

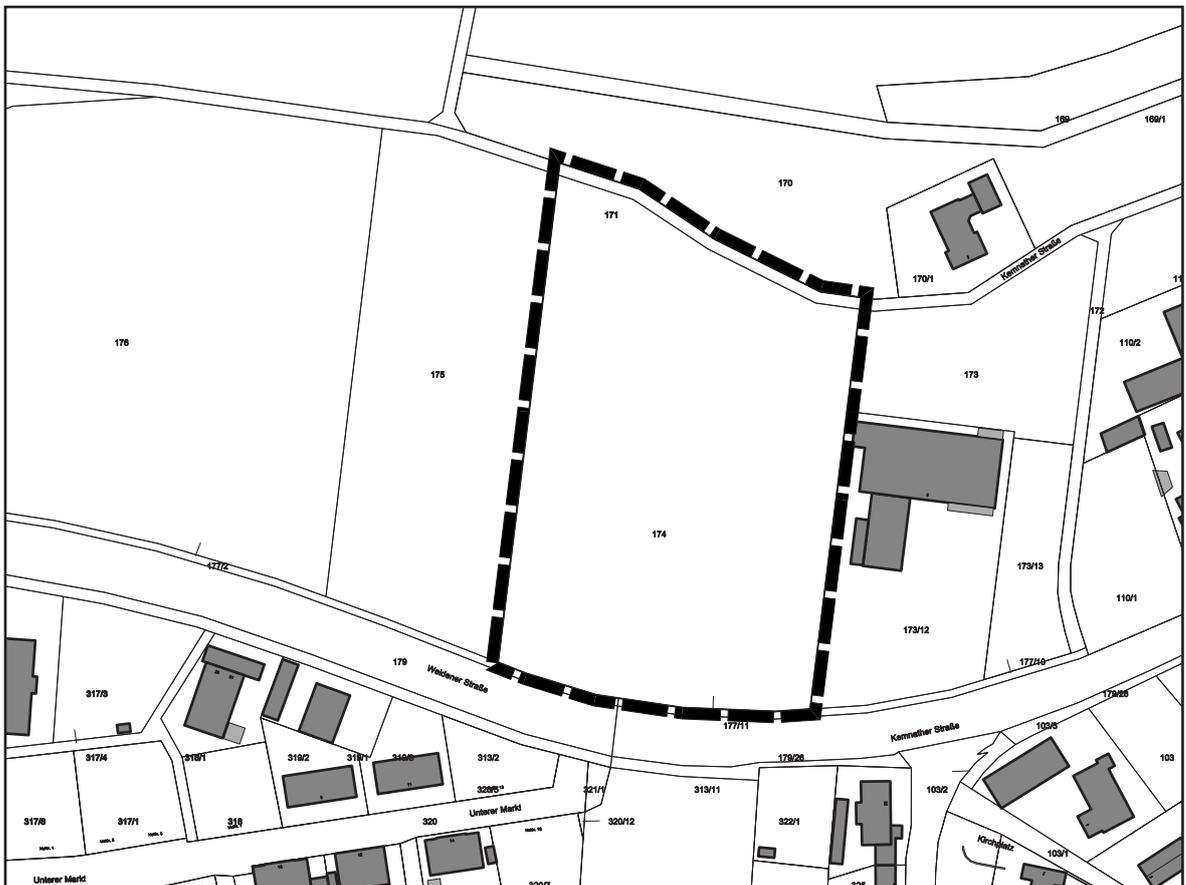
GEMEINDE SPEICHERSDORF

1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 57 „Am Laibacher Weg“

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG



Entwurf

12.06.2023



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



Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
erstellt durch:

UmbauStadt

Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

UmbauStadt PartGmbB
Cranachstraße 12
99423 Weimar
Telefon: 03643 / 808432
kontakt@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de

Grünordnungsplan erstellt durch:



Kathrin Nißlein | landschaftsarchitektur- & stadtplanungsbüro
Weidenweg 19
91315 Höchstadt a.d. Aisch
Telefon: 09193 / 5011789
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
<https://ibas-mbh.de/>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Zweck und Ziel der Änderung.....	4
1.3	Geltungsbereich.....	5
1.4	Verfahren.....	5
1.5	Städtebaulicher Entwurf.....	6
2	Räumliche Einordnung und planungsrechtliche Vorgaben.....	10
2.1	Räumliche Übersicht.....	10
2.2	Vorgaben des Regionalplans Oberfranken-Ost.....	11
2.3	Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost.....	11
2.4	Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept.....	11
2.5	Flächennutzungsplan.....	12
2.6	Angrenzende Bebauungspläne.....	13
3	Inhalt des Bebauungsplans.....	15
3.1	Lage im Ortszusammenhang.....	15
3.2	Nutzung.....	15
3.3	Infrastruktur.....	15
3.4	Nachhaltigkeit und Klimaschutz.....	15
3.5	Hochwasser.....	16
3.6	Angrenzende Schutzgebiete.....	16
3.7	Topographie und Gelände.....	17
3.8	Baugrund, Grundwasser und Altlasten.....	17
3.9	Denkmalschutz.....	18
3.10	Verkehrerschließung.....	18
3.11	Ver- und Entsorgung.....	19
3.12	Lärmschutz.....	21
4	Begründung der Festsetzungen.....	22
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.4	Gebäudegestaltung.....	24
4.5	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	25
4.6	Stellplätze.....	25
4.7	Verkehrsflächen.....	26
4.8	Oberflächenbeläge.....	26
4.9	Nebenanlagen.....	27
4.10	Einfriedung.....	27
4.11	Entwässerung.....	27
4.12	Ver- und Entsorgung.....	28
4.13	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	28
4.14	Grünordnung.....	30
4.15	Hinweise.....	32
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	36
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	36
5.2	Umweltrelevante Auswirkungen.....	36
5.3	Immissionsschutz.....	36
5.4	Verkehrliche Auswirkungen.....	37
6	Anlagen.....	38

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.

Die Auswertung der statistischen Daten im Zuge der Erstellung des ISEK hat ergeben, dass das Angebot an Wohnraum in Speichersdorf nicht bedarfsgerecht ist. Es besteht Anpassungsbedarf hinsichtlich des Angebotes an kleineren Wohnungen (Anteil 1-bis 2-Raum Wohnungen bei 14%) in Mehrfamilienhäusern, um der Zielgruppe der kleineren Haushalte von 1-2 Personen (Anteil 57%) besser gerecht zu werden. Die Gemeinde hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, ein vielfältiges, qualitätsvolles und innovatives Angebot an neuem Wohnraum für diese Zielgruppe zu schaffen. Aufgrund der fußläufigen Nähe zu allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Nahversorgung, Kitas, Schule, Verwaltung, Freizeit) und zum Bahnhof ist die Fläche nördlich der Weidener Straße prädestiniert für eine Entwicklung für Wohnen und gemischte Nutzungen im Bereich Einzelhandel, Soziales und Dienstleistung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 „Am Laibacher Weg“ hat die Gemeinde einen ersten Schritt zur Erreichung dieser Ziele gemacht und ein flächensparendes, zeitgemäßes Wohnangebot in Form von vier Wohnhöfen mit privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen in Anlehnung an die dörfliche Struktur Alt-Speichersdorfs geschaffen.

1.2 ZWECK UND ZIEL DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Am Laibacher Weg“ wurde am 13. Februar 2023 durch den Gemeinderat von Speichersdorf beschlossen. Um die angestrebte Wohnqualität zu steigern und der Zielstellung, attraktiven Wohnraum in 1-bis3-Raum-Wohnungen in modernem, barrierefreien Standard zu schaffen, zu entsprechen, werden in einer 1. Änderung geringfügige Anpassungen vorgenommen. Diese betreffen insbesondere die Festsetzungen bezüglich Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen.

1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 57 entspricht dem des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 57. Er 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Am Laibacher Weg“ ist im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgesehen, da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans unverändert bleiben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat am XX.XX.2023 den Beschluss zur Einleitung der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 57 "Am Laibacher Weg" gefasst.

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am XX.XX.2023 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Am Laibacher Weg“, Gemarkung Speichersdorf, vom 12.06.2023 einschließlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zugestimmt und gleichzeitig beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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. Da im Sinne der Flächensparoffensive Bayern und als Alternative zum bereits vorhandenen Einfamilienhauswohnen eine höhere Dichte im Baugebiet „Am Laibacher Weg“ bewusst angestrebt wird, werden die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude punktuell um viergeschossige Gebäude ergänzt.

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 und damit eine Höhe von 13 Metern 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. Winkelform mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Die zwei Vollgeschosse ergeben eine Höhe von 7 Metern und mit dem dritten, als Staffelgeschoss ausgebildeten, Geschoss wird eine Gesamthöhe von 10 Metern erreicht. 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.

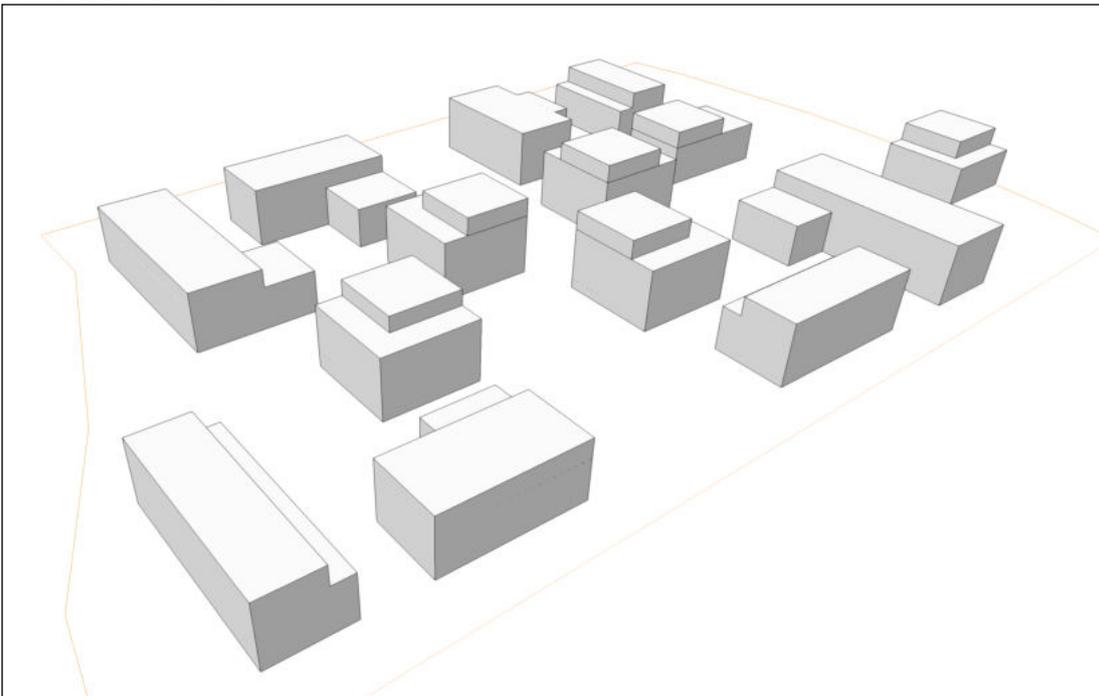
Zwischen den Höfen findet sich das öffentliche Grün, das mit Spielgeräten, Sitzmöbeln und Grillplatz die Interaktion zwischen den BewohnerInnen ermöglicht. Eine stärker gewachsene Grünstruktur legt sich um das gesamte Wohngebiet und schottet es nach außen ab.

1 Städtebaulicher Entwurf
© UmbauStadt PartGmbH

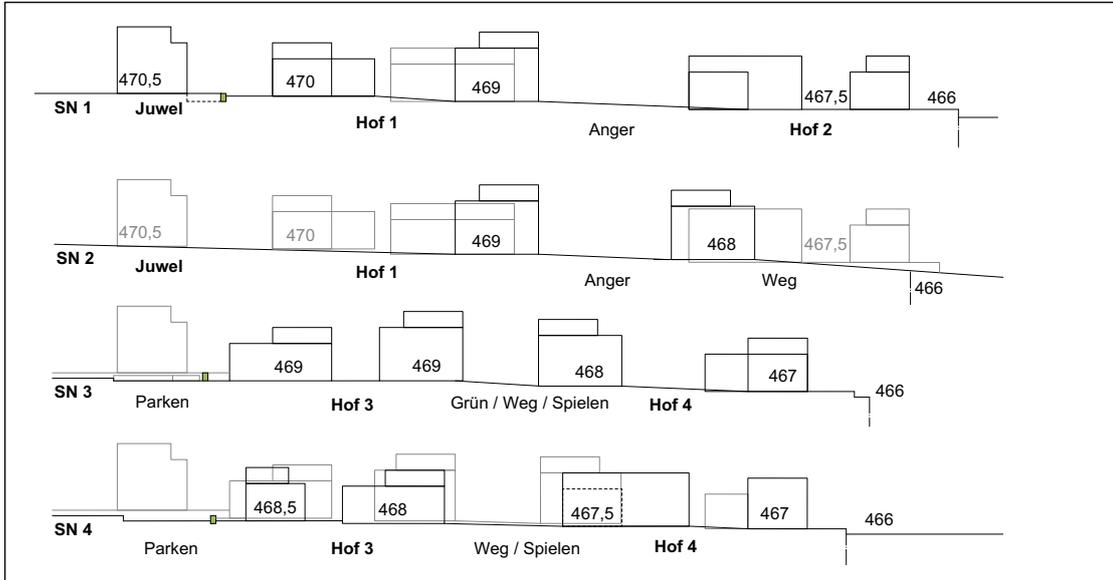


Zur besseren Einordnung des geplanten Städtebaus sind nachfolgend eine 3D-Visualisierung sowie Schnitte durch das Plangebiet dargestellt. Hierbei sind die am Anger angeordneten Punkthäuser sichtlich erkennbare Hochpunkte, während die weitere Baustruktur sich niedriger in den jeweiligen Höfen anordnet.

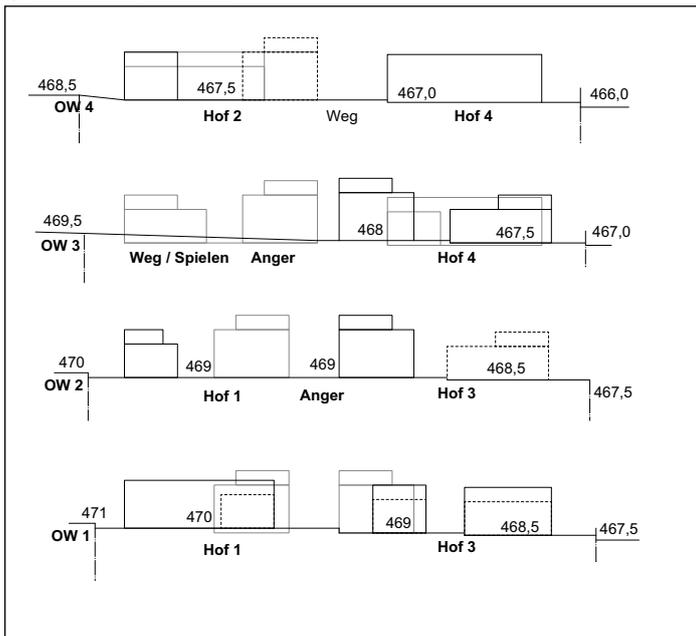
2 3D-Visualisierung
© UmbauStadt PartGmbH



3 Schnitte Nord-Süd 1:1.000
© UmbauStadt PartGmbB



4 Schnitte Ost-West 1:1.000
© UmbauStadt PartGmbB



5 Verortung der Schnitte
© UmbauStadt PartGmbB



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.

6 Verortung des Plangebietes

© 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, Seybottenreuth, 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
	Gewerbegebiet
	Flächen für die Landwirtschaft
	Grünflächen

Für das betreffende Gebiet besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 30.04.2001. Das Flurstück Nr. 174 ist hier als Wohnbaufläche und das Flurstück Nr. 171 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

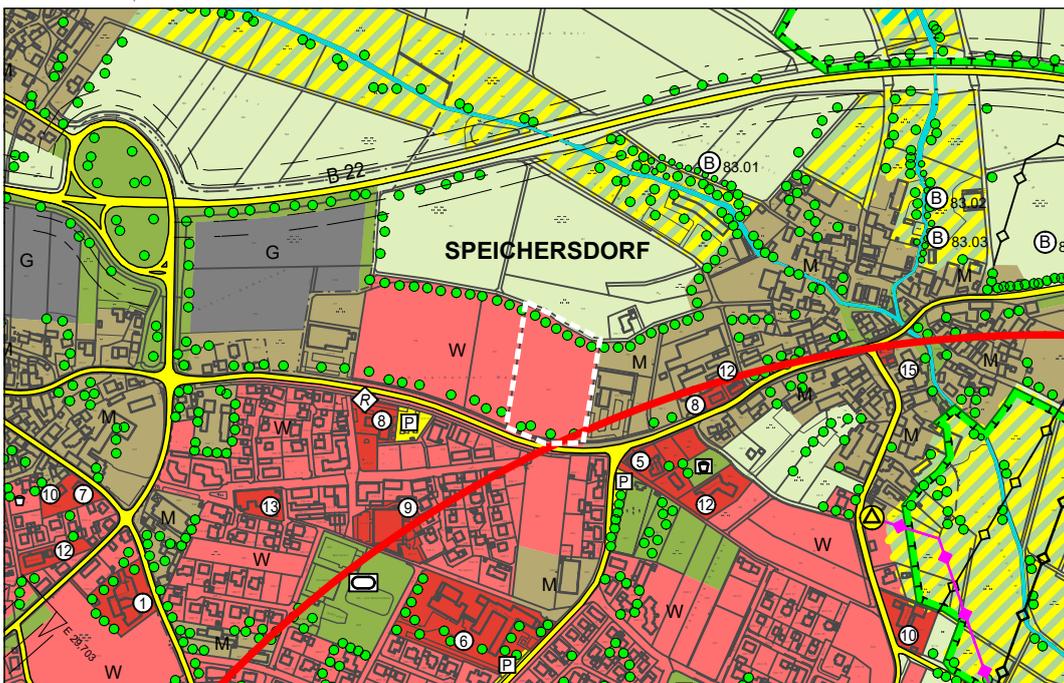
In der Umgebung des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan folgende Flächenkategorien ausgewiesen:

- Flächen für die Landwirtschaft nördlich angrenzend
- Mischgebiet (M) im Osten angrenzend
- Wohnbauflächen (W) im Westen angrenzend
- Wohnbauflächen (W) südlich der Weidener Straße

Eine diesen Eintragungen entsprechende Nutzung wird in der Umgebung des Plangebiets südlich der Weidener Straße sowie nördlich des Geltungsbereichs vorgefunden. Westlich existieren bisher landwirtschaftlich genutzte Potenzialflächen. Das laut 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.

7 Wirksamer Flächennutzungsplan (30.04.2001)
© Gemeinde Speichersdorf



Die Gemeinde Speichersdorf hat am 18.04.2005 eine Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen und beabsichtigt im Jahr 2023 die Fertigstellung und Beschlussfassung des geänderten Flächennutzungsplanes. Die Festlegungen des Bebauungsplans „Am Laibacher Weg“ sind daher im laufenden Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

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 Kennather 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.

8 Angrenzende Bebauungspläne
© Gemeinde Speichersdorf



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

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 27 mit Satzungsbeschluss vom 14.04.2005 weist ein Gewerbegebiet für einen Einkaufsmarkt aus. Er kollidierte bereits bei Aufstellung mit dem Wohngebiet im südlichen Anschluss und entspricht nicht den Vorgaben des FNP, der an dieser Stelle ein Mischgebiet ausweist. Im B-Plan Nr.27 wurden deshalb unter Punkt 6 planungsrechtliche Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug auf einen geplanten Einkaufsmarkt getroffen.

Die Missstände hinsichtlich des missachteten Entwicklungsgebotes und des nicht zur Beschlussfassung gelangten FNP sind der Gemeinde bekannt und wurden im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bereits thematisiert. Die Gemeinde strebt eine gesamtheitliche und aufeinander abgestimmte Entwicklung für die Fläche nördlich der Weidener Straße an und hat Planungsschritte in diese Richtung eingeleitet.

Als Ergebnis des ISEK soll bereits ab 2023 im Rahmen eines Innenentwicklungskonzeptes eine dezidierte Flächenprüfung erfolgen, letzte Unstimmigkeiten im Entwurf für den FNP geklärt und dieser zur Beschlussfassung gebracht werden. Sollte hierfür die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 von „Gewerbe“ zu „Mischgebiet“ als Art der baulichen Nutzung erforderlich sein, so entspräche dies der vorgefundenen Realität und den planerischen Zielen der Gemeinde, sodass der Missstand durch ein entsprechendes Verfahren noch vor Beschlussfassung zum FNP behoben werden kann.

9 Bebauungsplan Nr. 21
© Gemeinde Speichersdorf



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.

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.

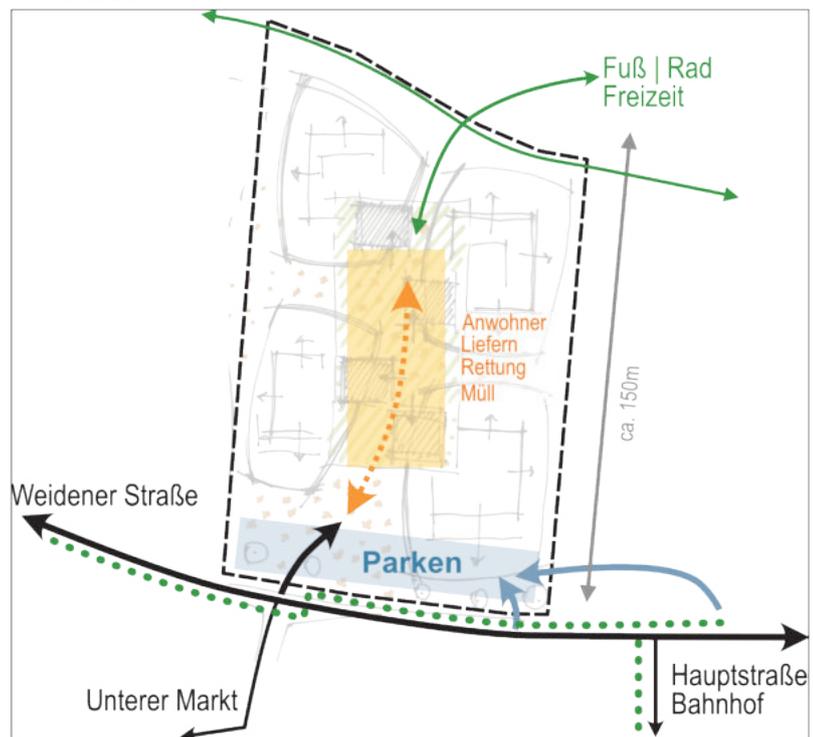
3.10 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

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.

11 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, während Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen zunächst gereinigt werden muss.

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrundes wurden durch einen Baugrundgutachter Sickerversuche durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass nur im Bereich stark schluffiger Sande mit schwach tonigen Anteil eine Versickerung möglich ist. Die Bodenaufschlüsse (Schürfe und Rammkernsondierungen) weisen jedoch inhomogene Bodenschichten auf, so dass die versickerungsfähigen Bodenschichten nicht in allen Bereichen des geplanten Baugebietes angetroffen werden.

Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser möglichst zu versickern. Sofern der Flächenbedarf für Sickeranlagen nicht vollständig gegeben ist wird das Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken, mit vorgeschalteter Reinigungsanlage zwischengespeichert und in gedrosselter Menge in die Vorflut abgeleitet.

Die Drosselmenge ist dabei abhängig von der Leistungsfähigkeit der Vorflut. Daher ist im Regenrückhaltebecken 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.

Löschwasserversorgung

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.

Zur Beurteilung der Löschwasserversorgung liegt der Gemeinde Speichersdorf eine Trinkwassernetzberechnung vor. Nach dieser Berechnung ist die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h (Vorhaltezeit 2 Stunde) leicht unterschritten. Die Berechnungsergebnisse werden mittels einer Durchflussmessung vor Ort nochmals verifiziert. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass die geforderte Löschwassermenge über die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann. Sofern die Durchflussmessung vor Ort dies nicht bestätigen sollte werden Löschwasserbehälter vorgesehen.

Stromversorgung und Telekommunikationsnetz

Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromversorgungs- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen im Zuge der Neuerschließung der Baugebiete 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.

Gewerbelärm

Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 173/12 ist durch den Bebauungsplan Nr. 27 ein Gewerbegebiet für einen Einkaufsmarkt ausgewiesen. Diese Nutzung wird heute nicht mehr vorgefunden und wird sich auch perspektivisch an dieser Stelle nicht wieder einstellen, da mit dem Bau der Anschlussstelle an die B22 die Nahversorgungseinrichtungen folgerichtig an der Auffahrt zur B22 angesiedelt wurden. Stattdessen wird mit der heutigen Nachnutzung des ehemaligen Einkaufsmarktes als Fitnessstudio und Fahrschule eine mit dem Wohnen gut verträgliche Nutzung vorgefunden. Dem Gutachten zum Immissionsschutz war die vorgefundene Nutzung zugrunde zu legen. Die heutige Nutzung wurde vor Ort fachlich begutachtet und auf die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung geprüft. Der Eigentümer des Flurstückes und Betreiber des Fitnessstudios wurde persönlich in den Planungsprozess eingebunden und steht der benachbarten Wohnbauentwicklung positiv gegenüber.

Von Seiten des Gewerbelärms sind daher keine Beeinträchtigungen der angedachten Wohnnutzung zu erwarten.

Verkehrslärm

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.

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 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 dem Baugebiet WA 2 ausgeschlossen, da durch die introvertierte Struktur der Wohnhöfe infolge eines Abendbetriebes unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen könnten. In dem vorgelagerten Baugebiet WA 1 ist diese Nutzung zulässig.

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

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 Grundflächenzahl und Geschossigkeit bestimmt.

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

WA 1: GRZ 0,4

WA 2: GRZ 0,4

Die Geschossigkeit wird gebäudespezifisch in der Planzeichnung dargestellt. Es werden geschossweise Festsetzungen durch Baulinien festgesetzt.

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

Um den im Entwurf erwünschten städtebaulichen Charakter zu erzielen und insbesondere die Einfügung in das Ortsbild sicherzustellen, wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baufelder durch Baulinien gebäudescharf und geschossweise geregelt.

4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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 Baulinien definiert worden.

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

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen 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 für bis zu 30% der Fassadenflächen*
- *Fassadenplatten aus Faserzement für bis zu 15% 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*
- *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 Baugebiete WA 1 und WA 2 wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung von den Regelungen der GaStellV abgewichen.

In dem Baugebiet WA 1 werden die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. In dem Baugebiet WA 2 können Stellplätze nur teilweise auf dem eigenen Grundstück eingeordnet werden. Die weiteren Stellplätze für WA 2 sind auf den Anwohnerparkplätzen entlang der Weidener Straße 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.

Die Gemeinde Speichersdorf hat sich zum Ziel gesetzt, als Modellgemeinde für nachhaltige alternative Mobilität und Temporeduzierung verschiedenste Maßnahmen umzusetzen, die eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs für mehr Lebensqualität und Sicherheit gewährleisten. Die Erschließungsflächen im Baugebiet „Am Laibacher Weg“ sollen in diesem Sinne möglichst von motorisiertem Verkehr freigehalten werden und vor-

rangig als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche zum Spielen und Treffen für die AnwohnerInnen dienen. Deshalb wurden die Stellplätze gesammelt am Quartierseingang an der Weidener Straße angeordnet, sodass ein Zufahren in das Wohnquartier nur in besonderen Fällen (Be- und Entladen, eingeschränkte Gehfähigkeit etc.) erforderlich ist. Für Personen mit eingeschränkter Gehfähigkeit oder Sharing- Angebote wurde eine minimale Anzahl an Stellplätzen in den Erdgeschossen der Punktgebäude erlaubt.

Der Nachweis von Besucherstellplätzen im Geltungsbereich nach GaStellV ist nicht erforderlich, da mittels Parkplatzanalyse festgestellt wurde, dass sich im Umkreis von rund 350m in fußläufiger Entfernung eine Vielzahl kostenfrei nutzbarer, öffentlicher Stellplätze befinden, die als Besucherstellplätze für das neue Baugebiet herangezogen werden können, da sie derzeit eine Unternutzung aufweisen. Dies betrifft insbesondere ca. 50-60 Stellplätze rund um das Rathaus.

4.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unterteilen sich in öffentlich und privat.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sowie Wirtschaftsweg werden als öffentlich festgesetzt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich werden als privat festgesetzt.

Um die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich und nordwestlich des Geltungsbereichs unbeeinträchtigt zu gewährleisten, muss der entsprechende Weg auch weiterhin dafür zur Verfügung stehen.

4.8 OBERFLÄCHENBELÄGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

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.

4.9 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind unzulässig. Im Baugebiet WA 1 sind im entsprechend gekennzeichneten Bereich Carports und Garagen zulässig.

Nebenanlagen wie beispielsweise befestigte Fußwege etc. sind generell zulässig, um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten. Die hohe bauliche Dichte erlaubt keine zusätzlichen Gebäude in dem Quartier. Eine Ausnahme stellt hierbei der westliche Bereich der Eingangssituation (WA 1) dar. Hier können Carports oder Garagen in den vorgesehenen Bereichen entstehen.

4.10 EINFRIEDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)

Für das Baugebiet WA 2 werden Einfriedungen in Form niedrigen, heimischen Hecken festgesetzt. In dem Baugebiet WA 1 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.

4.11 ENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)

Im vorliegenden Plangebiet 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 Regenrück-

haltebecken mit einem Drosselbauwerk errichtet werden.

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

Versorgungsleitungen

Die Baugebiete werden an öffentliche Kanäle im neu zu errichtenden Trennsystem angeschlossen.

Die Baugebiete werden an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Die Baugebiete werden an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen.

Die Baugebiete werden an das Trinkwassernetz der Gemeinde Speichersdorf angeschlossen.

Alle Leitungen zur Versorgung der Baugebiete sind unterirdisch zu verlegen.

Nahwärmeversorgung

Die Nahwärmeversorgung wird durch ein örtlich zu errichtendes Blockheizkraftwerk gewährleistet.

4.13 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.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch das angrenzende, festgesetzte Gewerbegebiet werden aufgrund der festgestellten tatsächlichen Nutzung nicht erwartet. Eine Intensivierung des Gewerbes wird durch den Eigentümer nicht angestrebt und ist aufgrund der umgebenden Wohnnutzungen auch perspektivisch nicht mehr möglich. Vergleiche Punkt 3.12 Immissionsschutz und Anlage „Gutachten zum Immissionsschutz“.

4.14 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 m² zugeordnet.

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

12 Eingriff- und Ausgleichsplan
© UmbauStadt PartGmbB



Pflanzung von Kletterpflanzen

Folgende Arten sind festgesetzt:

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| • 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.

4.15 HINWEISE

Immissionsschutz

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 22.13241-b01, vom 22.06.2022 dargestellt.

Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sofern Schlafräume nur über diese Fassaden belüftet werden, sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS Bericht Nr. 22.13241-b01, vom 22.06.2022 dargestellt.

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

Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Bundesstraße B22 wegen der von der Bundesstraße ausgehenden Immissionen sind ausgeschlossen.

Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können, die durch die Bauwerber zu dulden sind.

Brandschutz

Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Die Gemeinde Speichersdorf verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug.

Entsprechende Rettungsgeräte der Feuerwehr zur Personenrettung können auch innerhalb der Hilfsfrist nicht vor Ort sein. Es ist deshalb bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen, dass eine Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr lediglich bis zu einer Oberkante von 8m über Geländeoberfläche durch Anleitern erfolgen kann. Für den vorbeugenden baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Wasserrecht

Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) oder in Oberflächengewässer (TREN OG) müssen beachtet werden.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.

Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten.

Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV für prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

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 Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich 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.

Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz

Eine Begrünung von Oberflächen (Dächern, Fassaden, Straßenzügen) würde die Verdunstungskühlung fördern und der Entstehung von Hitzeinseln entgegenwirken. Aber auch Tiefbeete, Baumrigolen, Teiche, Speicher, etc. könnten Regenwasser von leicht verschmutzten Flächen bereits bei der

Entstehung reduzieren, so dass dieser Abfluss erst gar nicht in das Entwässerungssystem gelangt.

Gerade bei Neuplanungen bieten sich bereits umfangreiche Möglichkeiten für eine wasser-sensible Gestaltung und einen dezentralen Umgang mit Niederschlagswasser an, wenn sie frühzeitig in die Siedlungsplanung mit einbezogen werden.

Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Barrierefreiheit

Die barrierefreie Gestaltung von Baugebieten ist wünschenswert; hierfür ist DIN 18040-3 maßgeblich.

Die Mitte des Quartiers soll als Spielstraße gestaltet werden; DIN 18040-3 fordert in diesem Zusammenhang, dass Spielstraßen sowohl für blinde und

sehbehinderte Menschen als auch für Rollstuhl- und Rollatornutzer barrierefrei zugänglich und nutzbar sein müssen. Um dies zu erreichen, sollten taktil und visuell erfassbare Elemente zur Führung von Fußgängern vorhanden sein; z.B. Bodenindikatoren nach DIN 32984.

Ferner sollten die Oberflächen rutschhemmend und erschütterungsarm berollbar sein. Treppen und Schwellen sollten grundsätzlich vermieden werden.

Zur Gestaltung öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereiche im Plangebiet wird ebenfalls auf DIN 18040-3 hingewiesen. Wegführungen sollten taktil und visuell erfassbar sein. Sitzbänke sollten nach 6.1 DIN 18040-3 über eine Arm- und Rückenlehne verfügen. Die Sitze sollten 46 bis 48 cm hoch sein. Neben den Bänken sollte eine Aufstellfläche für Rollstühle vorgesehen werden. Auf der Seite der Aufstellfläche sollte sich keine Armlehne befinden, um Rollstuhlnutzer das Umsetzen zu erleichtern.

Die vorgesehenen Spielgeräte sollten weitmöglichst barrierefrei ausgeführt sein. Hierdurch wird ein gemeinsames Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung ermöglicht. Dies ist für den Inklusionsgedanken ein besonders wichtiges Ziel. DIN 18034 und DIN 33942 regeln die Anforderungen für barrierefreie Spielplätze und Spielgeräte.

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 im aktuellen Stand vom 17.10.2022
- Angaben zur Entwässerung durch das Ingenieurbüro ME GmbH Münchmeier- Eigner vom 06.07.2022 in Kapitel 3.11
- 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	3D-Visualisierung	8
3	Schnitte Nord-Süd 1:1.000	9
4	Schnitte Ost-West 1:1.000	9
5	Verortung der Schnitte	9
6	Verortung des Plangebiets	10
7	Wirksamer Flächennutzungsplan (30.04.2001)	12
8	Angrenzende Bebauungspläne	13
9	Bebauungsplan Nr. 21	14
10	Kartierte Schutzgebiete	16
11	Erschließungskonzept des städtebaulichen Entwurfs	18
12	Eingriff- und Ausgleichsplan	30

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).