

# Bebauungsplan

## „Ferienhausgebiet In der Au“



### Begründung

**Stand: 05.12.2022**

Weidenberg, den \_\_\_\_.

---

Hans Wittauer  
Erster Bürgermeister  
Markt Weidenberg

## **Begründung:**

1. Anlass und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis
2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen
3. Alternativenprüfung
4. Beschreibung des Plangebietes
5. Geltungsbereich
6. Flächenbilanz
7. Erschließung
8. Flächennutzungsplan
9. Verfahren
10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
11. Umweltprüfung/Umweltbericht
12. Sonstiges

## **1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Überplanung der Fläche der ehemaligen Tennisplätze des Sportpark-Areals In der Au in Weidenberg, welche aktuell brachliegen. Auf der Fläche sollen kleiner Ferienhäuser zur Deckung des Bedarfs im Bereich des „Beherbergungsgewerbes“ dienen.

Aktuell verfügt der Markt Weidenberg nur sehr begrenzt über Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen.

Aufgrund der Lage am Fuße des Fichtelgebirges stellt Weidenberg einen attraktiven Ausgangspunkt für Wander- und Radtouren dar. Außerdem lädt die Nähe zur markgräflichen Festspielstadt Bayreuth mit stündlicher Bahnanbindung zu Ausflügen ein.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen aktuell als „Freizeitfläche“ ausgewiesen, welche in der Legende näher als „Tennisplätze“ beschrieben wird. Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Regelung der zukünftigen Bebauung ist gegeben.

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

## **2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

Durch das Baugebiet soll eine sinnvolle Nachnutzung der brachliegenden Tennisplätze erfolgen.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen (Sportpark, Skaterbahn, Wohnmobilstellplatz) fügt sich die geplante Nutzung gut in die Umgebung ein.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der GRZ und GFZ in Verbindung mit der Geschossigkeit (maximal I+D) sowie der maximalen Grundfläche der Gebäude wird sichergestellt, dass eine lockere kleinteilige Bebauung ohne zu wuchtig wirkende Baukörper entsteht.

### 2.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser möglich sind, um eine lockere und nicht zu dichte Bebauung zu bekommen.

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die Baugrenzen wurden großzügig gewählt, um Gestaltungsfreiraum bei der Anordnung der Ferienhäuser zu wahren. Verfahrensfreie Nebenanlagen sollen auch außerhalb dieser Grenzen möglich sein. Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

## 2.5 Stellplätze

Durch die Festlegung des Stellplatzschlüssel wird dem zu erwartenden Verkehr Rechnung getragen.

## 2.6 Park- und Verkehrsflächen

Die Parkflächen wurden bewusst am südlichen Rand angeordnet, um den Verkehr möglichst von den späteren Ferienhäusern fern zu halten.

## 2.7 Grünflächen und Bepflanzung

Die Parkflächen sowie das Gebiet allgemein soll soweit nicht schon vorhanden mit einem Grünzug umgeben werden, damit sich dieses einfügt und der idyllische Charakter erhalten bleibt.

## 2.8 Gestaltungsvorschriften

Hier soll bewusst ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum gelassen werden. Dennoch wurden einige wenige Festsetzungen angebracht, wie Aussagen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Höhe der Einfriedungen.

## **3. Alternativenprüfung**

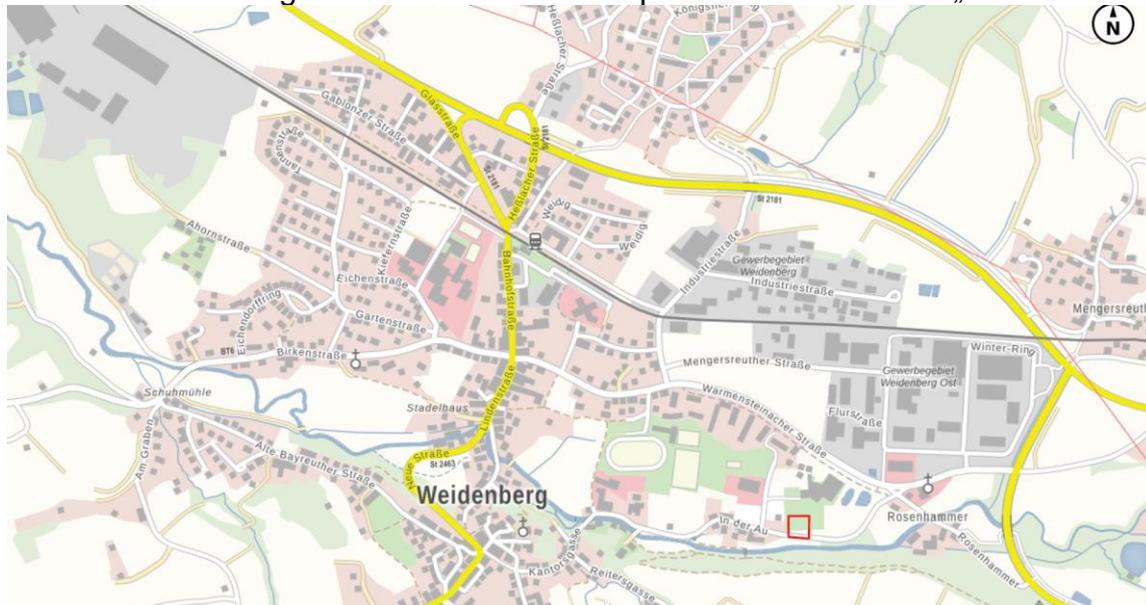
Die Fläche „In der Au“ eignet sich aufgrund der ruhigen und idyllischen Lage sehr gut für die Errichtung der Ferienhäuser. Dennoch sind die Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Bahnhof sehr kurz und zu Fuß problemlos machbar. Auch der historische Obermarkt sowie die Scherzenmühle liegen als Sehenswürdigkeiten in unmittelbarer Nähe.

Durch den auf dem Grundstück befindlichen Sportpark, u. a. mit dem GigaPlay sind Synergieeffekte zu erwarten. Ein alternatives Grundstück für die Errichtung eines solchen Vorhabens ist nicht ersichtlich.

## **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 Süd-Osten des Hauptortes an der Straße „In der Au“.



Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Stand 05.12.2022

Seite 4 von 8

Markt Weidenberg

Auf dem Areal befinden sich aktuell die brachliegenden ehemaligen Tennisplätze.

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 die Möglichkeit nach Bayreuth zu gelangen.

## **5. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 461/5 und 462 der Gemarkung Weidenberg. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

Das Gebiet grenzt

- nördlich an das bestehende Gelände des Sportparks Weidenberg
- westlich an Wochenendgrundstücke bzw. den Parkplatz der Kindertageseinrichtung Weidenberg,
- südlich an die Straße „In der Au“ bzw. die Aue der Warmen Steinach
- östlich an eine Grünfläche

an.

## **6. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6.364 m<sup>2</sup>. Diese Fläche untergliedert sich zukünftig wie folgt:

Sondergebiet	3.934 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	943 m <sup>2</sup>
Parkflächen	465 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	855 m <sup>2</sup>
Grünflächen	167 m <sup>2</sup>

## **7. Erschließung**

### Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung wird über die bestehende Ortsstraße „In der Au“ gesichert. Veränderung im Zuge der Bauleitplanung sind an dieser nicht geplant. Grundsätzlich wird eine barrierefreie Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs angestrebt.

### Wasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Das Grundstück (Sportpark Weidenberg) ist bereits an die Wasserleitung angeschlossen. Die Erschließung der Ferienhäuser ist möglich.

Im Geltungsbereich sowie in der nahen Umgebung (Umkreis < 300m) befinden sich Hydranten, sowie zwei größere Weiher. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet kann somit sichergestellt werden.

#### Abwasser:

Die Erschließung des Gebietes soll soweit möglich im Trennsystem erfolgen. Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Sickerfähigkeit des Bodens soll zunächst untersucht werden. Eine zentrale Versickerung des anfallenden Wassers wird bevorzugt. Sollte dies nicht möglich sein, wird die Ableitung in eine Vorflut (Warme Steinach) geprüft.

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kanalisation gesichert. Der Markt Weidenberg hat das fachkundige Büro ITWH aus Bindlach mit der Neubeantragung einer gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis für Mischwasserentlastungsbauwerke, Regenwassereinleitung sowie für die Kläranlage beauftragt. Die Planungen werden weiterhin vorangetrieben und die Unterlagen nach Fertigstellung entsprechend eingereicht. Ein Sanierungskonzept zur Verringerung des Fremdwasseranteils von aktuell über 50 % wurde bereits erstellt und dem WWA vorgelegt. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit und Dichtigkeit der Kanalisation können gewährleistet werden.

#### Energieversorgung:

Die Energieversorgung ist sichergestellt. Die bayernwerk Netz GmbH sowie die Deutsche Telekom und vodafone/Kabel Deutschland werden im Bebauungsplan beteiligt. Eine Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### Abfallentsorgung:

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Bayreuth. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Bayreuth. Die Fachstelle wird im Verfahren beteiligt.

## 8. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Tennisplätze“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans berichtigt.



## 9. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch.

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich. Die Fläche hat bereits einen hohen Versiegelungsgrad und wurde in der Vergangenheit als Tennisanlage benutzt. Seit längere Zeit liegt diese nun Brach und soll einer Nachnutzung zugeführt werden.

Die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich schon nur ca. 6.364 m<sup>2</sup>).

Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden somit erfüllt.

## **10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ausgleichsmaßnahmen sind infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren, Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht vorgesehen.

## **11. Umweltprüfung/Umweltbericht**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter gehen mit dem Vorhaben nicht einher.

Die betroffenen Flächen sind bereits größtenteils versiegelt und wurden als Tennisanlage genutzt. Mit dem Vorkommen seltener Arten und Tiere ist nicht zu rechnen.

## **12. Sonstiges**

### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wurde ergänzend ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth vorgenommen. Dort sind keine Eintragungen vorhanden.

Unmittelbar südlich der Flur Nr. 462 Gmkg. Weidenberg grenzt die ehemalige Deponie Weidenberg in der Au (an das Planungsgebiet an. Diese Fläche wurde am 02.07.2012 nach Detailuntersuchungen per Bescheid des LRA BT nutzungsorientiert aus dem Altlastenverdacht entlassen. Sollten in diesem Bereich Eingriffe erforderlich werden, sind die Behörden zu informieren und es ist eine bodenschutzrechtliche Neubewertung erforderlich. Wir gehen derzeit nicht von einer Beeinflussung des Planungsgebietes selbst durch die Altablagerung aus. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren

### Oberflächenwasser und Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt teilweise im 60m-Bereich der Warmen Steinach. Auf die Anlagengenehmigungspflicht gem. § 36 WHG i. V. m. Art. 20 BayWG wird hingewiesen. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.