

---

# Gemeinde Speichersdorf



---

Bebauungsplan Nr. 59  
„Kirchenlaibach Point“

---

## BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf vom 27.06.2022 (nach BauGB § 9 Abs. 8)

---

# Inhaltsverzeichnis

0	Einleitung.....	3
0.1	Verfahrensgang .....	3
1	Erfordernis der Planaufstellung .....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Geltungsbereich.....	4
2	Grundlagen.....	5
2.1	vorhandene Bauleitplanung .....	5
2.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
2.1.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
2.2	Bestand im räumlichen Geltungsbereich.....	5
2.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
2.2.2	Baubestand .....	5
2.2.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	5
3	Planinhalt mit Abwägung.....	5
3.1	Erschließung und Verkehr.....	5
3.1.1	Straßenverkehr .....	5
3.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	6
3.1.3	Ver- u. Entsorgungseinrichtungen.....	6
3.1.3.1	Wasserversorgung.....	6
3.1.3.2	Schmutzwasser .....	6
3.1.3.3	Regenwasser.....	6
3.1.3.4	Drainagewasser.....	6
3.1.3.5	Allgemeine wasserrechtliche Hinweise .....	6
3.1.3.5	Elektrische Versorgung.....	7
3.2	Bauliche und sonstige Nutzungen.....	7
3.2.1	Bauliche Nutzung.....	7
3.2.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.2.1.3	überbaubare Grundstücksflächen .....	7
3.2.1.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
3.2.2	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	8
3.3	Freiflächen und Grünordnung .....	8
3.3.1	Grünordnung .....	8
3.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
3.4.1	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	9
3.5	Umwelt und Gesundheit.....	9
3.5.1	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	9
3.6	Flächenermittlung .....	9
3.6.1	Flächenzusammenstellung .....	9
4	Rechtsgrundlagen.....	10
5	Anlagen .....	10
6	Verfasser .....	10

## 0 Einleitung

Die Gemeinde Speichersdorf liegt am Ostrand des Landkreises Bayreuth sowie im südlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-Ost; sie grenzt unmittelbar an die Planungsregion Oberpfalz Nord an.

Infolge der zentralen Lage sowie zahlreicher öffentlicher Einrichtungen (Schule, Banken, Kindergärten, Bahnhof, usw.) und einer guten Infrastruktur hat das Kleinzentrum „Gemeinde Speichersdorf“ in der Region zudem eine wichtige zentrale Versorgungsfunktion (Einzugsgebiet bis zu 9.000 Einwohner).

### 0.1 Verfahrensgang

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kirchenlaibach Point“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.2022 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

# **1 Erfordernis der Planaufstellung**

## **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, den Bedarf an attraktiven, kostengünstigen Bauflächen vor Ort zu decken und einer Abwanderung sowie der demographischen Entwicklung durch die Ansiedlung junger Familien entgegenzuwirken.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde nötig, nachdem die Grundstücksbesitzer freier Bauflächen im Gemeindegebiet bei mehrfacher Nachfrage mitgeteilt haben, dass kurz- und mittelfristig die Bauplätze nicht zum Verkauf stehen.

Dass ein Bedarf an Bauplätzen im Gemeindegebiet Speichersdorf vorhanden ist, wurde durch die Tatsache bestätigt, dass sich bereits Interessenten für Bauplätze im Planbereich vormerken haben lassen.

Der Gemeinderat wünscht die Ausweisung einer angemessenen Anzahl verfügbarer Bauplätze damit die Abwanderung junger Familien in andere Gemeinden vermieden werden kann.

Ziel des anstehenden Verfahrens ist es deshalb, diese Nachfrage nach Bauflächen durch Ausweisung des Baugebiets „Kirchenlaibach Point“ als Wohngebiet abzudecken.

Nachdem die Gemeinde Speichersdorf auf Grund der oben aufgeführten Punkte auf die Ausweisung von attraktiver Baufläche nicht verzichten kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sinnvoll und notwendig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es Ziel, den Grundgedanken des „schlanken Bebauungsplanes“ umzusetzen.

## **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Bereich von Kirchenlaibach.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Planentwurf vom 27.06.2022 dargestellt. Sie umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Kirchenlaibach: 194; 194/1; 208.

## **2 Grundlagen**

### **2.1 vorhandene Bauleitplanung**

#### **2.1.1 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist als „Wohnfläche“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine geringfügige Abweichung stellt der Streifen landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Dieser ist bedingt durch den Zuschnitt nicht wirtschaftlich nutzbar und wurde somit der Wohnbaufläche zugeordnet. In einer derzeit laufenden Flächennutzungsplanänderung wird dies berücksichtigt.

#### **2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### **2.2 Bestand im räumlichen Geltungsbereich**

#### **2.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit ländlich-dörflichen Charakter südwestlich des Ortskerns von Kirchenlaibach. Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord in den Talraum des Pointgrabens.

Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich und östlich befindet sich das Wohngebiet Kirchenlaibach Süd-West.

#### **2.2.2 Baubestand**

Im Plangebiet befindet sich kein Baubestand.

#### **2.2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich derzeit in Besitz und Eigentum von Privatpersonen und der Gemeinde Speichersdorf.

## **3 Planinhalt mit Abwägung**

### **3.1 Erschließung und Verkehr**

#### **3.1.1 Straßenverkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Verlängerung der Clara-Schumann-Straße.

Bei der Umsetzung wird soweit möglich die DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen berücksichtigt.

### 3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Speichersdorf ist mittels Regionalbahnverkehr an den „Verkehrsverbund Großraum Nürnberg“ und über den ÖPNV verkehrlich hervorragend erschlossen.

### 3.1.3 Ver- u. Entsorgungseinrichtungen

#### 3.1.3.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

#### 3.1.3.2 Schmutzwasser

Der Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalsystem erfolgt im sog. Trennsystem.

#### 3.1.3.3 Regenwasser

Zur Regenwassernutzung ist eine Regenwasserzisterne oder ein Teich mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,0 cbm je Baugrundstück zu errichten. Das überschüssige Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nur zulässig, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Die Ableitung des öffentlichen Regenwasserkanals erfolgt in den nördlich gelegenen Pointgraben.

#### 3.1.3.4 Drainagewasser

Die Einleitung von Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet, eine geordnete Versickerung hat hier auf dem Grundstück zu erfolgen.

#### 3.1.3.5 Allgemeine wasserrechtliche Hinweise

Folgende Punkte sind generell zu beachten:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGVV) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) müssen beachtet werden.
- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ (siehe <https://www.landkreis-bayreuth.de/buerger-service/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>) anzuzeigen.
- Ölheizungen mit mehr als 1.000 Liter Heizöllagerung sind vor Inbetriebnahme von einem AWSV Sachverständigen prüfen zu lassen.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von

Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine vorübergehende Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten. Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

#### 3.1.3.5 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Stromversorgung angeschlossen.

## **3.2 Bauliche und sonstige Nutzungen**

### **3.2.1 Bauliche Nutzung**

#### 3.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Verfahrens ist es, den Bedarf an attraktiven, kostengünstigen Wohnbauflächen vor Ort zu decken. Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als „Wohnfläche“ und des südlich und östlich angrenzenden Bestandes wird das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

#### 3.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ortsrandlage entsprechend wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Durch die Topographie teilt sich das Gebiet in zwei Bereiche. Im Teilbereich WA 1 sind zwei Vollgeschosse mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig (Erdgeschoss und Ober- oder Dachgeschoss). Im Teilbereich WA 2 ist durch das Geländeprofil auch die Ausbildung eines Kellergeschosses als Vollgeschoss möglich. Hier sind dementsprechend drei Vollgeschosse zulässig (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Ober- oder Dachgeschoss). Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt hier 0,8. Die zulässige Zuordnung der Vollgeschosse auf Ober- oder Dachgeschoss wird in beiden Teilbereichen in Abhängigkeit der Dachform, der Dachneigung und des Kniestocks gesetzt, um die Höhenlage der unterschiedlichen Dachformen zu harmonisieren.

#### 3.2.1.3 überbaubare Grundstücksflächen

Um das neue Baugebiet von der Baustruktur in die bestehende Wohngebiete einzufügen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Dementsprechend sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Um eine Bebauung der Baugrundstücke flexibel zu ermöglichen, sind parzellenübergreifende Baugrenzen parallel zu den vorgesehenen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abstandsflächen bestimmen sich nach der BayBO.

Nachdem die Baugrenzen weiträumig gefasst sind, werden Garagen nur innerhalb der Baugrenzen gestattet. Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; es muss jedoch zur Straße bzw. zum Gehweg ein Mindestabstand von 0,50 m als Sicherheitsbereich eingehalten werden.

#### 3.2.1.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Aufstellung der Festsetzungen wurde beabsichtigt, das städtebauliche Konzept durch möglichst wenige, aber eindeutige Festsetzungen zu sichern. Der Einfluss auf die Gestaltung der Einzelgebäude wurde gering gehalten, um den individuellen Gestaltungswillen der Bauherren und Planfertiger einen möglichst großen Spielraum zu gewähren:

- Dachform: Zulässig sind Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach, Zeltdach und Pultdach. Je nach Dachform sind zur Harmonisierung der Höhenlage unterschiedliche Kniestockhöhen und Zuordnungen des Vollgeschosses im Ober- oder Dachgeschoss zulässig. Demensprechend wird auch eine zulässige Wandhöhe festgesetzt. Bei eingeschossigen Garagen und Carports (einschließlich Satteldach usw.) werden bedingt durch die Unterordnung des Garagenbaus gegenüber dem Hauptbau keine Dachformen vorgeschrieben. Im Übrigen gelten die gleichen vorgeschriebenen Dachformen wie bei den Hauptgebäuden. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.
- Dacheindeckung: Dem Konzept des „schlanken Bebauungsplanes“ entsprechend sind folgende Dacheindeckungen: Ziegel, Betonstein, Schiefer oder beschichtete Blecheindeckungen (auch Titanzink) und folgende Farben zulässig: Anthrazit, Schwarz, Braun, Grau, Rot. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen, sind Solarzellen und Sonnenkollektoren zulässig.
- Fassadengestaltung: Um einerseits eine möglichst individuelle Gestaltung als auch eine Angleichung an den Bestand zu erreichen, sind geputzte Fassaden in Pastell- oder Erdfarbtönen oder Fassaden mit Holzverkleidung in Holzfarbtönen zulässig.
- 
- Einfriedungen: Um Einfriedungen nicht als hohe Barrieren oder Fremdkörper erscheinen zu lassen, wird die zulässige Höhe zum öffentlichen Straßenraum (Straßenbegrenzungslinie) auf 1,00 m begrenzt und Maschendrahtzäune ausgeschlossen. Für ein ländliches Erscheinungsbild werden vertikal gegliederte Zaunelemente wie z.B. Staketenzaun empfohlen. Um eine Bewegungsfreiheit für Kleintiere zu ermöglichen, sind im rückwärtigen und seitlichen Bereich nur mauer- und sockellose Einfriedungen zulässig. Ein Freibord von mind. 10 cm ist einzuhalten. Hier beträgt die maximal zulässige Höhe 1,50 m.

### **3.2.2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für die Errichtung einer Nahwärmeversorgung vorgesehen.

## **3.3 Freiflächen und Grünordnung**

### **3.3.1 Grünordnung**

Auf die Durchgrünung des Plangebiets wird Wert gelegt: Zur Ergänzung des außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Gebüschstreifens im Nordosten werden am Übergang zur freien Landschaft im Norden und Westen Heckenpflanzungen festgesetzt.

Zusätzlich sind Baumpflanzungen im Wendehammer und der Straßenaufweitung sowie in den einzelnen Parzellen vorgesehen.

### 3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### 3.4.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Umweltbericht unter Pkt. 3.3 dargelegt.

### 3.5 Umwelt und Gesundheit

#### 3.5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Schwellenwerte für die gesetzlich vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden nach derzeitigem Wissensstand nicht überschritten.

Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

### 3.6 Flächenermittlung

#### 3.6.1 Flächenzusammenstellung

<b>Nutzung</b>		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	12.805 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2.254 qm
Landwirtschaftliche Nutzwege	ca.	315 qm
Straßenbegleitgrün	ca.	56 qm
Grünflächen	ca.	816 qm
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca.	624 qm
<b>Gesamtfläche Planungsgebiet:</b>	ca.	<b>16.870 qm</b>

## **4 Rechtsgrundlagen**

Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 14.06.2022 (BGBl. I S. 1802)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)

## **5 Anlagen**

Umweltbericht

## **6 Verfasser**

Horstmann + Partner PartGmbB, Bayreuth