

Markt Heiligenstadt i. OFr.  
Landkreis Bamberg

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberleinleiter-West“  
des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

umfassend die Grundstücke mit der Flurnummer 626, 627 und 628, jeweils Gemarkung  
Oberleinleiter.

**Fassung vom 23.10.2023**

### **Planverfasser:**

#### **REGIO-KONZEPT**

STANDORTENTWICKLUNG – BAULEITPLANUNG – STÄDTEBAU

Jörg Streng Dipl. Ing. (FH)  
Architekt und Stadtplaner  
Lindenweg 8  
D-95445 Bayreuth  
+49-921-741 27 40

### **Grünordnungsplanung:**

Günther Maak  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
Am Stiegel 5, 97286 Winterhausen

# I. STÄDTEBAULICHER TEIL

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberleinleiter-West“ im Regelverfahren beschlossen.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets sollen für zwei bereits ortsansässige Betriebe Gewerbeflächen für Lagerflächen und -hallen gesichert bzw. Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

In Oberleinleiter sind keine alternativen Flächen für eine Ausweisung von Gewerbeflächen vorhanden. Die Flächen werden aktuell bereits als Lagerflächen genutzt.

Der östliche Teil des vorgesehenen Gewerbegebiets soll der Erweiterung nördlich angrenzenden bereits ansässigen Malerbetriebes dienen. Ein Firmenstandort an einem anderen, weiter entfernten Ort würde den Betriebsablauf erschweren und eine wirtschaftliche Abwicklung verhindern.

Der westliche Bereich wird derzeit bereits als Lager- und Abstellfläche eines Tiefbaubetriebes genutzt. Diese Flächen sollen gesichert werden, zudem soll die Errichtung einer Lagerhalle ermöglicht werden.

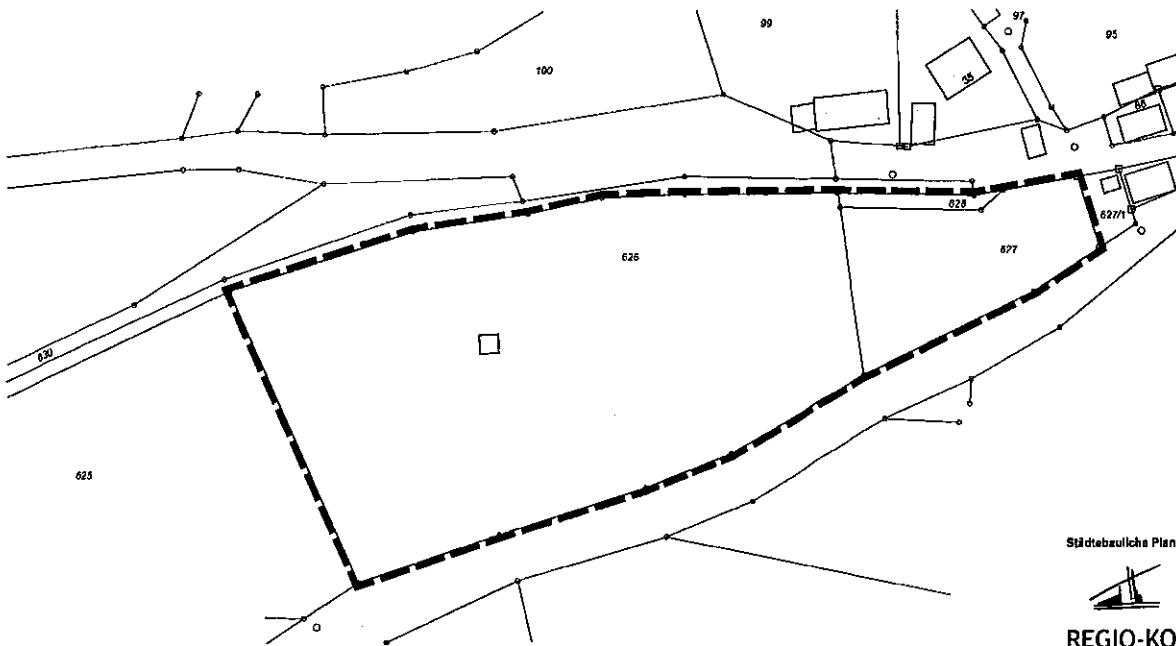
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen als Lagerflächen und (innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen) für Lagerhallen genutzt werden. Eine Produktion ist an diesem Standort nicht vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen zur Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes – neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – angemessene textliche Festsetzungen zur Bauweise und für grünordnerische Maßnahmen sowie für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Oberleinleiter West" des Marktes Heiligenstadt i.OFr.



PLANTEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (mit Geländehöhen Bestand)  
Fassung vom 23.10.2023



Städtebauliche Planung:



**REGIO-KONZEPT**  
STANDORTENTWICKLUNG  
BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU

Jörg Strang, Architekt und Stadtplaner  
Lindenweg 8, 95445 Bayreuth

Grünordnung:

Günther Maak  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
Am Sinsiegel 5, 97286 Winterhausen

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberleinleiter-West“ des Marktes Heiligenstadt i.OFr.

## 2. Planerisches Verfahren

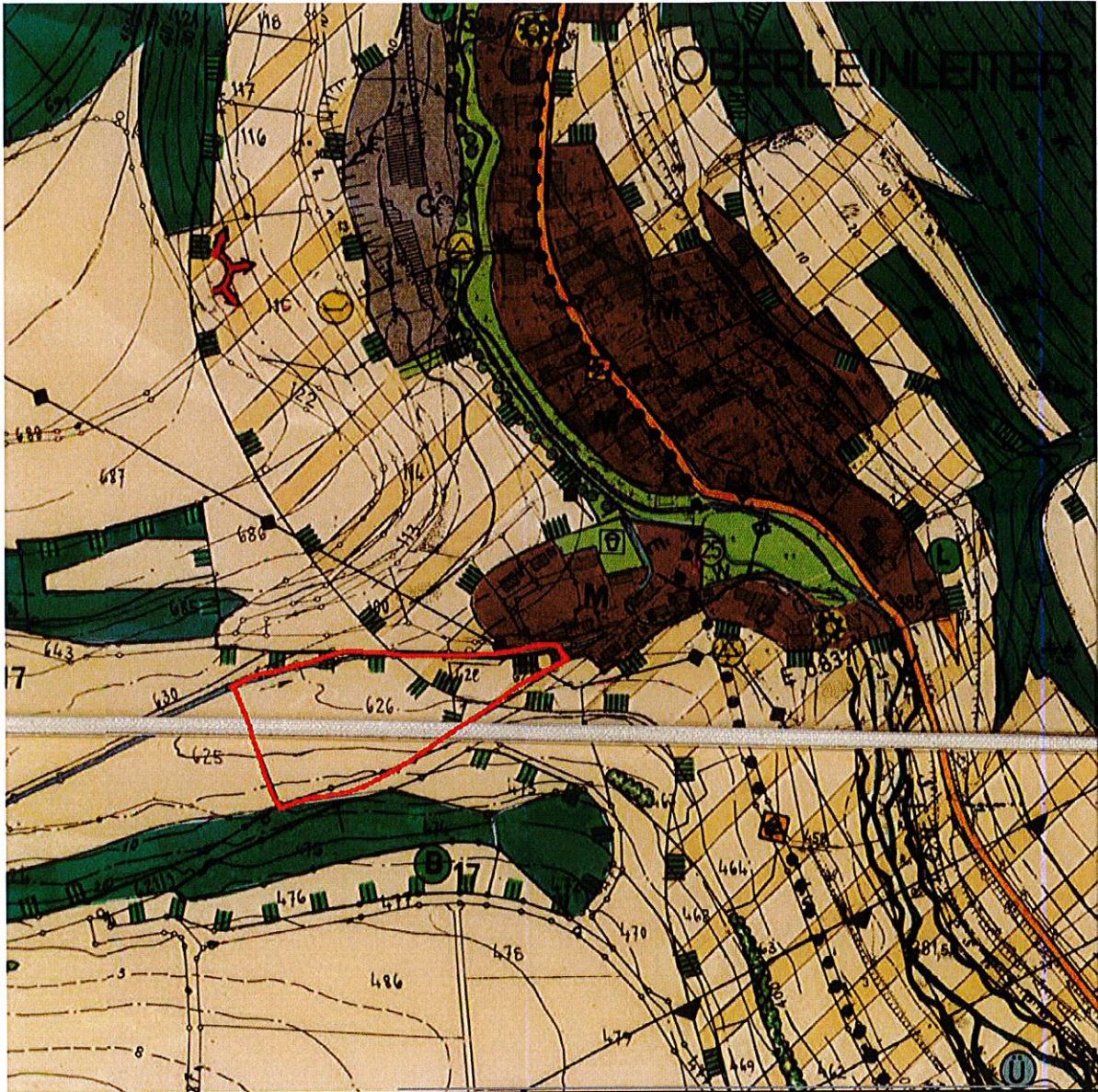
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberleinleiter West“ wird als qualifizierter Bebauungsplan (nach § 30 BauGB) im Regelverfahren (nach §§ 2-4 BauGB) erstellt. In den Bebauungsplan integriert werden grünordnerische Festsetzungen und der Umweltbericht, der insbesondere auch Aussagen zum Eingriff und zur Ausgleichsbilanzierung trifft.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Marktgemeinderat Heiligenstadt i. OFr. am 02.12.2021.

Ein erster Vorentwurf (in der Fassung vom 23.10.2023) wurde in der Sitzung vom 24.10.2024 im Marktgemeinderat behandelt; in gleicher Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und zugleich die frühzeitige Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Abs. 1) BauGB beschlossen.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Heiligenstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 30.11.1998), der auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Oberleinleiter umfasst. In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Heiligenstadt i. OFr. / Ausschnitt Oberleinleiter

Die betroffenen Flächen sollen in einem späteren Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan entsprechend der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung als „Gewerbegebiet“ (G) ausgewiesen werden.

#### **4. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 14.089 m<sup>2</sup> liegt am südwestlichen Rand des Ortsgebiets von Oberleinleiter. Der Planungsbereich wird begrenzt

- im Norden, Westen und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen;
- im Nordosten durch vorhandene Bebauung.
- im Norden und Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen.

Das Gelände steigt in südlicher Richtung höhenmäßig dezent an, am Südrand des Geltungsbereichs befindet sich ein Hang.

#### **5. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt einen Straßenanschluss an die hier (östlich) vorhandene Ortsstraße.

#### **6. Geplante bauliche Nutzung und städtebauliches Konzept**

Die Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE-e) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.“

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs sind keine Gebäude zulässig. Auf den Gewerbeflächen, auf denen keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind unter anderem Lagerflächen, Halden und befestigte Flächen zulässig.

Lediglich im Bereich der bereits vorhandenen Lagerhalle sowie auf einer nördlich davon gelegenen Baufläche sind – innerhalb der hier festgesetzten Baugrenzen - Lagerhallen zulässig.

Die Höhe der Gebäude wird durch textliche Festsetzungen (auf maximal 8,5 m bzw. maximal 5,5m begrenzt).

Um das Landschaftsbild durch Hallenbauten möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden die Gebäude parallel zu den Höhenlinien errichtet und (im westlichen Bereich) in den vorhandenen Hang eingebaut. Zum Retschtal hin wird die Gewerbefläche durch eine breite Hecke abgeschirmt (siehe Umweltbericht).



## 7. Ver- und Entsorgung

### Wasser:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die zentrale Wasserversorgung des Marktes Heiligenstadt mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Das geplante Baugebiet ist durch eine entsprechende Erweiterung des Rohrnetzes an die zentrale Anlage anzuschließen. Die Wasserversorgung des Gewerbegebiets ist (bei Bedarf) somit sichergestellt.

### Abwasser:

Die Abwasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die bestehende Kläranlage. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem.

### Strom:

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Firma Bayernwerk.

### Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Bamberg. Der Betrieb wird bei Bedarf an die Tour durch Oberleinleiter angeschlossen.

### Fernmeldeanschluss:

Eine fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist derzeit nicht erforderlich, da hier keine Büronutzung vorgesehen ist.

Heiligenstadt i. OFr., ..... **15. FEB. 2024** .....

1. Bürgermeister



Reichold  
1. Bürgermeister

Bayreuth, 23.10.2023  
Jörg Streng Dipl. Ing. (FH)  
Architekt und Stadtplaner

**REGIO-KONZEPT BAYREUTH**  
STANDORTENTWICKLUNG – BAULEITPLANUNG -  
STÄDTEBAU

