

---

Klarstellungssatzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

&

Einbeziehungssatzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Guttenthau - Nord“

---

**Entwurf**  
**(Stand 02.05.2022)**

---



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. Klarstellungssatzung Guttenthau (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

### (1) Planungsgrundlage

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am 02. Mai 2022 eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für den nördlichen Teil von Guttenthau beschlossen.

Die Klarstellungssatzung wird unter dem Titel "Guttenthau - Nord" geführt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 8, 8/3, 8/4 und 9 Teilfläche, jeweils der Gemarkung Guttenthau, und wird im folgenden Auszug des Lageplans wie folgt rot umrandet dargestellt:



Der Gesamte Lageplan im Maßstab 1:5000 ist dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt.



## **(2) Planerisches Konzept und Begründung Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Klarstellungssatzung dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung (nach § 35 BauGB) zugänglich sind. Alle im Geltungsbereich der Satzung aufgenommenen Grundstücke lassen sich dem Innenbereich zuordnen

Die im Geltungsbereich befindlichen Fl.Nr. 8 u. 8/3 der Gemarkung Guttenthau sind derzeit unbebaut. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 9 befinden sich derzeit eine Doppelgarage und ein Wohngebäude. Das Grundstück Fl.Nr. 8/4 wird derzeit mit einem Wohngebäude mit Garage und Carport bebaut.

Die unbebauten Teilflächen der vorstehend aufgeführten Grundstücke Fl. Nr. 9 Teilfläche, 8 und 8/3, jeweils der Gemarkung Guttenthau, nehmen trotz ihrer etwas abgesetzten Lage noch an dem vermittelten Bebauungszusammenhang teil und sind ohne weiteres erkennbares Hindernis der Gesamtlage zuzuordnen, mit der Folge, dass diese Teile der Grundstücke noch am Eindruck der Geschlossenheit der Bebauung teilnehmen und somit dem Innenbereich zugeordnet werden.

Auch die topographische Lage lässt die Teilflächen zusammengehörig dem Innenbereich zuordnen, da diese Grundstücke in Ihrer Gesamtheit der Höhe nach gleichmäßig ansteigen.

Die Flächen des Geltungsbereichs können deshalb aufgrund von der bereits vorhanden baulichen Prägung sowie aufgrund der topografischen natürlichen Abgrenzung klar dem Innenbereich zugeordnet werden.



Durch die Klarstellungssatzung wird eine grundlegende städtebauliche Ordnung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch die in § 1 a Abs. 2 BauGB eingeführte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden; die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Speichersdorf kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Klarstellungssatzung die Nutzung von Grundstücken und Teilbereichen bisher ungenutzter Flächen im Außenbereich ermöglicht.

### **(3) Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Mit der vorliegenden Feststellungssatzung wird für die Grundstücke Fl.Nr. 8, 8/3, 8/4 und 9 Teilfläche der Gemarkung Guttenthau die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgesetzt und somit der räumliche Beurteilungsrahmen für Baurecht nach § 34 BauGB klargestellt. Zudem werden einzelne, durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche geprägte Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und damit die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB getroffen.



## **(4) Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu dieser Klarstellungssatzung wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 27. Juni 2022 gefasst und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29. Juni 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Speichersdorf, den 30.06.2022

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister



## III. Einbeziehungssatzung Guttenthau (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

### (1) Begründung

#### a. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Absicht der angehenden Grundstückseigentümer ein Zweifamilienwohnhaus auf seinem Flurstück Nr. 131 Teilfläche zu errichten. Die planungsrechtliche Überprüfung der vorgelegten Bauvoranfrage hat ergeben, dass diese aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB nach bisheriger Rechtslage nicht genehmigungsfähig wäre. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist die Schaffung von Baurecht nach Baugesetzbuch erforderlich. Hierzu wird eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Da alternative Wohnbauflächen in Guttenthau derzeit nicht zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf in seiner Sitzung am 02. Mai 2022 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren. Entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,



welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## b. Erschließung

### Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Kreisstraße BT18 gesichert.

### Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

### Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Kläranlage in Speichersdorf.

### Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz Bayernwerk sichergestellt

### Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Bayreuth übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen

## c. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Bestandsaufnahme und Bewertung





Die einbezogene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ist als Anlage beigefügt).



## **(2) SATZUNG**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Speichersdorf folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3 Planliche Festsetzungen**

siehe Lageplan M 1:1000

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.



- a. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b. Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m über dem Straßenniveau der Kreisstraße, gemessen in der Mitte des projektierten Gebäudes. Damit ist einerseits der Bedarf und andererseits die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt.
- c. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufenster als Planeintrag definiert. Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.
- d. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
- e. Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen
- f. Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
- g. Festsetzungen zur Grünordnung, bei den künftigen Baugrundstücken sind mind. 3 standortheimische Laubbäume je Hausgrundstück zu pflanzen.

Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.



## § 5 Hinweise

### a. Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

### b. Abfallentsorgung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße (Kreisstraße BT 18) bereitzustellen.

### c. Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

d. Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bayreuth) zu verständigen.



## § 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## (3) Verfahren

### 1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 02. Mai 2022 die Aufstellung dieser Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung „Guttenthau – Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. Mai 2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Speichersdorf, den 06.05 2022

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

### 2. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 16. Mai 2022 bis 17. Juni 2022 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am 06. Mai 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den 06.05 2022

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

### 3. 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 16. Mai 2022 bis 17. Juni 2022 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 13. Mai 2022



Speichersdorf, den 13.05.2022

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

#### 4. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27. Juni 2022 die Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung in der Fassung vom .....gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Speichersdorf, den 28.06.2022

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

#### 5. Ausfertigung der Satzung

Speichersdorf, den 29.06.2022

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister

#### 6. Inkraftsetzung der Satzung

Der Satzungsbeschluss wurde am 29. Juni 2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzung 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 30.06.2022

-----  
P O R S C H 1. Bürgermeister