

Bebauungsplan

„Wohngebiet Ahornstraße“



Begründung

Stand: 20.10.2021

Weidenberg, den ____.

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

Begründung:

1. Anlass und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis
2. Städtebauliche Ziele
3. Alternativenprüfung
4. Beschreibung des Plangebietes
5. Geltungsbereich
6. Flächenbilanz
7. Erschließung
8. Flächennutzungsplan
9. Immissionen

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis

Aktuell ist die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken im Gemeindebereich von Weidenberg sehr groß.

Neben dem Umstand, dass sich bereits Ortsansässige wie auch Auswärtige zur Realisierung Ihrer Vorhaben für entsprechendes Bauland im Gemeindebereich interessieren, wirkt sich im Hinblick auf künftige Neuansiedlungen insbesondere die Nähe zum Oberzentrum Bayreuth positiv für den Markt Weidenberg aus.

Der Bedarf kann unter anderem durch 62 vorliegende Interessensbekundungen (Stand 12.10.2021) nachweisen. Und dies ohne bisher für die Bauflächen geworben zu haben.

Die Anzahl an eingereichten Bauanträgen für die Errichtung von Ein-/Zweifamilien- und Doppelhäuserlag im Zeitraum von 2017-2020 im Durchschnitt bei 9 pro Jahr. Im Jahr 2021 wurden (Stand 20.10.2021) bereits 24 derartige Bauanträge eingereicht. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die Schaffung von Bauflächen im Bereich der Brunnenwiese und zum anderen auf die Vermittlung von Baulücken. Anhand dieser Zahlen ist erkennbar, dass die verfügbaren Flächen an Bauland weit unter der Nachfrage/dem Bedarf liegen. Dem soll mit der Neuausweisung des Baugebiets Ahornstraße entgegengewirkt werden.

Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich ist bereits im Eigentum des Marktes Weidenberg, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke gewährleistet ist. Mit Veräußerung dieser Flächen an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen.

Damit soll der aktuell starken Nachfrage von Bauwerbern möglichst kurzfristig entsprechend Rechnung getragen werden. Primäres Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es hierbei, entsprechende Wohnbauflächen insbesondere für Wohnnutzung bereitzustellen.

Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass sich das Baugebiet aufgrund der attraktiven Lage kurzfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird. Das im Jahr 2020 erschlossene Baugebiet „Brunnenwiese“ mit 21 Parzellen wurde vor Fertigstellung der Erschließungsanlage fast vollständig vermarktet.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 Baugesetzbuch erfolgen. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Weidenberg liegen. Auf die Alternativenprüfung unter 3. wird verwiesen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer künftigen Bebauung zu schaffen, beabsichtigt der Markt Weidenberg den Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2. Städtebauliche Ziele

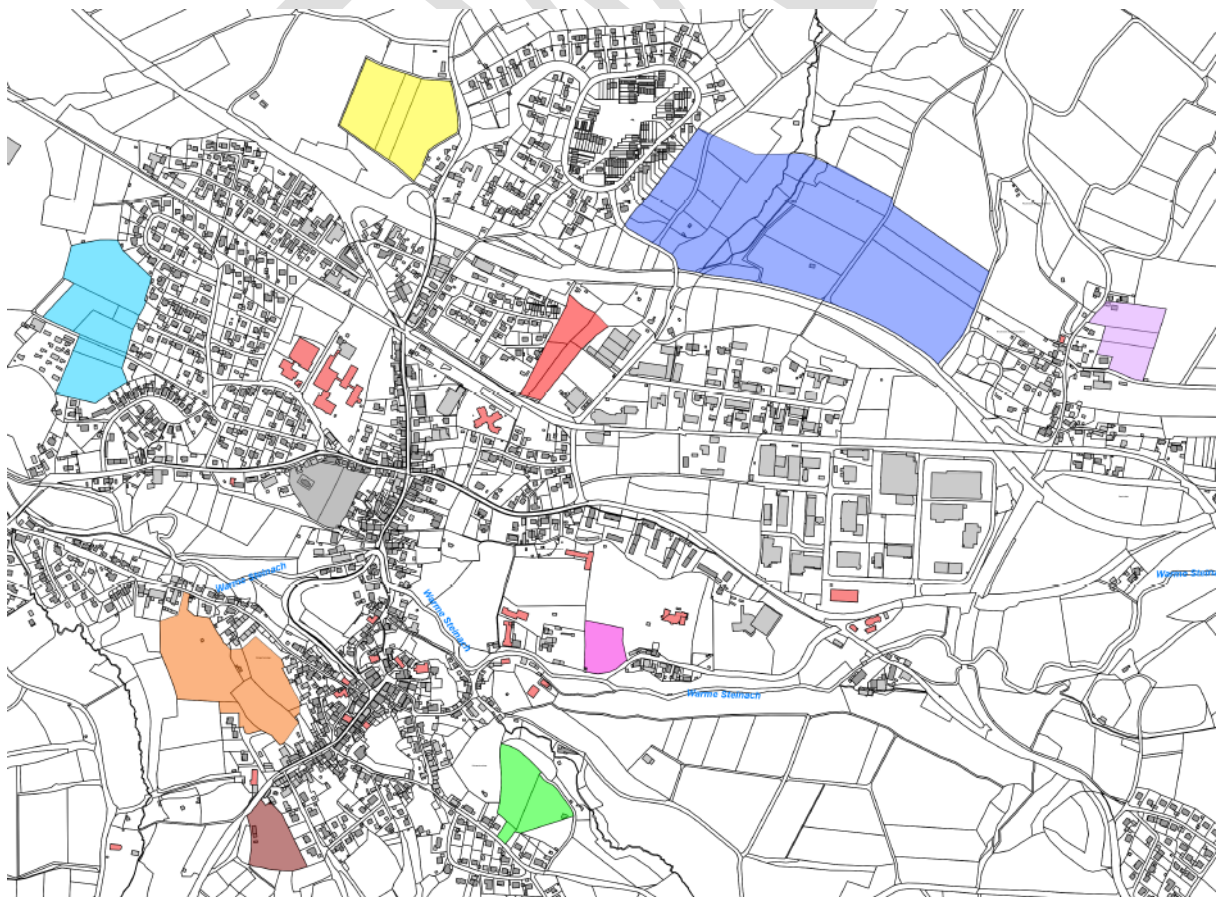
Durch das Baugebiet soll eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft darstellen. Durch relativ kleine Parzellen für eine Einzelhausbebauung sowie Flächen für ein Doppelhaus bzw. Reihenhausbebauung soll die verfügbare Fläche maximal ausgenutzt werden. Das Verhältnis aus versiegelter Fläche und geschaffenen Wohneinheiten ist dadurch sehr effektiv.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorschriften wurden durch den Marktgemeinderat intensiv erörtert und im Rahmen der Planungshoheit festgelegt. Es soll bewusst eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Bauherren bestehen, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Neben großzügiger Baugrenzen wurden im Wesentlichen eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen.

3. Alternativenprüfung

Der Markt Weidenberg hat sich in der Vergangenheit intensiv mit der Suche nach potentiellen Bauflächen beschäftigt. Es wurden zahlreiche Flächen im Gemeindegebiet untersucht und unter Berücksichtigung zahlreicher Faktoren geprüft.



Alternativenprüfung aus dem Jahr 2018

Im Jahr 2018 hat der Marktgemeinderat bei Ortsterminen verschiedene Flächen besichtigt und unter Abwägung aller zu beachtendem Punkt eine Prioritätenliste erstellt.

Zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen wurde im Jahr 2020 das Baugebiet „Brunnenwiese“ erschlossen. Da die dort geschaffenen 21 Bauparzellen bereits vor Fertigstellung der Erschließungsanlage nahezu verkauft sind, wird die Ausweisung weiterer Flächen notwendig.

Zum damaligen Zeitpunkt wurde sich für das Gebiet „Brunnenwiese“ entschieden, da es als attraktiver angesehen wurde. Zudem hatte die Gemeinde noch keinen Zugriff auf die Grundstücke in der Ahornstraße, da nur teilweise Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer bestand. Bedenken wurden geäußert bzgl. der Nähe zur Kläranlage und zum Gewerbegebiet in Görschnitz sowie aufgrund der durch das Gebiet verlaufenden Kanalleitungen.

Der Verlauf der Versorgungsleitungen durch die Flächen stellt aufgrund der angestellten Planungen keine Probleme dar. Die Auswirkungen durch die Kläranlage wurden in einer Geruchsimmissionsprognose ermittelt, welche dieser Begründung beiliegt und ergeben hat, dass die Grenzwerte deutlich unterschritten werden.



Darstellung aus Geruchs-Immissionsprognose

Eine schalltechnische Untersuchung liegt ebenfalls dieser Begründung bei. Diese hat ergeben, dass es während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) in Teilbereichen zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte durch Gewerbelärm kommen kann. Dem wird dadurch entgegengewirkt, dass bei einigen wenigen Parzellen an einzelnen Fassadenseiten keine öffentbaren Fenster von zur Nachtzeit schützenswerten Nutzungen (v. a. Schlafräume) angeordnet werden dürfen. Räume, die hingegen nur während der Tagzeit als schützenswert gelten (z. B. Wohnzimmer, Büro) können dort angeordnet werden. Weiterhin wurde aufgezeigt, dass die möglichen Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des KTZV und die dadurch möglichen Konflikte durch die Umsetzung von passiven Maßnahmen an den Wohngebäuden, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der DIN 4109 zu dimensionieren sind, minimiert werden können. Diese Einschränkungen werden als hinnehmbar angesehen. Die positiven Aspekte des Baugebietes, wie die städtebauliche Einbindung und die zentrumsnahe Lage, überwiegen.“

Zur Vermeidung von späteren Konflikten, auch in Bezug auf die angrenzende Nutzung des Vereinsgeländes des Vogel- und Kleintierzuchtvereins Weidenberg e. V. (KTZV) werden die Bauwerber mehrfach auf vorliegenden Immissionsquellen hingewiesen. Dies erfolgt im Bebauungsplan, bei Interessensbekundungen für Bauplätze sowie in den Kaufverträgen in Form von dinglich gesicherten Duldungsverpflichtungen.

Dies geringen Einschränkungen werden als hinnehmbar gesehen. Bauwerber werden sich daher bewusst für dieses Gebiet entscheiden. Ggf. kann dies sogar positive Auswirkungen für den KTZV haben, wenn sich Anwohner des Neubaugebietes ggf. im Vereinsleben integrieren. Es sei auch darauf hingewiesen, dass das Halten von Hühnern/Hasen/etc. auch innerhalb des Neubaugebietes (Allgemeines Wohngebiet) in geringem Umfang zulässig ist. Die angrenzende Anlage des KTZV sowie die Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsfläche im direkten Anschluss tragen zur ländlichen Atmosphäre des Gebietes bei. Zeitgleich ist dies aber auch direkt an den Hauptort angebunden und der Ortskern ist fußläufig zu erreichen.

Unbebaute Flächen mit Baurecht:

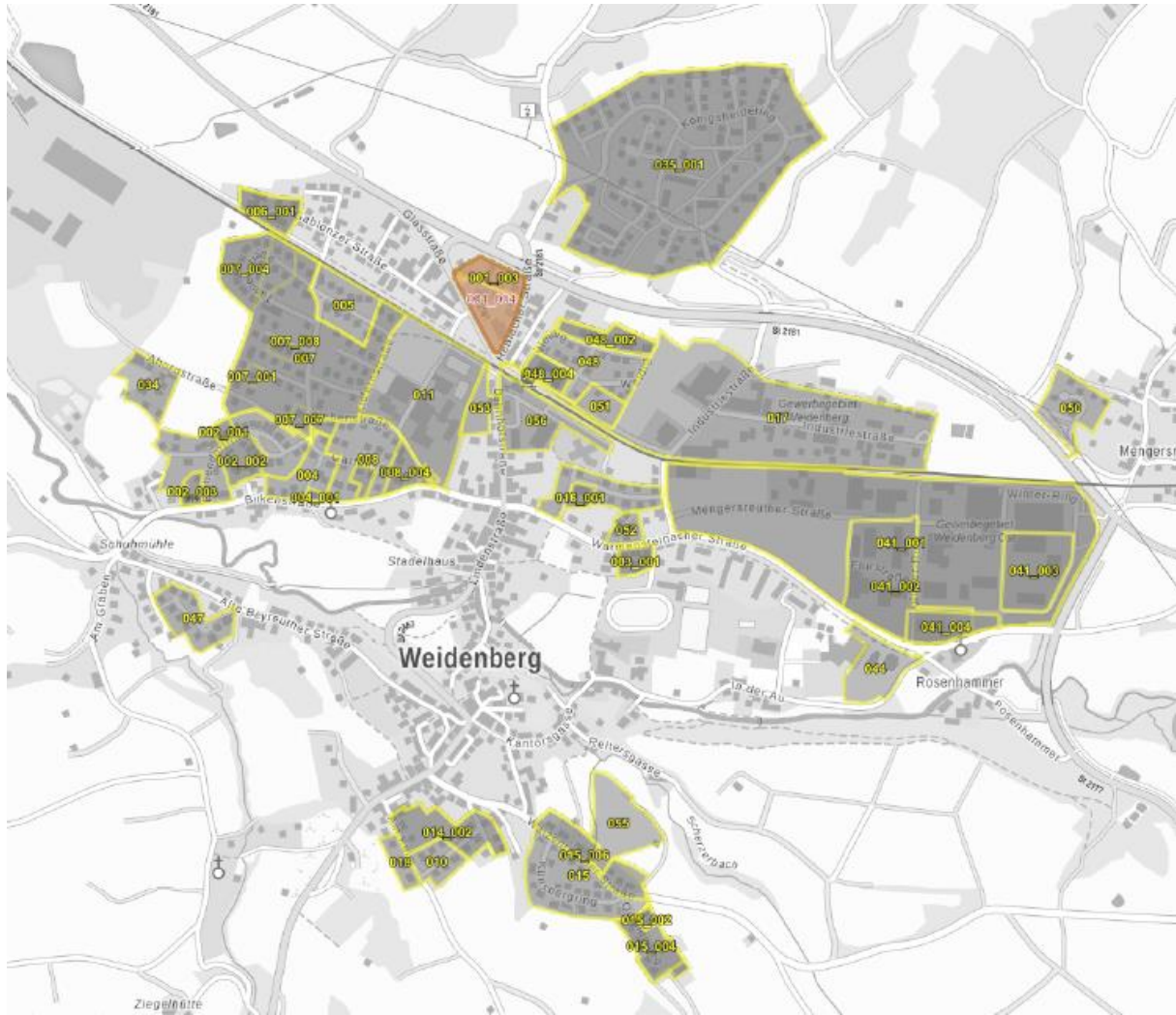
Zudem wurde und wird sich intensiv mit der Schließung der vorhandenen Baulücken befasst. So konnten in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Baulücken durch Mithilfe des Marktes Weidenberg geschlossen werden. Im Gemeindegebiet Weidenberg sind aktuell kaum noch freie und vor allem verfügbare Bauplätze vorhanden. Die Verwaltung ist bemüht, soweit Privat-Flächen zum Verkauf stehen, diese zu vermitteln.

Im Bereich des Hauptortes Weidenberg existieren innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete folgende Baulücken:

Bebauungsplan	Gesamt	Bebaut*	Frei, privat, ohne Bauzwang	Frei, öffentliche	Sonstiges
Rügersberger Hang	201	169	22	0	Reihenhaus-Grundstücke mitgezählt
Weidig	40	34	6	0	Reihenhaus-Grundstücke mitgezählt
An-der-Georg-Hagen-Straße	16	13	3	0	
Am Kino	7	6	1	0	
Am alten Weg	11	11	0	0	
Baulinienplan Fl. Nr. 549	6	6	0	0	
Unterhalb Gablonzer Werksiedlung	6	6	0	0	
Zwischen Gablonzer Werksiedlung und Wohnsiedlung Altung	105	93	12	0	Reihenhaus-Grundstücke mitgezählt
Wohnsiedlung Altung	31	30	1	0	
Lindiganger	9	8	1	0	
An der Alten Bayreuther Straße	16	15	1	0	Reihenhaus-Grundstücke mitgezählt
Am Schreiber	20	18	2	0	
Waizenreuther Weg	40	36	4	0	
Brunnenwiese	21	20	1	0	

*Soweit schon konkrete Baugesuche bzw. eine Baugenehmigung vorliegen, aber noch keine tatsächliche Bebauung stattgefunden hat, wurde das entsprechende Grundstück unter „bebaut“ zugeordnet.

Auf die freien Baulücken hat der Markt Weidenberg leider keinen Einfluss. Die Verwaltung ist bemüht regelmäßigen Kontakt mit den Eigentümern zu halten und eine Bebauung oder Verkauf anzuregen. Zahlreiche Eigentümer sind nicht bereit zu antworten. Soweit Antworten gegeben werden, besteht weder Verkaufsbereitschaft noch eine kurzfristige Bauabsicht.

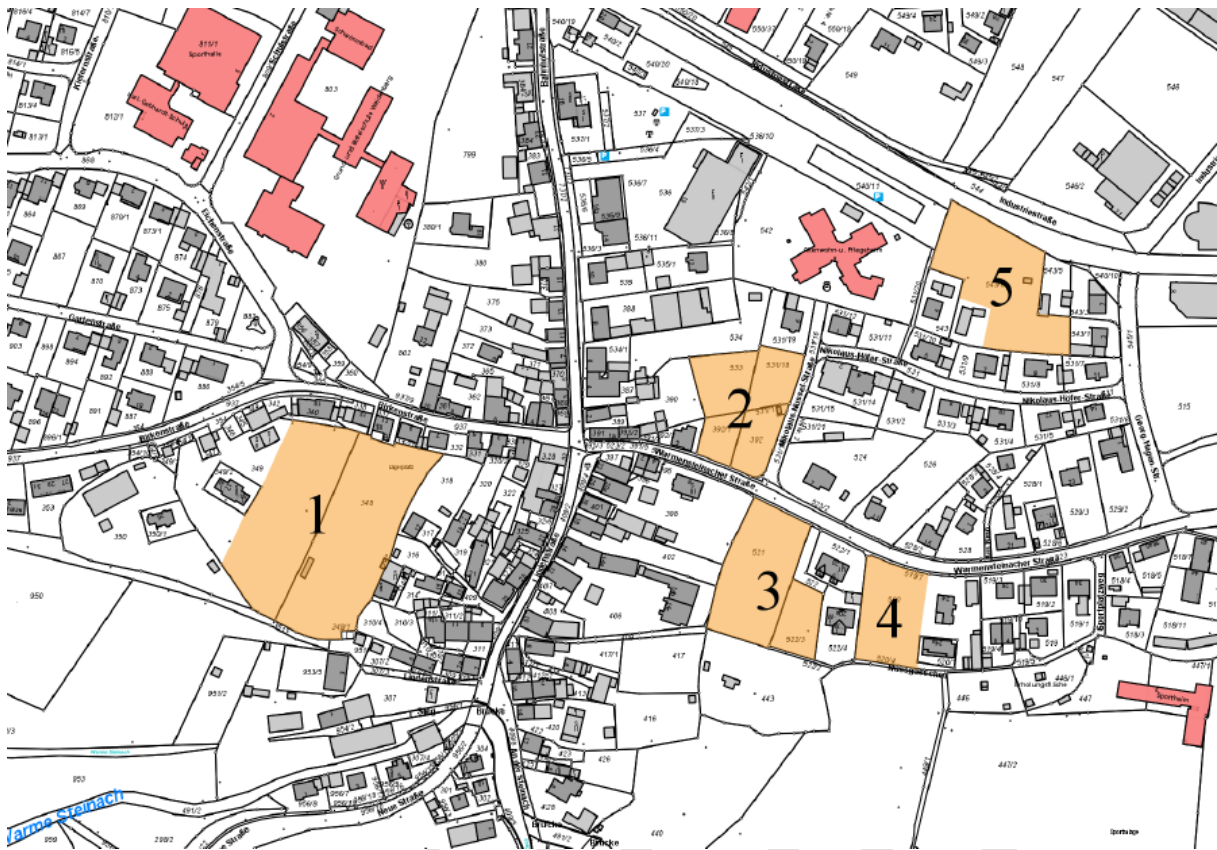


Nachverdichtungsmöglichkeiten:

Der Markt Weidenberg hat sich per Beschluss zum Grundsatz „Innen statt Außen“ verpflichtet. Im Rahmen der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird dies ebenfalls Berücksichtigung finden. Das ISEK befindet sich aktuell noch in der Aufstellung.

Potentiale zur Nachverdichtung werden, soweit möglich und verfügbar ausgeschöpft (z. B. Wohnpark Weidenberg) oder zumindest versucht durch Lockerungen in Bauleitplanung voranzutreiben (z. B. Bereich Eichendorffring/Wohnsiedlung Altung). Um- und Anbauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen werden durch den Markt Weidenberg stets gefördert bzw. nach baurechtlichen Lösungen gesucht.

Aktuell stehen keine Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnflächen zur Verfügung.



Fläche 1: Die Fläche hat nur eine private Zufahrt zur öffentliche Verkehrsfläche. Zudem grenzt eine bestehende Schreinerei an das Gebiet an. Seitens des Eigentümers besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Fläche 2: Es besteht bereits ein Bebauungsplan. Der Markt Weidenberg hat seine Bereitschaft zu einer Änderung signalisiert. Ein Änderungsverfahren wurde vor ein paar Jahren verworfen, da der Eigentümer seine Planungen zurückgezogen hat.

Fläche 3+4: Es besteht aktuelle keine Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers.

Fläche 5: Die Fläche eignet sich nur bedingt für eine Bebauung. Die Zufahrt müsste über die Parkplätze der Neuen Mitte erfolgen. Eine Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers besteht aktuell nicht.

Weitere größere Fläche, welche für eine Nachverdichtung in Frage kommen, liegen nicht vor.

Leerstände:

Im Bereich des Hauptortes Weidenberg sind kaum Leerstände vorhanden. Soweit möglich ist der Markt Weidenberg bemüht die Eigentümer bei einer Nachnutzung oder einem Verkauf zu unterstützen. Aufgrund der aktuellen Marktlage finden zum Verkauf stehende Wohnhäuser zügig einen neuen Eigentümer. Privateigentümer von sanierungsbedürftige Leerstände werden soweit möglich unterstützt. Leider konnte der Markt Weidenberg das Förderprogramm „Innen statt Außen“ nicht nutzen, um mehreren Eigentümern eine Förderung zu gewähren, da der notwendige Anteil der Gemeinde nicht mit der Haushaltskonsolidierung vereinbar war.

Dennoch wird im Rahmen der Leistungsfähigkeit zumindest die aufwändige Sanierung des Anwesens Wolfskehle 8 unterstützt.

Fazit:

Aufgrund der attraktiven Lage in direkter Nähe an den Ortskern, dem geringen Eingriff in Natur und Landschaft sowie der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen wurde sich für das Gebiet „Ahornstraße“ entschieden.

4. Beschreibung des Plangebietes

Der Markt Weidenberg gehört dem Landkreis Bayreuth an und liegt ca. 10 km östlich der Stadt Bayreuth, im östlichen Randbereich des Plangebietes des Regionalplans Region Oberfranken Ost.

Der Planbereich liegt im Westen des Hauptortes an der Ahornstraße.



Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Areal ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird.

Verkehrstechnisch ist der Hauptort Weidenberg durch die Staatsstraße 2181 und die Kreisstraße BT6 nach Bayreuth, durch die Staatsstraße 2171 in Oberpfalz (Kemnath) und die Kreisstraße BT3 nach Seybothenreuth (B22) erschlossen.

Die Bahnlinie Bayreuth-Weidenberg fährt stündlich und bietet vor allem Schülern und Arbeitnehmern die Möglichkeit nach Bayreuth zu gelangen.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 767, 768, 769, 770 und 771 der Gemarkung Weidenberg. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

Das Gebiet grenzt

- nördlich bzw. nordwestlich an die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 785,
- westlich an das Vereinsgelände des „Vogel und Kleintierzuchtverein Weidenberg e. V.“ sowie die landwirtschaftliche Fläche Fl. Nr. 772,
- südlich an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl. Nr. 766 sowie
- östlich an die bestehende Ortsbebauung entlang der Ahornstraße bzw. der Lärchenstraße

an.

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie des nachgewiesenen Bedarfs vergrößert. Der Anstoß hierzu kommt teilweise von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke. In der Flächennutzungsplanänderung waren diese Flächen bereits berücksichtigt.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 12.323 m². Diese Fläche untergliedert sich zukünftig wie folgt:

Baugrundstücke	10.123 m ²	
Öffentliche Flächen	2.200 m ²	(Verkehrs- und Grünflächen)
Ausgleichsfläche	4.634 m ²	

7. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung wird über die Ahornstraße gesichert. Grundsätzlich wird eine barrierefreie Erschließung angestrebt.

Zur Erschließung der Parzellen im Bereich WA1 und WA2 ist der Bau einer Ringstraße vorgesehen. Details zum Ausbau werden im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt. **Eine barrierefreie Erschließung wird angestrebt.**

Wasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Entsprechende Leitungen liegen bereits in der Ahornstraße. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 769 verläuft eine gemeindliche Wasserleitung DN 200. Diese wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan sowie zusätzlich privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten gesichert.

Im Geltungsbereich sowie in der nahen Umgebung (Umkreis < 300m) befinden sich mehrere Hydranten, welche teilweise von verschiedenen Leitungen gespeist werden. Die Löschwasserversorgung für das Baugebiet kann somit sichergestellt werden.

Abwasser:

Die Erschließung des Gebietes soll voraussichtlich im Mischsystem erfolgen. Eine Versickerung oder anderweitige Entsorgung von Oberflächenwässern ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kanalisation gesichert. Der Markt Weidenberg beauftragt zeitnah ein fachkundiges Büro mit der Neubeantragung des Wasserrechts für die Kläranlage.

Die Planungen werden weiterhin vorangetrieben und die Unterlagen nach Fertigstellung entsprechend eingereicht.
Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Dichtigkeit der Kanalisation kann gewährleistet werden.

8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

9. Immissionen

Der Geltungsbereich grenzt an das Vereinsgelände des „Vogel und Kleintierzuchtverein Weidenberg e. V.“ an. Zudem liegt es in der Nähe des Gewerbegebietes Görschnitz (Firma Zapf und Firma BFT). Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund der ca. 220-250 m entfernten gemeindlichen Kläranlage wird zudem eine Geruchs-Immissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie der Geruchs-Immissionsprognose sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1 – Schalltechnische Untersuchung – Büro IBAS

Anlage 2 – Geruchs-Immissionsprognose – TÜV Süd

Anlage 3 – Umweltbericht mit Kompensationsflächenberechnung – Büro Opus