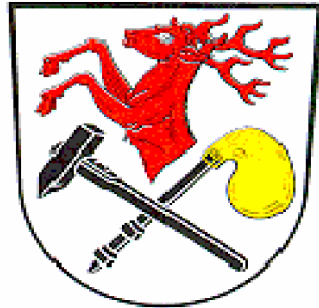


Gemeinde Bischofsgrün

Landkreis Bayreuth



Erläuterung

in der Fassung vom 12. Oktober 2009

zur

3. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet „Glasmühle-Süd“

Entwurfsverfasser:



1. Ziel und Zweck der Planung:

Ziel und Zweck ist die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Bereich der Flurstücke 372/3, 372/5 und 375/3 der Gemarkung Bischofsgrün als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren.

Die Flächen des betrachteten Baugebietes sind im bestehenden Flächennutzungsplan als Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Dies entspricht jedoch nicht der bisherigen Nutzung. Bei den betrachteten Grundstücksflächen handelt es sich im Wesentlichen um eine „alte“ Gewerbefläche die schon seit Jahrzehnten brach liegt. Für diese Fläche haben sich zwischenzeitlich neue Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Das betrachtete Gelände soll zukünftig durch die Gemeinde Bischofsgrün (gemeindlicher Bauhof) und ortsansässige Gewerbetreibende genutzt werden. Für den Umbau der bestehenden Halle wurde bereits 2007 eine Baugenehmigung erteilt.

Es besteht aus Sicht einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit die Gewerbefläche in diesem Bereich bereit zu stellen. Die Erschließung ist bereits gegeben.

Für das Vorhaben wird die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bischofsgrün im vereinfachten Verfahren erforderlich.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nummer 372/3, 372/5 und 375/3 der Gemarkung Bischofsgrün und besitzt eine Fläche von 0,70 ha. Die südlich des Ortsteiles Glasermühle, randlich der Bundesstraße B 303 und Kreisstraße BT 4, gelegene Fläche wurde bereits bisher als Gewerbefläche genutzt.

3. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung:

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsgrün ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Darstellung entspricht jedoch nicht der tatsächlichen gewerblichen Nutzung.

Die bestehenden Gewerbeflächen liegen innerhalb der Schutzgebietsgrenzen des „Naturpark Fichtelgebirge“. Eine besondere Bedeutung für Landschaft und Natur besteht jedoch nicht. Die Gesamtfläche wird sehr gut durch die vorhandene Eingrünung in Natur und Landschaft eingebunden und stellt eine günstige Ortsabrundung dar.

Die Gewerbeflächen besitzen eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 303 und BT 4).

4. Städtebauliches Konzept/Flächenbilanz:

Die Darstellung wird in ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), abgeändert. Die geplante Baugebietsfläche umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,90 ha, der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von 1,00 ha.

Das Plangebiet ist bereits über die vorhandene Kreisstraße BT 4 erschlossen. Die Bebauung grenzt direkt an die Bundesstraße B 303 an und gliedert sich gut in die Talflächen des Weißen Mains und des Lützelmain ein. Durch die Nähe zum Hauptort Bischofsgrün (ca. 1 km) und den Hauptverkehrsstraßen liegen sehr günstige infrastrukturelle Voraussetzungen für die Nutzung als Gewerbeflächen vor. Durch die vorhandene Topographie und die vorhandene Eingrünung ist die Bebauung gut ins Landschaftsbild eingebunden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine private Wasserversorgungsanlage. Bei einem höheren Bedarf für das Gesamtgelände kann das Gewerbegebiet zu einem späteren Zeitpunkt an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt bisher (zusammen mit dem angrenzenden Wohngebäude) über eine Kleinkläranlage. Im Zuge der zukünftigen Nutzung ist eine Anbindung an das öffentliche Kanalnetz mit einer Abwasserhebeanlage und Druckleitung bzw. eine Errichtung einer mechanisch-biologischen Kleinkläranlage vorgesehen. Beim geplanten gemeindlichen Bauhof wird ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorgeschaltet.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge ist über die nahe gelegenen Gewässer (Lützelmain und Weißer Main) gegeben.

Aufgestellt:
Bayreuth, 12.10.2009