

KUPFERGRAU

# BEBAUUNGSPLAN „Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“ Gemeinde Weidenberg

Fassung vom 05.11.2025

Markt Weidenberg



Landkreis Bayreuth

Weidenberg, den TT.MM.JJJJ

Bayreuth, den TT.MM.JJJJ

Hans Wittauer  
1. Bürgermeister

Bernd Detsch  
KUPFERGRAU Architekten GmbH

# INHALTSVERZEICHNIS

|             |            |   | Seite    | ANLAGE |
|-------------|------------|---|----------|--------|
| <b>Teil</b> | <b>A.I</b> | <b>Zeichnerische Festsetzungen</b>  |          |        |
|             |            | Bebauungs- und Grünordnungsplan   |          | X      |
|             | A.II       | Textliche Festsetzungen   | 7-19     |        |
|             |            | 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  | 8-12     |        |
|             |            | 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  | 13-14    |        |
|             |            | 3. Grünordnung  | 15-19    |        |
|             | A.III      | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  | 20-24    |        |
|             |            | 1. Hinweise allgemein   | 21-24    |        |
|             |            | 2. Hinweise zur Grünordnung   | 24       |        |
| Teil        | B          | Begründung  | 24-25    |        |
| Teil        | C          | Verfahrensvermerke  | Seite 46 |        |
| Teil        | D          | Umweltbericht (UB) OPUS GmbH  |          |        |
| Teil        | E          | Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) TRACTEBEL HYDROPROJEKT GMBH       |          |        |
| Teil        | F          | Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) OPUS GmbH   |          |        |
| Teil        | G          | FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) OPUS GmbH  |          |        |
| Teil        | H          | Schalltechnische Untersuchung<br>Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg |          |        |
| Teil        | I          | Gutachten zur Vermeidung Lichtemission<br>IAB Armin Büttner, Dipl.-Ing.(FH)                         |          |        |
| Teil        | J          | Baugrunduntersuchung<br>gabex engineers GmbH, Bayreuth  |          |        |
|             |            |   |          |        |
|             |            |   |          |        |
|             |            |   |          |        |

KUPFERGRAU

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Fassung vom 05.11.2025

Teil A

Festsetzungen

KUPFERGRAU

**BEBAUUNGSPLAN  
„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“  
Gemeinde Weidenberg**

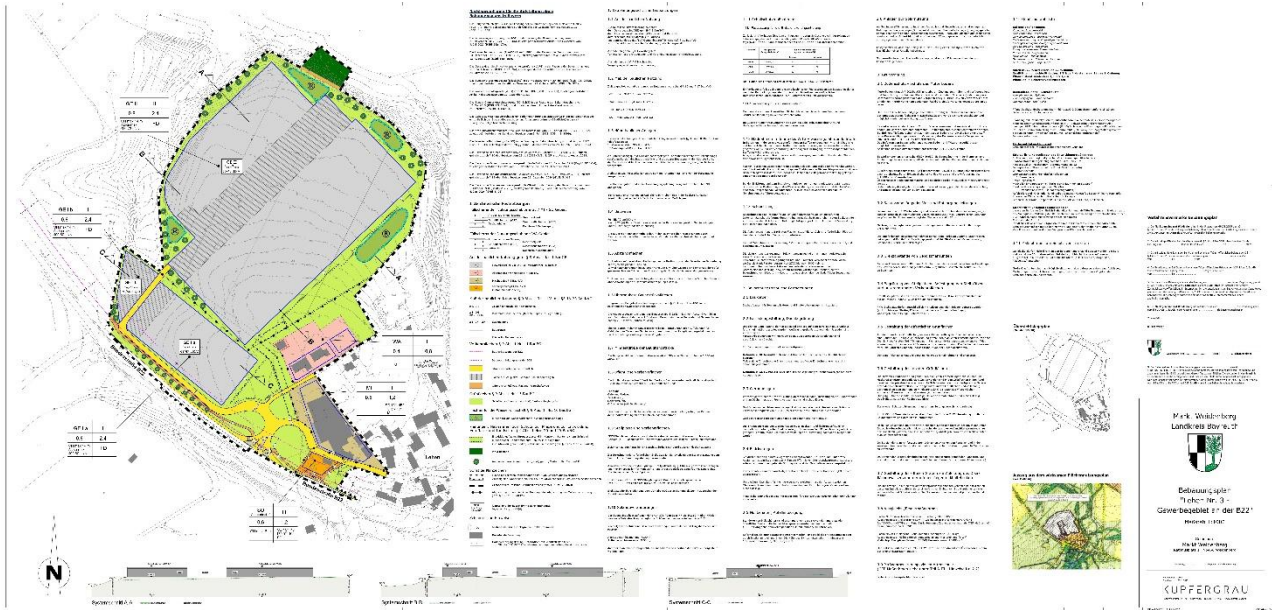
Fassung vom 05.11.2025

Teil A.I

Zeichnerische Festsetzungen

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Rechtsgrundlagen



**I. Zeichnerische Festsetzungen**

**Füllschema der Nutzungsschablone GE / MI / SO Gebiet**

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossigkeit
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Gebäudehöhe
- Dachform / Dachneigung

**Füllschema der Nutzungsschablone WA Gebiet**

- Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise
- Dachform / Dachneigung

**Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG**

- GE Gewerbegebiet § 9 BauNVO mit Nummer Teilbereich
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- SO Sondergebiet § 11 BauNVO (Gemeinbedarfsfläche)

**Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit §§ 16-23 BauNVO**

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- z.B. GH max. 14 m Maximale Gebäudehöhe (Berechnung siehe Begründung)
- z.B. 0° - 15° Dachneigung
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen

**Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG**

- Bauverbotszone der B22
- Baubeschränkungszone der B22
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Öffentlicher Fußweg, Radweg, Wirtschaftsweg

**Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG**

- Grünfläche (öffentlich + privat), Verkehrsbegleitgrün

**Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG**

- Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltung

**Pflanzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauBG**

- Entwicklungsfläche: Streuobstbestand im Kontext mit artenreichem Grünland (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
- Wald Bestand
- Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG

**Sonstige Pflanzzeichen**

- Fläche für Lärmschutzmaßnahmen im Zuge Genehmigungsverfahren
- Zulässig sind Wände und Wälle bis 5,0 m, abweichend zur BayBO ohne Abstandsflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauBG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

**GE II**  
Darstellung der Basis-Emissionskontingente tags/nachts  $t_{02}$  in dB(A)

**Zeichnerische Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen 0,5m zum Stichtag 01.10.2025 sind keine Leitungen im geltungsbereich vorhanden

Ohne Maßstab

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Die Planzeichenverordnung (PlanZV / PlanzV 1990) in der Fassung der Verordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 58).

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen (BBodSchG) in der geltenden Fassung, einschließlich der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der seit 1. August 2023 geltenden Neufassung.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Neufassung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699).

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), gültig ab 1. August 2025.

Das Bayerische Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) vom 23. Dezember 1976 (BayRS 2010-1-I), zuletzt geändert durch Gesetze vom 9. Dezember 2024 und 23. Dezember 2024.

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

Das Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981 (BayRS V S. 731), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Fassung vom 05.11.2025

Teil A.II

Textliche Festsetzung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Grünordnung

# 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die räumliche Differenzierung zwischen dem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und dem Sondergebiet (SO) Gemeinbedarfsfläche gemäß § 11 BauNVO ist im Teil A.I - zeichnerische Darstellung grafisch dargestellt.

Ausnahmen gemäß § 8 Gewerbegebiet:  
Tankstellen, sportliche Anlagen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 Mischgebiet:  
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend § 16 und § 17 BauNVO:

|     |              |              |
|-----|--------------|--------------|
| GE: | max. GRZ 0,8 | max. GFZ 2,4 |
| WA: | max. GRZ 0,4 | max. GFZ 1,2 |
| MI: | max. GRZ 0,6 | max. GFZ 1,2 |
| SO: | max. GRZ 0,6 | max. GFZ 1,2 |

## 1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden nach §§ 16 und 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Im Gewerbegebiet (GE)      H =      14,0 m
- Im Sondergebiet (SO)      H =      8,0 m

Als unterer Bezugspunkt wird die höchstgelegene Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße im Bereich des Baugrundstücks und als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Gebäudewand bei Flachdächern bzw. Gebäudedachflächen bei geneigten Dächern festgesetzt.

Aufbauten wie Photovoltaikanlagen, Kamine, Antennen etc. sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die Höhenangaben sind in der Genehmigungsplanung zwingend in Höhen über NN anzugeben.

Bei Angabe einer maximalen Attikahöhe in m über NN gilt der höchste Punkt der Konstruktion, einschließlich Technikaufbauten oder PV-Anlagen

## 1.4 Bauweise

Für GE, MI und SO gilt:

Nach § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind grundsätzlich zulässig.

Die Baukörper können innerhalb der, in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen dargestellten, überbaubaren Grundstücksflächen frei wählbar angeordnet werden.

## 1.5 Abstandsflächen

Im Hinblick auf die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Lärmschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von 5 m über Gelände sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen ohne Anwendung der Abstandsflächenregelungen zulässig.

Stützwände am Rand des Geltungsbereiches sind bis zu einer Höhe von 5 m über Gelände ohne Anwendung der Abstandsflächenregelung zulässig.

## 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Baugebiet werden Baugrenzen nach § 23 Absatz 3 BauNVO in der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 22 ist mit einem Abstand von **10 m** vom Fahrbahnrand dargestellt. In diesem Bereich sind keine Gebäude und Nebenanlagen nach § 23 Absatz 5 BauNVO zulässig.

Ebenso dürfen in der Anbauverbotszone keine Abgrabungen oder Auffüllungen für Gebäude oder Teilen von Gebäuden vorgenommen bzw. Parkplätze hergestellt werden. Für Erschließungsstraßen gilt diese Vorgabe nicht.

## 1.7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen im Gewerbegebiet (GE) eine Mindestgröße von 2.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

## 1.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen werden verbindlich bereitgestellt. Die Bestandteile der öffentlichen Verkehrsflächen sind:

Fahrbahn  
Geh- und Radweg,  
Parkstreifen,  
Seitenstreifen,  
Grünstreifen (mit Bepflanzung).

Eine Zuordnung der Flächenanteile der vorgenannten Aufteilung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung zu den Erschließungsmaßnahmen.

## 1.9 Stellplätze und Verkehrsflächen

PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Schotter oder wasserdurchlässiges Pflaster) zu befestigen.

Zufahrten zu den Parzellen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zur Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung heranzuziehen.

Abweichend von der aktuell gültigen Stellplatzsatzung gilt für alle gewerblichen Anlagen und hier im speziellen für Handwerks- und Industriebetriebe, Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze:

Im GE Ia und GE Ib: 1 PKW-Stellplatz pro 250m<sup>2</sup> Brutto-Hallengrundfläche  
 Im GE II: 1 PKW-Stellplatz pro 500m<sup>2</sup> Brutto-Hallengrundfläche

Stellplätze für Fahrräder sind vom Vorhabensträger an Sammelplätzen in ausreichender Anzahl herzustellen.

## 1.10 Geländeänderungen

Das Baugelände liegt auf einer Höhe von 376,70 m über HN bis 392,60 m über HM der maximale Geländeabtrag beträgt circa 8,10 m der maximale Auftrag circa 7,70 m

Nachfolgend beschriebene Geländeänderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig:

Abgrabungen bis maximal 9,00 m  
 Auffüllungen bis maximal 9,00 m,  
 damit eine annähernd waagrechte Geländeoberfläche innerhalb der Parzellen hergestellt werden kann.

## 1.11 Schallschutzmaßnahmen

### 1.11.1 Festsetzung für die Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | Maßgebliche Bezugsfläche in m <sup>2</sup> | Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) |                         |
|------------|--|---|-------------------------|
|            |  | L <sub>EK, tags</sub>                         | L <sub>EK, nachts</sub> |
| GE Ia      | 14079,00                                   | 62  | 47                      |
| GE Ib      | 2807,00                                    | 70  | 56                      |
| GE II      | 75865,00                                   | 60  | 45                      |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

### 1.11.2 Festsetzung für den Verkehrslärm

Festgesetzt sind gem. Planzeichen Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung im WA vor Verkehrslärm.

Im Zuge der Bauantragsverfahren ist durch ein Schallschutzgutachten Art und Umfang von Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

## 1.12 Maßnahmen im Sinne des WHG – wassergefährdende Stoffe

In Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind bauliche und betriebliche Maßnahmen zu treffen, die den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) entsprechen.

Anlagen sind so auszuführen, dass eine Verunreinigung von Boden, Grund- oder Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert, umgefüllt oder verwendet werden, sind flüssigkeitsdicht auszubilden und gegen Eindringen von Niederschlagswasser zu sichern.

Niederschlagswasser darf nicht über diese Flächen in die Regenwasserableitung gelangen, sondern ist gesondert zu behandeln.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der AWSV zu beachten.

Entsprechende Fachgutachten (z. B. zum Grundwasserschutz) sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

## 1.13 Beleuchtung

Beleuchtungen sind insektenfreundlich und fledermausfreundlich auszuführen (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme), das heißt mit hohem roten Spektralanteil, z. B. warmweiße LED- Leuchtmittel, möglichst geringer Lichtpunkthöhe und Vermeidung der Abstrahlung nach oben.

Die Außenbeleuchtung auf privaten Flächen ist auf die tatsächlich erforderlichen Flächen bzw. den erforderlichen Zeitraum zu reduzieren.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Lichtemission wie nachfolgend beschrieben umzusetzen

- Die Lichtrichtung der gesamten Beleuchtungsanlage wird nach unten gerichtet sein, keine Streuwirkung nach oben.
- Es werden Leuchtmittel mit geringem UV- und Blauanteil verwendet werden, warmweißes Licht mit Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin.
- Lichtpunkthöhen werden auf das minimal erforderliche Niveau reduziert.
- Stufenweise Reduzierung, bzw. sofern möglich, vollständige Abschaltung der Beleuchtung von 23.00 Uhr – 6.00 Uhr. Wiedereinschalten bei Bedarf über Bewegungssensoren.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

---

### 2.1 Baukörper

Dachaufbauten für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

### 2.2 Fassadengestaltung, Dachbegrünung

Unabhängig vom Material der Fassaden sollen diese auf dem jeweiligen Baugrundstück farblich einheitlich gestaltet werden. Weiße und grelle Farbtöne an den Fassaden sind zu vermeiden.

Fassadenbegrünungen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen sind ausdrücklich erwünscht.

Für Dachbegrünungen wird folgendes festgesetzt:

**Gebäude in GE Ia und GE Ib** sind auf Ihrer vollen Dachfläche des Hauptdaches zu begrünen. Teilbereiche für technische Einrichtungen und Laufwege für technische Anlage sind davon ausgenommen

**Gebäude in GE II, WA, MI, SO:** Hier ist eine Begrünung wünschenswert, jedoch nicht vorgeschrieben

### 2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung an straßenseitigen Einfriedungen, an Außenwänden und an Dächern erlaubt. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Sie können als Leuchtreklamen ausgebildet werden. Wechsellichter mit einer Bild- oder Farbwechselfrequenz von  $n < 0,5$  (zwei Wechsel pro Minute) sind nicht erlaubt.

Grelle Farben und Beleuchtungen mit Blendefahr sind nicht erlaubt.

Jegliche Beleuchtung von Werbeanlagen muss insekten- und fledermausfreundlich, das heißt mit hohem, roten Spektralanteil, z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel, möglichst geringer Lichtpunkthöhe und einer Vermeidung der Abstrahlung nach oben, ausgeführt werden.

### 2.4 Einfriedungen

Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. An Toren und Einfahrten/Ausfahrten ist ein Stauraum von  $> 5$  m zur öffentlichen Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern nicht eine durchgehende Öffnung während der Geschäftszeiten sichergestellt ist.

Transparente Zaunarten aus Holz, Draht oder Metall dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, muss der Abstand zwischen Oberkante Gelände und Zaununterkante mindestens 15 cm betragen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Metallische Zaunanlagen sind mit gedeckten, farbigen Schutzanstrichen oder - umhüllungen zu versehen.

## 2.5 Müllbehälter, Abfallentsorgung

Standorte von Müllbehältern sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können, das heißt z. B.:

- in Garagenbauten/Nebengebäuden,
- in Müllräumen/Müllschränken.

Sofern diese als offene Standorte errichtet werden, sind sie blickdicht einzufrieden oder durch Bepflanzung einzugrünen. Die Höhe des Sichtschutzes wird mit mindestens 1,50 m und maximal 2,50 m festgesetzt.

## 2.6 Anlagen zur Solarnutzung

An Gebäuden (Dächer und Wände) von Industrie- und Gewerbebauten sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) neigungsparell gemäß den nachfolgenden Festsetzungen zu errichten. Photovoltaikflächen auf Dachflächen sind auch aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen, maximal jedoch bis zur angegebenen max. Gebäudehöhe.

Festgesetzt wird, dass eine Anlage zur Solarnutzung eine Mindestgröße von **75 %** der Dachflächen einer Parzelle haben muss.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern und an oder als Fassaden zugelassen.

### 3. Grünordnung

---

#### 3.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine maximale Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

Bodenmaterial, das abgefahren werden muss, ist vorrangig an die Gemeinde Weidenberg und Nutzer im Umkreis von 10 km abzugeben

#### 3.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

#### 3.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Artikel 47 - 50, zu beachten

### 3.4 Begrünung von Stellplätzen, Befestigung von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen

Pro 10 Stellplätze ist ein Grünstreifen mit mindestens 2,00 m Breite vorzusehen und ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

PKW-Stellplätze dürfen ausschließlich mit teilversiegelnden Belägen befestigt werden (volldurchlässige Pflaster, Pflaster mit mindestens 8 mm breiten Fugen, wassergebundene Beläge, Schotterrasen).

### 3.5 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen, im Wesentlichen entlang der Erschließungsstraße, sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer standortangepassten, extensiven Wiesenmischung mit mindestens 25 % Anteil an Kräutern einzusäen. Die Flächen sind maximal zwei- mal jährlich zu mähen und das Mähgut von der Fläche abzufahren.

Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind unzulässig.

### 3.6 Gestaltung der privaten Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gemäß den planlichen Festsetzungen mit Bäumen und Heckenabschnitten zu bepflanzen. Zu verwenden sind in den Grünflächen in den Randbereichen der privaten Parzellen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste, nicht bepflanzte private Grünflächen sind vollständig gärtnerisch zu begrünen und zu mindestens 50 % als extensive Wiesenflächen anzulegen. Diese sind maximal zweimal jährlich zu mähen.

Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

Stein- oder Schottergärten sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Pro 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Baumstandorte sind dem Plan zu entnehmen.

Nach Möglichkeit sind die privaten Grünflächen in den Randbereich der privat genutzten Industrie-/Gewerbeparzellen mit entsprechender positiver Außenwirkung (entweder zu der Erschließungsstraße oder zur Landschaft hin) anzulegen, soweit diese nicht ohnehin planlich festgesetzt sind.

Im Bereich der planlich festgesetzten Grünzonen zwischen den Parzellen und in den sonstigen Randbereichen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Im Bereich der Regenrückhaltungen sind Heckenabschnitte gemäß der Plandarstellung aus heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (autochthones Pflanzmaterial).

### 3.7 Gestaltung der offenen Gräben zur Ableitung des Oberflächenwassers und der offenen Regenrückhaltebecken

Die der offenen Ableitung des Oberflächenwassers dienenden Gräben sind naturnah zu gestalten (möglichst differenzierte Linienführung, Einbau von Strukturelementen wie Wurzelstöcke und Störsteine etc.). Die Gräben sind maximal einmal jährlich im Herbst zu mähen.

### 3.8 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Fläche Nr. 1: Ackerbrache bei Lessau: Flächengröße 8.885qm  
Ausgangsbiotop: Ackerbrache (5 WP); Zielbiotop teils artenreiches Grünland (auf 8.000 qm (8 WP), am Rand Einrichten eines Zauneidechsenhabitats (CEF-Maßnahme): Gesamtsumme: 24.000 WP

Fläche Nr. 2: Grünland bei Neunkirchen: Flächengröße 10.000 qm  
Ausgangsbiotop: Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (6 WP)  
Zielbiotop: Mesophiles Gebüsch (10 WP) Gesamtsumme: 40.000 WP

Der restliche Bedarf von ca. 296.000 WP wird über den Ankauf von Ökoflächen aus dem betroffenen Naturraum gedeckt

### 3.9 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz (CEF-Maßnahmen siehe unter Teil A.III - Hinweise Nr. 2.2)

Siehe Artenschutzgutachten Tractebel

### 3.10 Gehölzauswahlliste

#### **Bei Heckenpflanzungen**

#### Vorschlag Artenauswahl

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                |
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Blutroter Hartriegel     |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrifflicher Weißdorn  |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss                |
| <i>Euonymus europaea</i>   | Pfaffenhütchen           |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogel-Kirsche            |
| <i>Rosa canina</i>         | Hunds-Rose               |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder       |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Vogelbeere               |

- Anteil ca. 80 % Sträucher und 20 % Bäume
- Qualität: mind. leichte Sträucher, 3 Triebe / Heister, max. Bäume 2. Ordnung
- Pflanzabstand mindestens 1,5 m x 1,5 m
- Pflanzung in kleineren Gehölzgruppen

**Baumpflanzungen – Einzelbäume**

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| <i>Acer platanoides</i>   | <i>Spitzahorn</i>   |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | <i>Sommer-Linde</i> |
| <i>Quercus robur</i>      | <i>Stiel-Eiche</i>  |

Pflanz-Qualität: Hochstamm; Stammhöhe 2,00-2,20 m; Stammumfang 18-20 cm;  
Ballenware oder Containerware

- Pflanzung mit standorttypischem, autochthonem Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze; Herkunftsregion 5.2 - Schwäbische und Fränkische Alb) bzw. gemäß Forstvermehrungsgesetz (FoVG)
- fachgerechte Pflanzung von Einzelbäumen im Herbst
- Baumverankerung durch Baumpfähle (3er-Block) für 2 Vegetationsperioden bis zum sicheren Anwachsen der Bäume - anschließend entfernen der Baumverankerungen

**Fläche mit Entwicklungsziel**

Streuobstbestand im Kontext mit artenreichem Grünland

**Erforderliche Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen**

1. Pflanzung von regionaltypischen Obstbäumen gemäß Artenliste
  - *Pflanzabstände unregelmäßig zwischen 10 m und 20 m*
  - *Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12*
  - *Baumpfahl und Stammschutz (z.B. mit Schilfrohrmatte)*
  - *Wühlmausschutz*
  - *Grenzabstände und Freihaltefläche beachten*
2. Baumpflege
  - *Erziehungsschnitt*
  - *maßvoller Erhaltungsschnitt (Totholz und Baumhöhlen belassen)*
  - *Ersatz evtl. vorzeitig abgängiger Gehölze*
3. Artenliste (Auswahl – je nach Verfügbarkeit):
  - Äpfel: Klarapfel, Knäckerla, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Hauxapfel, Rheinischer Winterrambur, Brettacher, Boikenapfel*
  - Birnen: Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Alexander Lucas, Mollebusch*

**Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen**

- *die ersten fünf Jahre 2 x jährlich Mahd Mitte Juni und ab Mitte September mit Abtransport des Mahdgutes – Mulchung der Baumscheiben im Sommerhalbjahr*
- *anschließend nur noch 1-2 x jährlich Mahd mit Abtransport des Mahdgutes*
- *Erstmahd ab 15. Juni*
- *Randliches Belassen von Altgrasstreifen mit jährlich alternierenden Mahdabschnitten*
- *Schnitt ausschließlich mit Balken-Mähwerk und einer Schnitthöhe nicht unter 12 cm*
- *Kein Einsatz von mineralischen Düngern oder Pflanzenschutzmittel*

### 3.11 Maßnahmen zum Schutz von Tierarten

Gullideckel dürfen nicht direkt an den Bordstein angrenzend gesetzt werden, die Bordsteine sind alle 20 m abzusenken. Gullideckel, Lichtschächte usw. müssen so ausgestaltet sein, dass keine Fallen für Kleintiere (z. B. Eidechsen, Amphibien, Mäuse etc.) entstehen.

Große Glasfronten sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Aufkleber, Mattierungen und ähnliches aufzubringen, um zu verhindern, dass Vögel an den Scheiben anprallen und sterben.

KUPFERGRAU

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Fassung vom 05.11.2025

Teil A.III  
Hinweise und nachrichtliche  
Übernahmen

1. Hinweise allgemein
2. Hinweis zur Grünordnung

## 1. Hinweise allgemein

---

### 1.1 Baugrund

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Garbex eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im geotechnischen Bericht vom 15.09.2025 zusammengefasst.

Zur genauen Feststellung der Baugrundverhältnisse werden geologische bodenmechanische Untersuchungen des Baugrundes auf den einzelnen Bauparzellen angeraten.

### 1.2 Denkmalschutz

Bei Funden historischer Art entsprechend Artikel 8 Absatz 1 BayDSchG ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Vertretern dieser Behörden ist ein Zutrittsrecht zum Baugrundstück einzuräumen.

Nach Artikel 8 Absatz 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn vorher keine Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.

### 1.3 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Dies schließt aber derartige Belastungen nicht generell aus.

Erkenntnisse über vorhandene Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Die Notwendigkeit einer derartigen Untersuchung wird geprüft.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich das Landratsamt Bayreuth als bodenschutzrechtlich zuständige Behörde (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und der Markt Weidenberg zu benachrichtigen.

Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls bereits angefallener Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### 1.4 Abfall- und bodenschutzrechtliche Hinweise

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden.

Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und gegebenenfalls des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, dass Abfall i. S. d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein. Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

## 1.5 Trinkwasserversorgungsanlage

Vor Inbetriebnahme und nach Instandsetzung sind die Versorgungsanlagen gründlich zu reinigen. Anlagen, die mit Trinkwasser in Kontakt kommen, sind durch fachkundige Personen in einen mikrobiologisch einwandfreien Zustand zu bringen (siehe DVGW W 291).

Dies ist grundsätzlich durch mikrobiologische Untersuchungen vor der Betriebsfreigabe nachzuweisen.

Anlagen der Kunden dürfen nur dann an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, wenn die Anforderungen nach DIN 1988-1 bis -8 erfüllt sind. Insbesondere sind Rückwirkungen auf die zentrale Trinkwasserversorgung auszuschließen.

Eine direkte Verbindung mit Nicht-Trinkwasseranlagen und Eigenwasserversorgungsanlagen ist unzulässig.

## 1.6 Entwässerung

Die Vorgaben aus der gemeindlichen Entwässerungssatzung und der für die Gebäudeentwässerung geltenden Richtlinien und Normen sind zu beachten.

Die Entwässerung des Bebauungsplan Gebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist durch einen Schmutzwasserkanal im Freispiegel an die gemeindliche Entwässerungsanlage der Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg anzuschließen.

Niederschlagswässer der Dachflächen ist nach Rückhaltung, durch entsprechend dem DWA A 117 bemessene Regenrückhaltebecken, gedrosselt der Oelschnitz zuzuleiten.

Eine Niederschlagswasserbehandlung der Niederschlagswässer der Dächer wird nicht erforderlich.

Niederschlagswasser der PKW Parkplätze ist über die belebte Bodenzone abzuleiten und dezentral zu versickern.

Die Niederschlagsabflüsse der LKW- Fahr.- und LKW-Ladeflächen sind durch Regenklärbecken gemäß dem DWA Arbeitsblatt 102 zu behandeln.

Danach sind diese in einer Regenrückhaltung entsprechend DWA A 117 zurückzuhalten und gedrosselt der Oelschnitz zuzuleiten.

Die Dimensionierung der Regenklär und Regenrückhaltebecken sowie der Rohrleitungen sind im Rahmen der Gebäudeplanung in der Fachplanung vorzunehmen.

Der Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 ist ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung vorzunehmen.

## 1.7 Schutz vor Überschwemmung und Überflutung

Um Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Es wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV wird hingewiesen.

## 1.8 Schutz der Gebäude vor Grundwassereinflüssen

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

## 1.9 Hinweis bezüglich Geruchsimmissionen

In A.II 1.12 wird festgesetzt, dass in Bereichen mit Wahrnehmungshäufigkeiten von mehr als 0,25 (25 % der Jahresstunden gemäß GIRL) schutzbedürftige Nutzungen und Gebäude nicht zulässig sind.

Derartige Einschränkungen der Nutzung sind nicht zu erwarten

## 1.10 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Kulmbach, Hermann-Limmer-Straße 9, 95326 Kulmbach, Tel. 09221 - 8080, E-Mail BAG-NC- Kulmbach@bayernwerk.de zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Kulmbach.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Kulmbach, mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

## 1.11 Bauzwang

Es besteht kein Bauzwang

## 1.12 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Da der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Nutzflächen anschließt, ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Landwirtschaft zugesichert.

## 2. Hinweise zur Grünordnung

---

### 2.1 Freiflächengestaltungspläne

Zum Nachweis der festgesetzten Grünflächenanteile und sonstigen Festsetzungen auf den privaten Flächen ist zu allen privaten Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und sonstigen Vorgaben zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen nachweist.

KUPFERGRAU

**BEBAUUNGSPLAN  
„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“  
Gemeinde Weidenberg**

Fassung vom 05.11.2025

Teil B Begründung

Weidenberg, den TT.MM.JJJJ

Bayreuth, den TT.MM.JJJJ

Hans Wittauer  
1. Bürgermeister

Bernd Detsch  
KUPFERGRAU Architekten GmbH

# 1. Anlass und Ziele der Planung

---

## 1.1 Allgemein

**Der Markt Weidenberg** ist nach dem Landesentwicklungsprogramm ein Unterzentrum, er profitiert von seiner Lage im Einzugsbereich der Stadt Bayreuth sowie von seiner verkehrsgünstigen Anbindung an die Autobahn A9. Das Gemeindegebiet liegt am Südrand des Fichtelgebirges im Landkreis Bayreuth.

Weidenberg ist ein Wirtschaftsstandort mit einer vielfältigen Struktur aus Handwerk, Einzelhandel und mittelständischen Betrieben. Prägend sind Firmen im Bereich Landmaschinen- und Wassertechnik, Formen- und Metallbau sowie Betriebe aus den Gewerbegebieten West (u. a. Lechner) und Ost (Lebensmittelmärkte, Getränkefachhandel, Elektro-, Heizungs- und Lüftungstechnik). Ergänzt wird das wirtschaftliche Profil durch Sägewerke mit Holzhandel in Görschnitz und Rüggersberg sowie eine Getreidemühle in Döhlau.

Als Grundsatz der regionalen Entwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass bestehende Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies geschieht sowohl durch die Stärkung bereits ansässiger Betriebe als auch durch die Ansiedlung neuer Unternehmen. Die Bauleitplanung dient dabei als wichtiges Instrument zur Entwicklung und Sicherung geeigneter Gewerbeflächen.

Die Gemeinde verfügt aktuell über ausgewiesene Gewerbeflächen, die im Sinne der regionalen Ziele weiterentwickelt werden. Aufgrund der kleinteiligen Siedlungsstruktur fehlen jedoch größere zusammenhängende Flächen über 5 Hektar, die für die Ansiedlung von Großbetrieben erforderlich wären.

Das Gewerbegebiet Lehen liegt außerhalb des Hauptortes in besonders günstiger Verkehrslage und schließt an den Ort Lehen und dort vorhandenes kleinteiliges Gewerbe an.

Das zu beplanende Gebiet liegt außerhalb überregional bedeutsamer Schutz- und Vorbehaltsflächen, es bestehen keine Beeinträchtigungen durch Überschwemmungsgebiete oder ausgewiesene Biotope. Lediglich im Bereich des Zuganges zur Vorflut sind Schutz- und Vorbehaltsflächen betroffen, auf die im Hinblick auf die Naturschutzfachliche Beurteilung detailliert eingegangen wird.

Nach den Karten des Landesamtes für Denkmalpflege sind dort keine Bodendenkmäler verzeichnet.

In der Nähe des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal mit der Beschreibung:

### **Neolithische Siedlung und mittelalterliche Wüstung mit Eisenverhüttung.**

Aufgrund der Lage jenseits des Gewässers „Ölschnitz“ und der Geländesituation wird nicht davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet Funde zu erwarten sind.



Lage des Bodendenkmales zum Planungsgebiet

## 1.2 Vorprüfungen

**Der Markt Weidenberg** hat in den vergangenen Jahren verschiedene Schritte zur Weiterentwicklung der örtlichen Infrastruktur und Wirtschaftsstandorte unternommen.

Auch wenn bislang kein eigenes städtebauliches Entwicklungs- und Einzelhandelskonzept durchgeführt wurde, stehen Fragen der

**Gewerbeentwicklung, Wirtschaft und Arbeit** im Mittelpunkt der gemeindlichen Planung.

Im Rahmen der Diskussionen zur zukünftigen Entwicklung werden insbesondere die **Ansiedlung neuer Betriebe** sowie die **Stärkung bestehender Unternehmen** als zentrale Handlungsfelder gesehen. Für den Wirtschaftsstandort Weidenberg stellt die **aktive Vermarktung der Gewerbegebiete** ein wesentliches Ziel dar. Die gute Verkehrsanbindung über Bahn, Staatsstraßen und die Nähe zur Autobahn A 9 bilden dabei entscheidende Standortvorteile.

In den bestehenden Gewerbegebieten sind die Flächen weitgehend belegt. Die Nachfrage nach Flächen für mittlere und große Betriebe ist weiterhin vorhanden. Für großflächige Gewerbeansiedlungen fehlen derzeit zusammenhängende Grundstücke von mehr als 5 Hektar.

Um künftige Ansiedlungen zu ermöglichen und die wirtschaftliche Entwicklung zu sichern, soll die Gemeinde geeignete Erweiterungsflächen prüfen und über die Instrumente der Bauleitplanung die erforderliche Infrastruktur schaffen.

Das geplante Gebiet schließt nordwestlich des Ortsteiles Lehen unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet an. Sein Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca.15,8 ha.

## 1.3 Anlass der Planung, Bedarfsnachweis

Im Gemeindegebiet von Weidenberg sind keine **größeren** Parzellen im Bereich von ausgewiesenen Gewerbegebieten verfügbar. Ausgewiesene Flächen für kleine und mittlere Gewerbeansiedlungen sind bereits vollständig bebaut bzw. eine Bebauung ist in Vorbereitung.

Um die grundsätzlichen regionalen Entwicklungsstrategien umsetzen zu können, ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes für großflächige Ansiedlungen > 5 ha dringend erforderlich.

### **Ermittlung des Bedarfs an Neuausweisungen**

In enger Abstimmung der Investorengruppe GB & Cie II mit der Verwaltung des Marktes Weidenberg werden Interessenten für eine Ansiedlung im Planungsgebiet geprüft.

Bis zum aktuellen Stand liegen bei der Investorengruppe nachfolgende konkrete Anfragen von ansiedlungswilligen Betrieben vor.

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Anlagen zur Erzeugung von Strom/Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Maschinenbau, Gewerbebetriebe | ca. 17.000 m <sup>2</sup>   |
| Teilmontagen und Vorproduktion für Industrietechnik  | ca. 21.000 m <sup>2</sup>   |
| Industrielogistik (Pharma, Elektro, Automotiv, Lebensmittel)                                       | ca. 20.000 m <sup>2</sup>   |
| Sortier- und Retoure Zentrum   | ca. 10.000 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gesamt</b>  | <b>68.000 m<sup>2</sup></b> |

Somit umfasst der Bedarf der konkret ansiedlungswilligen Betriebe eine Fläche von ca. 68.000 m<sup>2</sup>, und liegt damit im Bereich der durch die Ausweisung des Gebietes geschaffenen Bauparzellen.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass nicht alle angefragten Betriebe sich ansiedeln werden, ist nachvollziehbar, dass unter Berücksichtigung der Bauabschnitte in jedem Fall in ausreichendem Umfang ansiedlungswillige Betriebe vorhanden sind, um den Umfang der geplanten Gebietsausweisung zu begründen.

## **Bedarfsnachweis: Flächen in bestehenden Gewerbegebieten**

### **Gewerbegebiet Kräglitz/Industriegelände NO**

Größe gesamt: 115.000 m<sup>2</sup>

Freie Parzellen:

Das Gebiet ist weitestgehend bebaut. Leerstände konnten in der Vergangenheit zügig wieder belegt werden, insbesondere durch Neuansiedlungen.

Der Bebauungsplan wurde 2006 geringfügig erweitert. Aktuell (2025) läuft eine weitere Erweiterung in Richtung Norden um eine kleinere Teilfläche.

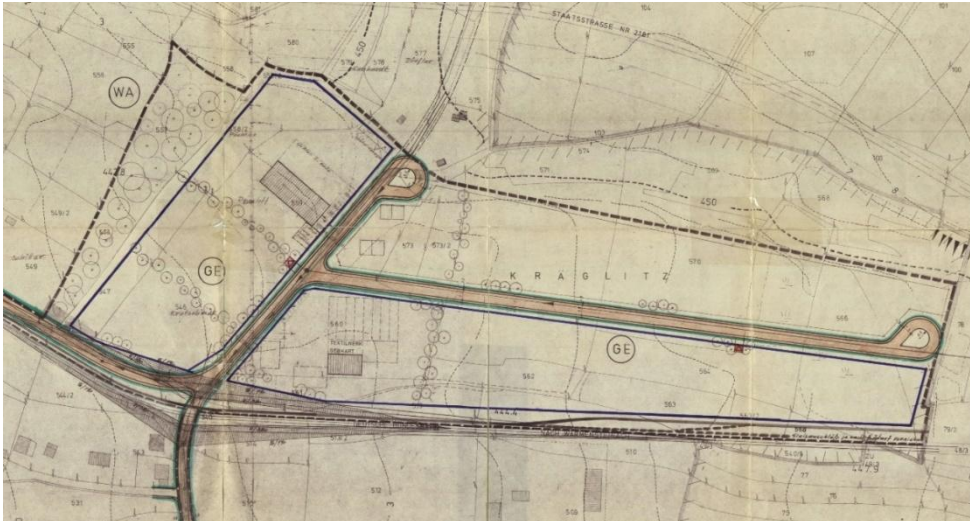
Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind hier nicht gegeben.

Durch verschiedene Bauvorhaben der angesiedelten Firmen wurde das Gebiet in den vergangenen Jahren auch bereits verdichtet. Neben mehreren genehmigten schützenswerten Betriebsangehörigen Wohnungen bzw. Häusern haben sich zahlreiche Gewerbebetriebe etabliert.

Umgrenzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne:



Gültiger Bebauungsplan



Luftbild der Gebäudestruktur



## Gewerbe- und Industriegebiet Weidenberg Ost

Größe gesamt: 223.000 m<sup>2</sup>

Freie Parzellen: in geringem Umfang

Im Zuge der Entwicklung des Gebiets wurde der Bebauungsplan bisher insgesamt 4-mal geändert. Hierbei erfolgte teilweise die Umwandlung zu einem „Sondergebiet Einzelhandel“. Im Geltungsbereich liegen unter anderem der Kreisbauhof, eine Unterkunft für Flüchtlinge und das Feuerwehrgerätehaus.

Im Geltungsbereich sind aktuell noch ca. 4,43 ha Fläche unbebaut. Hiervon sind 1,73 ha im Eigentum von ansässigen Firmen, welche die Grundstücke zur mittelfristigen Entwicklung vorsehen. Verbleibt eine Fläche von 2,70 ha die sich auf vier Grundstücke von vier verschiedenen Eigentümern verteilen.

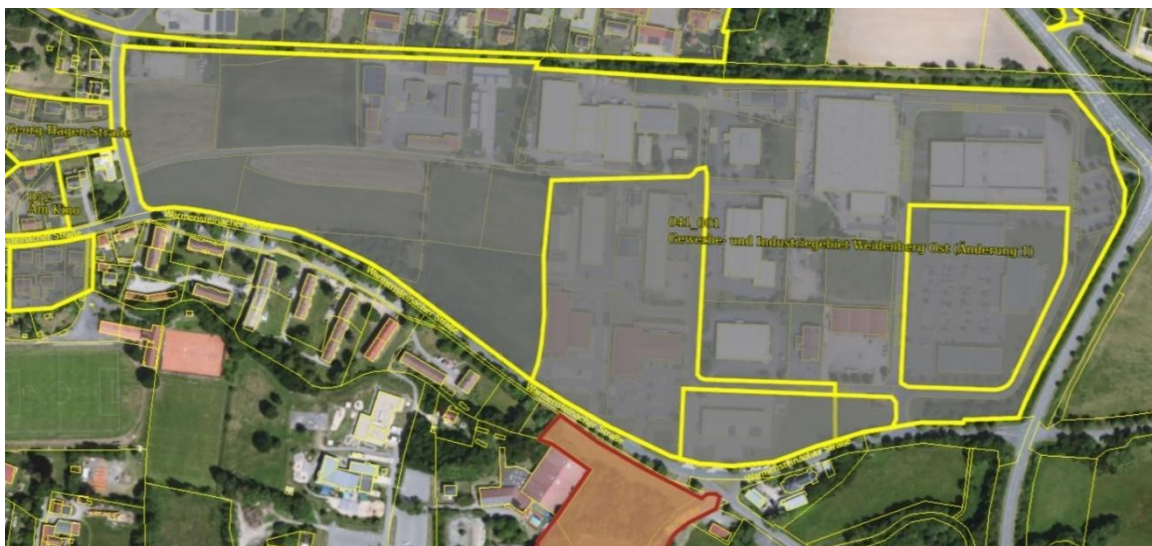
Eine Bebauung war bisher aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar. Neben der Verkaufsbereitschaft sind u. a. die Erschließungssituation und der Zuschnitt zu nennen.

Leerstände konnten auch hier in der Vergangenheit weitestgehend wieder zügig gefüllt (u. a. Sonderpreisbaumarkt, Feuerwehrhaus, Polstermöbel Gebhardt, T€DI) werden. Zudem wurden bzw. werden aktuell freie Grundstücke bebaut (KFZ Wiederer, Firma Krenzer, Flüchtlingsunterkunft, Erweiterung Firma Röchling).

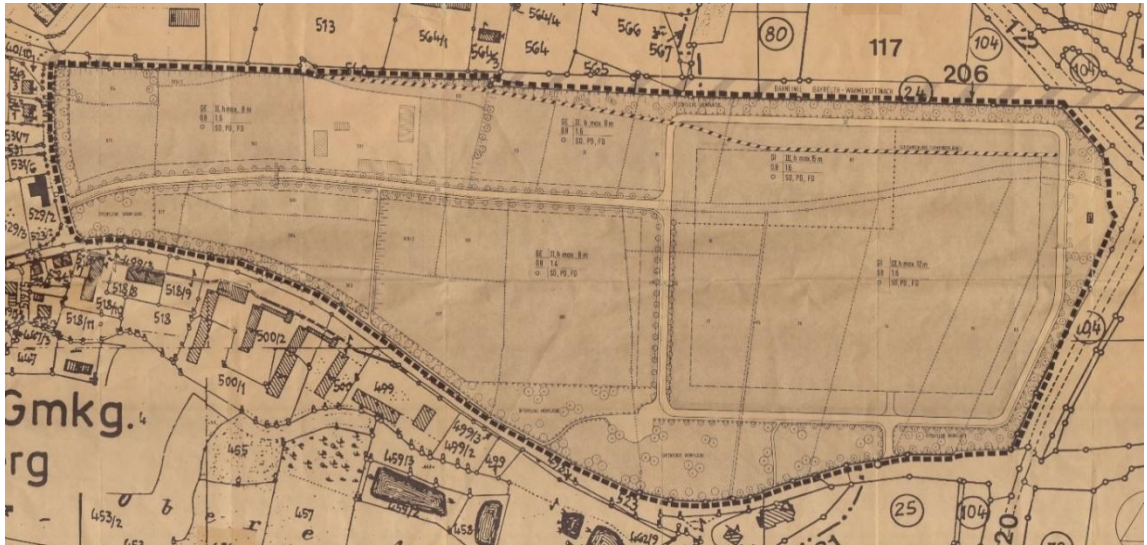
Zum Verkauf angebotene Flächen und Gebäude wurden in der Vergangenheit zügig vermarktet. Aktuell erfolgt kein Angebot.

Eine Erweiterung wäre aufgrund der Umgebung höchstens östlich der Staatsstraße in geringfügigen Umfang (ca. 2,8 ha) möglich.

Umgrenzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne:



Gültiger Bebauungsplan



Luftbild der Gebäudestruktur



### Gewerbegebiet West

Im Gewerbegebiet West, das ursprünglich alleine von der Fa. Zapf genutzt wurde sind aktuell 2 Unternehmen angesiedelt. Die bisherigen Bauflächen werden für einen der ansässigen Nutzer gerade erweitert, soweit es die naturräumlichen Begrenzungen ermöglichen.

Somit stehen hier keine Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung

Luftbild der Gebäudestruktur



Darstellung der aktuellen Bebauungsplanvorgaben



## **Gewerbegebiet Hammer Untersteinach**

Für das Gebiet „**Hammer Untersteinach**“ wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der neben der Gewerbefläche auch das Grundstück für das Feuerwehrgerätehaus beinhaltet.

Die gewerblichen Flächen sind dabei vollständig durch die Spedition Steinbach bebaut. Hier erfolgte die Nachverdichtung der bereits versiegelten Fläche.

Weitere Gewerbe- und Industriegebietsflächen, Brachen, Möglichkeiten der Nachverdichtung oder Leerstände in bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten gibt es in Weidenberg nicht in den notwendigen Größenordnungen > 5 ha.

Im Innenbereich (Innenentwicklung) stehen damit keine größeren Flächen zur Verfügung, um auch nur einen kleinen Teil des Flächenbedarfs decken zu können. Damit sind im vorliegenden Fall auch mögliche Maßnahmen zur Aktivierung bestehender Flächenpotenziale hinfällig, da solche nicht zur Verfügung stehen.

### **Anbindegebot**

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar nordwestlich an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Lehen an.

Es liegt unmittelbar nordöstlich der Bundesstraße B22. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die erforderliche städtebauliche Anbindung an einen geeigneten Siedlungsbereich im Sinne des LEP-Ziels 3.3 als planerisch erfüllt gelten kann.

## 1.4 Ziele und Zwecke der Planung

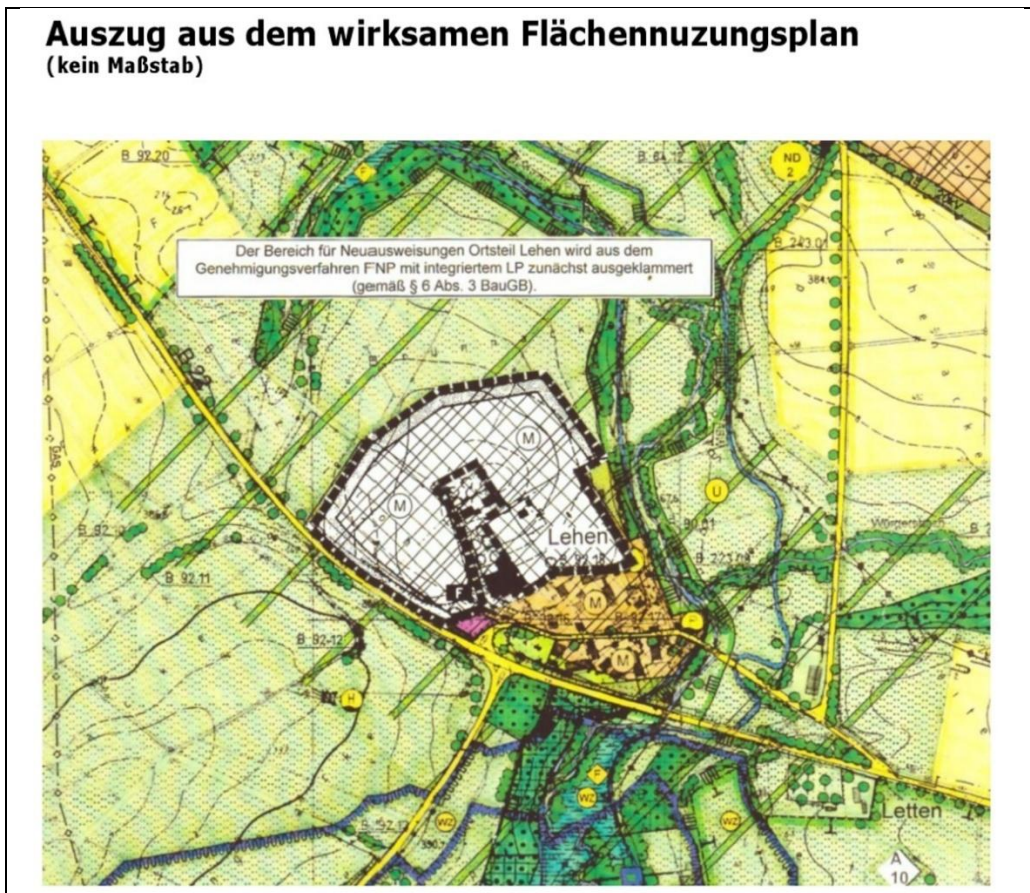
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „LEHEN Nr.3 – Gewerbegebiet an der B22“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des bisher als Ackerland landwirtschaftlich genutzten Areals geschaffen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weidenberg ist das Gebiet teilweise bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Für den Teilbereich des WA existiert bereits ein Bebauungsplan ( Lehen Nr.2 – 2. Änderung ) der im Zuge des Vorhabens aufgehoben wird.

Die westlichen und nord-westlichen Teilflächen sind als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.



### 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits im Eigentum der Investorengruppe.

### 1.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 198,199,200,202,194 TF,193,34,9 TF,36 TF,201,201/2,202/3, 33, 33/1, 33/2, 37 TF, 203 TF, 206

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 15,8 ha

Luftbild des Planungsgebietes mit aktuellen Grundstücksgrenzen  
(ohne Maßstab)



## 2. Planung

---

### 2.1 Planungsgrundsätze

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zwischen der Investorengruppe und dem Markt Weidenberg folgende Rahmenbedingungen abgestimmt, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens detailliert bearbeitet werden.

#### A. Städtebau und Ökologie

- a. Das Planungsgebiet wird im nordöstlichen Teil, dem Gewerbepark für die Neuansiedlung überregional tätiger Unternehmen entsprechende Flächen > 5 ha vorhalten
- b. Für die Erweiterungsmöglichkeiten regional ansässiger Unternehmen wird der sogenannte Handwerkerpark im südwestlichen Bereich vorbehalten. Hier ist auch eine kleinteilige Parzellierung möglich.
- c. Die Attikahöhe des Gewerbeparks muss sich unterhalb der Firsthöhe des südlichsten Wohngebäudes einordnen
- d. Die Attikahöhe des Handwerkerparks wird sich dem Gewerbepark unterordnen
- e. Lärmschutzwände werden städtebaulich verträglich eingefügt und begrünt
- f. Im Handwerkerpark werden die Dachflächen vollflächig mit Dachbegrünung hergestellt.
- g. Im Handwerkerpark soll ergänzend zur Dachbegrünung Photovoltaik

- installiert werden, sofern es für den Nutzer notwendig und sinnvoll ist
- h. Im Gewerbepark werden die Dachflächen mit Photovoltaik belegt.
  - i. Regenwasser wird in offenen Becken zurückgehalten. Dabei werden ökologisch wertvolle Flächen angelegt und im Betrieb unterhalten
  - j. Ladehöfe werden begrünt, soweit es die Fahrkurven von LKW und PKW erlauben.
  - k. PKW-Stellplätze werden versickerungsfähig ausgebildet soweit es die Vorgaben an die Wasserbehandlung erlauben.
  - l. Feuerwehrumfahrten werden mit naturnahen Befestigungen ausgebildet (Rasengitter)
  - m. Ausgleichsflächen werden auch auf dem Grundstück umgesetzt / im Siedlungsraum errichtet.
  - n. Die Fuß- und Radwegeverbindungen von und nach Lehen werden in der Planung berücksichtigt
- B. Energiebedarf und Energieverbrauch
- a. Die erzeugte elektrische Energie soll, soweit für die Nutzer erforderlich vor Ort verbraucht werden.
  - b. Für die Beheizung und Kühlung der Gebäude und Anlagen werden keine fossilen Brennstoffe verwendet
  - c. Produktionsbedingte Abwärme soll vor Ort genutzt werden
- C. Rohstoffeinsatz
- a. Die baulichen Maßnahmen (Tiefbau und Hochbau) werden in Ihrer Materialauswahl und Konstruktion nach aktuellen Maßstäben CO<sub>2</sub>-reduziert und mit einem möglichst hohen Anteil an recycelten und wiederverwertbaren Baustoffen errichtet.
- D. Umgang mit Ressourcen
- a. Der Oberboden ist zu einem Teil dem Markt Weidenberg zur Verfügung zu stellen, er wird dann im Gemeindebereich nach Bedarf wiederverwendet. Oberboden der nicht mehr vor Ort verwendet werden kann ist im Rahmen des zu entwickelnden Oberbodenmanagements wiederzuverwerten
  - b. Die baulichen Anlagen werden so geplant, dass abgetragene Erdmassen im Rahmen der geologischen Möglichkeiten auf dem Grundstück wieder eingebaut werden und eine Entsorgung und die damit verbundenen Nachteile vermieden wird.
  - c. Regenwasser ist offen zurückzuhalten und als Beitrag für eine artenreiche Fauna und Flora auf dem Gelände einzusetzen
- E. Emissionen
- a. Lichtemissionen sind zu minimieren und insektenfreundlich zu gestalten. Um dies in der Bauleitplanung zu integrieren wird ein entsprechendes Gutachten veranlasst.
  - b. Schallemissionen aus der Bebauung und dem dienenden Verkehr zum bestehenden Ortsteil und in den freien Naturraum sind mit einem Gutachten zu prüfen. Resultierende Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan aufzunehmen.
  - c. Betriebe, die geeignet sind Verunreinigungen der Luft hervorzurufen, müssen Ihre Verträglichkeit in geeigneten Gutachten nachweisen.
- F. Gestaltungsmaßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild
- a. Entlang der Grundstücksgrenzen und zur B22 werden zur Gliederung und Abschirmung Baumreihen und Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen gepflanzt.
  - b. Böschungen im Übergang zur freien Flur werden begrünt und harmonisch modelliert.
  - c. Erforderliche Stützmaßnahmen werden als Gabionen-Wände ausgeführt
  - d. Die Gebäudehüllen werden in gedeckten Farben und ohne starke Kontraste gestaltet. (keine grellen Farben)

- e. Die Fernwirkung wird durch eine farbliche Gebäudehöhenstaffelung reduziert.

## 2.2 Grünordnerische Gestaltung, Ausgleichsmaßnahmen, spezieller Artenschutz

Im grünordnerischen Konzept wird angestrebt vor allem durch eine Schaffung naturnaher Randstrukturen einen Übergang in die offene Landschaft zu erzeugen.

## 2.3 Planungsinhalte

### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen die benötigten Gewerbeflächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO nordwestlich an die vorhandene Bebauung anzuschließen.

Die Flächen werden in die Teilbereiche GE I a+b und GE II unterteilt. Die Gewerbeflächen an der B22 sollen im Besonderen bereits ansässigen Unternehmen für Ihre weitere Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnbaufläche die bisher unter dem Bebauungsplan „Lehen-Nr. 2“ definiert ist, wird in den neuen B-Plan aufgenommen. Sie ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO angelegt.

Das Gelände der Kelterei Lehen auf der Flur Nr. 33 wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO für die zukünftige Entwicklung einer Nachnutzung vorbereitet.

Im Bereich der Zufahrt zum Ortsteil Lehen werden Flächen für eine Gemeinbedarfsnutzung als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Besonders sozial sinnstiftende Nutzungen wie Feuerwehr, Festplatz etc. sollen dort untergebracht werden.

Die nach § 8 und § 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, weil die Struktur und die Qualität des wertvollen Gewerbegebietes nicht durch eine Häufung von Spielhallen und Spielotheken beeinträchtigt werden soll.

### **Trennungsgrundsatz**

Da eine räumliche Trennung von GE und WA nicht möglich ist werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse umgesetzt.

Durch die Stellung der Baukörper im GE wird eine maximale Abschirmung der Anlieferungsgebiete und Ladehöhe erreicht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen von der neuen Erschließungssituation zum WA sorgen dafür, dass keine schädlichen Belastungen durch den zu erwartenden Verkehr eintreten.

Die Höhenlage der neuen Baukörper im GE ist so limitiert, dass eine Überschreitung der Firsthöhe der süd-östlichen Wohnbebauung nicht gegeben sein kann.

Weiterhin ist festzuhalten, dass der Bereich WA durch die Kelterei und die angesiedelte Baufirma bereits eine gewerbliche Vorprägung aufweist.

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden am Übergang zur freien Landschaft und entlang vorhandener Gehölzstreifen Grünstreifen ausgewiesen. Damit wird die überbaubare Fläche bereits reduziert. Deshalb werden für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Obergrenzen festgesetzt.

### 2.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden in Ihrer maximalen Oberkante so angesetzt, dass Sie die Firsthöhe des angrenzenden Referenzgebäudes (Flur.-Nr. 201) nicht überschreiten

### 2.3.4 Bauweise

Für GE Ia, GE Ib und GE II wird festgesetzt:

Da auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m Länge zugelassen werden, wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen wurden großzügig festgelegt, damit die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück möglichst variabel ist.

### 2.3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

In der zeichnerischen Darstellung, Teil A.I, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig dimensioniert, damit bei der Wahl der Standorte der Baukörper auf den Grundstücken viele Möglichkeiten bestehen und eine effektive, flächensparende Bauweise erzielt wird.

## 2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Damit der Charakter eines Industrie- und Gewerbegebietes gewahrt bleibt, werden folgende Mindestgrößen der Grundstücke festgesetzt.

Gewerbegebiet (GE)            2.000 m<sup>2</sup>

### 2.4.1 Verkehrsflächen

Das geplante Gebiet wird mit einer neuen Einmündung an die B22 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die bisherige Einmündung wird gem. Abstimmung mit dem Staatliche Bauamt Bayreuth zurückgebaut.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes Lehen Nummer 3 – Gewerbegebiet an der B 22 erfolgt durch eine höhengleiche Anbindung an die Bundesstraße 22.

Die Anbindung wird circa 150 m westlich der bereits vorhandenen Anbindung der BT 17 in südliche Richtung nach Emtmannsberg angeordnet.

Die höhengleichen Anbindungen werden signalisiert. Eine neue Linksabbiegerspur aus Fahrtrichtung Westen (Bayreuth) ist vorgesehen. Der Neubau des Knotenpunktes erfolgt entsprechend RAL. "Richtlinie für die Anlage von Landstraßen". Die Anbindung des Baugebietes erfolgt aus westlicher Richtung über eine parallel der B 22 verlaufenden Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,50 m. Der aus Nordwesten kommende Wirtschaftsweg wird mit aufgebunden, für Fußgänger und Radfahrer wird parallel der Erschließungsstraße ein kombinierte und Geh- und Radweg mit einer

Breite von 3,25 m inklusive Schutzstreifen angeordnet.

Die Fuß und Radfahrerquerung über die neue Anbindung wird in die Signalanlage mit eingebunden, quert die B 22 und bindet die neu geplante Bushaltestelle an das Gewerbegebiet mit an.

In nordöstliche Richtung wird eine Anbindung zur Ortsstraße nach Lehen geschaffen. Die Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet wird bevorrechtigt durch eine links und eine rechts Einbiege Spur realisiert.

In westliche Richtung wird eine Einfädelungsspur (Beschleunigungsspur) mit einer Länge von 150 m angeordnet. Die Anbindung des Ortskern Lehen, sowie der im Nordwesten verlaufenden Erschließungsstraße, erfolgt im freien Verkehrsfluss an die neue Erschließungsachse.

Die Gestaltung der geplanten Straßen erfolgt entsprechend den Richtlinien zur Anlage von Straßen.

Für den öffentlichen Personennahverkehr ist bereits eine Bushaltestelle vorhanden, die im Zuge der Maßnahme geringfügig verlegt wird.

Die Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes werden über die Erschließungsstraße und entsprechende Querverbindungen an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz angebunden.

#### 2.4.2 Versickerung

Die Untersuchung des Baugrundes durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Garbex hat ergeben, dass der anstehende Boden für eine fachgerechte Versickerung nach ATV-Merkblatt A 138 in Teilbereichen geeignet ist. Zur Dämpfung des Niederschlagswasserabflusses werden wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasenpflaster, Schotter oder wasserdurchlässiges Pflaster) als Befestigung von PKW-Stellplätzen festgelegt.

#### 2.4.3 Geländeänderungen

Damit innerhalb einer Parzelle eine annähernd waagrechte Geländeoberfläche hergestellt werden kann, die für die Errichtung von Hallenbauten eine Voraussetzung ist, werden zulässige Abgrabungen bis maximal 9,0 m und Auffüllungen bis maximal 9,0 m festgesetzt.

## 3. Erschließung

---

### 3.1 Allgemeines

#### Lage und Topografie

Das geplante Gewerbegebiet liegt östlich der Bundesstraße B 22 und südlich der Ölschnitz. Das Gelände ist nach Norden und Westen, sowie Richtung B22 nach Süd-Westen geneigt. Die Höhenlinien sind auf Grundlage einer GPS-Geländeaufnahme in den Plan eingetragen.

#### Baugrundverhältnisse

Für das geplante Gewerbegebiet wurden durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Garbex, Bayreuth, Mitte 2025 ein Bodengutachten durchgeführt.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:  
Insgesamt sind die anstehenden Sandböden mit geringeren Feingehalten grundsätzlich für eine fachgerechte Versickerung geeignet. Sollten diese Böden mit den Sohlen der geplanten Versickerungsanlagen noch nicht erreicht werden, müssten stark bindige Böden unter der Versickerungsanlage gegen ein durchlässigeres Material ausgetauscht oder eine rückstaufreie Ableitungsmöglichkeit vorgesehen werden.

Die allgemeine Bebaubarkeit wurde wie folgt beurteilt:

Die anstehenden halbfesten Tone sowie die Sande und Festgesteine sind für eine Gründung der Hochbauten geeignet

Grundwasser wurde bei den Untersuchungen nicht angetroffen. Im Zuge der geplanten Erdarbeiten ist nicht damit zu rechnen das ein Grundwasserleiter beeinträchtigt wird.

### 3.2 Wasserversorgung

Das geplante Gewerbegebiet wird an die bestehende Wasserversorgungsanlage des Marktes Weidenberg angeschlossen.

Der Löschwasserbedarf wird auch über die Wasserversorgungsanlage als Grundschutz bereitgestellt.

Löschwasserbedarf, der über diesen Grundschutz hinausgeht, ist im Bauantragsverfahren über Zusatzmaßnahmen nachzuweisen

### 3.3 Abwasserentsorgung

#### Schmutzwasser

Das geplante Gewerbegebiet muss im Trennsystem entwässert werden.

Das Schmutzwasser von den neuen Bauparzellen wird über einen neuen Schmutzwasserkanal dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im Ortsteil Lehen zugeleitet und auf der Sammelkläranlage behandelt

### Regenwasser

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden sandigen Böden möglich.

## 3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung sowie die Gasversorgung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes „Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“ wird durch die Bayernwerk AG gesichert.

Regenerative Energieversorgungsmöglichkeiten (Biogas, Wasserstoff) werden im Zuge der Energieplanung geprüft.

## 4. Natur- und Artenschutz

---

Durch das Gewerbegebiet werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen. Angrenzend an das Gebiet befinden sich vor allem am Nordrand wertvolle naturnahe Waldbereiche, die Teil eines FFH-Gebietes sind. Diese als Eichen-Hainbuchenwälder ausgebildeten Hangbereiche zur vorgelagerten Ölschnitz sind neben ihrer Ausprägung als schützenswerter Waldtyp mit einer Vielzahl von Baumhöhlen ausgestattet und somit von hoher Bedeutung als Habitat für Vögel und Fledermäuse. Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfordert die Anlage einer Entwässerungsleitung durch das Waldgebiet. Im Zuge einer naturschutzfachlichen Optimierung der Planung wurde eine Planungsvariante entwickelt, die einen möglichst geringen Eingriff in den Wald verursacht. Zudem wurde bei der Planung des Entwässerungskonzeptes besondere Sorgfalt darauf verwendet, dass keine Schadstoffeinträge über die Entwässerung in die Ölschnitz gelangen, in deren Einzugsbereich Bachmuschelvorkommen nachgewiesen sind.

Die westlichen, nördlichen und östlichen Randbereiche des Gewerbegebietes vermitteln durch Gehölzpflanzungen mit hohem Obstbaumanteil in die angrenzende Agrarlandschaft und ersetzen verlorengegangene Gehölzstrukturen. Der Verlust von 5 Feldlerchenbrutpaaren wird durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf Ackerflächen in der Nähe kompensiert

## 5. Verwirklichung

---

Der Markt Weidenberg beabsichtigt, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“ im Regelverfahren nach § 10 BauGB bis zum Frühjahr 2026 abzuschließen.

Die Erschließung des Gebietes ist im Anschluss an den Abschluss des Verfahrens ab Sommer 2026 geplant

## 6. Flächenbilanz

| <b>B-Plan Lehen - Flächenaufstellung</b>   |        |       |                                 |
|--|--------|-------|---------------------------------|
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>  |        |       | <b>161.981,03 m<sup>2</sup></b> |
| GE I a   | gesamt |       | 14.112,14 m <sup>2</sup>        |
| GE I b   | gesamt |       | 2.813,38 m <sup>2</sup>         |
|  |        | Summe | 16.925,51 m <sup>2</sup>        |
| GE II  |        |       | 76.071,04 m <sup>2</sup>        |
| MI   |        |       | 6.830,91 m <sup>2</sup>         |
| SO   |        |       | 1.178,62 m <sup>2</sup>         |
| WA   |        |       | 5.871,14 m <sup>2</sup>         |
| Straßen - B-Plan   |        |       | 6.969,31 m <sup>2</sup>         |
| Öffentliche Fußwege - Radwege -<br>Wirtschaftswege                                       |        |       | 316,64 m <sup>2</sup>           |
| Verkehrsfläche B22   |        |       | 1.715,63 m <sup>2</sup>         |
| Fläche Wald  |        |       | 1.782,79 m <sup>2</sup>         |
| Grünflächen öffentlich-privat<br>inkl. Regenrückhaltebecken,<br>davon Entwicklungsfläche |        |       | 43.109,38 m <sup>2</sup>        |
| Streuobst  |        |       | 8.353,00 m <sup>2</sup>         |

# BEBAUUNGSPLAN „Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“ Gemeinde Weidenberg

## (Teil C) Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Weidenberg hat in der Sitzung vom **08.04.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.04.2025** mit **Amtsblatt Nr. 5/24**, ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg, Rathausplatz 2, 1. OG, Zimmer 19 während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Marktgemeinderat Weidenberg hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
7. – entfällt -
8. Ausgefertigt:



**Weidenberg, den**

**(Siegel)**

**1. Bürgermeister**

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**BEBAUUNGSPLAN  
„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“  
Gemeinde Weidenberg**

Teil D

Umweltbericht (UB) OPUS GmbH

Anlage D

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Teil E

Fachgutachten zur speziellen  
artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)  
TRACTEBEL HYDROPROJEKT GMBH

Anlage E

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Teil F

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)  
OPUS GmbH

Anlage F

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Teil G

FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP)  
OPUS GmbH

Anlage G

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Teil H

Schalltechnische Untersuchung  
Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für  
Bauphysik GmbH & Co. KG

Anlage H

Am 05.11.2025 noch in Bearbeitung – erste Ergebnisse sind in den Festsetzungen eingearbeitet

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Teil I

Gutachten zur Vermeidung  
Lichtemission  
IAB Armin Büttner, Dipl.-Ing.(FH)

Anlage I

Am 05.11.2025 noch in Bearbeitung – erste Ergebnisse sind in den Festsetzungen eingearbeitet

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Lehen Nr. 3 – Gewerbegebiet an der B22“**  
**Gemeinde Weidenberg**

Teil J

Baugrunduntersuchung  
Gabex engineers GmbH, Bayreuth

Anlage J