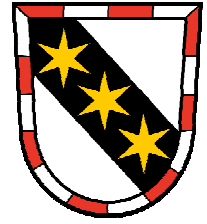

Gemeinde Speichersdorf



Bebauungsplan Nr. 60
„Gewerbegebiet Wirbenz am Kemnather Weg“

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf vom 17.11.2025 (nach BauGB § 9 Abs. 8)

Inhaltsverzeichnis

0	Einleitung.....	3
0.1	Verfahrensgang.....	3
1	Erfordernis der Planaufstellung.....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Geltungsbereich.....	4
2	Grundlagen.....	4
2.1	vorhandene Bauleitplanung.....	4
2.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.1.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
2.2	Bestand im räumlichen Geltungsbereich.....	5
2.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten.....	5
2.2.2	Baubestand.....	5
2.2.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	5
3	Planinhalt mit Abwägung.....	5
3.1	Erschließung und Verkehr.....	5
3.1.1	Straßenverkehr.....	5
3.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	5
3.1.3	Ver- u. Entsorgungseinrichtungen.....	5
3.1.3.1	Wasserversorgung.....	5
3.1.3.2	Schmutzwasser.....	6
3.1.3.3	Regenwasser.....	6
3.1.3.4	Drainagewasser.....	6
3.1.3.5	Elektrische Versorgung.....	6
3.2	Bauliche und sonstige Nutzungen.....	7
3.2.1	Bauliche Nutzung.....	7
3.2.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.2.1.3	überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.2.1.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
3.2.2	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.....	8
3.3	Freiflächen und Grünordnung.....	8
3.3.1	Grünordnung.....	8
3.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	8
3.4.1	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	8
3.5	Umwelt und Gesundheit.....	8
3.5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	8
3.6	Flächenermittlung.....	8
3.6.1	Flächenzusammenstellung.....	8
4	Rechtsgrundlagen.....	9
5	Anlagen.....	9
6	Verfasser.....	9

0 Einleitung

Die Gemeinde Speichersdorf liegt am Ostrand des Landkreises Bayreuth sowie im südlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-Ost; sie grenzt unmittelbar an die Planungsregion Oberpfalz Nord an.

Infolge der zentralen Lage sowie zahlreicher öffentlicher Einrichtungen (Schule, Banken, Kindergärten, Bahnhof, usw.) und einer guten Infrastruktur hat das Kleinzentrum „Gemeinde Speichersdorf“ in der Region zudem eine wichtige zentrale Versorgungsfunktion (Einzugsgebiet bis zu 9.000 Einwohner).

0.1 Verfahrensgang

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet Wirbenz am Kemnather Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2025 hat in der Zeit vom 09.06.2025 bis 11.07.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2025 hat in der Zeit vom 09.06.2025 bis 11.07.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Bayreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom __.__.____, AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, einer Abwanderung von Gewerbebetrieben entgegenzuwirken und den Bedarf an Bauflächen vor Ort zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten von ortsansässigen Unternehmen. Sie trägt somit dem Erhalt und Ausbau von örtlichen Arbeitsplätzen bei.

Ziel des anstehenden Verfahrens ist es deshalb, diese Nachfrage nach Bauflächen durch Ausweisung des Baugebiets „Gewerbegebiet Wirbenz am Kemnather Weg“ abzudecken.

Nachdem die Gemeinde Speichersdorf auf Grund der oben aufgeführten Punkte auf die Ausweisung von Baufläche nicht verzichten kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sinnvoll und notwendig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es Ziel, den Grundgedanken des „schlanken Bebauungsplanes“ umzusetzen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Wirbenz.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Planentwurf vom 17.11.2025 dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Wirbenz: 460 und Teilfläche 135 und 142.

2 Grundlagen

2.1 vorhandene Bauleitplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt. In einer derzeit laufenden Flächennutzungsplanänderung wird dies berücksichtigt. Im östlichen Teil ist ein Streifen als Bereich, der von Erstaufforstung freizuhalten ist, gekennzeichnet.

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.2 Bestand im räumlichen Geltungsbereich

2.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit ländlich-dörflichen Charakter östlich des Ortsteils Wirbenz. Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Lediglich der südöstliche Teil fällt etwas ab.

Nördlich befindet sich die Verbindungsstraße von Wirbenz zur Bundesstraße B22 – Kemnather Weg. Östlich und westlich liegen landwirtschaftliche Nutzwege. Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

2.2.2 Baubestand

Im Plangebiet befindet sich kein Baubestand.

2.2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit in Besitz und Eigentum von Privatpersonen und der Gemeinde Speichersdorf.

3 Planinhalt mit Abwägung

3.1 Erschließung und Verkehr

3.1.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Verbindungsstraße von Wirbenz zur Bundesstraße B22 – Kemnather Weg.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist beabsichtigt, die Ortsdurchfahrtsgrenze von Wirbenz nach Osten zu versetzen oder eine Geschwindigkeitsbeschränkung festzusetzen.

3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Speichersdorf ist mittels Regionalbahnverkehr an den „Verkehrsverbund Großraum Nürnberg“ und über den ÖPNV verkehrlich hervorragend erschlossen.

Der Ortsteil Wirbenz wird durch die Buslinie Kemnath - Kirchenlaibach – Bayreuth angebunden.

3.1.3 Ver- u. Entsorgungseinrichtungen

3.1.3.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

3.1.3.2 Schmutzwasser

Der Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalsystem erfolgt im sog. Trennsystem.

3.1.3.3 Niederschlagswasser

Das schadlose Niederschlagswasser von Dachflächen und wenig befahrenen Verkehrsflächen sollte durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Rückhaltebecken, Sickermulden bzw. Rigolenversickerung auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Flächenversickerung oder Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken vorteilhaft.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorher durch die Bauherren nachweislich sichergestellt werden muss, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser muss ggf. separat gefasst und einer geeigneten Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden.

3.1.3.4 Drainagewasser

Die Einleitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet, eine geordnete Versickerung hat hier auf dem Grundstück zu erfolgen.

3.1.3.5 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Stromversorgung angeschlossen. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich.

3.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

3.2.1 Bauliche Nutzung

3.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Verfahrens ist es, den Flächenbedarf von ortsansässigen Gewerbetreibenden im Ort zu decken. Dementsprechend wird das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Unzulässig sind folgende in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Vergnügungsstätten.

Zulässig sind folgende in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Nutzung entsprechend wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt hier 1,2. Die Höhenbegrenzung erfolgt mit Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 15,0 m ab GOK natürliches Gelände. Bezogen auf die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche.

3.2.1.3 überbaubare Grundstücksflächen

Um das Baugebiet entsprechend der Ausweisung nutzen zu können wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Es gelten die Festlegungen für eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind jedoch Baukörper mit einer Länge >50 m zulässig.

Um eine Bebauung der Baugrundstücke flexibel zu ermöglichen, sind parzellenübergreifende Baugrenzen parallel zu den vorgesehenen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abstandsflächen bestimmen sich nach der BayBO **in der jeweils gültigen Fassung.**

3.2.1.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Aufstellung der Festsetzungen wurde beabsichtigt, das städtebauliche Konzept durch möglichst wenige, aber eindeutige Festsetzungen zu sichern. Der Einfluss auf die Gestaltung der Einzelgebäude wurde geringgehalten, um den individuellen Gestaltungswillen der Bauherren und Planfertiger als auch die funktionalen Notwendigkeiten einen möglichst großen Spielraum zu gewähren:

- Dachform: Zulässig sind Flachdach (FD), Satteldach (SD) mit Dachneigungen von **0** bis 35 Grad, Pultdach oder gegengeneigtes Pultdach (PD) mit Dachneigungen von 0 bis 15 Grad. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.
- Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 15,0 m ab GOK natürliches Gelände festgesetzt. Das Höhenmaß bezieht sich auf die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche.

3.2.2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird eine entsprechende Fläche im Plangebiet an der Straße „Kemnather Weg“ als Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

3.3 Freiflächen und Grünordnung

3.3.1 Grünordnung

Auf die Durch- und Eingrünung des Plangebiets wird Wert gelegt: Für die nicht befestigten Flächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt.

Zur Eingrünung wird an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets am Übergang zur freien Landschaft eine mindestens 5m breite dreireihige Strauchpflanzung festgesetzt.

3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.4.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Umweltbericht unter Pkt. 3.3 dargelegt.

3.5 Umwelt und Gesundheit

3.5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Schwellenwerte für die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden nach derzeitigem Wissensstand nicht überschritten.

Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.6 Flächenermittlung

3.6.1 Flächenzusammenstellung

Nutzung		
Gewerbegebiet	ca.	16.015 qm
öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	ca.	711 qm
Straßenbegleitgrün (Bestand)	ca.	593 qm
Landwirtschaftlicher Nutzweg (Bestand)	ca.	421 qm
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	43 qm
Grünfläche	ca.	1.914 qm
Gesamtfläche Planungsgebiet:	ca.	19.697 qm

4 Rechtsgrundlagen

Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 03.07.2023.06.2022 (BGBl. 2023 I S. 176)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 Gesetz vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

5 Anlagen

Umweltbericht

6 Verfasser

Horstmann + Partner PartGmbB, Bayreuth