
Bebauungsplan Nr. 58
„Selbitz - Hochfeld“

Bebauungsplan mit Begründung

Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf



I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)



II. Bebauungsplan Nr. 58 – Selbitz - Hochfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.58 „Selbitz - Hochfeld“ liegt am südlichen Ortsrand von Selbitz. Das Plangebiet befindet sich östlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße nach Ramlesreuth.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 611 TF und 609/3 TF in der Gemarkung Plössen, der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,3 ha.

1.2. Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Speichersdorf besteht eine Nachfrage nach Flächen zur Wohnbebauung. In den bestehenden Wohnbauflächen von Speichersdorf und den Ortsteilen sind jedoch nur noch wenige kleinere Restflächen vorhanden, die für eine derartige Nutzung derzeit nicht zur Verfügung, somit werden gegenwärtig zusätzliche Wohnbauflächen in Speichersdorf und den Ortsteilen benötigt.

Da die westlich und nördlich angrenzende Fläche ebenfalls als Wohnbebauung genutzt wird, bietet sich somit eine sinnvolle Möglichkeit, das Wohngebiet nach Süden zu erweitern. 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 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 einer vorhandenen Wohnbebauung 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 der Gemeinde Speichersdorf ist das Plangebiet teilweise im Südosten als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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

3. Inhalt des Planes

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung dar und rundet den Ortsteil Selbitz nach Südosten 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 Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um den Bestand und die 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)

Der Standort von Garagen bzw. Carports ist frei wählbar. Ein Garagen- bzw. Carportvorplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von min. 5,00 m im Zufahrtsbereich zur Garage oder Carport ist einzuhalten

3.5. Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

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.

3.6. Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht von der Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) her dem nicht dem höchstzulässigen Wert für Wohngebiete gemäß § 17 (1) BauNVO. Der Grenzwert wird gewählt, weil die Ausnutzung vieler Baugrundstücke im angrenzenden Wohngebiet zeigt, dass dieser notwendig ist.



3.7. 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*)

3.8. 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 (Gemeindeverbindungsstraße nach Ramlesreuth) 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.

Erfahrungen in den umliegenden Gebieten haben gezeigt, dass am vorliegenden Standort in Selbitz 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 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 geringen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den schwachen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung und deren Nebenanlagen können für die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere nur geringe Auswirkungen entstehen.

5.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Wohnbebauung von Selbitz 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.



5.3. 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.

5.4. 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 Wohngebietes geschaffen werden. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes 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(wird noch ausgearbeitet) 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.

Eine Erweiterung dieses Wohngebietes in Richtung Osten wäre zwar gegeben, jedoch in naher Zukunft nicht geplant. Die Erschließung hierfür jedoch über die Zufahrt der vorliegenden Planung erfolgen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche hierfür ist durch die Gemeinde Speichersdorf in der Gemarkung Flur Nr. mit einer Größe von Ha (wird noch ausgearbeitet) ausgewiesen.



III. 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.