
Bebauungsplan Nr. 48
„GE Kirchenlaibach Nord-West“

Bebauungsplan mit Begründung

Planfertiger:
Ing. Büro für Tragwerksplanung
Helmut Raps Dipl. Ing. (fh)
Ringstr. 12, 95469 Speichersdorf
Tel.: 09275/6465 Fax 7036
E-Mail: ib-raps@t-online.de



Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf



I. Rechtsgrundlagen	4
II. Bebauungsplan Nr. 48 – GE Kirchenlaibach Nordwest	5
1. Anlass und Ziel der Planung	5
1.1. Geltungsbereich	5
1.2. Anlass und Erfordernis	5
1.3. Städtebauliche Ziele	6
2. Rahmenbedingungen	6
2.1. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3. Inhalt des Planes	6
3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)	7
3.2. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	7
3.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	7
3.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4)	7
3.5. Betriebswohnungen	7
3.6. Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse bei Betriebswohnungen	7
3.7. Maß der baulichen Nutzung	8
3.8. Baugrenzen	8
3.9. Grünordnerische Festsetzungen	8
4. Erschließung	8
4.1. Verkehrserschließung	8
4.2. Trink- und Brauchwasser	9
4.3. Abwasserbeseitigung	9
4.4. Oberflächenentwässerung	9
4.5. Brandschutz	10
4.6. Energieversorgung	10
4.7. Abfallbeseitigung	10
4.8. Telekommunikation	10
5. Umwelt	10
5.1. Allgemein	10
5.2. Schallschutz	11
5.3. Gewerbegeräusche	11
5.4. Sonstige Belange des Umweltschutzes	12



5.5. Kultur- und sonstige Sachgüter	12
5.6. Gewerbeimmissionen	12
5.7. Zusammenfassung	12
6. Abwägungsergebnis	15
III. Zeichenerklärung	16
IV. Verfahrensvermerke	18
1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18
3. Öffentliche Auslegung	18
4. Satzungsbeschluss	18



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Anweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2013

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)



II. Bebauungsplan Nr. 48 – GE Kirchenlaibach Nordwest

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.48 „Gewerbegebiet Kirchenlaibach Nordwest“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kirchenlaibach. Das Plangebiet befindet sich zwischen der nördlich verlaufenden Bundesstraße B22 und der südlich verlaufenden Bayreuther Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 252, 304/2 und 304 in der Gemarkung Kirchenlaibach, der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Fläche des Plangebietes beträgt 1,8 ha.

1.2. Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Speichersdorf besteht eine Nachfrage nach Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. In den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten von Speichersdorf sind jedoch nur noch wenige kleinere Restflächen vorhanden, die für eine derartige Nutzung zur Verfügung stehen.

Es werden daher zusätzliche Gewerbegebietsflächen in Speichersdorf benötigt.

Da die östlich angrenzende Fläche ebenfalls gewerblich genutzt wird, bietet sich somit eine sinnvolle Möglichkeit, den Gewerbestandort nach Westen abzurunden. Da sich die Flächen teilweise im Eigentum der Gemeinde befinden, ist die Umsetzung der Planung zeitnah möglich. Die Flächen sind als Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Für die geplante gewerbliche Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



1.3. Städtebauliche Ziele

Neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen hat sich die Gemeinde für die vorliegende Bauleitplanung folgendes Ziel gesetzt:

- sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Westen als Sondergebiet und im Osten als Gewerbefläche dargestellt.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Speichersdorf durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert, so dass die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Nutzung entspricht.

3. Inhalt des Planes

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der angrenzenden Gewerbebebauung dar und rundet den Gewerbestandort nach Westen ab. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher im Wesentlichen an die für die angrenzenden Gebiete getroffenen Regelungen an.



3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, um den Bestand und die gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern.

3.2. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet können Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in offener Bauweise errichtet werden.

3.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Baugrenzen haben den Zweck, Abstände zu den Straßenrändern und damit zur umgebenden Bebauung und zum Grünraum zu definieren.

3.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Garagen oder überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO) errichtet werden.

3.5. Betriebswohnungen

In einem Gewerbegebiet können gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

3.6. Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse bei Betriebswohnungen

Für das Plangebiet wurde die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse von max. zwei Vollgeschossen und die Festsetzung einer max. Wandhöhe von 6,50 m an der Traufe sowie einer max. Firsthöhe von 8,50 m ab natürlicher Geländehöhe bestimmt.



3.7. Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht von der Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) her dem nicht dem höchstzulässigen Wert für Industriegebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Der Grenzwert wird gewählt, weil die Ausnutzung vieler Baugrundstücke im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet zeigt, dass dieser notwendig ist.

3.8. Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen und teilweise Baulinien soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. Schutz von Anpflanzungen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden. (*Hinweis: Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten*)

3.9. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

4. Erschließung

4.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über die angrenzenden Verkehrsflächen (Bayreuther Straße) erfolgen.



4.2. Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die künftige Bebauung soll an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Speichersdorf angeschlossen werden. Das Plangebiet kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung ergeben, an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

4.3. Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Speichersdorf gewährleistet.

4.4. Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden. Bei einer gewerblichen Nutzung ist das Maß der möglichen Versiegelung entsprechend dem vorhandenen Bebauungsbedarf jedoch sehr hoch.

Erfahrungen in den umliegenden Gebieten haben gezeigt, dass am vorliegenden Gewerbestandort in Kirchenlaibach durchgängig Böden mit guten Versickerungseigenschaften vorhanden sind. Um den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch möglich sein.



4.5. Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist durch den angrenzenden Löschweiher und einen vorhandenen Oberflurhydranten gewährleistet. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

4.6. Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung des Bayernwerkes erfolgen.

4.7. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Bayreuth. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Bayreuth. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4.8. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

5. Umwelt

5.1. Allgemein

Im Plangebiet ist von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.



5.2. Schallschutz

Das Planungsgebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Schallimmissionen vor allem aufgrund des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße 22 (*siehe Darstellung der dargestellten Grenzwerte*).

Baulicher Schallschutz: Im Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

5.3. Gewerbegeräusche

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Gewerbegeräusche: Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt. Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.



Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr - 20:00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

5.4. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Wohnbebauung von Kirchenlaibach ist grundsätzlich eine verbesserte Auslastung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Infrastruktureinrichtungen gegeben und damit eine Schonung von Ressourcen möglich. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

5.5. Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Speichersdorf sind innerhalb des Plangebietes keine baulichen Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Auch sonstige wertvolle Kultur- oder Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, sind der Gemeinde nicht bekannt. Auch in der Nähe des Plangebietes sind keine Altlasten o.ä. bekannt.

5.6. Gewerbeimmissionen

Pegelminderungen, die auf dem Ausbreitungsweg von der Geräuschquelle zur schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die Bodendämpfung, durch Baukörper oder Lärmschutzanlagen erreicht werden, erhöhen das nutzbare Lärmkontingent um das Maß der erreichten Dämpfung bzw. Abschirmung.

5.7. Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft in Form von Ackerfläche. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen Ackerflächen verloren.

Durch den Erhalt und die Anlage siedlungsnaher Gehölzstrukturen im Bereich der Bundesstraße B22 und die gleichzeitige Begrenzung der Bauhöhe verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Durch die Pflanzstreifen wird auch der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert und den Auswirkungen des Klimawandels wird, z.B. durch die Bindung von CO₂, entgegengewirkt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die Versiegelung können auf externen Flächen ausgeglichen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich möglichst auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, so dass keine Abflussverschärfungen hervorgerufen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können somit vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Verkehrsimmissionen, Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft sowie gewerbliche Immissionen zu erwarten. Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Altablagerungen o.ä. sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den



Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

In Richtung Norden zur neuen Umgehung der Bundesstraße B22 muss eine Bauverbotszone gemäß FStrG + STVO von 20 m eingehalten werden, die im neuen Bebauungsplan Berücksichtigung findet.

Ein Zufahrtsweg für die Gemeinde Speichersdorf zu den Teilflächen der Bauverbotszone der Bundesstraße B22 (die im Eigentum der Gemeinde verbleiben) ist mit ca. 3,00 m vorgesehen, damit dem Erwerber des Restgrundstückes keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Ein befestigter Ausbau ist nicht vorgesehen.

Eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes in Richtung Osten wäre zwar gegeben, jedoch in naher Zukunft nicht geplant. Die Erschließung hierfür müsste anderweitig erfolgen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche hierfür ist durch die Gemeinde Speichersdorf in der Gemarkung Nairitz Flur Nr. 83 mit einer Größe von 0,4068 ha ausgewiesen und ist im Ökoflächenkataster eingetragen.



6. Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Speichersdorf, den

P O R S C H, 1. Bürgermeister



4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche zusätzlich



Straßenbegrenzungslinie

5. Einfriedung



Zaunanlage max. Höhe 2,00 m.
Das gesamte Gelände ist mit heimischen Gehölzen dicht Einzugrün (mind. 5-reihige Hecke entlang der Bauverbotszone)
Pflanzgebot für Einzelbäume und Baum- u. Buschgruppen entlang der Verkehrsflächen bzw. Bauverbotszone (mind. 15 % der GGF)

6. Darstellung und Festsetzungen

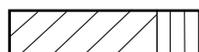


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

20,00 m



Bauverbotszone an klassifizierte Straßen (§ 9 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 1 1 BayStrWG)



Bestehende Haupt- / Nebengebäude



Vorschlag zur Parzellierung der Grundstücke

Hinweise:

Die von der Bundesstraße B22 und den angrenzenden Ortsverbindungen ausgehenden Immissionen sind entschädigungslos hinzunehmen.

Speichersdorf,, Planfertiger



IV. Verfahrensvermerke

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Speichersdorf hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Speichersdorf ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Speichersdorf, den

P O R S C H, 1. Bürgermeister