

„Wohnen und Einkaufen Wunsiedler Straße“

Begründung

Stadt Weißenstadt

Kirchplatz 1, 95163 Weißenstadt

Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge



Vorentwurf: 10.07.2025

Entwurf:

Endfassung:

Entwurfsverfasser:



Inhaltsverzeichnis

A	PLANZEICHNUNG	5
B	FESTSETZUNGEN	5
C	HINWEISE	5
D	VERFAHRENSVERMERKE	5
E	BEGRÜNDUNG	5
1.	Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich	5
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
1.3	Geltungsbereich	6
2.	Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation	7
2.1	Ziele des Bauleitplans	7
2.2	Alternativenprüfung	7
2.3	Bedarfsnachweis	8
3.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	9
3.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	9
3.1.2	Regionalplan	9
3.1.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	10
3.1.4	Schutzgebiete	10
3.1.5	Arten- und Biotopschutz	11
3.1.6	Betroffenheit der Schutzgüter	11
3.2	Planverfahren	12
3.3	Erschließung	13
3.3.1	Verkehrstechnische Erschließung	13
3.3.2	Kanäle und Abwasserbeseitigung	13
3.3.3	Wasserversorgung	13
3.3.4	Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzonen	14
3.3.5	Abfallentsorgung	14
3.3.6	Telekommunikation	14
3.4	Grund-, Oberflächen- und Hochwasser	14
3.5	Baugrund und Bodenverhältnisse	14
3.6	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
3.7	Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung	15
3.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)	15
4.	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen ...	16
4.1	Grenzen	16
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.4	Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen	16
4.5	Baugestaltung	17
4.6	Werbeanlagen	17
4.7	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	17
4.8	Einfriedungen	17
4.9	Verkehrsflächen	18
4.10	Gestaltung des Geländes	18
4.11	Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	18

4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	18
4.13 Grundwasser, Entwässerung	19
4.14 Immissionsschutz.....	19
5. Anhänge	20
6. Quellenangaben.....	20
7. Impressum	20

A PLANZEICHNUNG

siehe Planblatt

B FESTSETZUNGEN

siehe Planblatt

C HINWEISE

siehe Planblatt

D VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

E BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Stadt Weißenstadt eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Weißenstadt hat in der öffentlichen Sitzung am 10.07.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Wohnen und Einkaufen Wunsiedler Straße“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll Wohnanlage mit Mehrgeschosswohnungsbau und Flächen für die Nahversorgung entstehen. Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sowie als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.3 Geltungsbereich

Die Vorhabenfläche liegt südöstlich im Stadtgebiet der Stadt Weißenstadt, zwischen der Wunsiedler Straße (ST2455) und der Bergstraße (ST2180) und ist gut angebunden. Der nördliche Teil der Fläche ist eine abgeräumte Brachfläche eines ehemaligen Fabrikstandortes, während sich auf dem südlichen Teil ein leerstehender Verbrauchermarkt befindet.



Lage der Fläche, ohne Maßstab, Auszug Bayernatlas

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.-Nrn. 837/2, 837/19, 837/32, 837/33, 3532, 3532/13, 3532/14 und 3533, Gemarkung Weißenstadt. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,64 ha.



Luftbild der Fläche, ohne Maßstab, Auszug Bayernatlas

Das überplante Gebiet ist geprägt durch gemischte Nutzungen im Umfeld. Die Vorhabenfläche ist in ihrem jetzigen Zustand weder nutzbar noch hat sie einen direkten Erholungswert für die benachbarte Bevölkerung.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung einer prominent gelegenen, gut angebundenen Fläche im Stadtgebiet von Weißenstadt. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Bereiche hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans folgt die Stadt Weißenstadt dieser Zielsetzung und führt einer von Bebauung umgebenen, in letzter Zeit brachliegenden Fläche einer Nachnutzung zu. Die Stadt Weißenstadt strebt in diesem Bereich eine zukunftssträchtige städtebauliche Weiterentwicklung an. Es werden Wohnraum für eine verdichtete Bauweise und eine optimale Möglichkeit zur Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an städtebaulich geeigneter Stelle entwickelt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2 Alternativenprüfung

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Keine Neuausweisung des Bebauungsplans und Belassen der Fläche im jetzigen Zustand (Nullvariante):
Ohne eine Überplanung der Flächen, kann keine neue Wohnanlage bzw. kein Verbrauchermarkt entstehen und die vorhandene Baulücke wird nicht nachverdichtet. Der Mangel an Wohnungen und Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortskern bleibt.
Andere Flächen am Rande der Ortschaft sind deutlich schlechter angebunden, was die Aktivität und Mobilität erheblich einschränken würden. Eine Baulandneuausweisung am Ortsrand trägt außerdem zur Zersiedelung der Landschaft bei.
2. Alternative Erschließungsvarianten
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden mehrere Erschließungsvarianten entwickelt.
Zur Gewährleistung optimaler Wohnverhältnisse erfolgt die Erschließung des Wohnbauteils aus Richtung Norden von der angrenzenden Straße Steinau, während der Bereich des Sondergebietes aus Richtung Osten von der Wunsiedler Straße erschlossen wird.
Zur Eingrünung des Sondergebietes sind entlang der erschließenden Straße Baumpflanzungen vorgesehen, die zur Einbindung der Baukörper beitragen.

Es ist keine Variante erkennbar, die das Planungsziel erreichen lässt und zugleich die öffentlichen und privaten Belange insgesamt besser schont als die gewählte Variante.

2.3 Bedarfsnachweis

Die Stadt Weißenstadt konstatiert einen Mangel an Wohnraum im Stadtgebiet.

Die Schaffung von Wohnbauflächen für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung und Mehrgeschosswohnungsbau ist notwendig, um die weiter ungebremste Nachfrage an Wohnbauflächen und Mietwohnungen bedienen zu können.

Die Stadt Weißenstadt ist bestrebt, Bauflächen innerhalb geschlossener Ortschaften für neue Bebauung zu aktivieren (Ziel: innerstädtische Nachverdichtung), um eine fußläufige Versorgung mit Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sicherzustellen und um die Zersiedelung der Landschaft zu begrenzen. Die Vorhabenfläche entspricht diesen Kriterien.

Um die Abwanderung von Einwohnern in Nachbargemeinden entgegenzuwirken und um Weißenstadt für Neubürger attraktiver zu machen, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unumgänglich.

Darüber hinaus möchte die Stadt die lokale Nahversorgungsstruktur stärken und im Hauptort die Möglichkeit zur Errichtung eines Vollsortimenters schaffen. Damit soll verstärkt die Kaufkraft vor Ort gebunden werden und der Abfluss der Kaufkraft in die umliegenden Mittel- und Oberzentren minimiert werden.

Die sonstigen Zielkarten des Regionalplans enthalten keine relevanten Aussagen zum überplanten Bereich.

Entsprechend den Zielen des Regionalplans soll sich die Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen und sich die Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten konzentrieren. Diesen Zielen kann die vorliegende Bauleitplanung entsprechen. In den zentralen Orten soll darüber hinaus darauf hingewirkt werden, dass ausreichende Bauflächen zügig bereitgestellt werden. Auch dieses Ziel erfüllt die vorliegende Bauleitplanung.

Darüber hinaus schreibt der Regionalplan vor, den Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen von Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktrechwitz/Wunsiedel gering zu halten. Diese Vorgaben werden ebenfalls erfüllt. Durch die Nachverdichtung im Stadtgebiet Weißenstadt erfolgt keine aktive Siedlungsentwicklung nach außen. Die vorhandenen Infrastrukturen können optimal genutzt werden.

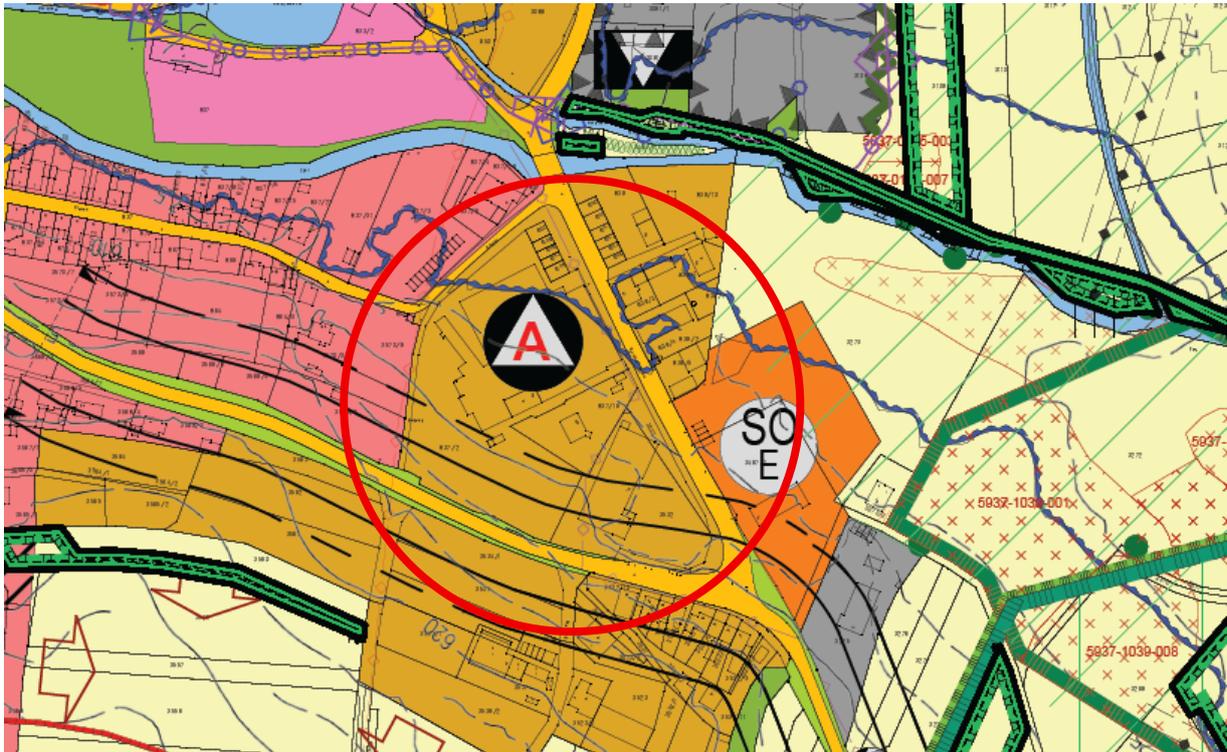
Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.1.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Gebiet des geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt. Der vermerkte Altlastenverdacht konnte bereits ausgeräumt werden.

Landschaftsplanerische Maßnahmen und Ziele sind im Bereich der Planung nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der betreffende Bereich wird zukünftig als Wohnbauflächen bzw. als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Weißenstadt, Stand 22.01.2020

3.1.4 Schutzgebiete

Die Betroffenheit des Geltungsbereiches wurde auf folgende Schutzgebiete geprüft:

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen
Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
Naturparke	Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Fichtelgebirge“ (NP-00011).
Naturdenkmäler (Flächen, Symbole)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.
Wassersensible Bereiche	Der wassersensible Bereich grenzt nördlich des Geltungsbereiches an.

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

Der Geltungsbereich liegt in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 aber nicht in einem vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas

Die vorhandenen Strukturen im Bearbeitungsgebiet sind anthropogen geprägt, zum Teil versiegelt und bebaut bzw. bereits abgebrochen. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt eher untergeordnete Bedeutung auf. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches sowie der vorzufindende Bestand, inklusive der Bebauungen und Nutzungen auf den benachbarten Grundstücksflächen, führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Es werden faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

3.1.6 Betroffenheit der Schutzgüter

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann von einer umfassenden Umweltprüfung abgesehen werden. Dennoch werden im Folgenden die Schutzgüter kurz zusammengefasst.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen. Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff.

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit
Arten & Lebensräume	keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen; keine Biotopstrukturen; voraussichtlich keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG; <i>Es werden faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet</i>
Boden & Fläche	Keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen; anthropogene Überprägung; bereits teilweise versiegelte Flächen; ohne Eignung für Entwicklung besonderer Biotope
Wasser	kein Oberflächenwasser vorhanden; verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung oder Rückhaltung vor Ort; Hochwassergefahrenfläche HQ100
Klima & Luft	Fläche ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen betroffen; grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung
Landschaft & Erholung	begrenzte Fernwirkung durch eingegrenzte Lage im Stadtkörper; keine bedeutende Erholungsregion betroffen; städtebaulich geordnete Entwicklung mit Durchgrünung
Mensch & Gesundheit	keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, keine erheblichen Emissionen; Schaffung neuer Sozialstrukturen, Sicherung der Nahversorgung, Belebung der Nachbarschaft
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler auf der Fläche bekannt, bei Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten; gesetzliche Vorgaben sind einzuhalten
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Durch Pflanzgebote, Vorgaben zur baulichen Gestaltung der Baukörper sowie die Reglementierung der Versiegelung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt verringern und die ökologische Funktionsfähigkeit erhalten bleibt.

Es werden faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet. Von der Planung sind voraussichtlich keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der grünordnerischen und ökologischen Festsetzungen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Voraussetzungen der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung liegen in diesem Fall vor. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann die Umweltprüfung nach §2 Absatz 4, der Umweltbericht nach §2a, sowie die zusammenfassende Erklärung nach §10a Absatz 1 Baugesetzbuch entfallen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Wunsiedler Straße bzw. Steinau, welche direkt an das Flurstück angrenzen.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs „Weißstadt Egerbrücke“ liegt entlang der Wunsiedler Straße, direkt am Rande des Geltungsbereiches. Der Marktplatz ist in ca. 550 m Entfernung.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von Erschließungsanlagen nur in absolut notwendigem Maß zulässig. Auf eine möglichst geringe Versiegelung, auch im Bereich der Stellplätze, ist zu achten.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das Entwässerungssystem der Stadt Weißstadt angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Soll gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, sind die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) mit den dazu ergangenen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Tiefgaragen sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie im Falle eines HQ100-Ereignisses nicht von Wasser überflutet werden. Damit wird auch verhindert, dass abfließendes Oberflächenwasser nicht über Tiefgaragenzufahrten eindringen kann.

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

3.3.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Stadt Weißstadt sichergestellt.

Ausreichende Löschwassermengen sind nachzuweisen und ggf. selbst bereit zu stellen.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

3.3.4 Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzonen

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch einen Versorgungsträger sichergestellt.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

3.3.5 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt über die Abfallentsorgung im Landkreis Wunsiedel. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.3.6 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch einen Erschließungsträger.

3.4 Grund-, Oberflächen- und Hochwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht an das Landratsamt, Fachbereich Wasserrecht, bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht bei Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

Auf der Vorhabenfläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Hochwassergefahrenflächen HQ100.

3.5 Baugrund und Bodenverhältnisse

Aufgrund der Vornutzung der Fläche bzw. der noch bestehenden Baukörper und nach Abfrage der ingenieurgeologischen Bewertung im Umweltatlas wird von geeigneten Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen.

Für den Geltungsbereich gibt es keinen Hinweis auf Geogefahren.

3.6 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten zur Wohnnutzung sind in der Regel nur geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben. Meist entstehen nachteilige Auswirkungen in Form von Sichtbeeinträchtigungen bzw. Störung des Landschaftsbildes durch die errichteten Anlagenteile. Diese sind im vorliegenden Fall aufgrund der eingegrenzten Lage jedoch nicht erheblich.

Im Bereich des geplanten Sondergebietes war bereits ein Verbrauchermarkt vorhanden. Deshalb ist von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und den damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Sie werden ebenfalls als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der geplanten Bebauung gehen keine siedlungsnahen, öffentlich zugänglichen Freiflächen verloren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, der Lage und Strukturierung des Gebiets, werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bzw. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

3.7 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan zugelassen werden, müssen deshalb entgegen §1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung kann deshalb entfallen.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)

Nach §4c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen jedoch keine Kenntnisse, die konkrete Monitoringmaßnahmen begründen würden.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die städtebauliche Ordnung eines Teilbereichs der Stadt Weißenstadt vor. Die Ausweisung von Parzellen zur Bebauung für eine Wohnanlage sowie einen Verbrauchermarkt erfolgt entsprechend des Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt eine Durchgrünung der Baufläche. Die Artenauswahl der Gehölze, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften und die lokale Biodiversität fördern. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

4.1 Grenzen

Der Geltungsbereich definiert die Fläche, für welche der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan gilt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind verschiedene Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungen abgegrenzt, um die städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen.

Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind ausschließlich auf den festgesetzten Geltungsbereich anzuwenden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind generell zwei verschiedene Nutzungen zur Erreichung des städtebaulichen Ziels vorgesehen.

Der nordwestliche Teilbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, während der südöstliche Bereich als sonstiges Sondergebiet zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgewiesen wird.

Für das Sondergebiet werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen entsprechend einer Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass durch die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Vorgaben eingehalten, um die Kaufkraft nicht aus dem angrenzenden innerörtlichen Bereich abzuziehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Diese wird entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet wird leicht überschritten, um verdichteten Wohnungsbau zu ermöglichen. Der Bereich des Sondergebiets enthält eine der vorgesehenen Nutzung angemessene GRZ, die jedoch auch gewährleistet, dass noch Grünflächen entstehen werden.

Die maximalen Geschossflächenzahlen sowie die maximale Zahl der Geschosse folgen ebenfalls diesem Ziel sowie zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

4.4 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Das Baufenster ist unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und deren Gestaltung angeordnet. Stellplätze und Nebenanlagen können auch außerhalb der vorgegebenen Baufenster errichtet werden.

Zur Wahrung des Umgebungscharakters und damit der nachbarschaftlichen Interessen ist im Geltungsbereich des WA ausschließlich die offene Bauweise zulässig. Jedoch können zur Erzielung einer verdichteten Bauweise auch Doppel- oder Reihenhäuser zugelassen werden.

Für den Bereich SO wird eine abweichende Bauweise zugelassen, um die notwendigen Kubaturen für den gewünschten Einzelhandelsbetrieb zu ermöglichen.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.

4.5 Baugestaltung

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens ist begrenzt, um eine Einbindung in das Ortsbild und die Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen zu gewährleisten.

4.6 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen sowie zur Wahrung des Ortsbildes. Die Reglementierung erfolgt auf das, was zur Orientierung und Information vor Ort tatsächlich benötigt wird, um das Baugebiet und den Straßenraum nicht optisch zu stören und vor allem auch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen sowie elektrische Wechselwerbeanlagen sind aus Gründen des Emissionsschutzes sowie zur Minimierung des Eingriffs nicht zulässig.

4.7 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Aus ökologischen Gründen sind Stellplätze nur in versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasengitter, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen) zu erstellen.

Stellplätze sind entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (vom 30. November 1993, zuletzt geändert am 23. November 2024) im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße zu gewährleisten und auch Fußgänger und Radfahrer zu schützen. Überdachte Stellplätze können hierfür ebenfalls angerechnet werden. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

Zur Einbindung in das städtebauliche Gesamtbild sowie das Ortsbild sind Wellblechgaragen nicht zulässig.

Aus dem zuvor genannten Grund sind Garagen und Nebengebäude ausschließlich in untergeordneter Ausprägung erwünscht. Deshalb wird deren mögliche Höhenentwicklung begrenzt. Zur Erzielung eines stimmigen städtebaulichen Bildes ist die Dachform als prägendes Element der des Hauptgebäudes anzupassen. Um den Wasserhaushalt und den Klimaaspekt zu würdigen können jedoch auch immer Flachdächer in begrünter Form ausgebildet werden.

Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

4.8 Einfriedungen

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Errichtung von Zaunsockeln sowie blickdichter Einfriedungen unzulässig. Zur Verminderung von negativen ökologischen Auswirkungen wird die Festsetzung getroffen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 10 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss. Die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe und die Vorgabe Einfriedungen mit Sträuchern zu hinterpflanzen dient zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

4.9 Verkehrsflächen

Durch die Umsetzung des Vorhabens dürfen keine unverhältnismäßigen negativen Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen entstehen. Aus diesem Grund und zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Bergstraße ist die Zufahrt in das Sondergebiet nicht im südlichen bzw. südöstlichen Bereich gestattet.

Aus ökologischen Gründen ist auf eine möglichst geringe Befestigung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind deshalb mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

4.10 Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände soll weitestgehend beibehalten werden. Zur Minimierung des Eingriffes sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im zwingend notwendigen Umfang durchzuführen, dabei muss jedoch die notwendige Funktion dennoch zu erreichen sein. In Relation zur zulässigen Gestaltung des Geländes ist auch die Errichtung von Stützmauern beschränkt. Im Bereich von Tiefgaragen oder Lichthöfen um das Gebäude dürfen die Grenzwerte entsprechend den baulichen Erfordernissen überschritten werden.

Zum Schutz des Bodens ist für Aufschüttungen gegebenenfalls ausschließlich inertes Material oder Aushubmaterial des Planungsbereiches zu verwenden.

4.11 Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Zur Wahrung des Ortsbildes dürfen Leitungstrassen nicht oberirdisch errichtet werden. Die Vorgaben zum Leitungsschutz durch die gängigen Normen sowie die gängige Praxis sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

Die Trassen der Versorgungsleitungen sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu errichten und freizuhalten. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat ggf. zu erfolgen.

Das Baugebiet wird mit den erforderlichen Infrastrukturen versorgt. Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Erschließungsplanung kontaktiert, um eine Koordinierung der Leitungsverlegung zu ermöglichen.

4.12 Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Durchgrünung der Vorhabenfläche und Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Ortsbild ist die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen vorgesehen.

Zur Verringerung des Grades der Überbauung sind Schottergärten sowie die Verwendung von Kunstrasen zur Gartengestaltung nicht zulässig. Stattdessen sind verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen zu bepflanzen oder mit einer Saatgutmischung anzusäen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die Artenliste, die für alle Pflanzungen mit Pflanzverpflichtung verbindlich anzuwenden ist, stellt die Verwendung von heimischen Pflanzenarten und damit auch die Sicherstellung von geeigneten Lebensverhältnissen für die Fauna sicher.

Die Anlage der Freiflächen sowie deren Bepflanzung ist spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen und mit fachgerechter Pflege dauerhaft zu unterhalten.

4.13 Grundwasser, Entwässerung

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind aus ökologischen Gründen, konkret zum Schutz der Bodenfunktionen, auf ein Minimum zu beschränken.

Bei Verwendung von metallischen Baustoffen sind grundsätzlich die entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verringerung des Eingriffs wo möglich breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder rückzuhalten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

Zur Vermeidung von nachteiliger Beeinflussung von Nachbargrundstücken darf Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Keller und andere vergleichbare Anlage, die von Hang- und Schichtenwasser betroffen sein könnten bzw. sich unterhalb der Entwässerungsebene befinden, müssen wasserdicht ausgeführt sein, um Schäden zu verhindern. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

4.14 Immissionsschutz

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf von der Beleuchtung im Baugebiet keine Blendwirkung ausgehen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist für alle Formen der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer Abschirmung nach oben zu verwenden. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird und so die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung beeinträchtigt wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermäuse und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung im Geltungsbereich sind weitere Hinweise zur Anbringung bzw. Verteilung der Leuchten zu beachten. Die Leuchten sind nicht höher als unbedingt nötig anzubringen, um nur das unbedingt nötige Raumvolumen auszuleuchten. Gleichzeitig sollen mehr kleinere Leuchte, die jeweils eine kleinere Fläche abdecken als wenig große, die ein weites Feld bzw. Raumvolumen beleuchten, verwendet werden.

Ansprüche auf Entschädigung auf Grund der Auswirkungen aus dem Straßenverkehr können gegen den Straßenbaulastträger nicht erhoben werden.

Baubedingt kann es kurzzeitig zu erhöhter Lärmentwicklung kommen. Diese ist jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

5. Anhänge

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird derzeit erstellt und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Quellenangaben

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
Fin-Web
abgerufen: 10.06.2025

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
abgerufen: 10.06.2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
Bayern-Atlas
abgerufen: 10.06.2025

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE:
Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023
abgerufen am 10.06.2025

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN OST
Regionalplan Region Oberfranken-Ost (5)
abgerufen am 10.06.2025

STADT WEISSENSTADT
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, M 1:10.000
Stand 22.01.2020

7. Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

