

BEBAUUNGSPLAN

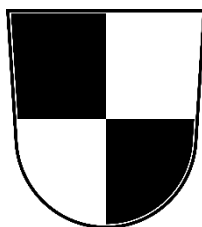
Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Lederer BA I“

Begründung

Stadt Bad Weißenstadt

Kirchplatz 1, 95163 Bad Weißenstadt

Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge



Entwurf: 12.02.2026

Geänderter Entwurf: 25.06.2026

Endfassung:

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0

Mail: info@neidl.de // Homepage: neidl.de



Inhaltsverzeichnis

A	PLANZEICHNUNG	4
B	FESTSETZUNGEN	4
C	VERFAHRENSVERMERKE	4
D	BEGRÜNDUNG	5
1.	Gesetzliche Grundlagen	5
2.	Planerfordernis und Ziele des Bauleitplans	5
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	6
4.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	9
4.1	Übergeordnete Planungen	9
4.2	Schutzgebiete	11
4.3	Arten- und Biotopschutz	12
4.4	Denkmalschutz	12
4.5	Betroffenheit der Schutzgüter	14
4.6	Planverfahren	15
5.	Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen ...	15
6.	Quellenangaben	17
7.	Impressum	17

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

A PLANZEICHNUNG

siehe Planblatt

B FESTSETZUNGEN

siehe Planblatt

C VERFAHRENSVERMERKE

siehe Planblatt

~~1.—Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~2.—Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.~~

~~3.—Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.~~

~~4.—Die Stadt Bad Weißenstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.~~

~~Bad Weißenstadt, den~~

~~1. Bürgermeister Matthias Beck~~

~~5.—Ausgefertigt~~

~~Bad Weißstadt, den~~

~~1. Bürgermeister Matthias Beck~~

~~6.—Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.~~

~~Bad Weißstadt, den~~

~~1. Bürgermeister Matthias Beck~~

~~Für die Planung:~~

~~Sulzbach-Rosenberg, den~~

~~NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB~~

D BEGRÜNDUNG

1. Gesetzliche Grundlagen

Der Änderung des 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 Bad Weißenstadt eingesehen werden.

2. Planerfordernis und Ziele des Bauleitplans

Der Stadtrat der Stadt Bad Weißenstadt hat in seiner Sitzung am 11.09.2025 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Lederer BA I“ beschlossen.

Die Festsetzungen für den Wohnabschnitt 5 (WA 5) sind so zu ändern, dass § 4 Abs. 3 BauNVO Anwendung findet und somit ~~ausnahmsweise~~ auch Ferienwohnungen betrieben werden dürfen.

In der Umgebung des bestehenden Kellerhauses soll außerdem eine bauliche Erweiterung, begrenzt auf den Bereich eines Baufensters, ermöglicht werden. Dazu wird ein Teilbereich als „Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhäuser und Gastronomie“ gemäß § 10 BauNVO ~~Mischgebiet~~ ausgewiesen. Die Nachverdichtung soll einer touristischen bzw. gastronomischen Nutzung dienen.

Die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans lassen die vorgeschlagene Planung jedoch nicht zu, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Lederer BA I“ erforderlich ist.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen folgende Flurstücke:

Bereich „WA 5“: Fl.-Nrn. 3720/18, 3720/20, 3720/21, Gemarkung Weißenstadt (ca. 1,37 ha)

Bereich „Kellerhaus“: Fl.-Nrn. 3699/1 (TF), 3700/3 (TF), 3700/4, 3700/13 und 3700/14 (TF), Gemarkung Weißenstadt (ca. 0, ~~19-16~~ ha)

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierbei wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1

und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung einer gut angebundenen Fläche im Stadtgebiet von Bad Weißenstadt. Das Gebiet im Bereich WA 5 ist derzeit im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bereich um das Kellerhaus ist als öffentliche Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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 Änderung des Bebauungsplans folgt die Stadt Bad Weißenstadt dieser Zielsetzung und führt einer von Bebauung umgebenen Fläche eine weitere Nutzung zu, ohne die Funktion der öffentlichen Grünfläche erheblich einzuschränken. Die Stadt Bad Weißenstadt beabsichtigt durch die Auswahl passender Flächen in diesem Bereich eine zukunftssträchtige städtebauliche Weiterentwicklung.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

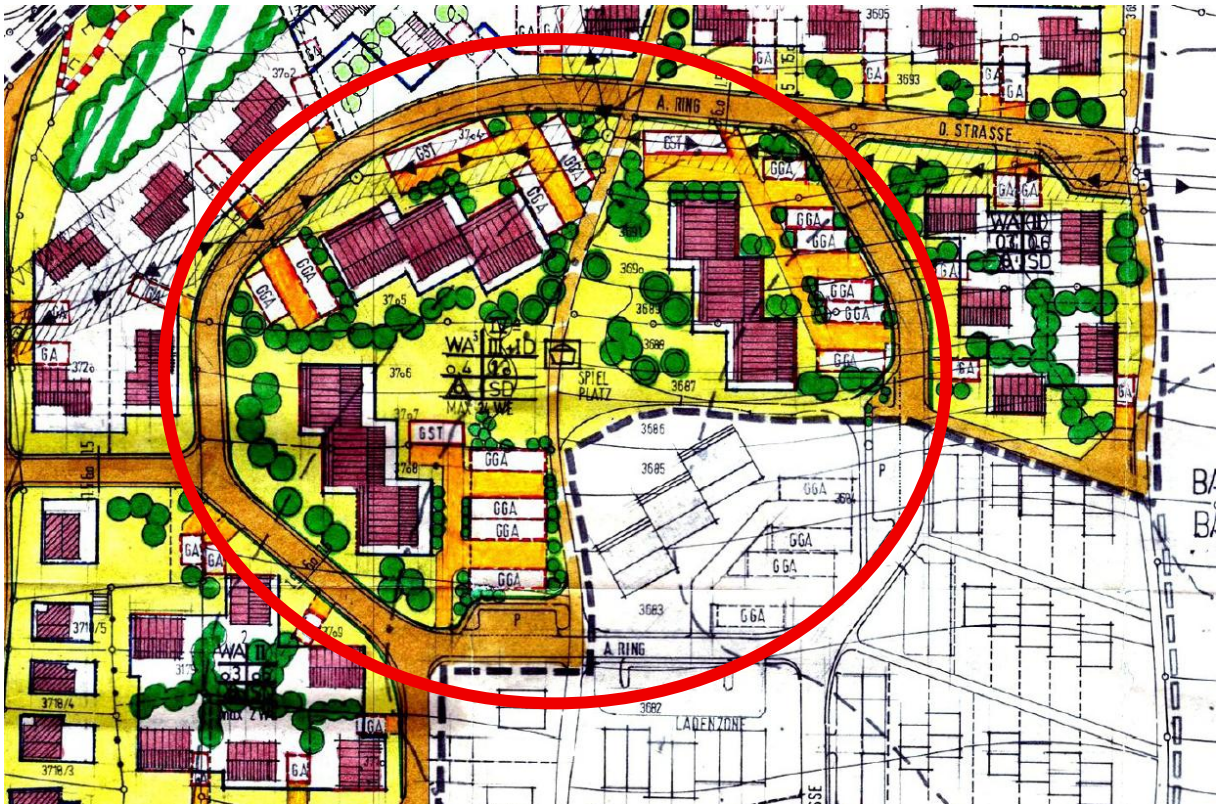
Die Vorhabenflächen liegen im südlichen Teil von Bad Weißenstadt, südöstlich des Weißenstädter Sees, im Bereich der Straße „Ledererring“ (südliche rote Markierung) bzw. „Kellerhaus“ (nördliche rote Markierung). Beide Teilbereiche liegen innerorts und sind bereits erschlossen und genutzt.



Ausschnitt Bayernatlas: Verortung, ohne Maßstab

Die Änderung des Bebauungsplans lässt sich in zwei Bereiche aufteilen. Die jeweiligen Festsetzungen werden für die Bereiche getrennt beschrieben.

Bereich „WA 5“: Fl.-Nrn. 3720/18, 3720/20, 3720/21, Gemarkung Weißenstadt (ca. 1,37 ha)

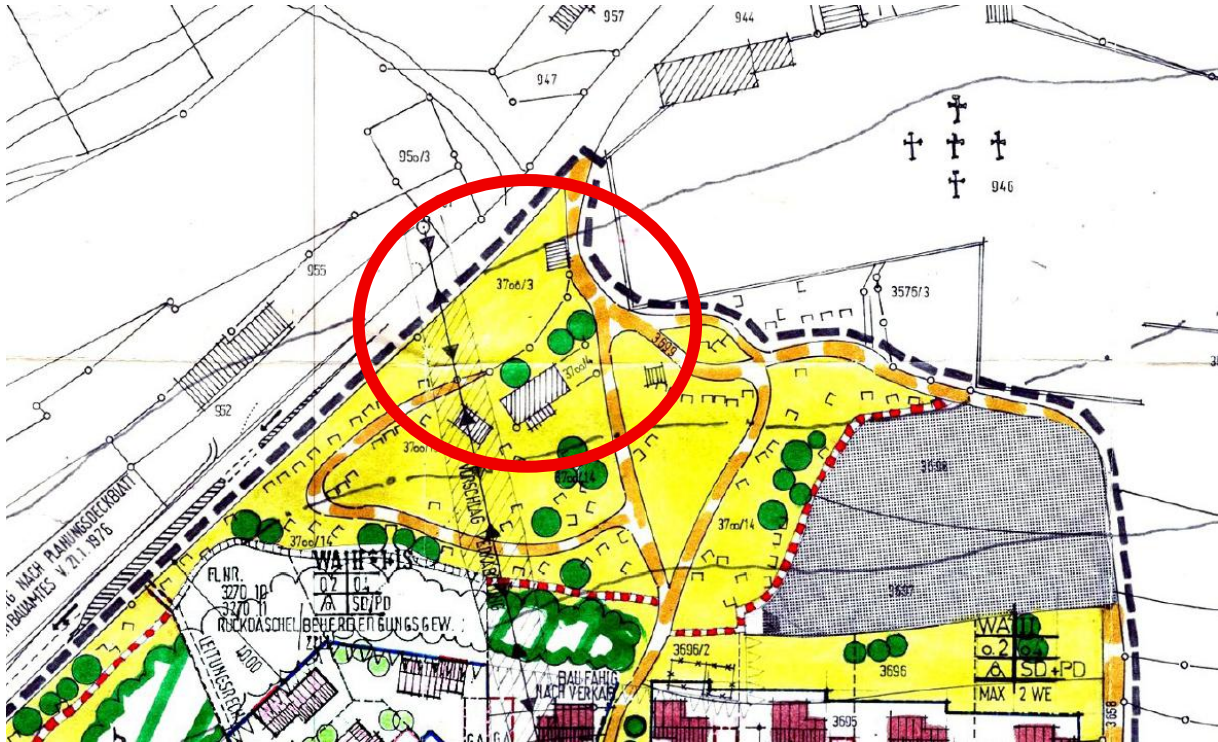


Auszug 1 Bebauungsplan Nr. 5 „Lederer BA I“: Bereich WA 5



Ausschnitt Luftbild (Bayernatlas): Bereich WA 5

Bereich „Kellerhaus“: Fl.-Nrn. 3699/1 (TF), 3700/3 (TF), 3700/4, 3700/13 und 3700/14 (TF), Gemarkung Weißenstadt (ca. 0,19-16 ha)



Auszug 2 Bebauungsplan Nr. 5 „Lederer BA I“: Bereich Kellerhaus



Ausschnitt Luftbild (Bayernatlas): Bereich Kellerhaus

Die Flächen sind aufgrund ihrer innerstädtischen Lage anthropogen geprägt bzw. versiegelt und bebaut. Es haben sich bereits Grünstrukturen zur Ein- und Durchgrünung etabliert.

Die vorliegende Planung gewährleistet gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse.

Zu Altlasten ist im Bereich der Planung nichts bekannt. Generell können auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein. Sollten deshalb bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Jegliche Beeinträchtigungen, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Deshalb soll das Gelände auch nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

4.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms des Landes Bayern, Fortschreibung Stand 1. Juni 2023 liegt Bad 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

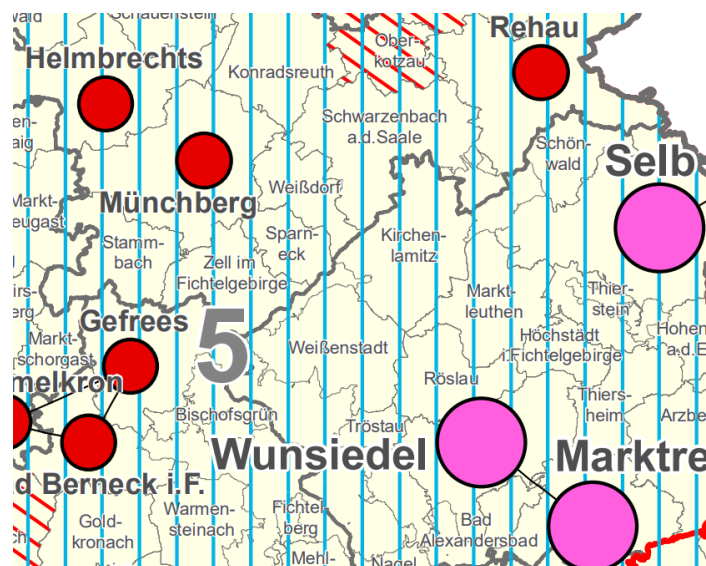
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum

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). Neubauflächen 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 Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.

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

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.

Regionalplanung 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 Bad Weißenstadt als Unterzentrum, bzw. zentraler Mehrfachort in Verbund mit Kirchenlamitz und Marktleuthen, 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.

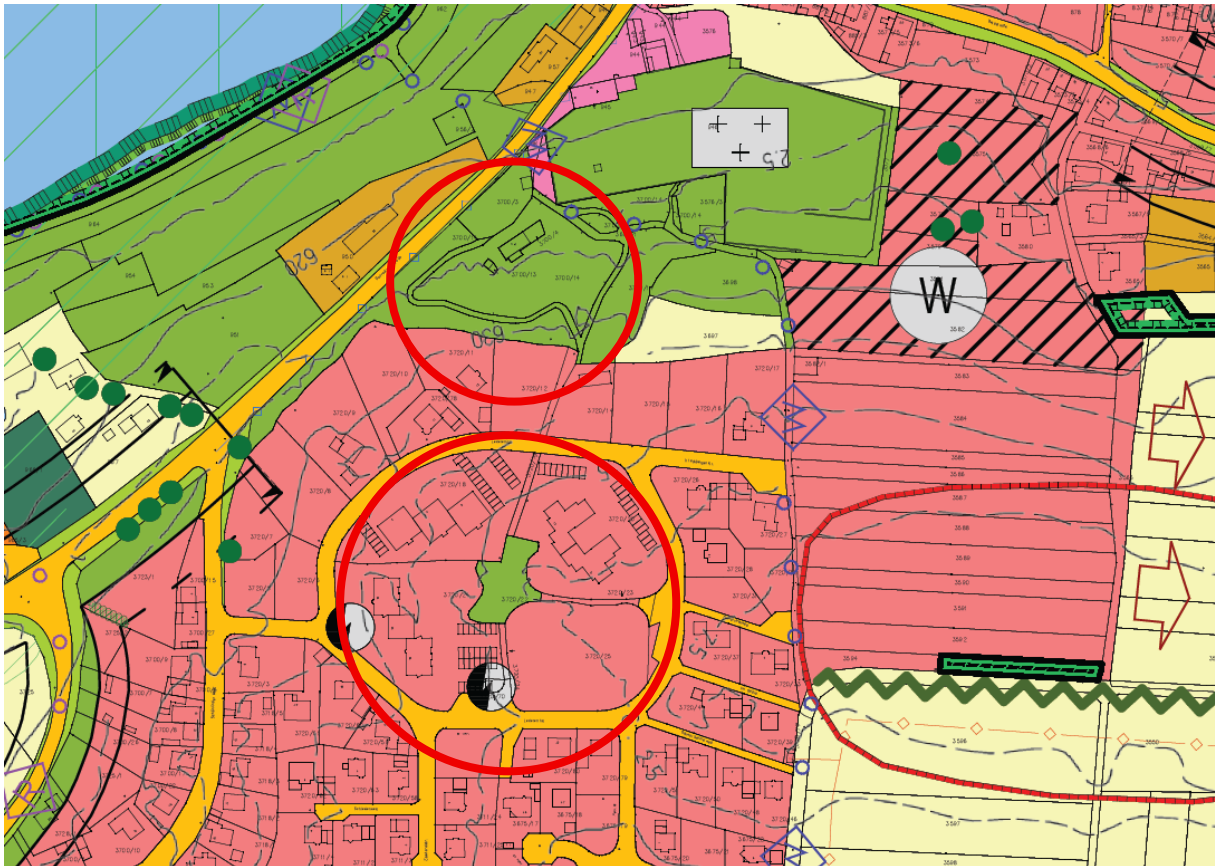
Darüber hinaus schreibt der Regionalplan vor, den Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen von Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktreuditz/Wunsiedel gering zu halten. Diese Vorgaben werden ebenfalls erfüllt. Durch die Nachverdichtung im Stadtgebiet Bad Weißenstadt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

Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Ausschnitt „WA 5“ bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Für den Bereich um das „Kellerhaus“ ist eine öffentliche Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung dargestellt.

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



Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stadt Bad Weißenstadt, Stand 22.01.2020)

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der betreffende Bereich um das „Kellerhaus“ wird zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.

4.2 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	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas, Umweltatlas

4.3 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	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

Quellen: Fin-Web, Bayernatlas

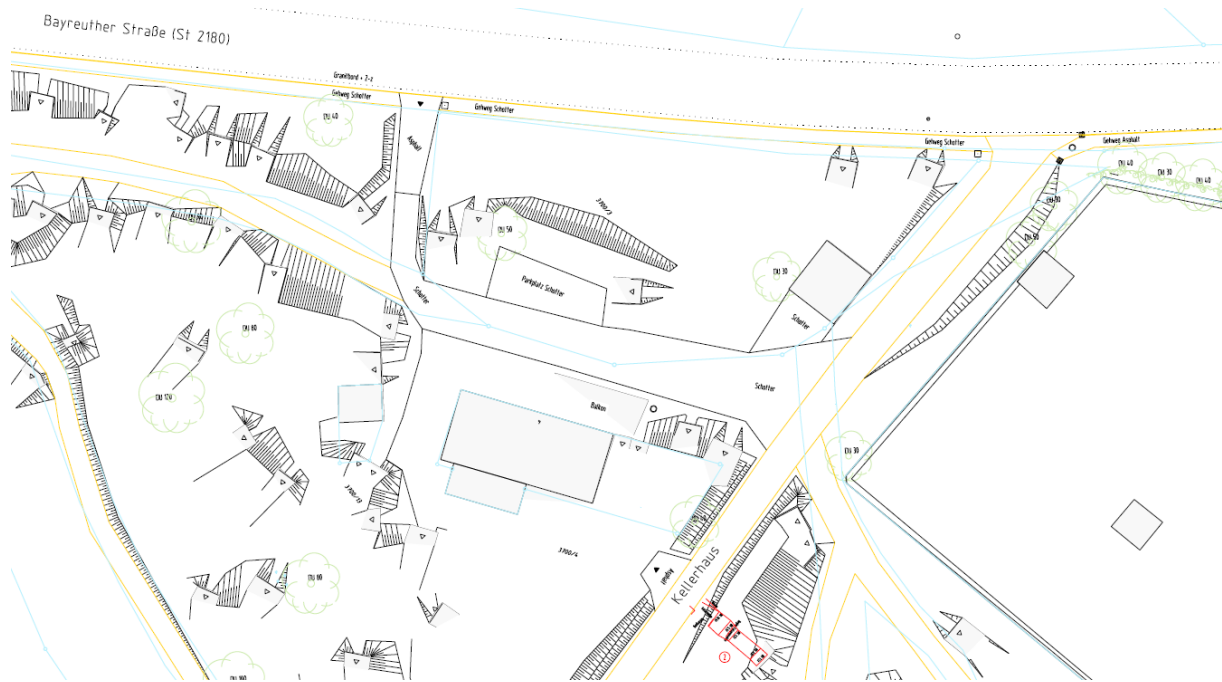
Nachdem das Planungsgelände innerstädtisch liegt, sind die vorhandenen Strukturen im Bearbeitungsgebiet anthropogen geprägt bzw. versiegelt und bebaut. Die Vegetation setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist deshalb eine für den Naturhaushalt eher untergeordnete Bedeutung auf. Besonders wertvolle Lebensräume oder kartierte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die ASK-Datenbankabfrage gibt Hinweise auf Fledermäuse in der Umgebung. Die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches sowie der vorzufindende Bestand, inklusive der Bebauungen und Nutzungen auf den benachbarten Grundstücksflächen, führen unter Berücksichtigung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind. Aus der Änderung für den Bereich „WA 5“ ist von keiner weiteren Beeinträchtigung auszugehen, da das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Es wird lediglich eine neue Nutzungsart für Gebäude zugelassen. Im Bereich „Kellerhaus“ kann zwar neue Bebauung entstehen aber lediglich in kompakter Bauweise oder in direktem Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Die Eingriffe sind demnach begrenzt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, zudem auch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen getroffen wurden.

4.4 Denkmalschutz

Auf der Vorhabenfläche im Bereich „WA 5“ sind keine Objekte des Denkmalschutzes bekannt. Im Bereich „Kellerhaus“ wiederum ist teilweise das Baudenkmal „Kellerhaus 4; Lederer; Nähe Bayreuther Straße; Schönlander Weg“ (D-4-79-166-9) kartiert.



Ausschnitt Bayernatlas: Denkmaldaten (BLfD)



Ausschnitt Bestandslageplan: Kartierung der bestehenden Felsenkeller an der Bayreuther Straße in Weißenstadt, Juni 2010

Aus dem Bestandslageplan geht hervor, dass im Bereich um das Kellerhaus die wenigsten Kellereingänge angeordnet sind. Nachdem sich in den betroffenen Bereichen bereits bauliche Anlagen befinden bzw. bestehende Anlagen erweitert werden, die außerhalb der kartierten Denkmäler liegen, ist nicht davon auszugehen, dass die tatsächlich vorhandenen oder potenzielle Bau- oder Baudenkmäler durch die Änderung des Bebauungsplans erheblich beeinträchtigt werden.

Von der Bayreuther Straße aus mit Blickrichtung zum Kellerhaus wird deutlich, dass die Kellereingänge aufgrund der Topographie und den bestehenden Gehölzstrukturen im Vordergrund stehen und das Erscheinungsbild des ortsbildprägenden Baudenkmals nicht beeinträchtigt ist. Erst auf Höhe des Verkehrsschildes sieht man mit einem Blick von 90 Grad nach rechts die Vorhabenfläche bzw. die Bebauung.



Ansicht Bayreuther Straße mit Blickrichtung Kellerhaus, Aufnahme: Stadt Bad Weißenstadt

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).

Für Veränderungen im Bereich Kellerhaus ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Diesbezügliche Bestimmungen sind bauseits zu beachten.

Aufgrund der vorliegenden Denkmaldaten und den in der Umgebung liegenden Erdkellern ist deren genaue Lage und Statik im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung zu prüfen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zu veranlassen.

4.5 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 kartierten Biotopstrukturen; keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen
Boden & Fläche	keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen; anthropogene Überprägung; bereits teilweise versiegelte Flächen; ohne Eignung für Entwicklung besonderer Biotope; kein Altlastenverdacht
Wasser	kein Oberflächenwasser vorhanden; verringerte Grundwasserneubildung durch begrenzte Versiegelung, aber soweit möglich Versickerung oder Rückhaltung vor Ort
Klima & Luft	Fläche ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen betroffen; grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung
Landschaft & Erholung	begrenzte Fernwirkung durch eingegrenzte Lage im Stadtkörper; bereits urban geprägt; keine bedeutende Erholungsregion betroffen; städtebaulich geordnete Entwicklung mit Durchgrünung
Mensch & Gesundheit	keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung, keine erheblichen Emissionen; Belebung der Nachbarschaft
Kultur- und Sachgüter	abschnittsweise 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	keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Ka-

oder Katastrophen	tastrophen
-------------------	------------

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der grünordnerischen und ökologischen Festsetzungen, die die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt verringern und die ökologische Funktionsfähigkeit erhalten, als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung.

4.6 Planverfahren

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.

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist außerdem unter C. Verfahrensvermerke beschrieben.

5. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

Bereich „WA 5“

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird insofern erweitert, dass nach § 4 Abs. 3 BauN-VO auch die unter Nr. 1 genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen sind.

Daraus ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen für die Umgebung, da sich die Anforderungen an die bauliche Gestaltung und das Maß der baulichen Gestaltung in diesem Bereich nicht geändert haben. Letztere sind aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und werden der Vollständigkeit halber zur Erläuterung der Nutzungsschablone aufgeführt.

Bereich „Kellerhaus“

Im Bereich „Kellerhaus“ wird ein Teilbereich zur Nachverdichtung als ~~Mischgebiet~~ „Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhäuser und Gastronomie“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Zugelassen werden im Bereich SO1 Ferienhäuser in Form von Kleinwohngebäuden mit einer Grundfläche von jeweils maximal 20 m² und im Bereich SO2 Cafés, Schank- und Speisewirtschaften. Zusätzlich können dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen errichtet werden. Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen. Dadurch kann u. a. eine touristische bzw. gastronomische Nutzung ermöglicht werden. Die Begrenzung ~~der~~s Baufenster~~s~~ auf ~~einen~~ einzelnen~~n~~, kompakten~~n~~ Bereich~~e~~ verhindert eine ungesteuerte bauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung in diesem Bereich und sichert eine ausreichende Durchgrünung und den Erhalt der bestehenden Grünflächen. Dasselbe Ziel verfolgt die festgesetzte GRZ, die unter dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO liegt und damit der besonderen Lage im Bereich „Kellerhaus“ Rechnung trägt sowie die Begrenzung der maximalen Grundfläche für die Kleinwohngebäude.

Ergänzende Festsetzungen

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 Verwendung von heimischen Pflanzenarten stellt die Sicherstellung von geeigneten Lebensverhältnissen für die Fauna sicher.

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern.

6. Quellenangaben

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
Fin-Web
abgerufen: 14.01.2026

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
abgerufen: 14.01.2026

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
Bayern-Atlas
abgerufen: 14.01.2026

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE:
Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023
abgerufen am 14.01.2026

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN OST
Regionalplan Region Oberfranken-Ost (5)
abgerufen am 27.01.2026

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

