
Aufhebung des
Bebauungsplans
„Kirchenlaibach – Am Friedhof“
gemäß § 13 BauGB

Entwurf
(Stand 21.07.2025)



Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. die Darstellung der Planinhalte (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) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. I S. 588) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S 74) geändert worden ist.



II. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 Kirchenlaibach „Am Friedhof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am 28. Juli 2025 beschlossen, den durch die 2. Änderung in der Fassung vom 15. Januar 1976 seit dem 23. Januar 1980 rechtsgültigen Bebauungsplan Kirchenlaibach „Am Friedhof“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzuheben.

(1) Allgemeines zum Planungsgebiet

Das Landratsamt Bayreuth hat für den Bereich „Am Friedhof“ einen Bebauungsplan erlassen, der bereits am 02. Juni 1961 rechtskräftig wurde. Das Gebiet grenzt nördlich an den alten Ortskern von Kirchenlaibach an und wird südlich von der Creußener Straße begrenzt. In westlicher Richtung endet der Bereich teilweise nach der ersten Baureihe der Friedhofsstraße und in östlicher Richtung an der Bayreuther Straße.

In dem langen Zeitraum seit der Rechtskraft vor über einem halben Jahrhundert erfuhr der Bebauungsplan eine Änderung:

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ erfolgte mit Rechtskraft vom 15. September 1970.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ erfolgte mit Rechtskraft vom 23. Januar 1980, die die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 176/2, 176/3, 176/4, 178 und 179 entlang der Friedhofsstraße zwischen der Creußener Straße und Kolpingstraße betraf.



- Im westlichen Anschluss an den Bebauungsplan „Am Friedhof“ wurde der Bebauungsplan „Kirchenlaibach Süd-West“ aufgestellt, welcher bereits seit dem 12. Dezember 2020 rechtskräftig ist.
- Im Süden des Planungsgebiets „Am Friedhof“ befindet sich der Bebauungsplan „Kirchenlaibach - Im See“, der am 24. März 1960 rechtskräftig wurde.

Der Geltungsbereich wird im folgenden Auszug des Lageplans wie folgt rot umrandet dargestellt:



(2) Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn u.a. durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der



sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Folglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da durch die Aufhebung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, denn der Planungsbereich ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans handelt es sich um ein nach § 34 BauGB ungeplanten Innenbereich. Schon durch das dann geltende Einfügungsgebot wird künftig aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wodurch gleichfalls das vereinfachte Verfahren anwendbar ist.

Neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung ergeben sich im vereinfachten Verfahren weitere Erleichterungen für die Gemeinde:

- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- an Stelle der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB kann den berührenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- an Stelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Wenn die Betroffenen nicht zweifelsfrei feststellbar sind, sollte jedoch eine öffentliche Auslegung vorgenommen werden.



(3) Begründung der Aufhebung und städtebauliches Konzept

Das Gebiet des Bebauungsplans „Am Friedhof“ ist zum Großteil bebaut und weist nur noch eine geringe Anzahl von Baulücken auf. Gleichzeitig entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans längst nicht mehr den aktuellen rechtlichen Vorgaben und Vorstellungen der Bauherren an eine moderne Gebäudegestaltung. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung der Bebauung und somit eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Dies bedeutet eine bedarfs- und bestandsorientierte Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes. Gleichzeitig werden den Bauherren im Rahmen des § 34 BauGB zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden entsprechend den aktuellen Nutzungsvorstellungen der Bauherren erlauben.

(4) Planungsgrundlagen – Art und Maß der baulichen Nutzung

Da für den Bereich des Bebauungsplans eine nahezu abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist für zukünftige bauliche Maßnahmen ein Baurecht gemäß § 34 BauGB gegeben (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Somit besteht für den Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes weiterhin die Möglichkeit, entsprechend § 34 BauGB Baurecht umzusetzen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ verlieren auch die Festsetzungen bezüglich Art und Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung. Gemäß § 34 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist.



Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Also bestehen nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung.

(5) Erschließung

Verkehrsanbindung

Der Planungsbereich ist verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Aus südlicher Richtung wird das Gebiet durch die „Creußener Straße“ erschlossen, aus der die Nord-Südverbindungen durch die Friedhofs- u. Kolpingstraße sowie die Kreuzstraße eine Erschließung ermöglicht.

Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Bauflächen werden im Mischsystem entwässert. Die Einführung eines ökologisch sinnvolleren Trennsystems macht hier im Altbestand keinen Sinn und wäre technisch nicht umsetzbar. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um eine geregelte Ableitung des anfallenden Abwassers sicherzustellen.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch die bestehenden Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplans auch vor dem Hintergrund einer zukünftigen möglichen Verdichtung der Bebauung gegeben.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch Bayernwerk. Es ist davon auszugehen, dass über die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereichs eine ausreichende Versorgung mit Strom gewährleistet werden kann.



Teilweise besteht auch die Anschlussmöglichkeiten an Gas durch das Bayernwerk. Weiterführende Leitungsverlegungen werden bedarfsabhängig im Rahmen der zukünftigen Nutzung der Grundstücke mit den Versorger abgestimmt.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungsnetz.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis Bayreuth beauftragte Entsorgungsunternehmen.

Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Die gesamten überplanten Bauflächen sind in Privateigentum und werden durch die Grundstückseigentümer überwiegend baulich genutzt. Lediglich Flächen, überwiegend für die Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung, sind in Gemeindeeigentum. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist keine Notwendigkeit für eine Grundstücksneuordnung gegeben.

(6) Umweltbericht

Der vorliegenden Bebauungsplanung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben werden. Das vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung oder Aufhebung des Bauleitplanes gekennzeichnet; insbesondere ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen. Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.



(7) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.07.2025 die Aufhebung des Bebauungsplan Kirchenlaibach – „Am Friedhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Speichersdorf, den 01.08.2025



P O R S C H 1. Bürgermeister

2. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am 31.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den 01.08.2025

P O R S C H 1. Bürgermeister

3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.08.2025 bis 05.09.2025 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2025

Speichersdorf, den 05.08.2025

P O R S C H 1. Bürgermeister

4. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22.09.2025 die Aufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Speichersdorf, den

P O R S C H 1. Bürgermeister



5. Ausfertigung der Satzung

Speichersdorf, den

P O R S C H 1. Bürgermeister

6. Inkraftsetzung der Satzung

Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der 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

- II. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- III. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des

Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes

und

- IV. 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.

Speichersdorf, den

P O R S C H 1. Bürgermeister