Teilaufhebung des Bebauungsplans „Nr. 43 Kirchenlaibach Nordwest“

gemäß § 13 BauGB

Satzung

(Stand 07.10.2026)

Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf

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

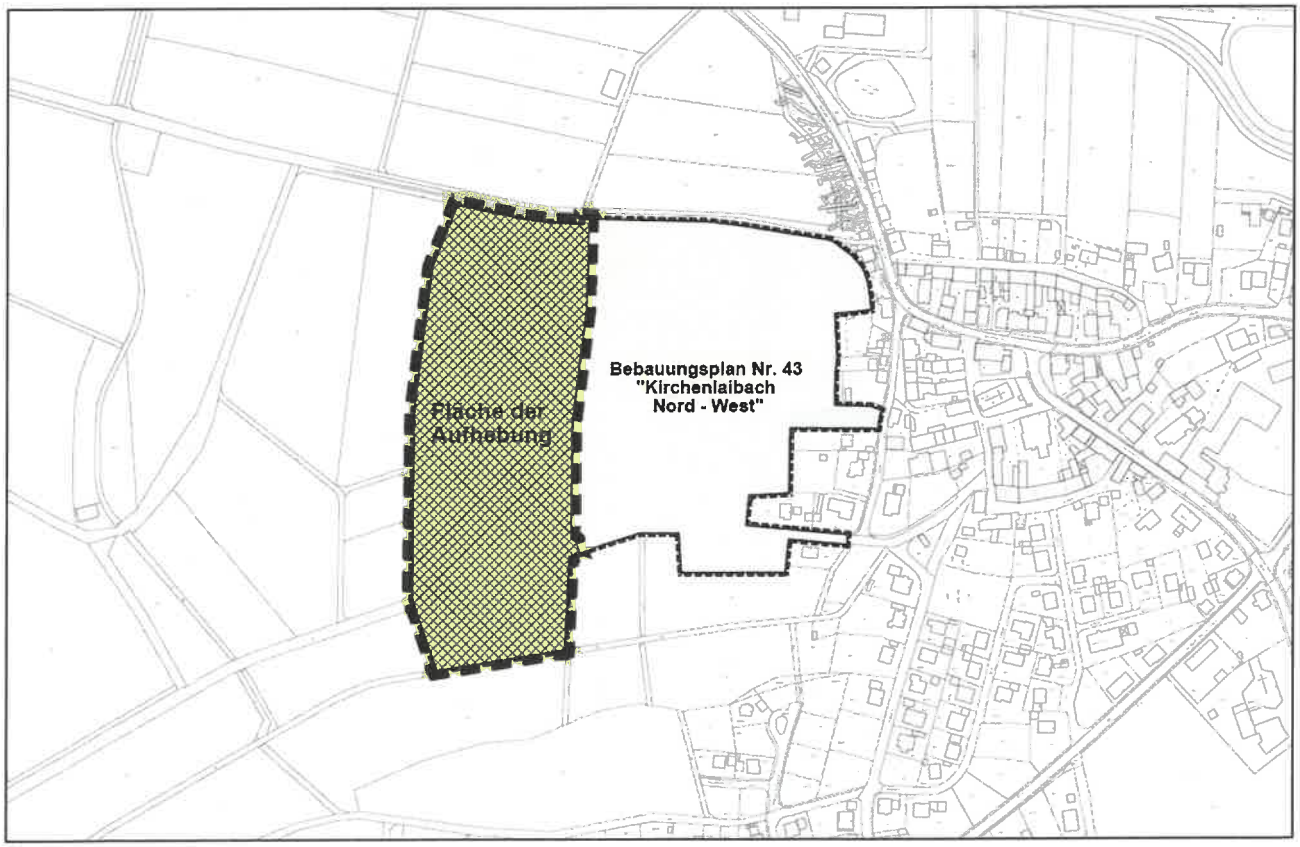
II. Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 43 „Kirchenlaibach Nordwest“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Speichersdorf hat in seiner Sitzung am 08. Dezember 2025 beschlossen, den seit dem 04. Mai 2012 rechtsgültigen Bebauungsplan „Kirchenlaibach Nordwest“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB teilweise aufzuheben.

(1) Allgemeines zum Planungsgebiet

Das Baugebiet Hopfengarten befindet sich im westlich des historischen Ortskerns von Kirchenlaibach. Für die geplante Teilaufhebung wird ein räumlich klar abgegrenzter Teilbereich aus dem rechtskräftigen Geltungsbereich herausgelöst. Die Teilaufhebung betrifft ausschließlich die Flurstücke Nr. 83TF, 84 TF 85TF, 86, 87 und 192TF der Gemarkung Kirchenlaibach. Dieses Flurstück liegt am westlichen Rand des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchenlaibach Nord-West“ (Nr. 43), der seit 04.05.2012 in Kraft ist.

Der Geltungsbereich wird im folgenden Auszug des Lageplans 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 Teilaufhebung des Bebauungsplans handelt es sich um ein nach § 35 BauGB klassischen Außenbereich.

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 „Kirchenlaibach Nordwest" ist zum Großteil bebaut und weist nur noch eine sehr geringe Anzahl von Baulücken auf.

Durch die Teilaufhebung beabsichtigt die Gemeinde Speichersdorf, den Siedlungsrand im Bereich Kirchenlaibach städtebaulich neu zu ordnen und eine klare funktionale Abgrenzung zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung herzustellen. Durch die bisherige Festsetzung kann es zu Nutzungskonflikten führen. Die derzeitig einzige Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Kirchenlaibach Nord-West ist - *„Fläche für die Landwirtschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB. („Zulässig ist die landwirtschaftliche Bodennutzung und emissionsarme Nebenanlagen. Unzulässig sind Ställe, landwirtschaftliche Gebäude oder Anlagen, die Gerüche, Lärm oder andere Emissionen verursachen.").* Da der bloße Verweis auf „Flächen für die Landwirtschaft" ist in der Praxis tatsächlich relativ schwammig, wenn er nicht durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt wird.

Die Teilaufhebung schafft Rechtssicherheit, schützt die Wohngebiete und erhält die Flächen für die Landwirtschaft und Natur und schafft klare Regeln für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

(4) Planungsgrundlagen – Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für das Baugebiet „Hopfengarten" geltenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben vollständig bestehen. Die städtebauliche Ordnung des geplanten Wohngebiets wird durch die Teilaufhebung nicht verändert. Lediglich das Flurstücke Nr. 83TF, 84 TF 85TF, 86, 87 und 192TF werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst und künftig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

(5) Erschließung

Verkehrsanbindung

Der Planungsbereich ist verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Aus südlicher Richtung wird das Gebiet durch die Pointstraße erschlossen, aus nördlicher Richtung durch einen Landwirtschaftlichen Weg.

(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 08.12.2025 die Teilaufhebung des Bebauungsplan „Kirchenlaibach Nordwest“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Speichersdorf, den 24.07.2026

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 03.08.2026 bis 18.09.2026 im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am 24.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Speichersdorf, den 25.09.2026

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 03.08.2026 bis 18.09.2026 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom .31.07.2026

Speichersdorf, den 25.09.2026

P O R S C H 1. Bürgermeister

4. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 05.10.206 die Teilaufhebung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Speichersdorf, den 06.10.2025

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 13.10.2026 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 20.10.2026

P O R S C H 1. Bürgermeister