

2. Erweiterung/Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kräglitz /Industriegelände Nordost“



Begründung und Umweltbericht

Stand: 13.03.2024

Weidenberg, den ____.

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

Begründung:

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

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Aktuell stehen im Bereich des Marktes Weidenberg kaum verfügbare Gewerbeflächen zur Verfügung. In den vergangenen Jahren wurden hier einige Lücken geschlossen bzw. Leerstände beseitigt. Hier sind vor allem die Ansiedlungen der Firma Funtsch und des Sonderpreis-Baumarkts zu nennen. Aber auch kleiner Betriebe haben sich vor allem im Bereich „Gewerbe- und Industriegebiet Weidenberg-Ost“ neu angesiedelt.

Die noch verbleibenden Grundstücke in Privatbesitz auf denen Baurecht besteht, stehen aktuell nicht zur Verfügung. Lediglich eine Fläche wird zum Verkauf angeboten, wofür es aber bereits mehrere Interessenten gibt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kräglitz /Industriegelände Nordost“ wurde im Jahr 1974 aufgestellt.



In Entwicklung hat sich wie vorgesehen dargestellt und es haben sich zahlreiche kleine und mittelständische Gewerbebetriebe in diesem Gebiet niedergelassen.



Im Jahr 2006 erfolgte die 1. Erweiterung des Gebiets um die Fl. Nr. 575, Gemarkung Weidenberg.



Im Geltungsbereich wurden auch mehrere ausnahmsweise zulässige Betriebsangehörigen Wohnungen bzw. Wohnhäuser errichtet.

Durch die nun geplante 2. Erweiterung des Bebauungsplans soll in geringem Umfang neue Gewerbefläche ausgewiesen werden, wodurch die Ansiedlung von ein bis zwei mittelständische Unternehmen ermöglicht wird. Dadurch sollen die gemeindliche Wirtschaftskraft weiter gestärkt und Arbeitsplätze geschaffen werden. Außerdem erfolgt die Anpassung des Geltungsbereichs an die tatsächlich entstandene und genehmigte Bebauung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Erweiterungsflächen 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.

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

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Durch die Erweiterung/Änderung des Bebauungsplans soll eine sinnvolle Vergrößerung des vorhandenen Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgen.

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 bestehen, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen. Es wurde sich im Wesentlichen am rechtskräftigen Bebauungsplan orientiert.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Nutzung schließt sich damit an das bestehende Gewerbegebiet an. Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ (§ 8 Abs. 3 Nr. 3) und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ (§ 8 Abs. 3 Nr. 2).

Ausnahmsweise sollen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bewusst die „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ zugelassen werden, da diese im Bestandsgebiet schon mehrfach vorhanden sind.

2.2 Bauweise

Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgelegt, damit keine zu großen zusammenhängenden Baukörper entstehen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen/Nebenanlagen

Die Baugrenzen haben den Zweck, Abstände zu den Grundstücksgrenzen zu definieren. Diese wurden großzügig festgelegt, um die Positionierung der Gebäude relativ frei wählen zu können. Hierbei wurden im Bestandsgebiet die Baugrenzen des Urplans aufgegriffen und entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten erweitert. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung müssen eingehalten werden. Nebenanlagen und Garagen sind im Rahmen der BayBO auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wurde gemäß dem bestehenden Bebauungsplan beibehalten. Die GRZ entspricht dabei mit 0,8 dem Orientierungswert für ein Gewerbegebiet der BauNVO. Die GFZ wurde mit 2,00 leicht niedriger angesetzt (2,40). Als Zahl der Vollgeschosse wird aus dem Urplan die Festsetzung von maximal 4 beibehalten.

2.5 Höhenfestsetzungen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mit maximal 0,50 m über/unter dem natürlichen Gelände festgelegt. Die weitere Geländegestaltung (jenseits von Gebäuden) wird bewusst nicht weiter definiert, um hier z. B. Lärmschutzmaßnahmen nicht auszuschließen. Als maximale Gebäudehöhe werden, wie im Urplan, 15,00 m festgelegt.

2.6 Stellplätze

Für die Schaffung von Stellplätzen wird auf die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung verwiesen. Diese sind im Rahmen der Nachhaltigkeit des Wasserhaushalts in versickerungsfähigem Material zu errichten.

2.7 Gestaltungsvorschriften

Hier soll bewusst ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum gelassen werden. Für die Dachgestaltung wurden die Vorgaben des Urplans beibehalten.

Als Dachformen wurde der Bestand aufgegriffen (u. a. vorhandenes Zeltdach) bzw. die in Gewerbegebiet gängigen Dachformen (Satteldach, Flachdach, Pultdach) festgesetzt, mit einer Dachneigung von max. 30 Grad.

Die Festsetzungen zu den Dacheindeckungen in Bezug auf Farbe und Material wurden bewusst freigestellt.

2.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind, außer als Mauern, in allen Formen zulässig. Die Höhe wurde auf maximal 2,50 m festgelegt.

3. Alternativenprüfung

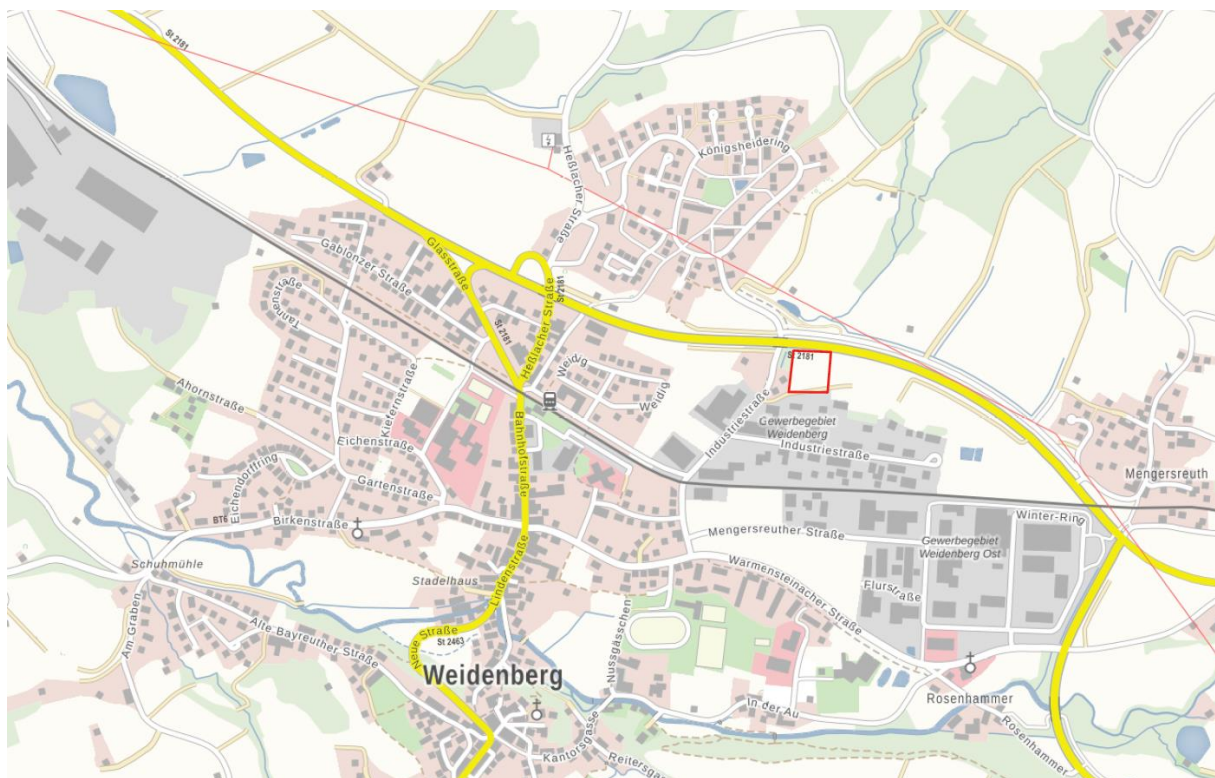
Für die Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten in Form der entstandenen und genehmigten Bebauung ist keine Alternativenprüfung notwendig. Die geringfügige Erweiterung wird als sinnvoll erachtet, da das Gebiet gewerblich bereits vorbelastet ist.

Flächen für die Ausweisung von Gewerbegrundstücke sind im Hauptort Weidenberg ansonsten nicht verfügbar. Aufgrund der Topografie, Landschafts- bzw. Wasserschutzgebieten sowie der vorhandenen Wohnbebauungen, ist keine besser geeignete Fläche im Hauptort Weidenberg vorhanden.

Zudem wurde und wird sich intensiv mit der Schließung der vorhandenen Baulücken im gewerblichen Bereich befasst. So konnten in den zurückliegenden Jahren einige Lücken in den bestehenden Gewerbegebieten geschlossen werden. Die noch verbleibenden Flächen sind aus privatrechtlichen Gründen nicht verfügbar.

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.



Auszug aus Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Areal der Erweiterung ist aktuell eine Freifläche, welche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird.

Verkehrstechnisch ist der Hauptort Weidenberg durch die Staatsstraße 2181 und die Kreisstraße BT6 nach Bayreuth, durch die Staatsstraße 2177 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 Fl. Nrn. 560, 560/1, 567, 567/3, 572/1, 572/2, 572/3, 572/4, 572/5, 572/6, 572/7, 572/8, 572/9, 572/10, 572/11, 572/12, 572/13, 572/14 und 572/15, alle Gemarkung Weidenberg, sowie Teilflächen aus den Flurstücken Nrn. 567/2, 568, 569, 569/1, 574, 575/2, 575/3 und 575/4, alle Gemarkung Weidenberg.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung definiert.

Das Gebiet grenzt

- nördlich an die landwirtschaftlich genutzte Restfläche Fl. Nr. 575/3, sowie die Staatsstraße 2181 (Bayreuth – Warmensteinach)
- westlich an das bestehende Bebauungsplangebiet (Fl. Nr. 575), sowie die Gehölzfläche Fl. Nr. 575/2,
- südlich an die Bebauung südlich der Industriestraße, und
- östlich an die landwirtschaftlich genutzten Flächen

an.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 52.587 m². Diese Fläche untergliedert sich zukünftig wie folgt:

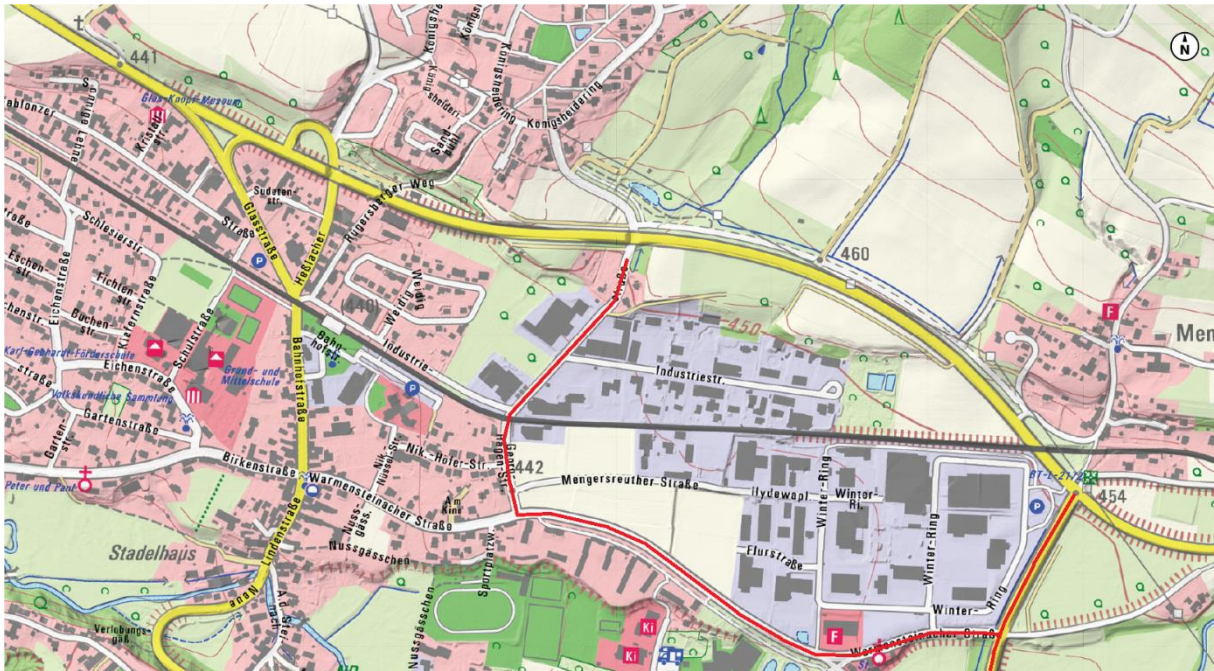
Baufläche GE	35.881 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	6.288 m ²
Grünflächen	10.168 m ²
Private Verkehrsflächen	250 m ²

7. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung wird über die Industriestraße gesichert. Zur Erweiterungsfläche erfolgt die Erstellung einer neuen privaten Zufahrt. Die grundstücksrechtliche Sicherung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Änderung an der öffentlichen Erschließungsanlage ist nicht vorgesehen.

Die Anbindung zu den Staatstraßen 2181 und 2177 erfolgt im Anschluss an die Industriestraße primär über die Warmensteinacher Straße.



Wasser:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Entsprechende Leitungen liegen bereits in der Industriestraße an.

Abwasser:

Die Erschließung des Erweiterungsgebiets soll soweit möglich im Trennsystem erfolgen. 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 geprüft.

Die Abwasserentsorgung ist zentral über die gemeindliche Kanalisation gesichert.

Das Bestandsgebiet ist im Trennsystem erschlossen.

Brandschutz:

Im Geltungsbereich sowie in der nahen Umgebung (Umkreis < 300m) befinden sich mehrere Hydranten. Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Strom- und Telekommunikationsversorgung:

Die Energieversorgung ist sichergestellt. Die bayernwerk Netz GmbH sowie die Deutsche Telekom und vodafone/Kabel Deutschland werden im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

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.

8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

U M W E L T B E R I C H T

Gemäß § 1 a BauGB und §§ 14 und 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit sie nicht zu vermeiden sind, auszugleichen. Da es sich im vorliegenden Plangebiet um die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) handelt, erfolgt die Durchführung der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren.

Die Vorgehensweise zur Ermittlung, Bewertung und Vermeidung von Eingriffen sowie die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Eine zusätzliche Bebauung erfolgt im Bereich der Erweiterung auf den Grundstücken Fl. Nr. 575/3 und 575/2, beide Gemarkung Weidenberg.

Ansonsten erfolgt nur die Anpassung des Geltungsbereichs an die tatsächlich entstandene Bebauung. Für die hierbei voraussichtlich nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB entstandenen Erweiterungen erfolgte bereits ein Ausgleich nach den Kompensationsverordnung.

Die Fl. Nr. 575/3 (siehe Bild) wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



Bei der Fl. Nr. 575/2, welche für die Schaffung einer privaten Zufahrt beansprucht wird, handelt es um Gehölze, die naturschutzrechtlich von geringer Wertigkeit sind.

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch die Ausweisung von Flächen als Gewerbegebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung auszugehen. Die Fläche ist bereits vorbelastet durch das bestehende Gewerbegebiet sowie die Nähe zur Staatsstraße.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Pflanzen und Tiere auf der Fläche bekannt. Gebiete mit naturschutzrechtlichem Schutzstatus sind von der Planung nicht betroffen. Die betroffenen Flächen unterliegen bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Das zu bebauende Gelände enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Kartierte Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Schutzgut Boden/Wasser

Derzeit wird die Erweiterungsfläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ausweisung von Flächen als Gewerbegebiet ist von einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens auszugehen. Oberflächenwasser soll soweit möglich versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Die einbezogenen Flächen werden an bereits vorhandene Bebauung angegliedert. Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten sowie anderen Auswirkungen auf Klima/Luft ist nicht auszugehen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Fläche ist aufgrund der Lage zwischen bestehendem Gewerbegebiet und der Staatsstraße bereits vorbelastet. Negative Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild sind durch die geringfügige Erweiterung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt. Eine touristische Bedeutung des Plangebiets ist nicht vorhanden.

Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche berechnet sich nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“:

Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets: $3.626 \text{ m}^2 \times \text{max. GRZ: } 0,8$
= max. versiegelte Fläche: $2.900,80 \text{ m}^2$

Ermittlung Kompensationsfaktor:

Einstufung des Plangebiets: Grünland/Acker und $\text{GRZ} > 0,35$, daraus folgt TYP A Gebiet geringerer Bedeutung (Ackerland/intensiv genutzte Grünfläche) Kategorie 1

Als Kompensationsfaktor wird 0,5 gewählt.

Auszugleichende Fläche: $2.900,80 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{\underline{1.450,40 \text{ m}^2}}$

Der Ausgleich soll auf einer Fläche von ca. 1.451 m^2 im Geltungsbereich erfolgen. Die genaue Festlegung der Fläche erfolgt noch im Verfahren und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der öffentlichen Auslegung abgestimmt werden.

Auf der Ausgleichsfläche wird ein Obstbaumbestand mit Hochstämmen gepflanzt. Die Bäume werden dauerhaft entwickelt und gepflegt. Gehölzschnitte erfolgen nur in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar.

Die anzulegende Streuobstwiese ist extensiv zu nutzen, d.h. 2-schurig Mahd, erster Schnitt ab 15.06., Mähgutabfuhr, Verwendung von Messermähwerk, Schnitthöhe 8 cm, kein Mulchen, Belassen eines Altgrasstreifens von mind. 10 %. Ein komplettes Jahr lang, dann Wechsel der Lage. Ebenso ist bei Einsaaten nur gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Details können mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Zudem ist eine Beratung beim Landschaftspflegeverband Weidenberg und Umgebung möglich.

Artenliste:

Äpfel: Klarapfel, Knäckerla, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Hauxapfel, Rheinischer Winterrambur, Brettacher, Boikenapfel

Birnen: Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Alexander Lucas, Mollebusch

Kirsche: Burlat, Teickners Schwarze Herzkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina

Weitere Arten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Auf die Möglichkeit einer Beratung durch den Landschaftspflegeverband Weidenberg und Umgebung wird hingewiesen.

Umsetzung der Maßnahme

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf der Eingriffsfläche, umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Bayreuth) Für die Ausgleichsflächen wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern und des Marktes Weidenberg bestellt.

Die Ausgleichsfläche wird online in das Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt in Hof gemeldet. Die Fertigstellung wird der UNB (Landratsamt Bayreuth) angezeigt.

Weidenberg, den _____._____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg