

„Wohnen und Einkaufen Wunsiedler Straße“

Begründung

Stadt Bad Weißenstadt

Kirchplatz 1, 95163 Bad Weißenstadt

Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge



Vorentwurf: 10.07.2025

Entwurf: 19.03.2026

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 Region Oberfranken-Ost | 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 | 12 |
| 3.2 | Planverfahren | 13 |
| 3.3 | Erschließung | 14 |
| 3.3.1 | Verkehrstechnische Erschließung | 14 |
| 3.3.2 | Kanäle und Abwasserbeseitigung | 14 |
| 3.3.3 | Wasserversorgung | 14 |
| 3.3.4 | Energieversorgung / vorhandene Leitungen mit Schutzzonen | 15 |
| 3.3.5 | Abfallwirtschaft | 15 |
| 3.3.6 | Telekommunikation | 15 |
| 3.4 | Grund-, Oberflächen- und Hochwasser | 15 |
| 3.5 | Baugrund und Bodenverhältnisse | 16 |
| 3.6 | Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 16 |
| 3.7 | Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung | 16 |
| 4. | Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen ... | 18 |
| 4.1 | Grenzen | 18 |
| 4.2 | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 4.3 | Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 4.4 | Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen | 18 |
| 4.5 | Baugestaltung | 19 |
| 4.6 | Werbeanlagen | 19 |
| 4.7 | Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen | 19 |
| 4.8 | Einfriedungen | 19 |
| 4.9 | Verkehrsflächen | 20 |
| 4.10 | Gestaltung des Geländes | 20 |
| 4.11 | Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände | 20 |
| 4.12 | Grünordnung, Natur und Landschaft | 20 |
| 4.13 | Grundwasser, Entwässerung | 21 |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 4.14 Immissionsschutz | 21 |
| 5. Anhänge | 25 |
| 6. Quellenangaben | 25 |
| 7. Impressum | 26 |

Hinweis: Änderungen/Ergänzungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit farbig markiert.

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, 879/2 (TF), 3532, 3532/13, 3532/14 und 3533, Gemarkung Weißenstadt. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,64 68 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.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben




3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern, Fortschreibung Stand 1. Juni 2023 liegt Weißenstadt im allgemeinen ländlichen Raum und einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Für die Vorhabenfläche trifft das LEP keine gebietskonkreten Festlegungen.

I. Ziele der Raumordnung






a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

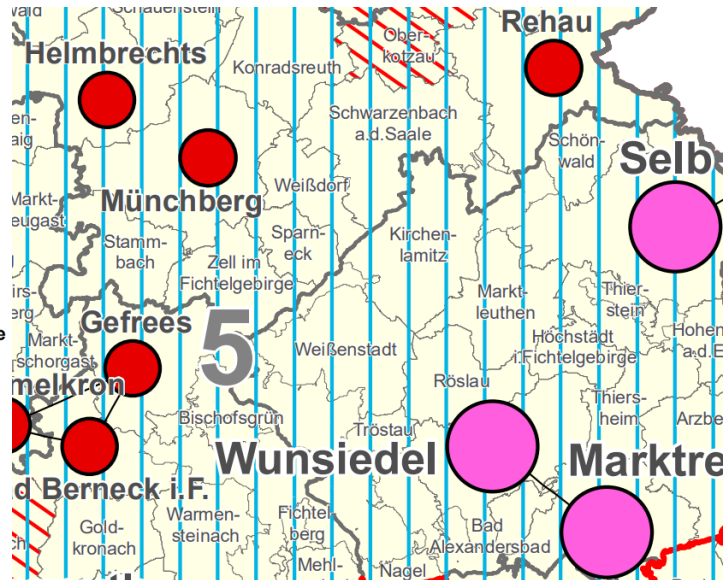
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region



Auszug LEP, Anhang 2 – Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauf Flächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht eine Überplanung eines innerörtlichen Bereichs zur Gewährleistung der Nachverdichtung der Fläche vor.

Dadurch wird auch dem Ziel 1.1.3 des Landesentwicklungsprogramms, „Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“, entsprochen.

Der vorliegenden Planung stehen keine Ziele der Landesentwicklung entgegen.

3.1.2 Regionalplan Region Oberfranken-Ost

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Entsprechend dem Regionalplan der Planungsregion 5 – Oberfranken Ost sind für den Planbereich folgende Grundsätze und Ziele betroffen:

Gemäß Karte 1 – Raumstruktur liegt die Stadt Weißenstadt als Unterzentrum, bzw. zentraler Mehrfachort in Verbund mit Kirchenlamitz und Marktredwitz, im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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.

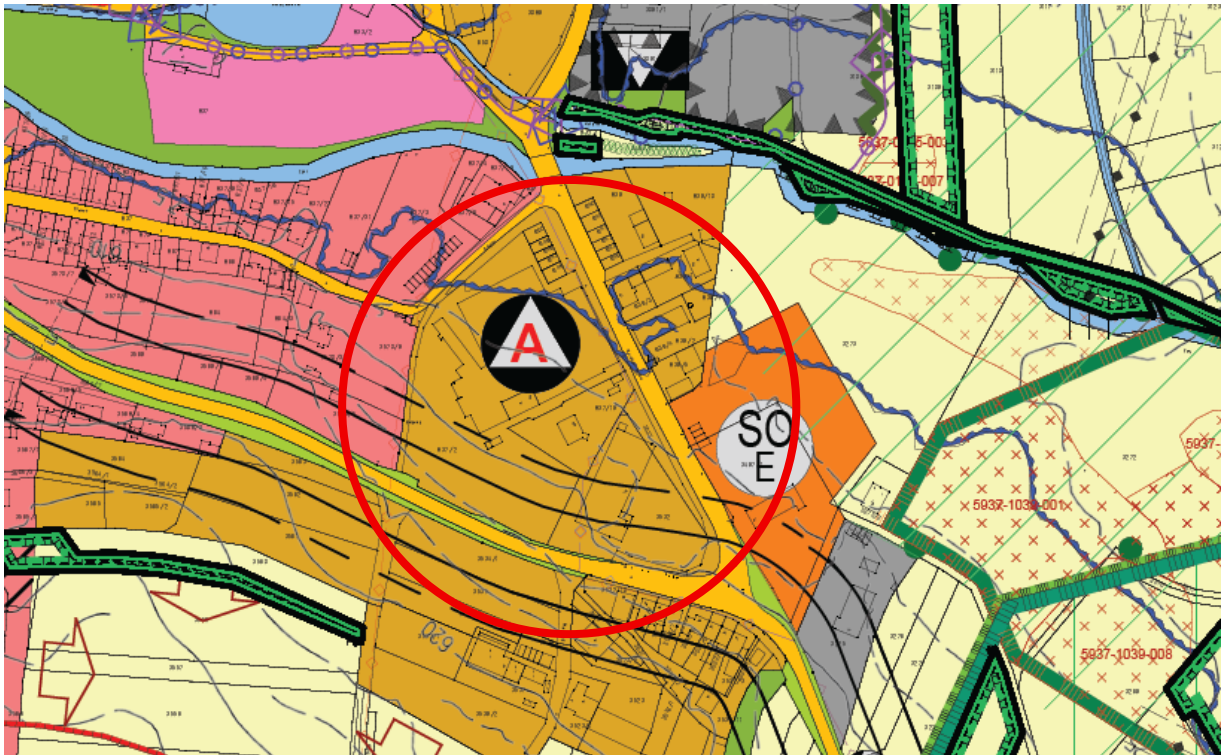
Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

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 Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. ~~Es werden faunistische Erhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet. Es wurden faunistische Erhebungen durchgeführt. Der naturschutzfachliche Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, 10.03.2026) kommt zu folgendem Ergebnis:~~

„Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Wohnen und Einkaufen Wunsiedler Straße“ und seinem nahen Umfeld ist vom Vorkommen von europäischen, wildlebenden Vogelarten, sowie von Tierarten nach FFH-Richtlinie Anhang IVa auszugehen.“

Für die europäischen Vogelarten und die Tierarten nach FFH-Richtlinie, Anlage IVa, die im bzw. im nahen Umfeld des Geltungsbereichs vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der potenziell betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei den Tierarten gemäß FFH-Richtlinie Anlage IVa sowie den europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG ist durch die Regierung von Oberfranken als Höhere Naturschutzbehörde somit nicht notwendig.“

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen der beiliegenden saP und deren Verankerung im Bebauungsplan aufgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen:

- 1: Gehölzentfernung und -rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV1.
- 2: Rückbau der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV2.
- 3: Erhaltung und Schutz bestehender Gehölze
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.2 CEF2.
- 4: Einfriedungen durch barrierefreie Zäune
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 8.
- 5: Insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 15.2.
- 6: Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV3.
- 7: Eingrünung mit heimischen Laubbäumen
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 12.1.
- 8: Ökologische Baubegleitung auf Anwesen Wunsiedler Straße 66
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV4.
- 9: Schaffung von Habitatstrukturelementen für Fledermäuse
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.1 aV5.

CEF-Maßnahmen:

- CEF1: Schaffung von Ersatzquartieren (Sommerquartiere) für Fledermäuse
- CEF2: Ersatzhabitats für den Turmfalken
- CEF3: Ausbringung von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse
→ Ist abgedeckt durch die Festsetzung 13.2 CEF1-3.

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; <u>unter Berücksichtigung der im beiliegenden naturschutzfachlichen Beitrag zur saP genannten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich</u> keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG |
| Boden & Fläche | Keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen; anthropogene Überprägung; bereits teilweise versiegelte Flächen; ohne Eignung für |

| | |
|--|---|
| | Entwicklung besonderer Biotope; <u>bekannte oder vermutete Bodenbelastungsbereiche wurden bereits durch Aushub saniert; kein Altlastenverdacht</u> |
| 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 Satz1 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 „Weißenstadt 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.

Die einschlägigen Vorgaben der relevanten DIN-Normen zum barrierefreien Bauen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Gesetzliche Regelungen sind grundsätzlich einzuhalten.

3.3.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich kann ordentlich an das Entwässerungssystem der Stadt Weißenstadt angeschlossen werden. Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorzusehen. In Abstimmung mit dem gKU Oberes Egertal, Fachbereich Kläranlage und Kanalbetrieb, stehen ausreichend Kapazitäten in der vorhandenen Kläranlage zur Verfügung. Die Schmutzwasserbeseitigung ist damit sichergestellt.

Das Niederschlagswassermanagement soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Das Oberflächenwasser sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Ein Sickertest ist vor Bauausführung verpflichtend durchzuführen. 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. Wenn keine ausreichende Sickerleistung vorliegt, ist Rückhaltung bzw. Ableitung zulässig. Eine Rückhaltung hat entsprechend der jeweiligen Versiegelung auf der Parzelle zu erfolgen. Die Dimensionierung hat entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanals zu erfolgen. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

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 Bad Weißenstadt sichergestellt. In Abstimmung mit dem gKU Oberes Egertal, dem zuständigen Wasserversorger, sind im gesamten

Gebiet keine Engpässe bekannt oder zu erwarten. Sollte wider Erwarten ein Bedarfsfall eintreten, ist die Wasserversorgung dank zusätzlicher Vereinbarungen mit den Stadtwerken Hof 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 RAST 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.

Aus bestehenden Grundwassermessstellen geht hervor, dass der Grundwasserstand westlich der Scheunenreihe und im Bereich der Wunsiedler Straße auf Fl.-Nrn. 837/2, Gemarkung Weißenstadt, ca. 1,66 bis 1,72 m unter Geländeoberkante liegt. Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass es in der Verantwortung des Bauherrn liegt die Grundwasserhältnisse entsprechend zu berücksichtigen.

Auf der Vorhabenfläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Hochwassergefahrenflächen HQ100. Der durch bauliche Anlagen oder Geländeauffüllung in der Hochwassergefahrenfläche verdrängte Retentionsraum muss auf der Parzelle ausgeglichen werden. Alternativ sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt entsprechende Retentionsräume im räumlichen Zusammenhang herzustellen. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Retentionsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

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.

Alle bekannten oder vermuteten Bodenbelastungsbereiche wurden bereits durch Aushub saniert. Zur Verfüllung von Hohlräumen und allgemein zur Auffüllung des Geländes wurde teilweise das Abbruchmaterial als RC-Material verwendet.

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.

Den Unterlagen zur Bauleitplanung liegt eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 090-03408) vom Februar 2026 bei. Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen eine schalltechnische Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen sicher. Die Berechnungsgrundlagen der Richtungssektoren bzw. Immissionspunkte sind im Gutachten aufgeführt. Die daraus abgeleiteten Festsetzungen gewährleisten gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse.

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.

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, fördert heimische Artengesellschaften und die lokale Biodiversität. 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. Die zulässigen Grenzwerte ergeben sich aus den vorliegenden Standortbedingungen (vgl. Schnitte des Bestandsgeländes). Im Bereich des Sondergebietes gibt es abschnittsweise bereits im Bestand eine Mauer zur Bergstraße. Je nach künftiger Nutzung des Grundstückes wäre mit der Festsetzung eine Geländeangleichung möglich. 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 Artenschutz

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind notwendig, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern bzw. die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern. Beschreibungen zur Herstellung und Pflege sind den beiliegenden naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, 10.03.2026) zu entnehmen.

4.134.14 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.~~

4.144.15 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.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 090-03408 vom Februar 2026) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden und die vom Plangebiet ausgehenden zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der TA Lärm verglichen.

Verkehrsgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet durch bestehende öffentlichen Verkehrsflächen

Relevante Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet gehen vorrangig von den Staatsstraßen St 2180 bzw. St 2455 aus. Innerhalb der Baugrenzen treten dabei Beurteilungspegel bis zu 66/56 dB(A) Tag/Nacht im allgemeinen Wohngebiets (WA) bzw. bis zu 66 dB(A) Tag im Sondergebiet (SO) auf.

Innerhalb des Plangebiets werden somit durch die Straßenverkehrsgeräusche die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 11 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden im Sondergebiet (SO) um bis zu 1 dB(A) tagsüber überschritten, wobei in der Nacht im Sondergebiet (SO) aufgrund der vorgesehenen Nutzung kein erhöhter Schutzanspruch gegeben ist.

Für den Schallschutz von Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (Privatgärten, Terrassen, Balkone o. Ä.) ergeben sich innerhalb des Plangebiets im ebenerdigen Außenwohnbereich Beurteilungspegel bis 66 dB(A), so dass die heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Wunsiedler Straße ebenfalls nicht eingehalten werden. In der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) entsteht für die Außenwohnbereiche keine Betroffenheit.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei im Regelfall eine Überschreitung bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV als Abwägungsspielraum herangezogen werden kann, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Unterstellt man in der Bauleitplanung einen Abwägungsspielraum bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) Tag/Nacht für allgemeine Wohngebiete (WA), sind die Bereiche mit höheren Überschreitungen einer weiterführenden Betrachtung zu unterziehen. Es sind Schallschutzmaßnahmen zu diskutieren, so dass in den betroffenen Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Beurteilungspegel oberhalb der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeit von 70/60 dB(A) Tag/Nacht treten innerhalb der Baugrenzen zwar nicht auf. Es verbleiben jedoch an den straßenzugewandten und teilweise dazu flankierenden Gebäudeseiten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Januar 2018, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-)Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

In den Bereichen des Plangebiets mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Etwaige Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel in Form des Abrückens schutzbedürftiger Wohnnutzungen von den Plangebietsgrenzen bzw. in Form von zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen sind dabei nicht realisierbar oder zielführend.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

An den Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) sind spezielle baulich-technische Maßnahmen (fensterunabhängige (schallgedämmte) Lüftungsmöglichkeiten o. Ä.) notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf spezielle baulich-technische Maßnahmen verzichtet werden.

Verkehrsgeräusche – Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zukünftig zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Ziel- und Quellverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrsgeräuschen von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme in Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Die Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung betragen dabei an den Immissionsorten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet weniger als 2,1 dB(A) am Tag bzw. in der Nacht unterhalb von 70/60 dB(A) Tag/Nacht.

Insofern lassen sich nach den Maßgaben der 16. BImSchV keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen in der bestehenden Nachbarschaft gegen Verkehrsgeräusche ableiten.

Anlagengeräusche durch Vorbelastung

Relevante Anlagengeräusche in der bestehenden Nachbarschaft sowie dem Plangebiet sind durch die bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Betriebe innerhalb der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 16 bzw. Nr. 17 der Stadt Bad Weißenstadt vorhanden.

Diese Vorbelastung führt dabei sowohl in der bestehenden Nachbarschaft als auch dem Plangebiet zu Schallimmissionen, welche die jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits ausschöpfen bzw. nahezu ausschöpfen.

Bei der weiteren Planung sind die oben beschriebenen Erkenntnisse aus der bestehenden Vorbelastung durch Anlagengeräusche demzufolge zu berücksichtigen.

Anlagengeräusche – Zusatzbelastung

Innerhalb des Plangebiets sind emissionsrelevante bauliche Nutzungen im Sondergebiet (SO) vorgesehen, die zu relevanten Geräuscheinwirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets führen können (Zusatzbelastung).

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche wird das Plangebiet gegliedert und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 beschränkt. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 090-03408 vom Februar 2026) dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation erfolgt die Erarbeitung der Geräuschkontingente in der Art, dass die Zusatzbelastung tagsüber und nachts nicht relevant zur Gesamtlärmsituation in Hinblick auf den Gesetzeszweck gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm beiträgt.

Die Emissionskontingente werden für die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten Grundstücksflächen und die dargestellten Richtungssektoren festgesetzt. Die Anwendung der Relevanzgrenze wird zugelassen, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die aus den Emissionskontingenten und den richtungsbezogenen Zusatzkontingenten resultierenden Immissionskontingente L_{Iki} entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 in Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Die Höhe der zulässigen Emissionskontingente liegt tagsüber und nachts unterhalb der (pauschalen) Annahmen der DIN 18005 für Gewerbegebiete ($L_{W^*} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und nachts). Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen und zukünftige Nutzungen nicht unnötig einzuschränken, wird die Festsetzung richtungsabhängiger Zusatzkontingente vorgesehen. Es kann erwartet werden, dass sich die für ein Sondergebiet vorgesehenen Betriebe im Rahmen der Kontingente (bzw. sektorabhängigen Zusatzkontingente) ohne Einschränkungen entwickeln können bzw. potentielle Konflikte bei verhältnismäßigem Aufwand durch technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können.

Die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis zur Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z. B. Gebäudeabschirmungen in der

Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren zweckmäßig und möglich. Von weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan wird deshalb abgesehen.

Die Emissionskontingentierung reglementiert das zulässige Lärmpotential hinsichtlich der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus muss bei der Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auch nachgewiesen werden, dass nicht nur die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, sondern auch an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der TA Lärm (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben somit nicht.

Nach der BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dabei ist im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) eine Wohnanlage mit Mehrgeschosswohnungsbau vorgesehen. Grundsätzlich sind durch das Planvorhaben im allgemeinen Wohngebiet (WA) keine unüberwindbaren schallimmissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der bestehenden Nachbarschaft aufgrund der regelmäßig zu erwartenden Schallemissionen (z. B. ober- oder unterirdischer Park- und Fahrverkehr, Lieferverkehr, technische Gebäudeausrüstung etc.) zu erwarten, so dass regelmäßig der Nachweis zur Einhaltung der Schutzpflicht im Regelfall nach Kapitel 3.2.1 der TA Lärm erbracht werden kann. Notwendige Festsetzungen für Schallemissionen aus dem allgemeinen Wohngebiet (WA), die über die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm hinausgehen, werden somit nicht erforderlich.

Weiterhin können durch haustechnische Anlagen im Plangebiet relevante Anlagengeräusche verursacht werden. Haustechnische Anlagen im Freien (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) sind so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die jeweilige Anlage außerhalb des Einwirkungsbereichs der maßgeblichen Immissionsorte nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegt und somit Beurteilungspegel verursacht werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen.

5. Anhänge

Naturschutzfachlicher Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Partner Partnerschaft mbB, Stand 10.03.2026

Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht 090-03408, Stand Februar 2026

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

