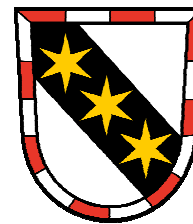


---

# Gemeinde Speichersdorf



---

Bebauungsplan Nr. 59  
„Kirchenlaibach Point“

---

## Umweltbericht

zum Entwurf vom 12.12.2022 (nach BauGB § 9 Abs. 8)

---

# Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung der Planung.....	3
1.1	Einleitung.....	3
1.2	Veranlassung und Planziel.....	3
1.3	Geltungsbereich.....	3
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung von Bauflächen .....	4
2.1	Schutzgut Mensch .....	4
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	4
2.3	Schutzgut Boden .....	4
2.4	Schutzgut Wasser.....	5
2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	5
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	5
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	5
2.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.....	5
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	5
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 5	
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	5
3.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	6
3.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	6
3.3.1	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	6
3.3.2	Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.....	6
4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	7
5	Hinweise zum Verfahren .....	8
5.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	8
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	8
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	8
7	Verfasser .....	8

# **1 Beschreibung der Planung**

## **1.1 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).

## **1.2 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.

## **1.3 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. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde die Flurnummer 209 und eine Teilfläche von 180 in den Geltungsbereich aufgenommen.

## **2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen durch die Ausweisung von Bauflächen**

Allgemein:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i (BauGB) werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt und beschrieben. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange für die Abwägung wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 (BauGB) nach dem gegenwärtigen Wissenstand, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans von der Gemeinde festgelegt. Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht berücksichtigt.

### **2.1 Schutzgut Mensch**

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Bedingt durch die hauptsächliche WA-Ausweisung ist durch das Plangebiet nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung auszugehen.

Von den weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen ist von den aus der Landwirtschaft üblichen Emissionen auszugehen.

### **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes grenzt außerhalb ein Grünzug an. Diese bleiben erhalten. Ergänzt wird dieser von neuen Eingrünungen an den nördlichen und westlichen Baugrenzen. Damit wird ein Verbund zum westlichen Grünzug des Wohngebiets Kirchenlaibach Süd-West geschaffen.

Zusätzlich wird eine flächenbezogene Bindung für die Pflanzung von heimischen Laubbäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Aussagen zum Artenschutz im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleintiere sind im rückwärtigen und seitlichen Bereich nur mauer- und sockellose Einfriedungen mit einem Freibord von mind. 10 cm zulässig.

Eine naturnahe Gestaltung der privaten Garten- und Grünflächen wird vorgeschrieben. Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig.

### **2.3 Schutzgut Boden**

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Ausweisung von Baurechten ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Durch ein Nutzungsgebot von Regenwasser als auch der Versickerung von Niederschlagswasser sollte diese soweit wie möglich kompensiert werden. Gegebenenfalls überschüssiges Regenwasser wird dem Pointgraben zugeführt.

Die Ausführung von privaten befestigten Flächen wird in versickerungsfähiger Ausführung empfohlen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung, die Versickerungsfähigkeit des Bodens als auch des Grundwasserstandes wird im Rahmen der Ausschreibung ein Bodengutachten erstellt.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Durch die Höhenlage ist im südlichen Bereich von einem niedrigen Grundwasserstand auszugehen. Im Rahmen der weiteren Maßnahmen werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Offene Gewässer, Quellen, Quellfluren und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

## **2.5 Schutzgut Klima/Luft**

Die geplante Bebauung wird an bereits vorhandene Bebauung angegliedert. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten ist nicht auszugehen. Der Talraum des Pointgrabens bleibt unberührt.

## **2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die geplante Bebauung ergänzt entsprechend dem Flächennutzungsplan die westliche Ortsgrenze mit Wohnbebauung. Durch diese zusätzlichen Baukörper kann es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Diese ist durch Begrenzung der Gebäudehöhe und Pflanzung von Randeingrünungen zu minimieren.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

## **2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Es sind derzeit keine wesentlichen Wechselwirkungen erkennbar.

## **2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein Bebauungsplan) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Die beschriebenen zusätzlichen Eingriffe und die Pflanzmaßnahmen blieben aus.

## **3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Bauflächen
- Festsetzungen zur Randeingrünung privater Bauflächen
- Festsetzung von Maximalgebäudehöhen, die eine zu hohe Firsthöhenentwicklung vermeiden

## **3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind durch den Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

## **3.3 Ausgleichsmaßnahmen**

### **3.3.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Nach der gesetzlichen Definition in §15 BNatSchG sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im Einzelfall ist zu prüfen und abzuwägen, welche Beeinträchtigungen durch neue Bauflächen entstehen, und wie viel Ausgleich für diesen Eingriff in die Natur und Landschaft erforderlich ist.

Aufgrund geeigneter Vermeidungsmaßnahmen kann für die Bestimmung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, eine Reduktion der Eingriffsschwere und somit des Ausgleichsfaktors gerechtfertigt werden.

### **3.3.2 Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen**

Bei der Eingriffsermittlung nach dem Regelverfahren bleiben Flächen, die von der Planung weder nachhaltig, noch erheblich berührt werden, unberücksichtigt. Dies sind:

- bestehende Straßen und Wege, bestehende Bebauung oder Baurecht
- Überplanung von Ackerfläche zu Grünfläche
- alle Flächen, die durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.

Der neu aufgenommene südlich angrenzende bestehende landwirtschaftliche Nutzweg bleibt bei der Ermittlung unberücksichtigt.

Als Grundlage zur Ermittlung dient der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche) genutzt. Hecken oder Bäume sind nicht vorhanden. Dementsprechend wird das Gebiet entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7) der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet.

Das Gebiet soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 genutzt werden. Somit ist es dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [Festgesetzte GRZ > 0,35]) zuzuordnen. Im sich daraus ergebenden Feld A I wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 vorgegeben. Nachdem sich die festgesetzte GRZ von 0,4 nahe am unteren Grenzwert von 0,35 befindet, wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

*rechnerische Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:*

Gebiet nach Kategorie	Eingriff	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Kategorie I: „Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft“			
Allg. Wohngebiet	13.950 qm		
Flächen für Ver- und Entsorgung	493 qm		
neue Straßen, Wege, Straßenbegleitgrün	2.763 qm		
<b>Ausgleichsrelevante Fläche:</b>	<b>17.206 qm</b>	<b>0,4</b>	<b>6.882 qm</b>

Als Ausgleichsfläche dienen die Flurnummern 91 (6.219 qm) und 142 (3.410 qm) der Gemarkung Kirchenlaibach mit einer Teilfläche von 6.882 qm.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan dargestellt.

Auf der Fläche ist die Anlage einer Streuobstwiese mit Begleitmaßnahmen wie Heckenpflanzung an der Nordgrenze, extensive Grünlandnutzung mit Belassen von Altgrasstreifen vorgesehen: Zweimalige Mahd der Streuobstwiese pro Jahr, erster Schnitt ab 15.06., jeweils mit Mähgutabfuhr, kein Mulchen, Mahd mit Messermähwerk, kein Kreiselmäherwerk, Schnitthöhe mind. 8 cm, Belassen von mind. 10% Altgrasstreifen vom 1. Schnitt bis zum 1. Schnitt des Folgejahres, dann Wechsel des Streifens.

Der zwischen den beiden Grundstücken liegende Wasserlauf wird mit Aufweitungen und Bepflanzungen mit Ufergehölzen einbezogen.

Entlang des westlich der Flurnummer 142 verlaufenden Weges erfolgen Hecken- und Baumpflanzungen zur Ergänzung des auf der Westseite bestehenden Bestandes.

Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

#### **4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt durch die Verwaltung der Gemeinde sowie durch die Bauaufsichtsbehörde.

Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen bei der Eingabeplanung und der Bauausführung durch die Verwaltung der Gemeinde und das Landratsamt.

## **5 Hinweise zum Verfahren**

### **5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ (2007) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

### **5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Bei der Erstellung der Umweltprüfung sind keine wesentlichen Unsicherheiten aufgetreten.

## **6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Speichersdorf ist bestrebt, in ihrem Gemeindegebiet eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen und attraktive, preisgünstige Bauflächen anzubieten. Nachdem Baulücken im Ortsbereich trotz Nachfrage nicht zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat entsprechend dem Flächennutzungsplan die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kirchenlaibach Point“ beschlossen.

Bei der Überplanung des Areals wurde auf schonende Eingriffe und entsprechende Kompensationsmaßnahmen geachtet.

Die landwirtschaftliche Entwicklung wurde berücksichtigt.

## **7 Verfasser**

Horstmann + Partner PartGmbB, Bayreuth