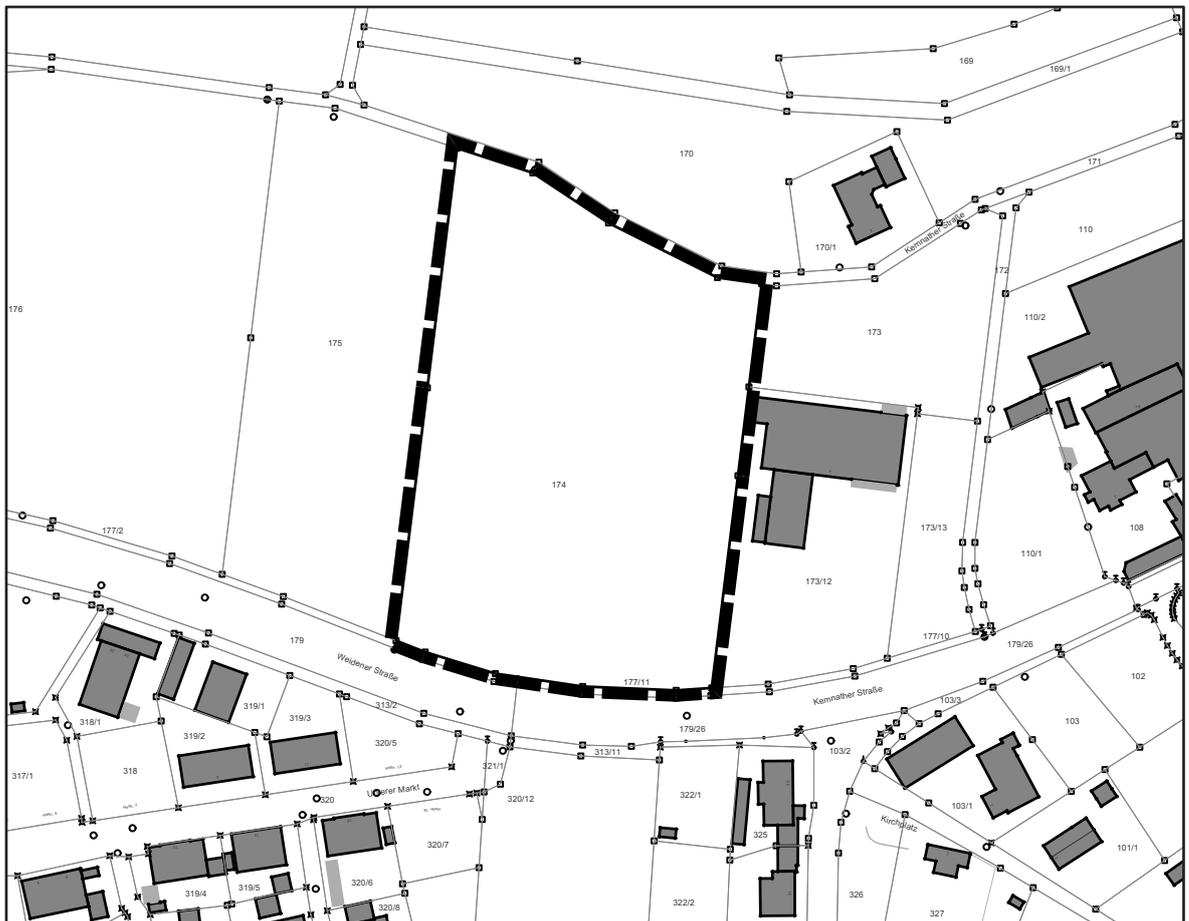


# GEMEINDE SPEICHERSDORF

## Bebauungsplan „Am Laibacher Weg“

mit integriertem Grünordnungsplan

## BEGRÜNDUNG



Vorentwurf 11.07.2022



Gemeinde Speichersdorf  
Landkreis Bayreuth  
Regierungsbezirk Oberfranken

## **Bebauungsplan "Am Laibacher Weg"**

mit integriertem Grünordnungsplan im  
Auftrag:

Gemeinde Speichersdorf  
Rathausplatz 1  
95469 Speichersdorf  
Telefon: 09275 / 988-0  
E-Mail: [poststelle@speichersdorf.bayern.de](mailto:poststelle@speichersdorf.bayern.de)



Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan  
erstellt durch:

### **UmbauStadt**

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

UmbauStadt PartGmbB  
Cranachstraße 12  
99423 Weimar  
Telefon: 03643 / 808432  
[kontakt@umbaustadt.de](mailto:kontakt@umbaustadt.de)  
[www.umbaustadt.de](http://www.umbaustadt.de)

Grünordnungsplan erstellt durch:

**Kathrin Nißlein**  
Landschaftsarchitektin  
[www.landschaftsarchitektin-nisslein.de](http://www.landschaftsarchitektin-nisslein.de)

Kathrin Nißlein | landschaftsarchitektur- & stadtplanungsbüro  
Weidenweg 19  
91315 Höchstadt a.d. Aisch  
Telefon: 09193 / 5011789  
[mail@landschaftsarchitektin-nisslein.de](mailto:mail@landschaftsarchitektin-nisslein.de)  
<http://www.landschaftsarchitektin-nisslein.de/>

Schallschutztechnische Untersuchungen durch:



IBAS Ingenieurgesellschaft mbH  
Nibelungenstraße 35  
95444 Bayreuth  
Telefon: 0921 / 757430  
[info@ibas-mbh.de](mailto:info@ibas-mbh.de)  
<https://ibas-mbh.de/>

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Zweck und Ziel der Planung .....	4
1.3	Geltungsbereich .....	4
1.4	Verfahren .....	4
1.5	Städtebaulicher Entwurf .....	6
<b>2</b>	<b>Räumliche Einordnung und planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
2.1	Räumliche Übersicht .....	8
2.2	Vorgaben des Regionalplans Oberfranken-Ost .....	9
2.3	Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost .....	9
2.4	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept .....	9
2.5	Flächennutzungsplan .....	10
2.6	Angrenzende Bebauungspläne .....	11
<b>3</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>13</b>
3.1	Lage im Ortszusammenhang .....	13
3.2	Nutzung.....	13
3.3	Infrastruktur .....	13
3.4	Nachhaltigkeit und Klimaschutz .....	13
3.5	Hochwasser .....	14
3.6	Angrenzende Schutzgebiete.....	14
3.7	Topographie und Gelände.....	15
3.8	Baugrund, Grundwasser und Altlasten .....	15
3.9	Denkmalschutz.....	16
3.10	Verkehrerschließung.....	16
3.11	Ver- und Entsorgung.....	17
3.12	Lärmschutz .....	18
<b>4</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	20
4.4	Gebäudegestaltung .....	21
4.5	Solar- und Photovoltaikanlagen .....	22
4.6	Stellplätze.....	22
4.7	Oberflächenbeläge.....	23
4.8	Nebenanlagen .....	23
4.9	Einfriedung.....	23
4.10	Entwässerung.....	24
4.11	Ver- und Entsorgung.....	24
4.12	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	25
4.13	Grünordnung.....	26
4.14	Hinweise.....	28
<b>5</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>29</b>
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	29
5.2	Umweltrelevante Auswirkungen.....	29
5.3	Immissionsschutz .....	29
5.4	Verkehrliche Auswirkungen .....	30
<b>6</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>31</b>

# 1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

## 1.1 ANLASS DER PLANUNG

Seit 2017 verzeichnet die Gemeinde Speichersdorf wieder ein leichtes Bevölkerungswachstum. Begründet ist dies in dem deutlich positivem Wanderungssaldo, während das natürliche Saldo durch den demografischen Wandel bedingt auf einem stabilen Niveau negativ ist. Insbesondere die sehr positive Entwicklung des Arbeitsmarktes, die sich in einer Zunahme der Anzahl der Beschäftigten und einem Rückgang der Arbeitslosenzahl zeigt, begünstigt das Wachstum der Gemeinde. So ist Speichersdorf im Jahr 2019 um 62 Personen auf 5.831 EinwohnerInnen gewachsen.

Um das Wanderungssaldo auch weiterhin positiv halten zu können, muss attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Seit 2018 ist eine deutliche Preissteigerung und eine damit verbundene Bauaktivität zu vermerken. Dies stützt den Entschluss der Gemeinde, nördlich der Weidener Straße vorhandene Potenzialflächen einer neuen Nutzung in Form von Wohnen zuzuführen.

## 1.2 ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Baugebiet „Am Laibacher Weg“ attraktiven Wohnraum zu schaffen, der sich in seiner Typologie an ortstypischen Strukturen orientiert und dennoch das auf Einfamilienhäuser fokussierte Wohnraumangebot in Speichersdorf um die benötigten 1- bis 3-Raum-Wohnungen in modernem, barrierefreiem Standard ergänzt.

Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Weidener Straße auf Basis des städtebaulichen Entwurfes und in Anknüpfung an die Ergebnisse des ISEK. Dadurch kann in direkter Nähe zum neuen Zentrum der Gemeinde rund um das Rathaus behutsam Wohnraum entstehen.

## 1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1,6119 Hektar und umfasst das Flurstück mit der Nummer 174 sowie Teile des Flurstücks 171.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Speichersdorf.

## 1.4 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im vollumfänglichen Bauleitplanverfahren gem. § 8 BauGB vorgesehen. Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Speichersdorf befindet sich in Aufstellung. Die Beschlussfassung des Bebauungsplanes erfolgt voraussichtlich vor dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist

dieser deshalb dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in das laufende Verfahren zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat am 18.07.2022 folgenden Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet "Am Laibacher Weg" gefasst.

- Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 8 BauGB für das Gebiet "Am Laibacher Weg", Gemarkung Speichersdorf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am 18.07.2022 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Laibacher Weg“, Gemarkung Speichersdorf vom 11.07.2022 einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB – der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 11.07.2022 einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung – konnten in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 im Rathaus von Speichersdorf sowie online auf der städtischen Homepage eingesehen werden. Es bestand allgemein Gelegenheit zur mündlichen und schriftlichen Äußerung sowie zur Erörterung. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und waren zur Stellungnahme aufgefordert. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden die betroffenen Behörden im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes um Anregungen und Äußerung gebeten.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und lagen dem Bauausschuss am **xx.xx.2022** und dem Gemeinderat am **xx.xx.2022** zur Abwägung vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am **xx.xx.2022** dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Laibacher Weg“, Gemarkung Speichersdorf, vom **xx.xx.2022** einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht vom **xx.xx.2022** konnte in der Zeit vom **xx.xx.2022** bis einschließlich **xx.xx.2022** im Rathaus von Speichersdorf sowie online auf der städtischen

Homepage eingesehen werden. Es bestand allgemein Gelegenheit zur mündlichen und schriftlichen Äußerung sowie zur Erörterung.

Im gleichen Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht vom **xx.xx.2022** eingeholt. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und lagen dem Bauausschuss am **xx.xx.2022** und dem Gemeinderat am **xx.xx.2022** zur Abwägung vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am **xx.xx.2022** den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Laibacher Weg“, Gemarkung Speichersdorf einschließlich Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

## 1.5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Um auf der Potenzialfläche nördlich des neuen Zentrums der Gemeinde Wohnraum zu entwickeln, wurde im August 2021 ein städtebaulicher Entwurf beauftragt. Entsprechend der Zielstellung sollen moderne Wohngebäude in zentrumsnaher Lage entstehen, um das Angebot für den Wohnungsmarkt zu diversifizieren und zu erweitern.

Der Eingang des Wohngebiets wird entlang der über die Weidener Straße fortgeführten Straße Unterer Markt durch ein viergeschossiges Punkthaus markiert. An der Weidener Straße entstehen zwei Parkplätze, die den ruhenden Verkehr der AnwohnerInnen aufnehmen und den Großteil des Areals von parkenden Fahrzeugen freihält. Die Mitte des neuen Quartiers stellt der sogenannte Anger dar, der als Spielstraße ausgebildet wird. Hier befindet sich sowohl die zentrale Begegnungszone als auch die notwendige verkehrliche Erschließung für Müll-, Liefer- und Rettungsfahrzeuge.

Das Quartier gliedert sich in vier Wohnhöfe, die jeweils mit einer Grünzone umgeben und durch Hecken und Sträucher gefasst werden. Typologisches Vorbild für die Wohnhöfe ist die vorgefundene, dörfliche Struktur im Ortskern von Speichersdorf. Eine moderne Übersetzung des Prinzips der historischen Hofanlagen ermöglicht eine diverse Körnung und unterschiedlich große Bauvolumina. Ein Wohnhof beherbergt zwei Bautypologien.

An den Eingangsbereichen befinden sich jeweils Punkthäuser, die drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss aufweisen. In den Erdgeschossbereichen sind je vier bis fünf Stellplätze vorgesehen. Ebenso beinhalten die Punkthäuser Gemeinschaftsräume für die BewohnerInnen des jeweiligen Hofes. Da die Gebäude an den Anger grenzen und auch über ihn erschlossen werden, dienen sie auch zur Belebung des zentralen Platzes.

Die weiteren Gebäude sind klassische Zeilenbauten in Lang- bzw. Winkel-

form mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Hier können verschiedene Wohnungsgrundrisse für unterschiedliche Zielgruppen Anwendung finden. Innerhalb der eingefriedeten Höfe entstehen private Gärten, die den Wohneinheiten in den Zeilenbauten zugeordnet werden können.

Zwischen den Höfen findet sich das öffentliche Grün, das mit Spielgeräten, Sitzmöbeln und Grillplatz die Interaktion zwischen den BewohnerInnen ermöglicht. Eine stärker gewachsene Grünstruktur legt sich um das gesamte Wohngebiet und schottet es nach außen ab.

1 Städtebaulicher Entwurf  
© UmbauStadt PartGmbH



## 2 RÄUMLICHE EINORDNUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

### 2.1 RÄUMLICHE ÜBERSICHT

Die Gemeinde Speichersdorf liegt im Landkreis Bayreuth und hat ca. 5830 EinwohnerInnen (Bayerisches Landesamt für Statistik 2022). Speichersdorf umfasst 31 Gemeindeteile. Als wachsender Arbeitsstandort im östlichen Oberfranken hat sich Speichersdorf in den letzten Jahren positiv entwickelt und kommt nun mit der behutsamen Ausweisung von Wohnfläche der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum nach.

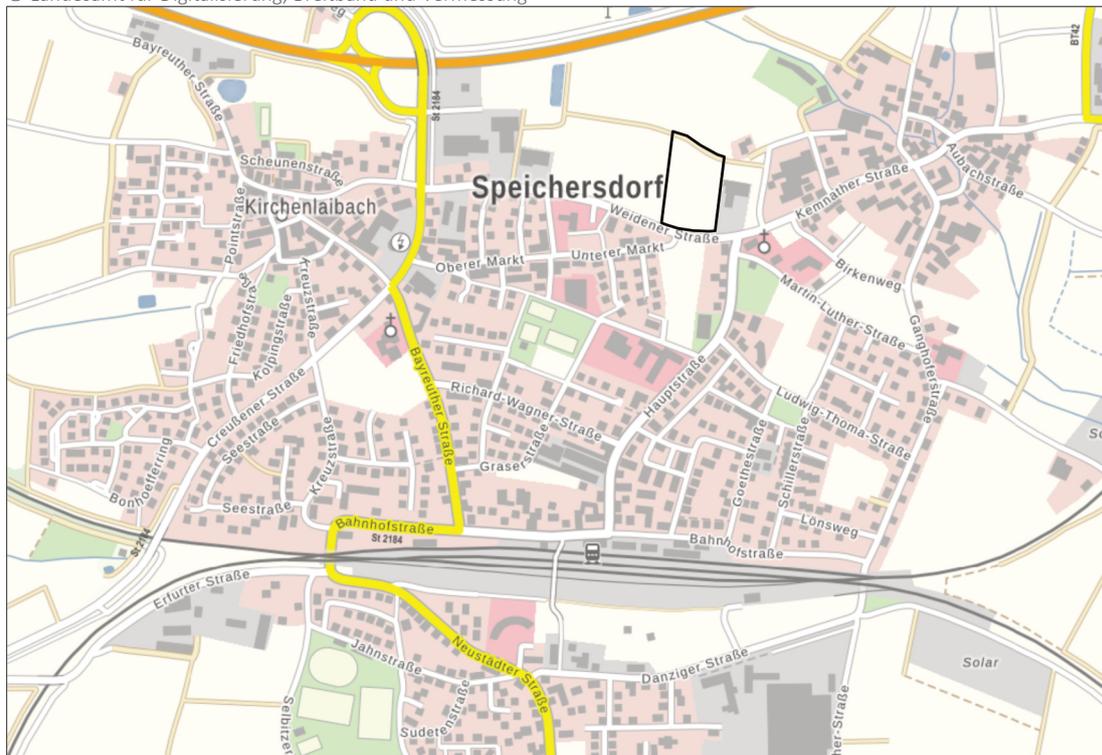
Der folgende Ausschnitt zeigt die räumliche Übersicht über die Lage und den Standort des Plangebietes. Es befindet sich nördlich des Rathauses und der Weidener Straße sowie westlich des historischen Ortskerns von Alt-Speichersdorf. Das bisher unbebaute Plangebiet wird im Moment als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Stadt ist über die Bundesstraße 22 sowie die Staatsstraße 2184 an die nähere Umgebung angeschlossen. Der Bahnhof Kirchenlaibach verfügt zudem über eine relativ hohe Anschlussdichte mit Verbindungen nach Bayreuth, Marktredwitz, Hof und Nürnberg.

Das Plangebiet ist sehr gut an die vorhandenen Infrastrukturen der Stadt angebunden.

2 Verortung des Plangebiets im Ort

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



## 2.2 VORGABEN DES REGIONALPLANS OBERFRANKEN-OST

Der für Speichersdorf geltende Regionalplan Oberfranken-Ost stammt aus dem Jahr 1987 und wurde zuletzt im Jahr 2018 geändert. Speichersdorf wird dort als Kleinzentrum kategorisiert (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2018). Hierfür sollen die Funktionen der Nahversorgung gesichert und verstärkt werden (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2018).

Speichersdorf befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Oberpfälzisches Hügelland. Insbesondere der Bereich nördlich des hauptsächlichen Siedlungsgebietes von Speichersdorf wird als von höherer Bedeutung für das Landschaftsbild eingeordnet als der südliche Abschnitt (Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 2018). Das Plangebiet befindet sich in der Nähe dieses Bereichs, grenzt jedoch nicht an ihn.

## 2.3 LANDSCHAFTSENTWICKLUNGSKONZEPT REGION OBERFRANKEN-OST

Neben dem Regionalplan besteht mit dem Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost (LEK) für die Planungsregion ein landschaftsplanerisches Fachkonzept aus dem Jahr 2003.

Das LEK definiert für landschaftliche Vorbehaltsgebiete wie das Oberpfälzische Hügelland in dem sich Speichersdorf befindet, dass bereits eine wertvolle Ausprägung der Landschaft vorhanden ist, diese aber zu verbessern ist (Blum, et al., 2003, p. 30). Innerhalb von Abwägungsprozessen soll den Belangen von Natur und Umwelt ein besonderes Gewicht eingeräumt werden, Planungen und bauliche Maßnahmen sind jedoch grundsätzlich möglich und nicht kategorisch ausgeschlossen (Blum, et al., 2003, p. 30).

## 2.4 INTEGRIERTES LÄNDLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Es existiert ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 für die fünf Gemeinden Emtmannsberg, Kirchenpingarten, Seybothenreuth, Speichersdorf und Markt Weidenberg. Es befindet sich derzeit eine Fortschreibung in Arbeit.

In dem Konzept, das sowohl gemeinsame Zielvorstellungen sowie Leitlinien formuliert als auch konkrete Vorhaben für die einzelnen Gemeinden benennt, sind die Leitbotschaft „Familienland Frankenpfalz im Fichtelgebirge“ und der Leitsatz „Aktiver ländlicher Lebensraum in attraktiver Landschaft“ von zentraler Bedeutung (Auweck, et al., 2008, pp. 11-12). Hierbei wird ein Ausbau des familien- und altersgerechten Lebensumfeldes in ländlichen Räumen angestrebt.

## 2.5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Legende	
	Wohnbau- flächen
	Mischgebiet
	Sondergebiet
	Gewerbegebiet
	Grünflächen

Für das betreffende Gebiet befindet sich ein Flächennutzungsplan in Aufstellung. Es existiert ein Vorabzug aus dem Juli des Jahres 2020. Das Plangebiet ist in diesem Entwurf als Mischgebiet ausgewiesen.

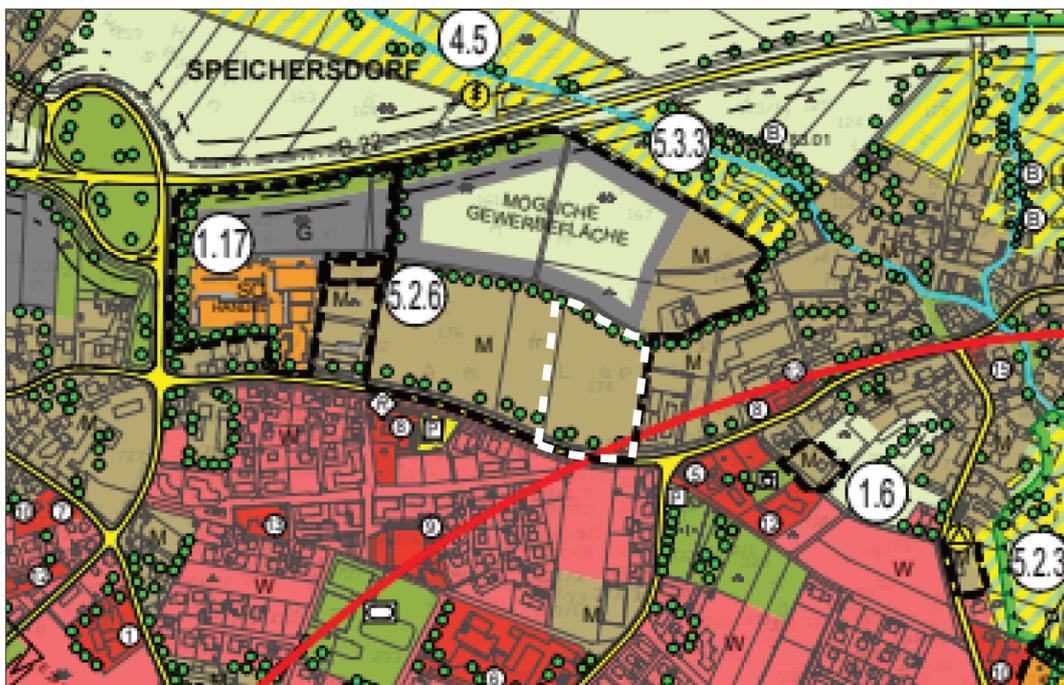
In der Umgebung des Plangebiets sind im Entwurf des aktualisierten Flächennutzungsplans folgende Flächenkategorien ausgewiesen:

- Mischgebiet (M) bzw. ein potenzielles Gewerbegebiet nördlich angrenzend
- Mischgebiet (M) im Osten angrenzend
- Mischgebiet (M) im Westen angrenzend
- Wohnbauflächen (W) südlich der Weidener Straße

Eine diesen Eintragungen entsprechende Nutzung wird in der Umgebung des Plangebiets nur südlich der Weidener Straße vorgefunden. Westlich und nördlich existieren bisher Potenzialflächen. Das laut Vorwurf des Flächennutzungsplan vorgesehene Mischgebiet im Osten des Plangebiets ist derzeit aufgrund eines gültigen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Laibacher Weg“ wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.

3 Entwurf Flächennutzungsplan (Vorabzug 24.07.2020)



Innerhalb des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans sind daher die Entwicklungen durch den Bebauungsplan „Am Laibacher Weg“ zu berücksichtigen. Die Fläche ist daher im Entwurf des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO einzutragen.

## 2.6 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Es befinden sich mehrere wirksame Bebauungspläne in unmittelbarer Nähe des Plangebiets:

- Südlich der Bebauungsplan Nr. 21 „Zentrum“, der aus dem Jahr 1992 stammt und Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfslächen ausweist.
- Östlich der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Kemnather Straße“, der aus dem Jahr 1997 stammt und heute ein Fitnessstudio beherbergt.
- Westlich der Bebauungsplan Nr. 30 „Mischgebiet Weidener Straße“, der aus dem Jahr 2002 stammt und heute eine Nahversorgungseinrichtung beherbergt.

Die Bebauungspläne Nr. 21 und 27 grenzen direkt an das Plangebiet. Hier sind etwaige Änderungs- und Anpassungsbedarfe zu prüfen.

4 Angrenzende Bebauungspläne  
© Gemeinde Speichersdorf



Der Bebauungsplan Nr. 21 beinhaltet unter anderem die Verkehrsflächen der Weidener Straße, die für die Erschließung des Plangebiets notwendig sind.

5 Bebauungsplan Nr. 21



## 3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

### 3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Weidener Straße und des neuen Zentrums der Gemeinde Speichersdorf zwischen einem Gewerbegebiet im Osten und landwirtschaftlichen Flächen sowie Gewerbeansiedlungen im Westen. Im Norden finden sich weitere landwirtschaftliche Flächen und die Bundesstraße 22.

Das Plangebiet ist sehr gut an alle vorhandenen Infrastrukturen der Stadt angebunden, weshalb von einer sehr hohen Attraktivität der Wohnlagen ausgegangen werden kann.

### 3.2 NUTZUNG

#### Derzeitige Nutzung

Momentan wird die im Plangebiet liegende Fläche landwirtschaftlich genutzt.

#### Geplante Nutzung

Für das Plangebiet ist vorwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen, wobei auch weitere nicht störende betriebliche Nutzungen ermöglicht werden.

### 3.3 INFRASTRUKTUR

Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Ortsgebiet. Westlich des Plangebiets sind mehrere Einzelhandels- und Nahversorgungsbetriebe vorhanden. Südlich der Weidener Straße befindet sich um das Rathaus das neue Zentrum, in dem weitere Einzelhandelsstrukturen für den täglichen und allgemeinen Bedarf in einer fußläufiger Entfernung zum Plangebiet angesiedelt sind.

Mit der Werner-Porsch-Grund- und Mittelschule sind entsprechende Bildungsangebote in unter 500 Meter Entfernung gut zu erreichen. Ebenso befinden sich mehrere Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung.

Speichersdorf verfügt über einen Bahnhof mit sehr guter Taktung in Richtung Bayreuth, Marktredwitz, Hof und Nürnberg, sodass der Wohnstandort sehr gut an den umgebenden Wirtschaftsraum mit größeren Arbeitsorten angebunden ist.

### 3.4 NACHHALTIGKEIT UND KLIMASCHUTZ

Dem Anspruch an ein modernes und nachhaltiges Quartier entsprechend, soll mit Blick auf das Nutzen regenerativer Ressourcen konstruktiver Holzbau Anwendung finden. Die zu schaffenden Flachdächer können als Gründächer verwirklicht oder auch mit Photovoltaik-Anlagen bestückt werden.

Die Einfriedung der einzelnen Wohnhöfe geschieht in Form von heimischen Hecken und Sträuchern. Die stärker gewachsene, öffentliche Grünstruktur zwischen den eingefriedeten Höfen dient als Lebensraum und damit dem Artenschutz.

Damit das Oberflächenwasser oberirdisch versickert bzw. verdunstet wird, sollen Stellplätze wasseraufnahmefähige Oberflächen aufweisen.

### 3.5 HOCHWASSER

Von dem nördlich des Plangebiets fließenden Aubach geht kein Hochwasserrisiko aus.

### 3.6 ANGRENZENDE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet berührt keine Landschaftsschutzgebiete. Im Nordosten befinden sich nahe des historischen Ortskerns von Alt-Speichersdorf die geschützten Biotopkomplexe „Gewässerbegleitgehölz und Hecken nördlich von Speichersdorf“ (Erhebungsdatum 05.09.1990). Da die Biotop außerhalb des Geltungsbereichs liegen, ist von keinem nachhaltigen Eingriff in diese auszugehen.

**Legende**



Kartiertes Biotop

6 Kartierte Schutzgebiete  
 © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern



### 3.7 TOPOGRAPHIE UND GELÄNDE

Die Geländehöhe liegt zwischen 471 und 466m ü. NN. Das Gebiet fällt auf einer Entfernung von rund 148m um etwa 5m nach Nordosten leicht ab.

### 3.8 BAUGRUND, GRUNDWASSER UND ALTLASTEN

#### Baugrund | Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit

Das Plangebiet wurde im Jahr 2021 durch das Ingenieurbüro für Hydrologie und Umweltschutz Piewak & Partner GmbH Bodenuntersuchungen unterzogen.

Der Untergrund besteht simplifiziert aus dem Mutterboden, gemischkörnigen Deckschichten sowie verwittertem Fels. Während der Mutterboden in etwa 0,2 bis 0,3m mächtig ist, geht die überwiegend aus schwach schluffigen bis schluffigen, stellenweise kiesigen Sanden bestehende gemischtkörnige Deckschicht in Tiefen von 1,4 bis 1,7m zu einer Schicht aus stark verwitterten Sandstein über.

Für die Gründung von Rohrleitungen und für den Untergrund der Verkehrsflächen wird voraussichtlich bereichsweise ein Bodenaustausch notwendig. Baugruben mit einer Tiefe von unter 1,25m dürfen ohne besondere Sicherung mit senkrechten Wänden hergestellt werden, sofern die anschließende Geländeoberfläche bei nicht bindigen Böden nicht stärker als 1 : 10 geneigt ist.

#### Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Dem vorliegenden geotechnischen Gutachten zufolge sind die vorgefundenen Böden mittel bis gering durchlässig. Eine Versickerung in die gemischtkörnige Deckschicht ist voraussichtlich möglich, wenn alle Richtlinien zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser eingehalten werden. Hierfür sollten gegebenenfalls Sickerversuche durchgeführt werden.

#### Grundwasser

Innerhalb der Untersuchungen wurde bis in eine Tiefe von max. 3,20m unterhalb der Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.

#### Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt und werden aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht erwartet.

### 3.9 DENKMALSCHUTZ

Es befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Denkmalensembles oder andere landschaftsprägende Denkmäler.

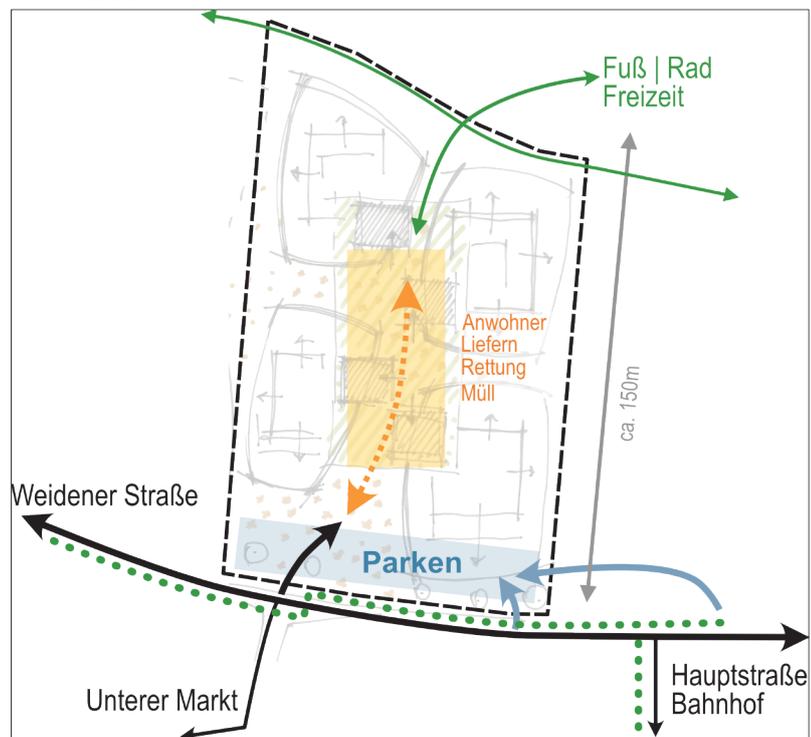
### 3.10 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Quartiers wird über die Weidener Straße im Süden gewährleistet. Hierfür wird die Straße Unterer Markt fortgeführt. Die Mitte des Quartiers wird als Spielstraße gestaltet und bietet genug Raum zum Wenden von Müll-, Liefer- und Rettungsfahrzeugen. Die Wohnhöfe selbst sind für normale PKW befahrbar, um den AnwohnerInnen das Laden und Entladen zu ermöglichen.

Der ruhende Verkehr wird hauptsächlich auf den Anwohnerparkplätzen entlang der Weidener Straße organisiert. Im Erdgeschoss der Punktbauten entstehen zusätzlich vier bis fünf Stellplätze für die BewohnerInnen der jeweiligen Wohnhöfe.

Zwischen den Wohnhöfen entstehen Fuß- und Radwege, über die die Umgebung sowie Einrichtungen der Nahversorgung erreicht werden können.

7 Erschließungskonzept des städtebaulichen Entwurfs  
© UmbauStadt



### 3.11 VER- UND ENTSORGUNG

#### Schmutzwasser

Das Kanalnetz wird im Trennsystem neu errichtet. Das Schmutzwasser wird zur neuen Kläranlage der Gemeinde geleitet, wodurch eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gesichert ist.

Ein bestehender Schmutzwasserkanal endet aktuell in der Straße Unterer Markt 14. Diese Kanalleitung könnte im Freispiegel bis zum Plangebiet verlängert werden. Nachdem das geplante Baugebiet ein Süd-Nord-Gefälle von ca. 5 m aufweist, werden nicht alle Gebäude im freien Gefälle die Schmutzwasserfrachten entsorgen können. Deshalb ist im nördlichen Bereich des Baugebietes ein Schmutzwasserpumpwerk zur Förderung des anfallenden Schmutzwassers in Richtung Freispiegelkanal geplant.

#### Niederschlagswasser

Bei Niederschlagswasser ist zu differenzieren zwischen Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen. Niederschlagswasser aus Dachflächen bedarf keiner Reinigung. Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen muss zunächst gereinigt werden und kann dann versickert werden. Die Versickerung kann über oberirdische Versickerungsmulden und-becken oder alternativ über unterirdische Versickerungsanlagen (wie z.B. Rigolen) stattfinden. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenkennwerte nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser in gedrosselter Menge der Vorflut zugeleitet. Die Drosselmenge ist dabei abhängig von der Leistungsfähigkeit der Vorflut. Es ist davon auszugehen dass ein Regenrückhaltebecken zur Zwischenspeicherung von anfallenden Regenwässern erforderlich wird. Im Regenrückhaltebecken ist ein Drosselbauwerk zu errichten, welches die abzuleitende Wassermengen reguliert. Das Einleiten von Niederschlagswasser bedarf i.d.R. einer wasserrechtlichen Genehmigung.

#### Allgemeines zur Leitungsverlegung

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen werden unter der Zufahrt und der Spielstraße verlegt. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

Im Plangebiet sollen die Verkehrsflächen als qualitativ gestaltetes Gesamttraum wirken. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

Notwendige Planungsauskünfte müssen vor Beginn der Bauarbeiten eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch, ebenso die Gebäudeanschlüsse.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt über die kommunalen Tiefbrunnen mit entsprechender Rohrnetzerweiterung.

In der Weidener Straße ist eine best. Wasserleitung GG DN 125 bzw. PVC DN 150 verlegt. Über diese Leitung wird das gepl. Baugebiet mit Trinkwasser versorgt. Mit dem Lebensmittel Wasser sollte sparsam umgegangen werden. Um eine sparsame Verwendung von Trinkwasser zu erreichen, wäre es sinnvoll, Niederschlagswässer aus Dachflächen in Zisternen zu leiten und diese für Gartenbewässerungen zu verwenden.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten abgesichert. Die Hydranten befinden sich in den öffentlichen Freiflächen und sind als Oberflur- bzw. Unterflurhydranten für die Feuerwehr leicht zugänglich.

#### Stromversorgung und Telekommunikationsnetz

Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromversorgungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen im Zuge der Neuerschließung der Baufelder unterirdisch mit Erdkabel.

#### Beleuchtung

Die öffentlichen Freiräume werden mit einer dem Gebiet angemessenen und insektenfreundlichen Beleuchtung (LED) ausgestattet.

### **3.12 LÄRMSCHUTZ**

Das Büro IBAS- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik hat für das Plangebiet am 22. Juni 2022 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei werden der Verkehrs- und der Gewerbelärm unterschieden. Von Seiten des Gewerbelärms sind keine Beeinträchtigungen der angedachten Wohnnutzung zu erwarten. Der Verkehrslärm geht von der nördlich des Plangebiets verlaufenden B22 und von der südlich angrenzenden Weidener Straße aus. Hier werden Grenzwerte erreicht, die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

## 4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die geplante Bebauung an den Wohnstrukturen des Zentrums der Gemeinde sowie am historischen Ortskern von Alt-Speichersdorf.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

*Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

*Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Baufeldern WA 1 und WA 2.*

*WA 1 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*WA 2 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die allgemein zulässige Nutzung der Schank- und Speisewirtschaft gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist zulässig.*

*WA 3 - Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die allgemein zulässige Nutzung der Schank- und Speisewirtschaft gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig.*

Die Zielsetzung, das Angebot auf dem Wohnungsmarkt in Speichersdorf zu diversifizieren und der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen begründet eine Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Die allgemein zulässige Nutzung der Schank- und Speisewirtschaft wird in den Baufeldern WA 2 und WA 3 ausgeschlossen, da durch die introvertierte Struktur der Wohnhöfe infolge eines Abendbetriebes unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen könnten. In dem vorgelagerten Baufeld WA 1 ist diese Nutzung zulässig.

In den Baufeldern WA 2 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu-

gelassen, um Gästewohnungen für BesucherInnen der BewohnerInnen zu ermöglichen.

Die im städtebaulichen Entwurf für die einzelnen Bereiche des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen werden baufeldweise durch den Bebauungsplan festgeschrieben. Hierdurch soll eine nachhaltige und konfliktfreie Entwicklung des Quartiers ermöglicht werden.

Die Verteilung der Nutzungen im Gebiet wird gem. § 4 BauNVO auf den einzelnen Baugebieten wie folgt festgesetzt:

## **4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

*Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.*

*Es werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete getroffen:*

*WA 1: Vier Vollgeschosse*

*WA 2: Vier Vollgeschosse*

*WA 3: Drei Vollgeschosse*

Den Eingang des neuen Quartiers markiert ein viergeschossiger Punktbau (WA 1). Die weitere Bebauung ordnet sich in vier Wohnhöfe, die aus jeweils einem viergeschossigen Punktbau (WA 2) und zwei bis drei dreigeschossigen Zeilenbauten (WA 3) bestehen. Die Punktbauten sind Hochpunkte an der zentralen Erschließung (Anger), die den Charakter des Quartiers auflockern und einen städtebaulichen Akzent darstellen.

Die baufeldgenaue Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mittels Angabe zu Geschossigkeit sichert die Umsetzung des gewünschten Gebietscharakters aus dem städtebaulichen Entwurf und eröffnet dennoch Spielräume für individuelle architektonische Ausformulierung der einzelnen Baukörper.

## **4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Zusätzlich sind diese geschossweise festgesetzt und dem Plan zu entnehmen.*

Zur Sicherung der durch den städtebaulichen Entwurf vorgegebenen Raumkanten werden Baulinien baufeldweise entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen oder in einem bestimmten Abstand zu dieser festgesetzt. Das betrifft besonders die Bebauung entlang des sogenannten Angers in der Mitte des Plangebiets. Durch die Baulinien und Baugrenzen wird das differenzierte, räumliche Gefüge gemäß dem städtebaulichen Entwurf festgeschrieben.

Um die für den Entwurf charakteristische Rückstaffelung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind auf den Baufeldern geschossbezogene Baugrenzen definiert worden.

#### 4.4 GEBÄUDEGESTALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

##### Abstandsflächen

*Es gelten die Abstandflächen gem. BayBO in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVI S286) geändert worden ist.*

##### Dachform und Dachdeckung

*Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.*

*Flachdächer sind ausschließlich mit Dachbegrünung zulässig. Nur in zugänglichen Bereichen sind Terrassenbeläge zulässig. In Bereichen von technischen Anlagen/Photovoltaikanlagen sind Kies- oder Terrassenbeläge für Wartungstätigkeiten zulässig.*

*Gefährdungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers durch die Dachdeckung müssen ausgeschlossen werden können. Kupfer- oder bleihaltige Materialien sind unzulässig.*

*Die Höhe der Attika darf durch technische Anlagen (z.B. PV-Anlagen, o.Ä.) und andere, nicht raumbildende Bauteile überschritten werden, sofern diese so errichtet werden, dass sie nicht von den Straßenverkehrs- und Aufenthaltsflächen gesehen werden können.*

##### Fassadengestaltung | Wandoberflächen

*Zulässige Werkstoffe der Wandoberflächen sind:*

- *Kalkputzfassaden*
- *Echtholzfassaden, Holzfassadenteile, Massivholzbauweisen*
- *Fassadenelemente aus Metall sind zulässig für bis zu 30% der Fassadenflächen*

*Des Weiteren sind berankte Fassaden zulässig, sofern*

- *ein bestimmter Deckungsgrad der Fassade erreicht wird.*
- *der Aufwuchs bis in die entsprechend vorgesehene Fassadenhöhe gewährleistet wird.*
- *die Nachhaltigkeit des Bewuchses durch fachgerechte Pflege und Unterhaltung dauerhaft sichergestellt wird.*

*Nicht zulässig sind:*

- *Sicht- und Blendmauerwerk*
- *glasierte oder hochglänzende Oberflächen*
- *Vorhangglas-Fassaden, sofern sie mehr als 15% der Oberfläche aller Fassaden eines Gebäudes ausmachen*
- *Kunststoff sowie großformatige Fassadenplatten aus Faserzement*
- *Naturstammblockhäuser*
- *Offene Stahlkonstruktionen*
- *Verbundmaterialien mit Holzanteilen oder in Holzoptik*

Das Quartier soll sich insbesondere auf eine nachhaltige und damit zukunftsorientierte Gebäudegestaltung fokussieren. Dafür sind sowohl moderne Holzbauweisen als auch eine Gestaltung mit gedeckten Tönen, Holzelementen sowie großzügigen Fensteröffnungen vorgesehen. So entsteht im Sinne des städtebaulichen Entwurfes und der Gestaltungshandbücher eine einladende und gleichzeitig elegante Wirkung des neuen urbanen Stadtviertels.

#### **4.5 SOLAR- UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

*Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nur auf Gebäuden zulässig.*

Die technischen Anlagen dienen vorrangig der Versorgung der jeweiligen Gebäude. Sie sollen deshalb im funktionalen und baulichen Verbund mit diesen errichtet werden und möglichst nicht vordergründig in Erscheinung treten.

#### **4.6 STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

*Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich an Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BayBO in Verbindung mit §20 GaStellV. In Bezug auf die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung von den Regelungen der GaStellV abgewichen.*

*In den Baufeldern WA 3 können keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück eingeordnet werden. In dem Baufeld WA 1 werden die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die Stellplätze für WA 2 und WA 3 sind auf dem Anwohnerparkplatz entlang der Weidener Straße sowie in den*

*Erdgeschossbereichen der Baufelder WA 2 nachzuweisen. Die Zufahrt über das Flurstück mit der Nummer 173/12 für den Anwohnerstellplatz ist öffentlich gesichert.*

*Abweichend von der GaStellV sind ein Stellplatz je Wohneinheit sowie keine Besucherparkplätze nachzuweisen.*

Aufgrund der gewünschten Freiraumgestaltung ist es nicht möglich, die entsprechenden Stellplätze der Baufelder WA 3 direkt auf den jeweiligen Baufeldern einzuordnen. Durch die vier bis fünf Stellplätze in den Erdgeschossbereichen der Punkthäuser WA 2 und die Anwohnerparkplätze stehen dennoch Stellplätze in entsprechender Anzahl für die Wohnnutzung zur Verfügung. BesucherInnen können die gesien Stellplätze in der direkten Umgebung beispielsweise am Rathaus nutzen.

#### **4.7 OBERFLÄCHENBELÄGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Die Flächen der Stellplätze und der Höfe sind wasseraufnahmefähig herzustellen.*

Um eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu erzielen und eine weitgehend natürliche Versickerung von Niederschlagwasser zu gewährleisten, sind Flächen für Stellplätze sowie die Hofbereiche wasseraufnahmefähig zu gestalten.

#### **4.8 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

*Nebenanlagen sind in den Baufeldern WA 2 und WA 3 nicht zulässig. Im Baufeld WA 1 sind Nebenanlagen in Form von Garagen und Carports im entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.*

Die hohe bauliche Verdichtung erlaubt keine weiteren baulichen Anlagen neben den Hauptgebäuden. Der Verzicht auf Nebenanlagen stellt die gemeinschaftlichen Grünräume um die Höfe sicher. Eine Ausnahme stellt hierbei der westliche Bereich der Eingangssituation (WA 1) dar. Hier können Carports oder Garagen entstehen.

#### **4.9 EINFRIEDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)**

*Für die Baufelder WA 2 und WA 3 werden Einfriedungen in Form niedrigen, heimischen Hecken festgesetzt. In dem Baufeld WA 1 sind Einfriedungen nicht zulässig. Zwischen den Baufeldern WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen nicht zulässig.*

*Einzäunungen aus anderen Materialien sind ausgeschlossen.*

Diese Festsetzung entspricht dem Ziel eines nachhaltigen und begrünten Quartieres und dient dazu, ein einheitliches, attraktives Erscheinungsbild zu gewährleisten. Die Hecken können mit heimischen Büschen und Sträuchern ergänzt werden. Sie bieten damit Lebensraum und leisten einen Beitrag zum Klima- und Artenschutz.

#### **4.10 ENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)**

*Im vorliegenden Baugebiet wird ein Trennsystem zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser errichtet.*

##### Schmutzwasser

*Die Schmutzwasserentsorgung wird im Süden durch eine Verlängerung eines bestehenden Schmutzwasserkanals in der Straße Unterer Markt und im Norden durch ein zu errichtendes Schmutzwasserpumpwerk, das das anfallende Schmutzwasser in Richtung Freispiegelkanal fördert, gewährleistet.*

##### Niederschlagswasser

*Die Versickerung von Niederschlagswasser findet über oberirdische Versickerungsmulden und -becken oder über unterirdische Versickerungsanlagen statt. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenkennwerte nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in gedrosselter Menge der Vorflut zuzuleiten. Zur Zwischenspeicherung von anfallenden Regenwässern kann ein Regenrückhaltebecken mit einem Drosselbauwerk errichtet werden.*

#### **4.11 VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)**

##### Versorgungsleitungen

*Das Baugebiet wird an öffentliche Kanäle im neu zu errichtenden Trennsystem angeschlossen.*

*Das Baugebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.*

*Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen.*

*Das Baugebiet wird an das Trinkwassernetz der Gemeinde Speichersdorf angeschlossen.*

*Alle Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.*

##### Nahwärmeversorgung

*Die Nahwärmeversorgung wird durch ein örtlich zu errichtendes Blockheizkraftwerk gewährleistet.*

## 4.12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden auf der Planfläche sind bei schutzbedürftigen Nutzungen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ in Verbindung mit Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend den dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109-1: 2018-01 erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109-1: 2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$

Mindestens einzuhalten ist  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.

Bei Schlafräumen die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Der Nachweis gem. DIN 4109-1: 2018-01 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109: 2018-01 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse dienen der Sicherung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind,

sofern Schlafräume über diese Fassaden belüftet werden, sind in den Anlagen dargestellt. Ebenso sind die Karten zu dem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2: 2018-01 in den Anlagen zu finden.

#### 4.13 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### Ausgleichsfläche A1

Dem Bebauungsplan „Laibacher Weg“ mit den Flurnummern 174 und 171(TF), Gemarkung Speichersdorf wird die Flurnummer 398, der Gemarkung Haidenaab mit 5.803 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Zielzustand: Artenreicher Ufersaum und Staudenflur feuchter bis nasser Standorte (K133)

8 Eingriff- und Ausgleichsplan  
© UmbauStadt PartGmbB





- Kletter-Hortensie                      Hydrangea petiolaris
- Akebie                                      Akebia quinata
- Geißblatt in Sorten                      Lonicera
- Hopfen                                      Humulus lupulus
- Kiwi                                         Actinidia arguta
- Clematis in Sorten                        Clematis
- Kletterrosen in Sorten                    Rosa
- Pfeifenwinde                              Aristolochia macrophylla
- dornenlose Brombeeren                 Rubus

Zu pflanzen im Abstand von 0,8 m und in der Pflanzgröße: v Str, oB, 80-100 cm.

#### 4.14 HINWEISE

##### Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

## 5 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Die Inhalte des Bebauungsplanes müssen im laufenden Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Die Ausweisung fügt sich in ihrer Form als Allgemeines Wohngebiet zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet südlich der Weidener Straße ein und setzt so die Wohnbebauung des Zentrums von Speichersdorf fort. Die Zuweisung einer neuen Nutzung auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche trägt zu einer kompakten und behutsamen Weiterentwicklung des Stadtbildes bei. Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wird eventuell auftretenden negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild entgegengewirkt. Für die Gemeinde Speichersdorf stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung als Wohn- und Gewerbestandort dar.

### 5.2 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche. Biotop entsprechend der bayerischen Biotopkartierung sind nicht in direkter Nähe des Geltungsbereichs vorzufinden, sondern nur nordöstlich nahe des historischen Ortskerns von Alt-Speichersdorf. Von den Planungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Biotopstrukturen zu erwarten.

Es befinden sich keine für den Artenschutz bedeutsamen Strukturen innerhalb des Plangebietes bzw. in der näheren Umgebung. Im Plangebiet ist daher mit keinen gefährdeten Arten zu rechnen, die hier ihre Lebensgrundlage haben.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Eingriffes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Laibacher Weg" minimiert und ausgeglichen.

### 5.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet mit einem Fitnessstudio und im Süden des Plangebiets verläuft die Weidener Straße. Hier wurde innerhalb schalltechnischer Untersuchungen durch die IBAS-Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik eine Lärmbelastung festgestellt, die sich innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmen bewegt.

Bei Beachtung der festgesetzten Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

## 5.4 VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets entsteht ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Weidener Straße. Da die Erschließung des Quartiers im Sackgassenprinzip erfolgt, wird Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Es ist mit keiner Beeinträchtigung an einzelnen Kreuzungspunkten zu rechnen.

## 6 ANLAGEN

### Verbindliche Bestandteile der Bauleitplanung

- B-Plan (Planteil mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen)
- Umweltbericht und Begründung zum Grünordnungsplan durch Kathrin Nißlein Landschaftsplanerin & Stadtplanerin vom 05.07.2022
- Angaben zur Entwässerung durch das Ingenieurbüro ME GmbH Münchmeier- Eigner vom 06.07.2022
- Karte Eingriff-Ausgleichsplanung durch Kathrin Nißlein Landschaftsplanerin & Stadtplanerin vom 05.07.2022
- Karten Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2: 2018-01
- Karte Lüftungseinrichtung bei Schlafräumen

### Anlagen / Fachgutachten

- Geotechnisches Gutachten des Ingenieurbüros für Hydrologie und Umweltschutz Piewak & Partner GmbH vom 21.10.2021
- Schalltechnische Untersuchungen durch IBAS- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik vom 22.06.2022

## ABBILDUNGEN

1	Städtebaulicher Entwurf .....	7
2	Verortung des Plangebiets im Ort .....	8
3	Entwurf Flächennutzungsplan (Vorabzug 24.07.2020) .....	10
4	Angrenzende Bebauungspläne .....	11
5	Bebauungsplan Nr. 21 .....	12
6	Kartierte Schutzgebiete .....	14
7	Erschließungskonzept des städtebaulichen Entwurfs .....	16
8	Eingriff- und Ausgleichsplan .....	26

## RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

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

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl 1997, S. 433), die zuletzt am 10. März 2006 (GVBl 2006, S. 120) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung 2003

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 22.08.2013, zuletzt geändert am 01.01.2020

Regionalplan Oberfranken-Ost in der Fassung vom 05.08.1987, zuletzt geändert am 26.07.2018

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), das zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist

Vorabzug des Flächennutzungsplans der Gemeinde Speichersdorf in zuletzt am 24.07.2020 geänderter Form

Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom Februar 2014

Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" (StMB und StMUV)

Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" (LfU Bayern)

## QUELLEN

Auweck, Fritz; Barthel, Egon; Förster, Anka; Hacke, Andreas; Hutzelmann, Reinhard 2008: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept- Familienland Frankenpfalz im Fichtelgebirge.

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hg.) 2021: Bericht kommunal 2020-Gemeinde Speichersdorf, Fürth: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bayerisches Landesamt für Statistik (Hg.) 2022: 12411-001 | Bevölkerung: Gemeinden, Stichtage, verfügbar: <<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis//online?operation=table&code=12411-001&bypass=true-&levelindex=0&levelid=1652699567476#abreadcrumb>> (Zugriff: 2022-06-09).

Blum, Peter; Machmerth, Elfi; Blum, Ursula 2003: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost. Bayreuth.

Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost (Hg.) 2018: Regionalplan der Region Oberfranken-Ost. Hof, verfügbar: <<http://www.oberfranken-ost.de/deu/m3/index.html>> (Zugriff: 2022-06-09).

