

**Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung**  
**“Ramlesreuth Nord - West“**  
gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 BauGB

Gemeinde Speichersdorf – Gemarkung Ramlesreuth  
Landkreis Bayreuth

Fassung vom 11.10.2024

**Gemeinde Speichersdorf**  
Rathausplatz 1  
95469 Speichersdorf



  
Bürgermeister

**Planfertiger:**  
Roland Richter  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
Hauptstraße 22  
95469 Speichersdorf  
Tel. 09275 – 972162





## **Inhaltsverzeichnis**

### **A) Rechtsgrundlagen**

### **B) Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung (§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB)**

1. Planungsgrundlage
2. Planerisches Konzept und Begründung
3. Erschließung
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### **C) Satzung**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässigkeit
- § 3 Planerische Festsetzungen
- § 4 Textliche Festsetzungen
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Maß der baulichen Nutzung
  3. Grünflächen, Pflanzungen
  4. Füllschema der Nutzungsschablone
  5. Sonstige zeichnerische Festsetzungen
- § 5 Hinweise
  - a) Landwirtschaft
  - b) Niederschlagswasser
  - c) Denkmalschutz
  - d) Einfriedungen
  - e) Stellplätze
  - f) Bestehende Kabeltrassen Bayernwerk
  - g) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
  - h) Betriebsanlagen der Bahn
  - i) Leitungsschutzzonen bei 110-KV und 20-KV Freileitungen

### **D) Inkrafttreten der Satzung**

### **E) Anlage 01: Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof**

## A) Rechtsgrundlagen

### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394).

### 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist.

### 3. Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 4. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132 - 1 - B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257).

### 5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791 - 1 - U), zuletzt geändert durch § 1 Abs.87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

### 6. Bundes – Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr.225).

### 7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020 - 1 - 1 - I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

## **B) Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Ramlesreuth Nord-West“**

(§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB)

### **1. Planungsgrundlage**

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am ..... eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB für einen Bereich im nordwestlichen Teil von Ramlesreuth beschlossen.

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird unter dem Titel „Ramlesreuth Nord - West“ geführt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ramlesreuth: 78 Tfl., 80 Tfl., 81 Tfl., 81/4, 81/3, 83 Tfl., 85/1, 85/2, 86 Tfl., 86/1, 95/5, 87, 88, 94 Tfl., 89, 93/1, 89/1, 89/2, 89/3, 65, 64, 63, 78/2, 78/1  
Der Umgriff des Plangebiets ist in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend umrandet.

### **2. Planerisches Konzept und Begründung**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und somit gleichzeitig der Feststellung welche Grundstücke grundsätzlich bebaut werden können und welche nur einer privilegierten Nutzung nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) unterliegen. Durch diese Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sollen Flächen, die bereits durch die bestehende Bebauung mit dem innerörtlichen Bereich verbunden sind, in den Ortsbereich integriert werden und eine Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ermöglicht werden.

Die folgenden, im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung liegenden Flurnummern sind derzeit größtenteils nicht bebaut:

81 Tfl., 85/1, 86 Tfl., 87, 94 Tfl.

Bei folgenden Flurnummern handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen:

80 Tfl., 83 Tfl., 88 Tfl.

Folgende Flurnummern sind bereits mit Wohn- oder landwirtschaftlichen Gebäuden und zugehörigen Nebengebäuden bebaut:

78 Tfl., 81/4, 81/3, 85/2, 86/1, 88, 89, 93/1, 89/1, 89/2, 89/3, 65, 64, 63

Die unbebauten Teilflächen der oben aufgelisteten Grundstücke liegen größtenteils an der bestehenden Gemeindestraße mit der Flurnummer 83. Diese Straße stellt eine Verbindung zur bestehenden Bebauung nördlich des Plangebiets her. Diese Bebauung liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 „Ramlesreuth - Am Schertelholz“. Die Verfahren für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Ramlesreuth - Am Schertelholz“ und „Ramlesreuth - Nord-West“ werden nicht mehr

weiterverfolgt und eingestellt. Die Flächen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung bilden somit einen klaren Abschluß vom Ortsbereich zum Außenbereich. Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und die natürliche Abgrenzung zum Außenbereich wird der Ortsbereich städtebaulich genauer definiert. Weiterhin wird eine grundlegende städtebauliche Ordnung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beurteilung von Bauvorhaben nach dem § 34 BauGB geschaffen.

Im § 1a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ Abs. 2 wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Vorgabe der Nachverdichtung wird durch die von der Gemeinde beschlossene Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Rechnung getragen. Es werden Flächen, die bereits von bestehender Bebauung umgeben sind in den bestehenden Ortsbereich integriert. Somit wird der Ort verdichtet und es wird Bauland frei, ohne neue Flächen im Außenbereich zu erschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Grundstücke bereits durch die umgebenden Bebauungen problemlos erschlossen werden können, da alle Medien und Leitungen bereits in den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden sind.

Aus den oben angeführten Beweggründen hat die Gemeinde Speichersdorf den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gefasst.

### **3. Erschließung**

- a) **Verkehrsanbindung:**  
Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bestehenden Ortsstraßen und Ortsverbindungsstraßen gesichert.
- b) **Trinkwasserversorgung:**  
Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch das gemeindliche Trinkwassernetz gesichert.
- c) **Abwasserentsorgung:**  
Die Grundstücke im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind an das Abwassernetz angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage gilt bis 31.12.2042. Der Erlaubnisbescheid wurde mit Auflagen verbunden.  
Abweichend von den Anforderungen der Eigenüberwachung sind vom 01.01.2024 - 31.12.2024 zusätzliche Messungen und Untersuchungen (s. Änderungsbescheid vom 15.05.2024) durchzuführen.  
Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen mit einzubeziehen.
- d) **Stromversorgung:**  
Die Stromversorgung erfolgt über das Stromnetz im Bereich der Gemeinde Speichersdorf und wird durch den Stromversorger Bayernwerk betrieben.

e) Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung wird in der Gemeinde Speichersdorf vom Landkreis Bayreuth übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Es muss eine Durchfahrtsbreite von min. 3.60m für die Müllfahrzeuge gegeben sein. Private Straßen werden nicht befahren.

- f) Telekom Deutschland GmbH:—————Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Dies muss - bei weiteren Planungen und der Baudurchführung berücksichtigt werden.

#### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**Bestandsaufnahme und Bewertung:**

Die Flächen im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind teilweise bereits bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich um Wohnhäuser mit den zugehörigen Nebengebäuden, oder um landwirtschaftliche Anwesen. Die unbebauten Teilflächen werden zurzeit intensiv für die Landwirtschaft genutzt. Aufgrund der Nutzung und der Lage im Bereich der bestehenden Bebauung haben diese Flächen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich werden durch die Gemeinde Speichersdorf in Abstimmung mit dem Landratsamt Bayreuth festgelegt. Gleiches gilt für die Flächen die für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Speichersdorf bereitgestellt werden.

### **C) Satzung**

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

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird unter dem Titel „Ramlesreuth Nord- West“ geführt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ramlesreuth: 78 Tfl., 80 Tfl., 81 Tfl., 81/4, 81/3, 83 Tfl., 85/1, 85/2, 86 Tfl., 86/1, 95/5, 87, 88, 94 Tfl., 89, 93/1, 89/1, 89/2, 89/3, 65, 64, 63, 78/2, 78/1

Der Umgriff des Plangebiets ist in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend umrandet. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zulässigkeit**

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

### § 3 Planerische Festsetzungen

siehe Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000

### § 4 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauGB, § 16 BauNVO)



Dorfgebiete MD, Flnr. 64 u. 78  
(§ 5 BauNVO)



Dörfliche Wohngebiete MDW  
(§ 5a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen:  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §18 BauNVO)  
Firsthöhe max. 10.00m über Straßenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ):  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §17 u. 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird auf max. 0.60 festgelegt

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ):  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §17 u. 22 Abs.2 BauNVO)  
Die Geschossflächenzahl wird auf max. 1.2 festgelegt

2.4 Vollgeschosse:  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §20 Abs. 1-4 BauNVO)  
Die maximale Anzahl wird auf 2 Vollgeschosse festgelegt  
a) E + 1, Dachneigung max. 25°, Dachform SD, WD, ZD, PD  
b) E + D, Dachneigung max. 45°, Kniestock max. 1.00m, Dachform SD

2.5 Baugrenze:  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §23 Abs. 3 BauNVO)  
Es wird kein Baufenster definiert. Somit richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB und den Vorgaben der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

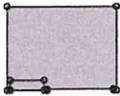
2.6 Bauweise  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §22 Abs. 3 BauNVO)  
offene Bauweise.

3. Grünflächen, Pflanzungen:  
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die neuen Baugrundstücke sind mit einer Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern zum Außenbereich abzugrenzen.

#### 4. Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	zulässige Bebauung Dachform, Dachneigung, Kniestock, max. Anzahl VG	
zul. Höhe der baul. Anlagen	max. zul. Grund- flächenzahl	max. zul. Geschoss- flächenzahl

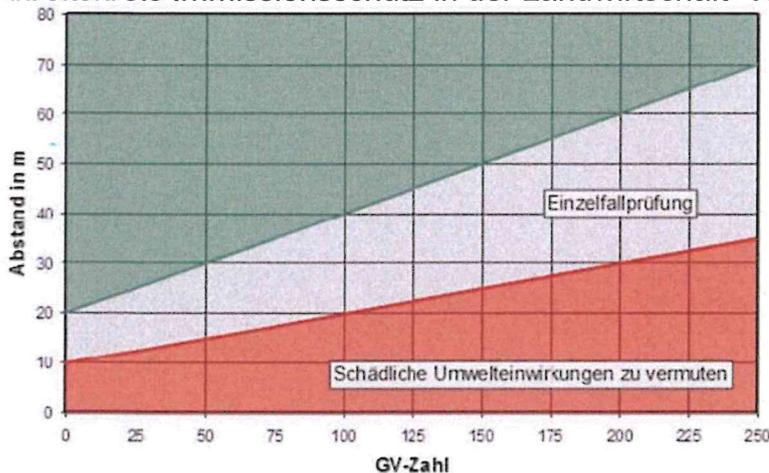
#### 5. Sonstige zeichnerische Festsetzungen:

1480/2	Flurnummer
	vorhandene Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
	bestehende 20 KV - Freileitung, Schutzstreifen 10.00 m beidseitig
	bestehende 110 KV - Freileitung, Schutzstreifen 25.00m beidseitig
	bestehende Rohrleitungen DN 300 und DN 500
	bestehender Hochspannungsmast
	Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - 25.00 m links und rechts der 110 KV - Freileitung - 10.00 m links und rechts der 20 KV – Freileitung Vorgaben Bayernwerk beachten!
	öffentliche Verkehrsflächen

## § 5 Hinweise

### a) Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können. Diese sind von den Anwohnern zu dulden. Weiterhin darf die Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe durch die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung nicht beeinträchtigt werden. Für die erforderlichen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Tierhaltung wird auf die Abstandsregelung für Rinderhaltung der „Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft - LfL“ in Verbindung mit dem Bayerischen Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ verwiesen.



Abstand von Rinderhaltungsbetrieben zu Wohnhäusern im Dorfgebiet  
Quelle: Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ in Bayern

### b) Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.

- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie

- die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen. Auf die Anwendung des §55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

- c) Denkmalschutz:  
Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 BayDSchG umgehend beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, oder die untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bayreuth) zu verständigen. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art.9 Abs.1 Satz 2 BayDSchG).
- d) Einfriedungen:  
Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von min. 15cm auszuführen. Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, Metallzäune, lebende Hecken oder Drahtzäune zulässig. Flechtzaunelemente bzw. Doppelstabzäune mit Zaunfolien aus Kunststoff sind nicht zulässig. Die zulässige Höhe baulicher Einfriedungen an öffentlichen Flächen max. 1.00m. Lebende Einfriedungen bestehend aus Sträuchern oder Hecken dürfen max. eine Höhe von 2.00m erreichen, wenn ein Abstand von min. 0.50m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten ist. Sichtdreiecke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind freizuhalten, die Höhe von Einfriedungen in diesen Bereichen darf max. 0.80m betragen.
- e) Stellplätze:  
Befestigte Stellplätze müssen mit sickerfähigen Belägen hergestellt werden.
- f) Bestehende Kabeltrassen Bayernwerk:  
Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Ausgrabungen 0.5m rechts und links zur Trassenachse.
- g) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:  
§62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach §40 AwSV für nach §46 Abs. 2 oder 3 AwSV 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.
- h) Betriebsanlagen der Bahn:  
Im Rahmen von Baumaßnahmen darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden. Bei Maßnahmen im Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung darf die Bahnkörperentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke müssen die erforderlichen Abstände zur Bahnlinie eingehalten werden. Beim Einsatz von Kränen ist der Aufstellort mit der DB InfraGO AG abzustimmen.

i) Leitungsschutzzonen bei 110-KV und 20-KV Freileitungen:

**Die nachfolgenden Einschränkungen innerhalb der Leitungsschutzzonen sind zu beachten und umzusetzen:**

Durch die Einführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 1998 bzw. 2008 ist der Bauherr bzw. die Planungsbeauftragten Personen (Architekt-Bauleiter) verpflichtet vor einer Baumaßnahme im Bereich von Versorgungsnetzen die Belange des Netzbetreibers anzufragen. Eine Baufreigabe durch das zuständige Landratsamt oder der Gemeinde erübrigt nicht eine Anfrage an den Netzbetreiber, außer die Belange sind im Bauantrag beschrieben. Daher weisen wir Sie nochmals darauf hin, dass der Bayernwerk Netz GmbH geplante Bauvorhaben, Änderungen von bestehenden Bauvorhaben und Bauten sowie Nutzungsänderungen der Grundstücksfläche im Leitungsbereich vor der Bauausführung zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die Folgen einer unterlassenen Vorlage kann den Umbau der 20-KV Freileitung bedeuten, da unter Umständen die Abstände nach **DIN VDE 0210** nicht eingehalten werden. Diese Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

- Im Leitungsbereich sind Nutzungsänderungen des Geländes (Straße, Parkplätze, Spielplatz, usw.) sowie Änderungen am Geländeniveau der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.
- Die Standsicherheit und die Zufahrt zu den Maststandorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Eine Schutzzone um die Maststandorte mit 6,0 m (kreisförmig um den Mast) sind einzuhalten.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und –Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk AG.
- Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Der Radius von 5,0 m um unsere Freileitungsmaste ist von einer Bepflanzung freizuhalten. Eine generelle Bauhöhe innerhalb der Schutzzone von Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH. werden nicht erteilt. Sie werden im Rahmen von Bauvorhaben oder Bauanträgen gemäß der DIN VDE 0210 geprüft und ausgesprochen.

## D) Inkrafttreten der Satzung

Der Satzungsbeschluss wurde am 16-10-2024 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft gesetzt. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Speichersdorf geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

## **E) Anlage 01: Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Hof**



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Gemeinde Speichersdorf  
Postfach 1205  
95467 Speichersdorf

Thomas.Schneider@speichersdorf.bay-  
ern.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
1-4622-BT-11350/2024

Bearbeitung +49 (9281) 891-231  
Boris Roth  
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum  
27.08.2024

Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung "Ramlesreuth Nord-West"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Altlasten

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth.

Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren (gesetzliche Meldepflicht nach Art. 1 Abs.1 BayBodSchG i. V. m. § 4 Abs. 3 u. 6 BBodSchG).



## 2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Speichersdorf angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. 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, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

## 3. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz

Nähere Informationen zur abwassertechnischen Erschließung sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Folgende allgemeine Hinweise möchten wir daher geben:

Die Gemeinde Speichersdorf hat die Antragsunterlagen für die Erteilung einer gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Mischwasserentlastungsbauwerke und Regenwassereinleitungen in Speichersdorf vorgelegt. Das Planungsgebiet ist bei der Planung für die Mischwasserbehandlung bezüglich der Schmutzwasserableitung im Wesentlichen berücksichtigt.

Die Ortschaft Ramlesreuth wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann über die vorhandene kommunale Schmutzwasserkanalisation von Ramlesreuth in die zentrale Abwasseranlage Speichersdorf eingeleitet werden. Die Reinigung erfolgt des Schmutzwassers erfolgt auf der Kläranlage Speichersdorf. Für die Kläranlage liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Zur gesicherten Erschließung des Gebietes gehört auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Gemeinde muss dazu vorher nachweislich sicherstellen, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflur-abstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist.

Im Einzelnen sind hier unter anderem die NWFreiV, TRENGW, TREN OG sowie einschlägige Technische Regeln und eventuell lokale Regelungen zu beachten.

In Ramlesreuth ist auch ein Ortskanal zur Ableitung des Niederschlagswassers vorhanden. Für diesen Kanal liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 31.03.2006, die bis zum 31.12.2026 befristet ist, vor. Sofern möglich, könnte das anfallende Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet grundsätzlich über die vorhandenen kommunalen Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

Da die o.a. Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers aus Nairitz, Kodlitz und Ramlesreuth in verschiedene Vorfluter bald abläuft, ist rechtzeitig ein Antrag auf Neuerteilung zu stellen.

Sofern die Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet nicht über die kommunale Kanalisation erfolgt, ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss dabei ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Erlaubnisfrei kann in Gewässer dann eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW), bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) eingehalten werden.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die Regeln der Technik zu beachten. Falls mit Drainagewasser zu rechnen ist, weisen

wir dringend darauf hin, dass dieses nicht an den Schmutzkanal anzuschließen ist.

#### 4. Oberflächengewässer und Hochwasser

Gewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass es bei sturzflutartigen Regenereignissen zu breitflächig, oberirdisch abfließendem Wasser kommen kann, das zu Beeinträchtigungen führen kann. Es besteht kein Anspruch auf staatliche oder gemeindliche Schutzmaßnahmen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Boris Roth

Abteilungsleiter für

Stadt und Landkreis Bayreuth