Stadt Bad Weißenstadt

Landkreis Wunsiedel

2. Änderung Bebauungsplan "04 Seeumgriff"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung zur Änderung

ENTWURF

Entwurf vom 10.07.2025

Planverfasser:

bad weißenstadt®
siebensterne
mit seeblick

Stadt Bad Weißenstadt - Bauamt -

Kirchplatz 1 95163 Bad Weißenstadt

Tel 09253 950-33 Fax 09253 950-40

bauamt@weissenstadt.de

www.weissenstadt.de

Bearbeitung: Horst Wildenauer, Bauamt

Planstand: **Entwurf vom 10.07.2025**

Bad Weißenstadt,
10.07.2025

1. Bürgermeister Matthias Beck

Inhaltsverzeichnis

A Begründung

A.1 Planungsanlass

A.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

A.3 Wahl des Verfahrens

A.4 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

A.4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
A.4.2 Topographie / Nutzung
A.4.3 Baugrund und Bodenverhältnisse

A.5 Art und Mass der Baulichen Nutzung

A.6 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlageng

A.6.1 Bauweise
A.6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
A.6.3 Einfriedungen

A.7 Grünordnung

A.8 Altlasten

A.9 Denkmalschutz

B Rechtsgrundlagen

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

A Begründung

A.1 Planungsanlass

Die Stadt Bad Weißenstadt beabsichtigt, durch die Änderung des Bebauungsplanes ”Seeumgriff” die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kapelle zu schaffen. Durch diese soll ein weiteres Angebot für ruhesuchende Einheimische und Touristen geschaffen werden. Ein weiterer Baustein im Hinblick auf die touristische Entwicklung der Stadt Weißenstadt.

Im Bereich des Stadtgebietes wurde weitere mögliche Standorte geprüft. Die Nähe zu weiteren touristischen Attraktionen, wie dem Weißenstädter See, lässt diesen Standort als optimal erscheinen.

A.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes “04 Seeumgriff” aus dem Jahr 1995, der für den Bereich überwiegend eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

Abb.1: Auszug aus dem Bebauungsplan “04 Seeumgriff”

A.3 Wahl des Verfahrens

Mit einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.740m², fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, da hier eine innerörtliche Fläche einer baulichen Nutzung für touristische Zwecke zugeführt werden kann.

Das Vorhaben kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weißenstadt entwickelt werden. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieses gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann. Die Berichtigung erfolgt im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit formal nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

A.4 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

A.4.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ufer des Weißenstädter Sees, zwischen der Badstraße und dem Uferweg. Südlich grenzt der Radweg Weißenstadt-Kirchenlamitz an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke oder deren Teilflächen mit den Flurnummern 1494 und 1497/6 der Gemarkung Weißenstadt. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,27ha.

A.4.2 Topographie / Nutzung

Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt und fällt vom Radweg in Richtung See um ca. 1,5m ab. Das Gelände ist bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Als Abgrenzung zum Radweg besteht ein leicht prägender Baumbestand.

A.4.3 Baugrund und Bodenverhältnisse

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen bisher keine gesicherten Erkenntnisse vor. Aufgrund der umliegenden Bebauung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Baugrund grundsätzlich unproblematisch ist.

Die Grundwasserverhältnisse im Planungsbereich sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt, die Grundwasserverhältnisse entsprechend zu berücksichtigen.

Eine dauerhafte Absenkung von Grundwasser ist aus wasserwirtschaftlich fachlicher Sicht nicht positiv beurteilbar. Sofern hohe Grundwasserstände im Rahmen von Baugrunderkundungen festgestellt werden, ist dies bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen (Weiße Wanne, Sicherung gegen Auftrieb).

Sollte während der Bauausführung ein Eingriff ins Grundwasser und eine temporäre Wasserhaltung erforderlich werden, muss beim Landratsamt Wunsiedel vorab eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Hierzu sind entsprechende Antragsunterlagen vorzulegen.

Da in Bad Weißenstadt in der Vergangenheit Bergbau betrieben wurde, kann das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

A.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

A.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden festgesetzt als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO). Als zweckgebundene bauliche Anlage innerhalb der Baugrenzen ist nur eine Kapelle, die der Erholung der Nutzer dient, zulässig.

A.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die, in der Planzeichnung festgesetzte, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das Plangebiet gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4. Erlaubt ist nur ein eingeschossiger Bau, ein Untergeschoss ist nicht zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nicht zulässig. Stellplätze, garagen und Carports sind ebenfalls nicht zulässig.

A.6 Bauweise, Erstellung baulicher Anlagen

A.6.1 Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen geregelt. Um den direkten Seeumgriff dauerhaft vor Bebauung freizuhalten, hält die Baugrenze einen Abstand von mehr als 50 m zum Uferweg ein. Um einen offenen Charakter der Bebauung zu erreichen, gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

A.6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine moderne Bauweise zu ermöglichen, werden die gestalterischen Vorgaben bewusst schlank gehalten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszuführen, Vorgaben zur Dachneigung werden nicht gemacht. Profilblech und Bitumenschindeln als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig. Leuchtende oder reine Farbtöne, die gegenüber der Umgebung hervorstechen, sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

A.6.3 Einfriedungen

Eine Einfriedung von Grundstücken mit Zäunen ist nicht zulässig.

A.7 Grünordnung

Insbesondere im südlichen Bereich, entlang des Radweges besteht ein ortsbildprägender Baumbestand, der zum Erhalt festgesetzt wird. Die Gehölze in diesem Bereich, sowie die dargestellten Einzelgehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationsverhindernden Schüttungen ist unzulässig. Der Erhalt der Begrünung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

A.8 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

A.9 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Plangebiet von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Gebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr.394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12. 2024 (GVBl. S. 605), und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.: Auszug aus dem Bebauungsplan “04 Seeumgriff” (ohne Maßstab)