
Einbeziehungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Windischenlaibach
„An der Brüdereser Straße“

Fertigung zum Aufstellungsbeschluss

Stand 23. 07. 2026



Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf



I. Rechtsgrundlagen	3
II. Einbeziehungsatzung Windischenlaibach „An der Brödereser Straße“	4
(1) Begründung	4
(2) Satzung	6
(3) Verfahren	10



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist



II. Einbeziehungssatzung Windischenlaibach „An der Brödereser Straße“

(1) Begründung

a. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Absicht eines Grundstückseigentümer die bestehende Bebauung zu erweitern. Die planungsrechtliche Überprüfung hat ergeben, dass diese aufgrund der Lage außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht genehmigungsfähig ist. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist die Schaffung von Baurecht nach Baugesetzbuch erforderlich. Hierzu wird die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend geändert. Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf in seiner Sitzung am 27. Juli 2027 den Beschluss zur Änderung der Satzung vom 06.05.2013 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren. Entsprechend der Regelung des § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

b. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Brödereser Straße gesichert.



Eine zusätzliche rückwärtige Erschließung über den vorhandenen Feldweg ist möglich. Die Nutzung des Feldwegs erfolgt auf eigene Verantwortung der jeweiligen Nutzer. Ansprüche gegenüber der Gemeinde wegen etwaiger Schäden, Beeinträchtigungen oder Nutzungsbeschränkungen sind ausgeschlossen. Die bautechnische Ertüchtigung des Feldwegs sowie die Herstellung einer funktionsfähigen Entwässerung sind im Vorfeld durch den neuen Hausnutzer sicherzustellen

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Kläranlage in Speichersdorf.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz Bayernwerk sichergestellt

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Bayreuth übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen

c. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Auf eine erneute naturschutzrechtliche Bewertung wird verzichtet. Die maßgeblichen naturschutzrechtlichen Regelungen wurden bereits in der Ursprungsfassung der Satzung getroffen. Aufgrund der lediglich geringfügigen Änderung besteht kein Anlass für eine erneute naturschutzfachliche



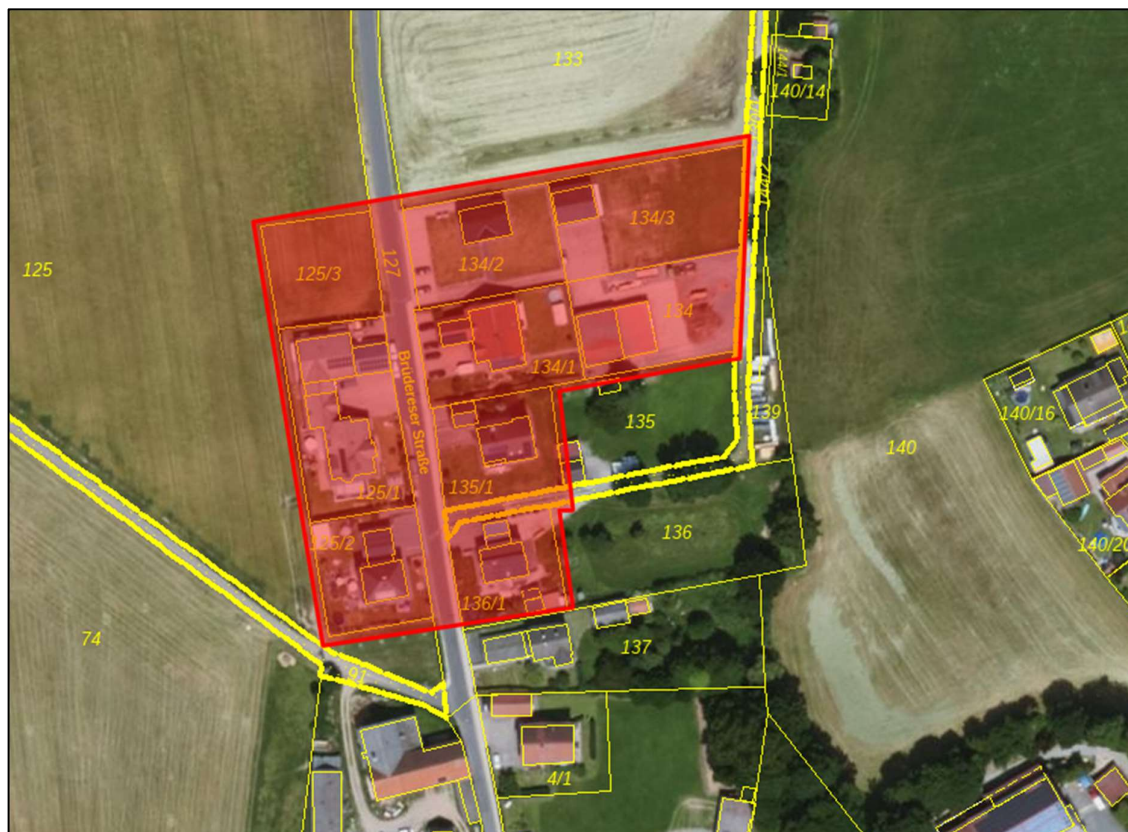
(2) Satzung

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die Einbeziehungssatzung wird unter dem Titel "An der Brödereser Straße" geführt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 125/1, 152/2, 125/3, 127TF (Straße), 130TF (Weg), 131/1, 134/2, 134/3 u. 136/1 Teilfläche, in der Gemarkung Windischenlaibach, und wird im folgenden Auszug des Lageplans wie folgt rot umrandet dargestellt:





§ 2 Zulässigkeit

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

§ 3 Planliche Festsetzungen

siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

- a. Art der baulichen Nutzung: Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
- b. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- c. Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m über dem Straßenniveau der Brüdereser Straße, gemessen in der Mitte des projektierten Gebäudes. Damit ist einerseits der Bedarf und andererseits die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt.
- d. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufenster als Planeintrag definiert. Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.



- e. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
- f. Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen
- g. Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
- h. Festsetzungen zur Grünordnung, bei den künftigen Baugrundstücken sind mind. 3 standortheimische Laubbäume je Hausgrundstück zu pflanzen.

Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

§ 5 Hinweise

a. Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

b. Abfallentsorgung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Brüdereser Straße bereitzustellen.

c. Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).



- d. Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bayreuth) zu verständigen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



(3) Verfahren

1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 27.07.2026 die Änderung dieser Einbeziehungssatzung „An der Brüdereser Straße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Speichersdorf, den 29.07.2026

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 10.08.2026 bis 25.09.2026 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am 31.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den 28.09.2026

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 10.08.2026 bis 25.09.2026 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 07.08.2026

Speichersdorf, den 28.09.2026

P O R S C H 1. Bürgermeister



4. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 05.10.2026 die Klarstellungs- u. Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.10.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Speichersdorf, den 06.10.2026

P O R S C H 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung der Satzung

Speichersdorf, den 07.10.2026

P O R S C H 1. Bürgermeister

6. Inkraftsetzung der Satzung

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.10.2026 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 09.10.2026

P O R S C H 1. Bürgermeister