

---

# **Bebauungsplan Nr. 58**

„Selbitz - Hochfeld“

---

Bebauungsplan mit Begründung

**STAND 19.02.2022**

---



Gemeinde Speichersdorf  
Rathausplatz 1  
95469 Speichersdorf

---



## I. Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

### Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021

### Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.



## **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 § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl S 74) geändert worden ist.



## **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. 0,7 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.

Da der Bebauungsplan vor der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft tritt, werden die erforderlichen Unterlagen der Landratsamt Bayreuth zur Genehmigung des Bebauungsplanes nach Abschluss des Verfahrens vorgelegt.

## 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)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten. Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Zahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten

### 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.



## 1.1. Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht von der Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) 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.

## 1.2. 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*)

## 1.3. 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.

## 2. Erschließung

### 2.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über die angrenzenden Verkehrsflächen (Gemeindeverbindungsstraße nach Ramlesreuth) erfolgen. Die Erschließung bzw. die Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß DIN 18040-3 erfolgen und ist somit barrierefrei.



## 2.2. 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.

## 2.3. Abwasserbeseitigung

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

## 2.4. 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.





## 2.5. 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.

## 2.6. Energieversorgung

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

## 2.7. 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.

## 2.8. Telekommunikation

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

## 3. Umwelt

### 3.1. 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.



## 3.2. 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.

## 3.3. 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.

## 3.4. 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 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 CO<sub>2</sub>,



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 für eine Eingriffsfläche von 5.267,25 m<sup>2</sup> bzw. 5.530 Wertpunkten beträgt ca.700 m<sup>2</sup> hierfür sind eine Eingrünung entlang der dargestellten Nutzungsgrenze im Planungsgebiet vorgesehen, sowie in der Gemarkung Windischenlaibach Flur Nr. 90 Begleitmaßnahmen wie Heckenpflanzung, extensive Grünlandnutzung mit Belassen von Altgrasstreifen vorgesehen.

# GEMEINDE SPEICHERSDORF

Landkreis Bayreuth / Oberfranken



Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde



## III. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 13.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Selbitz - Hochfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Speichersdorf, den ...

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

### 2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom 22.12.2021 bis 04.02.2022 im Rathaus Speichersdorf. Sie wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den ...

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

### 3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.2021 bis 04.02.2022 durchgeführt. Die Benachrichtigung die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2021

Speichersdorf, den ...

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister



#### 4. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den ...

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

#### 5. Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom .....

Speichersdorf, den ...

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

#### 6. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom .....gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Speichersdorf, den ...

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

#### 7. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Speichersdorf, den ...

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister



## 8. Inkraftsetzung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

- II. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- III. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des

Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes

und

- IV. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Speichersdorf geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Speichersdorf, den ...

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

# GEMEINDE SPEICHERSDORF

Landkreis Bayreuth / Oberfranken

