



Markt
Weidenberg

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Görschnitz“

Begründung

(§ 2a BauGB)

Stand: 12.01.2026

Bearbeitung:

planquadrat
Elfers Geskes Krämer GmbH
Architekten und Stadtplaner
BDA / DASL / dwb
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt
architekten@planquadrat.com

INHALTSVERZEICHNIS

A. TEIL A – BEGRÜNDUNG	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Planungsanlass, Planungsziel und Erfordernis der Planung	4
3 Verfahren	5
3.1 Aufstellungsbeschluss	5
3.2 Frühzeitige Beteiligung	5
4 Geltungsbereich	5
5 Planungsrechtliche Situation	6
5.1 Raumordnung, Regionalplan Oberfranken Ost	6
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung	7
5.3 Verbindliche Bauleitplanung	8
5.4 Schutzausweisungen	8
5.5 Sonstige Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	9
6 Plangebiet	11
6.1 Lage des Plangebiets	11
6.2 Bestand und Topografie	11
6.3 Verkehrliche Erschließung	12
6.4 Ver- und Entsorgung	12
7 Eigentumsverhältnisse	14
8 Nutzungskonzept	14
8.1 Nutzungskonzepte BFT Bayreuth GmbH	14
8.2 Nutzungskonzept Zapf GmbH	16
9 Umweltbericht und Gutachten	16
9.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan	16
9.2 Fachgutachten Artenschutz	16
9.3 Baugrunduntersuchung	17
9.4 Entwässerungskonzept	18
9.5 Wasserwirtschaftliche Belange	19
9.6 Schalluntersuchung	20
10 Planungsrechtliche Festsetzungen	21
10.1 Art der baulichen Nutzung	21
10.2 Maß der baulichen Nutzung	22
10.3 Bauweise	23
10.4 Überbaubare Grundstücksfläche	23
10.5 Nebenanlagen	23
10.6 Verkehrsflächen	24
10.7 Versorgungsanlagen	24
10.8 Grünflächen	24
10.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
10.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
11.1 Dachform	26

11.2	Aufschüttungen und Abgrabungen	26
11.3	Einfriedungen	26
12	Hinweise	26
13	Kennwerte*	27
14	Städtebaulicher Vertrag	27
15	Anhang: Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen	27
B	TEIL B - UMWELTBERICHT	27

A. TEIL A – BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

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)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

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

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten vereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

2 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In Markt Weidenberg befindet sich zwischen den Ortslagen Görschnitz und dem Hauptort Weidenberg das Werksgelände der Firma Zapf GmbH, dessen nördlicher Teilbereich größtenteils durch die BFT Bayreuth GmbH aufgekauft wurde. Die BFT Bayreuth GmbH möchte den Standort nunmehr ausbauen und ihr Werk nach Nord-Westen erweitern. In diesem Zusammenhang sollen auch Flächen, die zwar noch zum Werksgelände der Zapf GmbH zählen, aber abseits der Hauptfläche des Werks nördlich und östlich des BFT GmbH Geländes und jenseits der Bahnstrecke an der Staatsstraße liegen, entwickelt werden.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Damit ist die bereits bestehende Gewerbefläche als eine Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB einzuordnen. Die Erweiterungsflächen für das Vorhaben liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung für gewerbliche Nutzungen liegt gemäß § 35 BauGB nicht vor. Die Lagerflächenerweiterung für die BFT Bayreuth GmbH erfolgt zwar gemäß § 35 Abs 4 Nr. 6 BauGB als Erweiterung des Gewerbebetriebs, da diese im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen war. Die Gesamtplanung umfasst aber ein Flächengröße, die keine räumliche und gewerbliche Unterordnung darstellt. Eine Genehmigung der Gesamtplanungen ist auf Grundlage des vorliegenden Planungsrechts nicht zulässig.

Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, einen qualitativen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit der Planung einschließlich der Flächenerweiterungen zu schaffen.

Ein übergeordnetes städtebauliches Ziel des Marktes Weidenberg ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an industriell und gewerblich nutzbaren Flächen.

Das seit Jahrzehnten Gewerbegebiet Görschnitz mit Betrieben im Bereich der Betonverarbeitung soll erhalten werden und den ansässigen Betrieben soll die Möglichkeit einer Entwicklung in Form einer (flächenmäßig begrenzten) Betriebserweiterung unter Berücksichtigung eingeräumt werden.

Es handelt sich beim Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“ um einen Angebotsbebauungsplan, für den konkrete Vorhabensinteressen vorliegen (Projektbezug). Dabei ist es zulässig, dass Wünsche

Privater Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern auch eigene städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden. Das städtebauliche Interesse des Marktes Weidenberg liegt im vorliegenden Fall in der Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da die Planung nicht ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung).

3 VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2ff BauGB aufgestellt. Als gesonderter Teil der Begründung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB erstellt.

Bebauungspläne sind nach den Bestimmungen des BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) zu entwickeln. Da die Darstellungen des wirksamen FNP von Markt Weidenberg von 2001 in diesem Bereich dem Vorhaben in Teilbereichen entgegenstehen, ist die parallele Änderung des FNPs notwendig. Die Änderung des FNPs und die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit einer Prüfung der Belange des Umweltschutzes durchgeführt. Dabei bildet der zu erarbeitende Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Die erforderlichen Gutachten werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt und deren Ergebnisse in der frühzeitigen Beteiligung, bzw. der Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt und in der Planung berücksichtigt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“ wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB wurde gleichzeitig mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Marktgemeinderates Weidenberg am 20.04.2020 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt 06/2020 vom 29.05.2020.

3.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde ebenfalls in der Sitzung des Marktgemeinderates Weidenberg am 20.04.2020 beschlossen und ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt 06/2020 vom 29.05.2020 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.06.2020 bis einschließlich zum 10.07.2020.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2020 über die Beteiligung informiert und um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 10.07.2020 gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen bei der Stadtverwaltung drei schriftliche Stellungnahmen ein. Darin wurden Hinweise und Anregungen zu Eigentumsverhältnissen, Grunddienstbarkeiten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie zu umweltrechtlichen Aspekten (u. a. Boden, Luft, Lärm, Klima, Licht, Artenschutz und Landschaftsbild) vorgebracht.

Von den angesuchten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 16 Stellungnahmen eingegangen, von denen neun ohne Bedenken, bzw. ohne Auswirkungen auf den Bebauungsplan waren. Es wurden Hinweise und Anregungen zur Erschließung des Grundstücks, Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zu wasser- und bodenrechtlichen Aspekten vorgebracht.

4 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Görschnitz“ wird begrenzt durch:

- die Staatsstraße St2181 und die Bahntrasse der Deutschen Bahn im Osten,
- größtenteils das Flurstück Nr. 759 (Werkgelände Zapf GmbH) im Süden,
- das Gewässer „Warmer Steinach“ (Flurstück Nr. 242) im Westen und Norden sowie
- die Grünfläche der Flurstücke Nr. 233/1, Nr. 233/2, Nr. 239 und Nr. 197 im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Görschnitz:

teilw. Nr. 188, Nr. 195, Nr. 196, teilw. Nr. 203, Nr. 231, teilw. Nr. 232/1, teilw. Nr. 232/2, Nr. 233, Nr. 234, teilw. Nr. 235, Nr. 236, Nr. 236/1, Nr. 237, Nr. 237/5, Nr. 237/6, Nr. 238, Nr. 238/3, Nr. 238/4, Nr. 238/5, Nr. 238/6, Nr. 240, teilw. Nr. 241 und Nr. 759, Nr. 759/2, Nr. 759/3 und 759/4.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 20,5 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab, Quelle: planquadrat)

5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

5.1 Raumordnung, Regionalplan Oberfranken Ost

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die für den vorliegenden Planungsraum raumordnerisch relevanten Festlegungen ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.06.2023 und der Regionalplan „Oberfranken Ost“ (RP 5) in der Fassung vom 26.11.2024.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Der Markt Weidenberg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023) als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Damit soll Weidenberg in der räumlichen Entwicklung vorrangig berücksichtigt und gezielt gestärkt werden. Der Vorrang bezieht sich insbesondere auf Planungen und Maßnahmen, die der Sicherung und Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge dienen und damit zur Gewährleistung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen beitragen (LEP Bayern 2023, Z 2.2.3 und Z 2.2.4).

Ergänzend betont das LEP in seinen Grundsätzen, dass der ländliche Raum als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern ist. Hierzu zählt auch, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums zu stärken und weiterzuentwickeln. Dafür sollen günstige Standortbedingungen für Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen geschaffen sowie die Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze verbessert werden (LEP Bayern 2023, G 2.2.5).

Für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen legt das LEP fest, dass diese grundsätzlich in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen sollen (LEP Bayern 2023, Z 3.3). Zugleich sieht das LEP Ausnahmen vor, u. a. für großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha, wenn eine Anbindung aus Gründen der Ortsbildungsgestaltung nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist. Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Görschnitz für produzierendes Gewerbe. Damit wird die Entwicklung am etablierten Standort gebündelt und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung ermöglicht. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen großflächigen, produktionsgeprägten Nutzung wird den Zielsetzungen des LEP auch im Hinblick auf die Vorgaben zur Siedlungsflächenentwicklung entsprochen.

5.1.2 Raumordnung, Regionalplan Oberfranken Ost

Der Regionalplan Oberfranken-Ost enthält teilweise noch ältere, nicht an die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) angepasste Kapitel, in denen noch keine Differenzierung zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vorgenommen wird. Dies gilt auch für Kapitel 3 „Siedlungswesen“. Die dort getroffenen Festlegungen sind jedoch wie Ziele der Raumordnung zu behandeln, sofern sie vom Träger der Regionalplanung vollständig abgewogen wurden und räumlich sowie sachlich bestimmt oder bestimmbar sind (Art. 2 Nr. 2 BayLpIG).

In Kapitel 3 „Siedlungswesen“, Punkt 3.1.7 des Textteils des Regionalplans ist festgelegt, dass besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind.

Hierbei sind in der Region insbesondere folgende Bereiche zu berücksichtigen:

- *Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile nach Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz, Naturdenkmäler und Biotope,*
- *besonders herausragende und weithin sichtbare Landschaftsteile wie prägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen,*
- *stadtnahe Wälder im Bereich der Oberzentren, möglichen Oberzentren und Mittelzentren,*
- *ökologisch wertvolle Tal- und Auenbereiche,*
- *wertvolle Kulturlandschaften wie Heckengebiete, Heiden und Streuobstwiesen,*
- *Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete,*
- *Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern.*

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu Eingriffen in das Landschaftsschutzgebiet „Steinachtal mit Oschenberg“ (LSG-00504.01). Die hiervon betroffene Fläche umfasst etwa 1 ha und stellt sowohl im Verhältnis zur Gesamtgröße des Schutzgebiets als auch im Verhältnis zur neu ausgewiesenen Gewerbefläche nur einen deutlich untergeordneten Anteil dar. Es ist daher nicht von einer raumbedeutsamen Wirkung durch die Planänderung auszugehen, die dem genannten Ziel widersprechen würde.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Marktes Weidenberg (Rechtskraft seit dem 31.10.2001) weist im Bereich des Plangebietes westlich der Bahntrasse gewerbliche Bauflächen aus. Entlang des Gewässerlaufs der Warmen Steinach ist zudem ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Östlich der Bahntrasse sind landwirtschaftliche Flächen vorgesehen, innerhalb derer in einem Teilbereich eine von Erstaufforstung freizuhaltende Fläche festgelegt ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen sowohl Teile des Landschaftsschutzgebiets westlich der Bahntrasse als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich der Bahntrasse in Anspruch

nimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Vorhaben kann damit als fiktiv aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

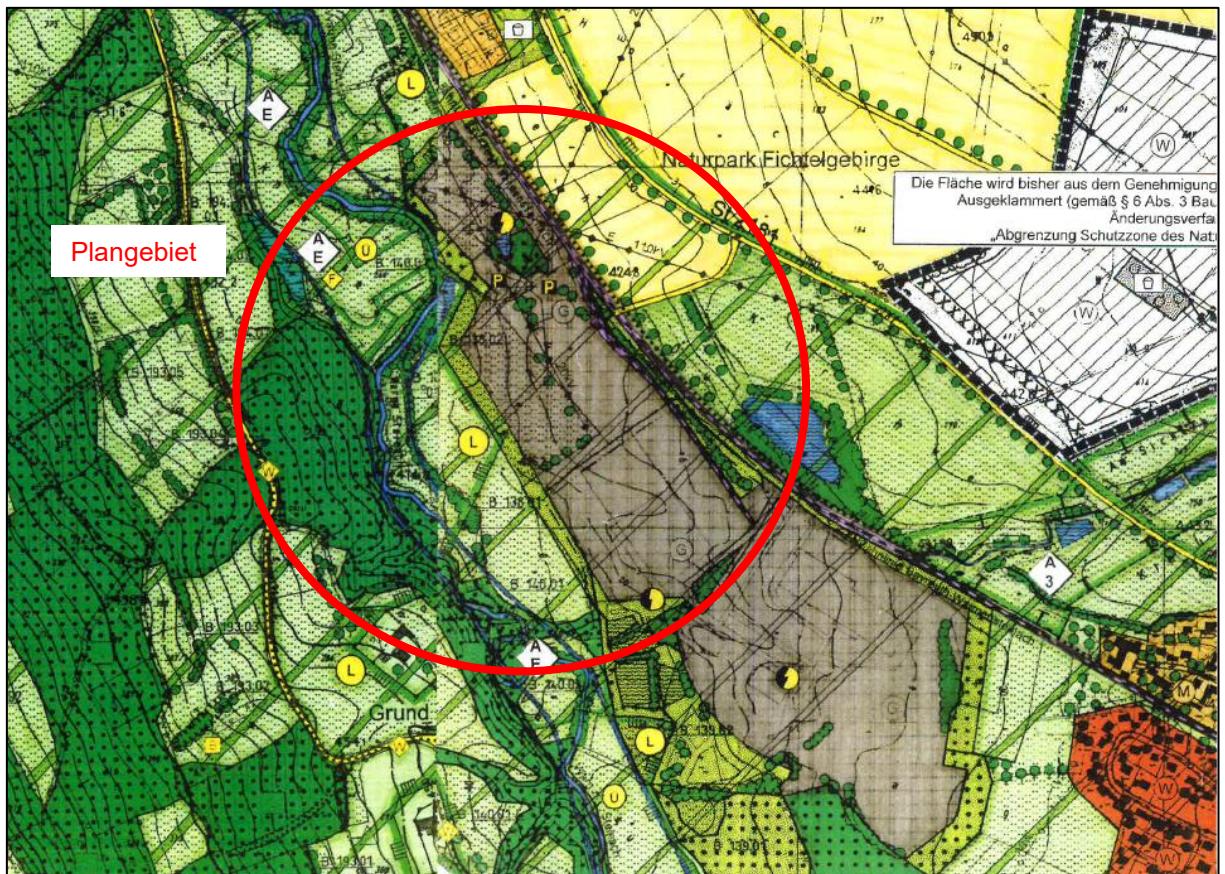


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Mark Weidenberg, genordet, ohne Maßstab, Quelle Markt Weidenberg

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Standort im Gewerbegebiet befindet sich gegenwärtig planungsrechtlich teilweise im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie in Teilbereichen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

5.4 Schutzausweisungen

5.4.1 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen und südwestlichen Abschnitt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets, das durch die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Steinachtal mit Oschenberg“ (LSG-00504.01) im Gebiet der Stadt Bayreuth und des Landkreises Bayreuth vom 26. September 1996 ausgewiesen ist. Sämtliche Eingriffe in Flächen eines Landschaftsschutzgebiets bedürfen der Genehmigung durch die zuständigen Behörden. Es ist in diesem Zuge ein Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG zu stellen. In diesem Zuge sind alle bestehenden Umweltmedien abzuprüfen und zu berücksichtigen.

Das Landschaftsschutzgebiet wurde als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung übernommen.

Nordöstlich des Plangebiets schließt jenseits der Staatsstraße St 21821 das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ an. Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und mögliche Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

5.4.2 Biotop

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Gehölzsaum mit Naßwiese und Ruderalfleur“ am Flurstück „Seihern“ (Biotopnummer 6036-0138).

Südlich des Plangebiets verläuft entlang der „Warmen Steinach“ zudem das Biotop „Steinachbach von Weidenberg aus Richtung Nordwesten“ (Biotopnummer 6036-0140).

5.4.3 Hochwasser – Überschwemmungsgebiete Warme Steinach

Entlang des Wasserverlaufs der „Warmen Steinach“ befinden sich gemäß Detailkarte, Gew. II Warmer Steinach, Plannr. K4, Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Überschwemmungereignis (HQ100), die den Geltungsbereich des Bebauungsplans tangieren. Die Flächen für das Überschwemmungsgebiet sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Sie liegen überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzbereiches, bzw. in den privaten Grünflächen. Die gewerblichen Bauflächen sind nicht betroffen.

5.4.4 Natura 2000

Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

5.4.5 Altlasten

Für die Lagedaten Gemarkung Görschnitz, Flurstücke 238, 195, 196, 203, 231, 232/1, 232/2, 233, 234, 235, 236, 236/1, 237, 237/5, 237/6, 188, 238/3, 238/4, 238/5, 238/6, 240, 241, Gemarkung Weidenberg, Flurstücke 759, 759/2, 759/3, 759/4 bestehen gemäß Auskunft des Landratsamt Bayreuth (FB 40-Bodenschutzrecht) vom 29.06.20 für die betreffenden Flächen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG.

5.5 Sonstige Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.5.1 Warmer Steinach – Kennzeichnung Bereich Genehmigungsvorbehalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten unmittelbar an das Gewässer 2. Ordnung „Warmer Steinach“ an. Aufgrund dieser räumlichen Nähe sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie die Belange des Gewässerschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Nach § 36 WHG unterliegen Anlagen, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, innerhalb eines bestimmten Gewässerabstands einer Genehmigungspflicht. Für die Warmer Steinach als Gewässer 2. Ordnung gilt, dass die Errichtung, wesentliche Änderung oder Stilllegung baulicher Anlagen innerhalb eines Abstands von 60 m zur Uferlinie nur mit Genehmigung der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde bzw. Wasserbehörde (hier: Wasserwirtschaftsamt Landkreis Bayreuth) zulässig ist. Dies betrifft ausdrücklich auch die Herstellung oder Änderung versiegelter Flächen (z. B. Lager- oder Abstellflächen), da diese das Abflussverhalten, den Wasserhaushalt und die ökologische Funktion des Gewässers beeinflussen können.

5.5.2 Staatsstraße St2182 – Anbaufreier Bereich, Bereich Genehmigungsvorbehalt

Der Staatsstraße St2181 bildet für einen Teilbereich des Plangebiets den östlichen Abschluss. Es sind nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) Einschränkungen und Bedingungen bei der Errichtung baulicher Anlagen zu berücksichtigen.

Gemäß Art 23 BayStrWG dürfen an Staatsstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von bis zu 20 m keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Gemäß Art 24 BayStrWG bedürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung im Genehmigungsfall das Einvernehmen der Straßenbehörde.

5.5.3 Bahntrasse Deutsch Bahn AG

Das Plangebiet befindet sich an der Bahnstrecke Bayreuth - Weidenberg, die vom Verkehrsunternehmen agilis im Auftrag der Bayerischen Eisenbahngesellschaft (BEG) betrieben wird. Ein Teilbereich von rund 66 m² innerhalb des Plangebiets umfasst einen unbeschränkten Bahnübergang, der in das Bestandsgebiet der Gewerbebetriebe BFT GmbH und Zapf GmbH führt.

Das bestehende Gewerbegebiet wird auf einer Länge von etwa 715 m nach Osten durch das Flurstück Nr. 203 begrenzt. Dieses ist für Bahnzwecke gewidmet und nimmt die Bahntrasse auf.

5.5.4 100-kV-Freileitung Bayreuth/Nord - Immenreuth,

Im Bereich der östlich der Bahntrasse gelegenen Erweiterungsflächen für gewerbliche Baugebiete verläuft die 100-kV-Freileitung Bayreuth/Nord – Immenreuth, Ltg. Nr. E87, Mast Nr. 36–38. Zur Sicherung eines störungsfreien und gefahrlosen Betriebs der Hochspannungsleitung sowie zur Gewährleis-

tung der Versorgungssicherheit ist die bestehende Baubeschränkungszone zu beachten. Diese beträgt im Mastbereich 36–37 jeweils 14,00 m und im Mastbereich 37–38 jeweils 15,00 m beiderseits der Leitungsachse. Die im Geltungsbereich verlaufende Leitungstrasse der Bayernwerk Netz GmbH wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, um die Lage der Leitung transparent zu machen und Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen.

Gemäß Aussagen von Bayernwerk kann im Mastbereich 36-37 einer maximal möglichen Bauhöhe von 430,47m üNHN zugestimmt werden. Da dieser Bereich nicht bebaut wird, sondern Lagerflächen enthält, erfolgt eine Steuerung der Höhe der Nebenanlagen über den Bebauungsplan.

Im Mastbereich 37-38 kann durchs Bayernwerk einer maximalen möglichen Bauhöhe von 434,06 m üNHN zugestimmt werden. Dies wird über die festgesetzte maximale bauliche Höhe der Hauptkörper und Nebenanlagen gesichert.

Innerhalb des Leistungsbereichs sind ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH (BAGE-DNLL) weder die Lagerung von Erdaushub noch sonstige Maßnahmen zulässig, die zu einer Erhöhung des bestehenden Geländeniveaus führen. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz der Leitung, der Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände sowie der ungehinderten Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten.

6 PLANGEBIET

6.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortskerns von Markt Weidenberg im Landkreis Bayreuth in Bayern, östlich des Gewässerverlaufs der Warmen Steinach. Nördlich schließt sich der Ortsteil Görschnitz an. Die gewerblichen Flächen befinden sich räumlich abgesetzt von dem restlichen Stadtgefüge, in Insellage zwischen den Ortsteilen Weidenberg und Görschnitz.

Nordöstlich verläuft die Staatsstraße St2181, über die das Gebiet erschlossen wird. Zudem liegt eine Bahntrasse der Deutschen Bahn parallel zur Staatsstraße und begrenzt das Bestandsgebiet der gewerblichen Anlagen in östlicher Richtung.

In näherer Umgebung des Plangebiets befindet sich kein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr, in den Ortsteilen Görschnitz und Weidenberg liegen in jeweils ca. 20 minütiger, fußläufiger Entfernung Bahnhaltestellen mit Anbindungen an den Nahverkehr in Richtung Bayreuth.

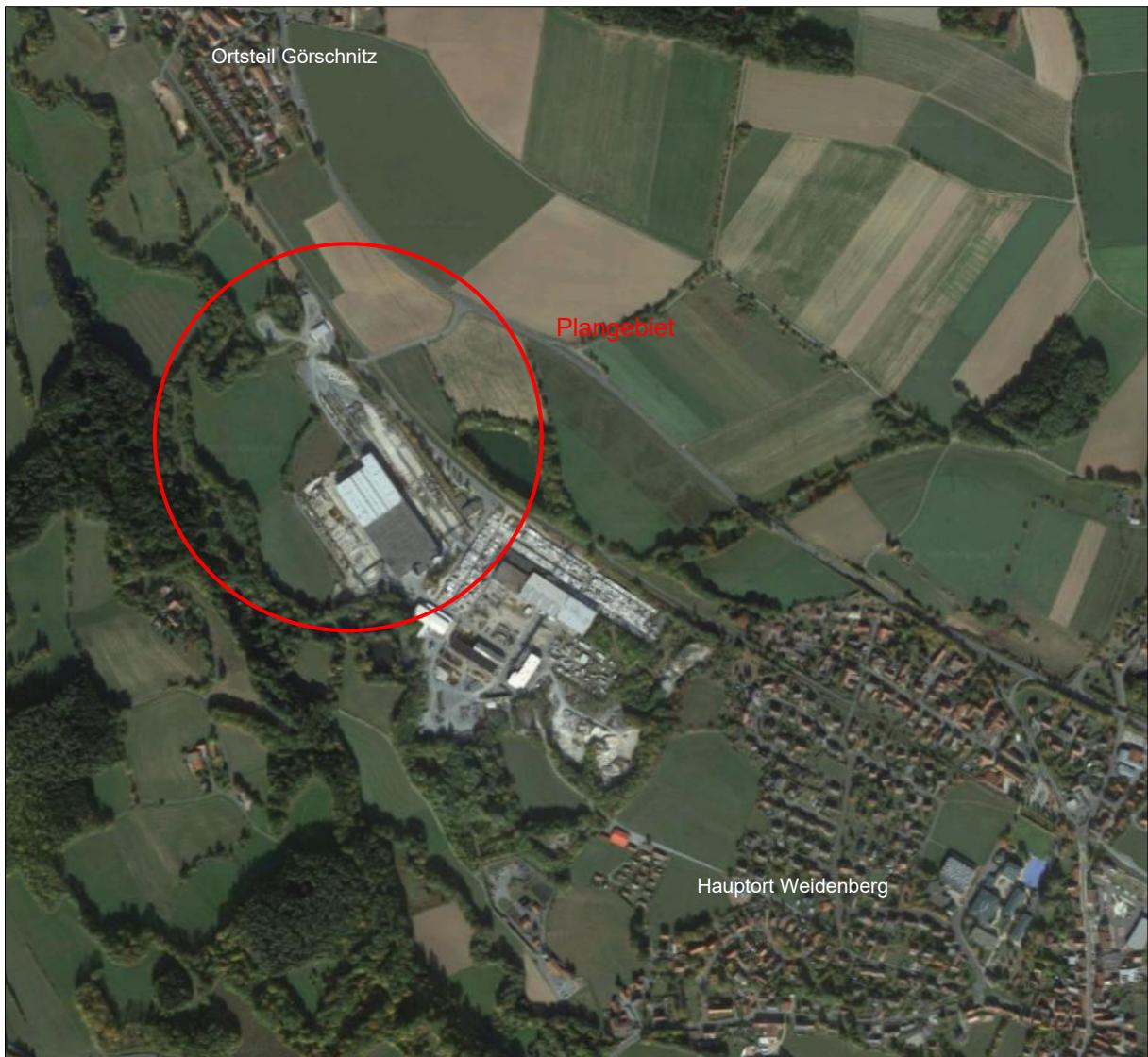


Abb. 3: Luftbild Plangebiet (ohne Maßstab, Quelle: googlemaps)

6.2 Bestand und Topografie

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Die Bebauung befindet sich überwiegend im süd-östlichen Bereich des Geländes. Sie setzt sich aus einer Halle mit Mischanlage (ca. 13 m Höhe), drei Kranbahnen sowie zwei Verwaltungsgebäude (BFT GmbH und Zapf GmbH), Nebenanlagen, Zuwegungen und diverse Lagerflächen zusammen.

Ein Großteil des nördlichen und westlichen Planbereichs sowie der Bereich zwischen Staatsstraße und Bahntrasse sind nicht überbaut und liegen zum einen im Landschaftsschutzgebiet rund um die Warme Steinach oder werden landwirtschaftlich genutzt. So besteht z. B. der südwestliche Bereich des BFT GmbH Geländes gegenwärtig aus landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gehölzstrukturen in den Randbereichen.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen zum Gewässer der Warme Steinach ab. Der höchste Punkt liegt bei der Staatsstraße bei +434,50 m über Normalhöhen-Null (NHN), der niedrigste Punkt im Landschaftsschutzbereich an der Warme Steinach bei +413,50 m ü. NHN. Damit fällt das Gelände innerhalb des Plangebiets von Ost nach West um rund 21 m ab.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Staatstraße St2181 über die Privatstraße mit der Flurnummer 195 und dem Wirtschaftsweg mit der Flurnummer 237/6. Die Privatstraße befindet sich im Eigentum der Firma Zapf GmbH.

Die Privatstraße ist zumindest auf den ersten 20 m von der Staatstraße St2181 aus öffentlich zuwidmen. Dies ist nötig, um einen etwaigen Umbau des Kreuzungsbereiches seitens der Straßenbauverwaltung vollziehen zu können und um einen Teil der Umbaukosten (ca. 20 %) auf die Kommune umlegen zu können. Auch sind die angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke darüber erschlossen und müssen auch weiterhin über die Straße erreichbar bleiben.

Die Firma Zapf GmbH hat dem Markt Weidenberg gegenüber bestätigt, einer öffentlichen Widmung der Privatstraße im Nachgang zum Bauleitplanverfahren zuzustimmen.

Im weiteren Verlauf der Privatstraße wird die Bahnlinie Bayreuth – Weidenberg gekreuzt. Inwieweit der Bahnübergang umgebaut werden muss, ist seitens der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München zu prüfen. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets werden sich keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrsbewegungen ergeben, daher ist davon auszugehen, dass keine Beschränkung des Übergangs erforderlich ist.

Die innere verkehrstechnische Erschließung erfolgt auf den Privatflächen der Gewerbebetriebe. Im Bebauungsplan aufgenommene Geh- und Fahrrechte sichern die Durchwegungsrechte im Plangebiet, die auch bereits mit Grunddienstbarkeiten privatrechtlich gesichert wurden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgrundstück, das bereits technisch erschlossen ist. Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks kann durch die zuständigen Versorgungsbetriebe bereitgestellt werden.

6.4.1 Energieversorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung an das Energieversorgungsnetz angeschlossen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² bis 35 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

6.4.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Marktes Weidenberg angeschlossen werden. (Verbindungsleitung Görschnitz – Weidenberg PVC 200, ca. 8 bar).

Ggf. ergänzend erforderlich werdende Druckerhöhungs- oder Druckminderungsanlagen und / oder zusätzlichen Leitungsstränge, sowohl zur Heranführung als auch zur Verteilung sind durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten und Verantwortlichkeit zu errichten.

6.4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die unter Pkt. 6.4.2 beschriebene Verbindungsleitung bereitgestellt. Von dieser Leitung zweigt auf Flurstück Nr. 191, Gmkg. Weidenberg eine Versorgungsleitung PVC 150 in südliche Richtung auf das Betriebsgeländer der BFT ab. Der Oberflurhydrant (OFH 3216) befindet sich rd. 110 m östlich von der nordwestlichen Ecke der Bestandshalle entfernt auf Flurstück 759, Gmkg. Weidenberg. Der Versorgungsdruck beträgt dort nach Auskunft des Markt Weidenberg 3,7 bar.

Der örtliche Wassermeister des Markt Weidenberg bestätigt, dass die im Plangebiet befindlichen Hydranten eine für die Nutzung ausreichende Versorgung auf der Hauptleitung liefern.

6.4.4 Müllentsorgung

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die Müllabfuhr des Landkreis Bayreuth.

Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

6.4.5 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet werden zukünftig drei Arten von Abwasser anfallen. Zum einen das häusliche Abwasser bzw. dem häuslichen Abwasser vergleichbares gewerbliches Abwasser, Prozessabwasser aus der Produktion der Betonfertigteile und Niederschlagswasser aus den befestigten Dach- und Hofflächen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die anfallenden Schmutzwasserabflüsse der Bestandshallen ist an die Entwässerungseinrichtungen der Kommune angeschlossen. Theoretische könnten auf Eigenkosten der Vorhabenträger auch weitere Anlagen angeschlossen werden. Aber weitere Anbindungen sind weder in Richtung Weidenberg noch in Richtung Görschnitz (Einzugsgebiet Kläranlage Untersteinach) wirtschaftlich. Das Bürogebäude BFT verfügt bereits über eine KKA. Für die weiteren Neuflächen sind die Schmutzwasserabflüsse in der Genehmigungsebene mit den zuständigen Ämtern zu klären. Der kommunalen Anlage darf ausschließlich häusliches oder häuslichem Abwasser vergleichbares gewerbliches Abwasser zugeführt werden. Das LfU-Merkblatt Nr. 4.5/1 (Stand 9/2020) für Abwassereinleitungen aus Industrie und Gewerbe ist zu berücksichtigen. Ebenso das LfU Merkblatt Nr. 4.5/2-26 Hinweise zu Anhang 26 AbwV (Stand 8/2014).

Die Errichtung der Entwässerungseinrichtungen der inneren Erschließung hat nach den a.a.R.d.T. zu erfolgen. Mit der Baueingabe sind der KVB die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung der Indirekeinleitung vorzulegen (§58 WHG - Indirekeinleitergenehmigung).

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde ist zu beachten.

Prozessabwasser

Das bei der Herstellung der Betonfertigteile anfallende Prozessabwasser wird aufgefangen, gesammelt, vorgereinigt und vollständig wieder dem Prozess zugeführt.

Durch die Konstruktion der Anlagen und die Ausbildung der Außenanlagen ist sicherzustellen, dass das Prozessabwasser sich nicht mit anderen Abwässern vermischen oder auf sonstige Art in die Umwelt gelangen kann.

Niederschlagswasser

Laut Baugrundgutachten ist eine Versickerung der im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswasserabflüsse nicht möglich. Zudem ist eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der vermuteten schädlichen Bodenveränderung oder Altlast nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser müsste daher in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ wäre ein kostenintensiver Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Es ist daher vorgesehen die anfallenden Niederschlagswasserabflüsse zu sammeln und entsprechend der geltenden Vorschriften in geeigneten Anlagen auf dem Baugrundstück zwischenzuspeichern und gedrosselt dem Vorfluter, der „Warmer Steinach“ zuzuführen.

Aufgrund der Größe des Vorhabens wird die Einleitung gesammelten Niederschlagswassers genehmigungspflichtig. Dafür ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen. Die maßgebenden Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, TRENOW) sind dabei zu beachten. Das WWA Hof ist über den Prozess informiert. Ein Teilbereich der angestrebten Erweiterung der Lagerflächen konnte bereits in einem vorgelagerten bauordnungsrechtlichen Verfahren mit der Auflage der wasserrechtlichen Genehmigung für die in der Planzeichnung als Hinweis dargestellte Einleitstelle E3 genehmigt werden. Die auf dem westlich des Geltungsbereichs befindlichen Zapfgelände anfallenden Niederschläge werden bereits über die Einleitstelle E1 in die Warmer Steinach geleitet.

7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Geltungsbereich befinden sich die öffentliche Verkehrsfläche der Staatsstraße St 2182, die Bahntrasse der Bayerischen Eisenbahngesellschaft (BEG) (zusammen 1 %) sowie eine private Verkehrsfläche im Eigentum der Zapf GmbH, die der Erschließung des Gewerbegebiets dient. Die Zapf GmbH ist Eigentümerin der blau gekennzeichneten Flächen (28,2 % einschließlich Erschließung), während die rot gekennzeichneten Flächen der BFT GmbH gehören (62,3 %). Westlich der BFT-Flächen liegen öffentliche Grünflächen in Staatsbesitz (8,4 %).

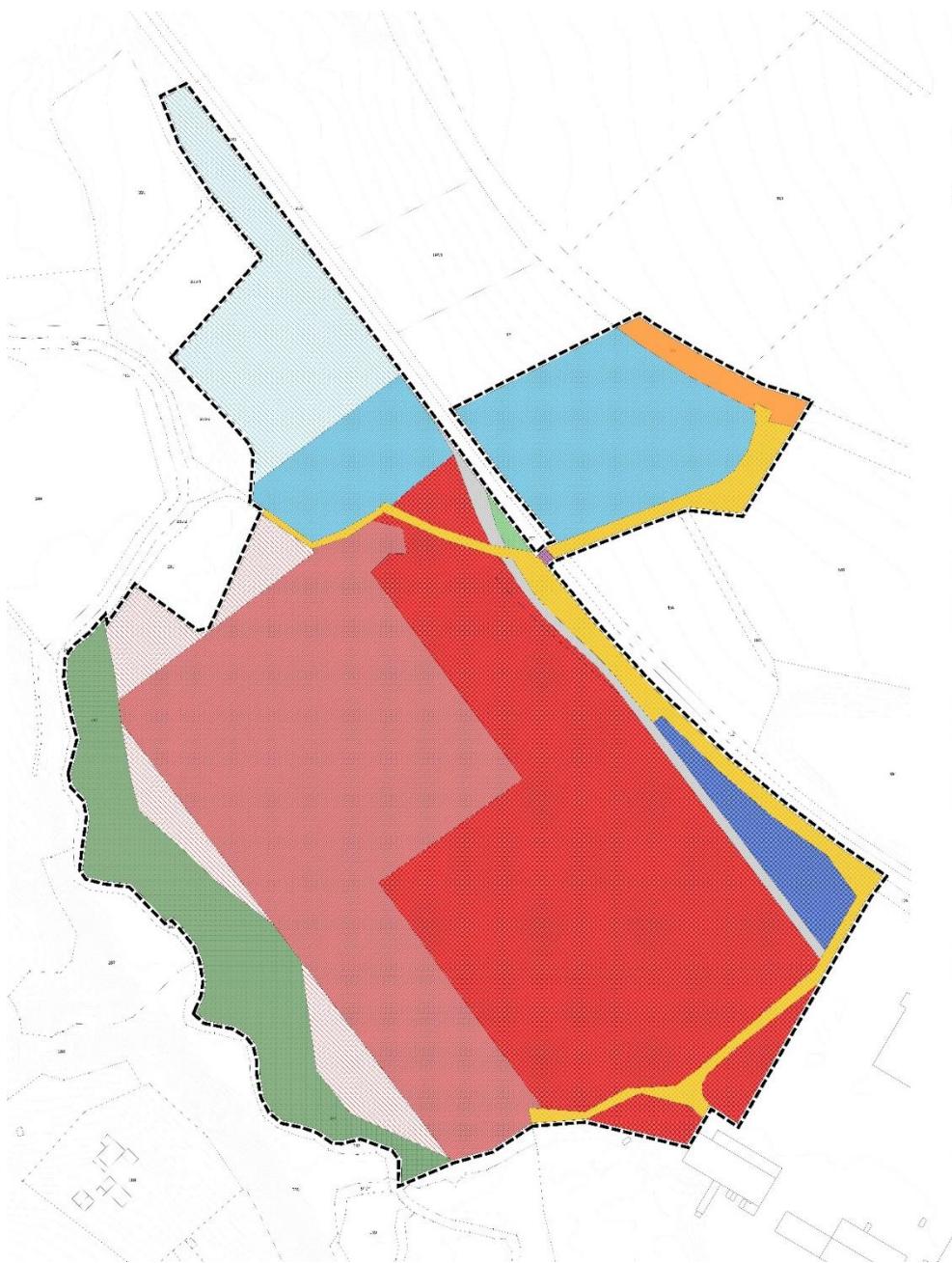


Abb. 4: Grundstücksverhältnisse, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

8 NUTZUNGSKONZEPT

8.1 Nutzungskonzepte BFT Bayreuth GmbH

Die BFT Bayreuth GmbH nutzt einen Teil der ehemaligen Produktionsanlagen der Zapf GmbH in Görschnitz zur Produktion von Betonfertigteilen für Industrie- und Gewerbegebäuden. Mit der Aufstellung des

Bebauungsplans „Gewerbegebiet Görschnitz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bestehende Werksgebäude auf dem ehemaligen Werksgelände der Zapf GmbH zu erweitern und zusätzlich einen Neubau im südwestlichen Bereich zu ermöglichen.

Die bestehende, parallel zur Staatsstraße St2181 verlaufende Werkshalle soll nördlich um Räumlichkeiten für soziale und organisatorische Zwecke ergänzt und zugleich durch einen Ausbau der vorhandenen Halle vergrößert werden. Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist die Errichtung einer weiteren Produktionshalle mit einer Grundfläche von rund 14.250 m² (Hallenmaße ca. 75 m x 190 m) vorgesehen. Zur Lagerung der hergestellten Produkte ist nördlich der Betriebshallen eine Lagerfläche von etwa 35.000 m² geplant, von der ein Teil bereits in einem vom Bebauungsplanverfahren getrennten Verfahren bauordnungsrechtlich bereits genehmigt wurde.

Die neue Halle wird eingeschossig mit einer Gebäudehöhe von ca. 17 m errichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebs erfolgt weiterhin über die bestehende Privatstraße. Diese soll im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren öffentlich gewidmet werden, um eine geordnete verkehrliche Erschließung dauerhaft sicherzustellen.

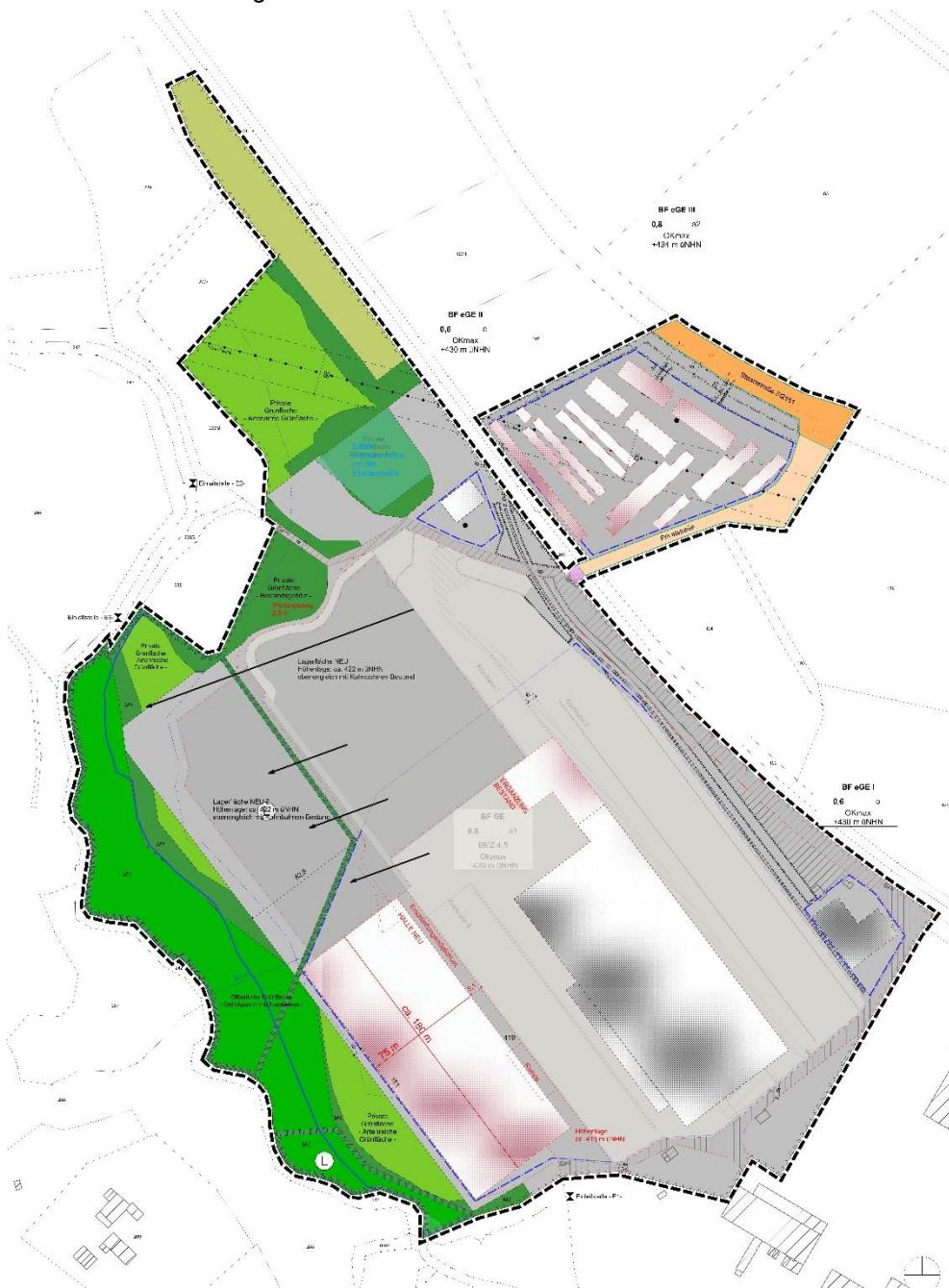


Abb. 5: Bebauungskonzept, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

8.2 Nutzungskonzept Zapf GmbH

Bei der Festlegung des Geltungsbereichs wurden sowohl die Erschließungsflächen als auch einzelne, im Eigentum der Zapf GmbH stehende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, um auch für diese Bereiche Planungsrecht herbeizuführen. Die vorgesehenen Flächen liegen abseits der Hauptflächen des Werksgeländes der Zapf GmbH, nördlich und östlich des an die BFT Bayreuth GmbH veräußerten Areals. Teilweise befinden sich diese Flächen bereits in gewerblicher Nutzung, deren Erhalt und weiterer Ausbau gesichert werden soll. Derzeit werden sie überwiegend als Lagerflächen sowie für Verwaltungseinrichtungen genutzt.

Auf einer Fläche jenseits der Bahnlinie in östlicher Richtung ist durch die Zapf GmbH die Einrichtung eines Garagenparks mit mietbaren Lagerflächen vorgesehen. In ihrer Höhenentwicklung orientiert sich die Anlage an der Fahrbahntrasse der Staatsstraße.

9 UMWELTBERICHT UND GUTACHTEN

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, die insbesondere die Belange des Arten- schutzes und Immissionsschutzes sowie die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen und des Bau- grundes betreffen.

9.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird dem Bebauungsplan ein Umweltbericht mit den Angaben nach Anlage 1 zum BauGB beigefügt. Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt durch das Büro OPUS – Ökologische Planung, Umweltstudien und Service, Bayreuth.

Darüber hinaus erarbeitet das Büro OPUS den integrierten Grünordnungsplan sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet gemäß § 1a BauGB.

Durch die Planung werden Flächen in einem Umfang von ca. 5,17 ha beeinträchtigt. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 256.832 Wertpunkten. Die Kompensation erfolgt durch den Erwerb (Ankauf) von Ökopunkten.

9.2 Fachgutachten Artenschutz

Das Ingenieurbüro für Umwelt- und Tiefbautechnik (I. U. T.) hat im Zuge des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) durchgeführt. Die Begehungen des Geländes und Kartierung des Bestandes wurden im Sommer 2019 begonnen und werden bis Juni 2020 weitergeführt, um einen ganzjährigen Untersuchungszeitraum zu gewährleisten.

Im Untersuchungsgebiet wurde die Sumpfschrecke (*Stethophyma grossum*) nachgewiesen. Diese Art ist auf Feuchtlebensräume angewiesen. Durch die Entwässerung von Überschwemmungsflächen sowie die intensive Nutzung ehemals nasser Wiesen ist sie inzwischen seltener geworden und wird in der Roten Liste Bayerns auf der „Vorwarnliste-Art“ geführt. Um den Lebensraum der Sumpfschrecke zu sichern, ist der Erhalt der Nasswiese im unmittelbaren Umfeld der Warmen Steinach daher von besonderer Bedeutung.

Es kommen des Weiteren einige Vogelarten in der näheren Umgebung des Vorhabengebiets vor, deren Lebensraum sich hauptsächlich in der Ufervegetation des Baches befindet. Auch die Zwergfledermaus und die Bartfledermaus nutzen die Baum- und Strauchstrukturen entlang der Warmen Steinach bei ihrer Jagd auf Insekten. Baumhöhlen oder abstehende Rinde von alten Bäumen dienen den Fledermäusen als Sommerquartiere.

Es konnten keine Reptilienarten im Wirkungsbereich des Vorhabengebiets festgestellt werden.

Für das Vorhaben sind zwingende Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln, Insekten und der Gewässerökologie einzuhalten. Von Anfang April bis Ende Oktober sind Nachtbaustellen zu unterlassen, im Zeitraum vom 1. März bis 30. September dürfen keine Gehölze entfernt werden. Alte und höhlenreiche Bäume sind dauerhaft als Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Die Gehölzstrukturen am Bach, an der Nasswiese und am Weiher sowie die Nasswiese selbst müssen in ihrer ökologischen Funktion, insbesondere als Leitlinie für Fledermäuse, bewahrt werden; bei Eingriffen in Ufergehölze ist die Struktur durch Neupflanzungen wiederherzustellen und ein mindestens fünf Meter breiter, extensiv bewirtschafteter Pufferstreifen zu den Gebäuden einzuhalten. Die naturnahen Eigenschaften der Warmen Steinach dürfen sich nicht verschlechtern; Sedimenteinträge sind zu vermeiden und es darf nur geklärtes Abwasser eingeleitet werden. Große Glasfronten sind vogelfreundlich zu gestalten, etwa durch Mattierung oder Musterung. Die nächtliche Beleuchtung ist mit kalt- oder neutral-warmen

LED-Lampen auszuführen, nicht an Gehölzen zu platzieren und nur auf den Boden bzw. Funktionsflächen auszurichten, um Insekten und Fledermäuse möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Es wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Baugrunduntersuchung

Es wurde eine Baugrunduntersuchung (*Projektentwicklung Weidenberg, Baugrunduntersuchung, 18.03.2020*) durch das Büro Piewak & Partner GmbH erstellt, die sich auf die Flächen von südlich der Bahntrasse bezieht. Die im Geltungsbereich nördlich der Bahntrasse befindlichen Flächen der Zapf GmbH werden im Zuge nachgelagerter Genehmigungsverfahren beprobt. Es wurde eine *Historische Erkundung* durch die Maln Umwelt GmbH, Stand 26.11.2025, erstellt, die ergibt, dass hier bislang eine reine Landwirtschaftliche Nutzung gem. § 201 BauGB erfolgte und kein Anfangsverdacht eines bodenschutzrechtlichen Konflikts gegeben ist.

Ergebnis

Der Baugrund wurde zwischen dem 30.10.2019 und dem 29.01.2020 insgesamt mit 11 Rammkernsondierungen, 11 Schürfe, 14 Sondierungen mit der leichten Rammsonde (pneumatische Rammsonde mit einer Spitzenquerschnittsfläche von 5 cm^2) sowie 11 Sondierungen mit der schweren Rammsonde erkundet. In den Schürfen Sch 9V und Sch 10V wurden Versickerungsversuche durchgeführt. Die Ergebnisse der Schurfversickerungsversuche, dass eine geregelte Versickerung des anfallenden Wassers nur sehr eingeschränkt möglich ist. In Schurf 10V ist der Versuch aufgrund eines ansteigenden Wasserspiegels misslungen und in Schurf 9V wurde zwar ein kf-Wert von $5,92 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ ermittelt, allerdings in inhomogenen, aufgefüllten Schichten mit rasch wechselnden Bodeneigenschaften. Insgesamt sind die angetroffenen bindigen und gemischtkörnigen Auffüllungen als gering durchlässig zu bewerten, so dass die Versickerung des anfallenden Wassers als problematisch einzustufen ist.

Detaillierte Angaben über Art, Größe und Bauwerkslasten sowie die geplanten Fertigfußbodenhöhen lagen zur Zeit der Gutachtenerstellung nicht vor. Die Fundamente sollten mindestens 1,20 m u. GOK bzw. unter der Frost ausgesetzten Fläche einbinden, um eine frostsichere Gründung zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung einer 0,10 m dicken Sauberkeitsschicht dürfte die Gründung in einer Tiefe von etwa 1,30 m u. GOK bzw. unter der Frost ausgesetzten Fläche erfolgen.

Im Untersuchungsgebiet sind die Auffüllungen, organogene Böden und die weichen bis steifenbindigen Böden sowie die locker bis mitteldicht gelagerten gemischtkörnigen Böden für die Gründung der Fundamente nicht geeignet, da sie nicht ausreichend tragfähig sind. Diese sind auszutauschen bzw. die Fundamente tieferzuführen. Die Gründung der Fundamente soll in den mitteldicht bis dicht gelagerten, zumindest in den mitteldicht gelagerten, gemischtkörnigen Deckschichten oder in den steifen bis halbfesten zumindest in den steifen bindigen Böden erfolgen. Der Felsersatz und der verwitterte Fels sind für die Gründung der Fundamente geeignet.

Das vorliegende Gutachten enthält Angaben zu den Homogenbereichen nach DIN 18300:2019-09 und Bodengruppen sowie Bodenklassen nach der alten DIN 18300:2012-09 und Hinweise zur Ausbildung der Baugruben und zur Wasserhaltung. Infolge des weitmaschigen Aufschlussnetzes können durch wechselnde Untergrundverhältnisse Abweichungen von den beschriebenen Baugrundverhältnissen auftreten. Werden Planänderungen (z. B. der Höhenkoten) vorgenommen, ist dies mit dem Baugrundgutachter abzusprechen.

Eine Abnahme der Gründungssohlen durch den Baugrundgutachter sowie Verdichtungskontrollen der Hinterfüllungen der Bauwerke werden für erforderlich gehalten. In den Bereichen, in denen der Kanalbau und Straßenbau nahe an der bestehenden Bebauung vorbeiführen, wird eine Beweissicherung der benachbarten Gebäude empfohlen.

Die Untersuchung von zehn ausgewählten Bodenproben (darunter zwei Mischproben) aus Auffüllbereichen ergab teilweise belastetes Material, das nach LAGA überwiegend den Einbauklassen Z 1.1, Z 1.2 bzw. Z 2 sowie in einem Fall >Z 2 zuzuordnen ist; lediglich zwei Proben entsprechen der Klasse Z 0. Nach DepV werden drei Proben der Deponiekategorie DK 0, mehrere Proben der DK II sowie zwei Proben der DK III zugewiesen, wobei insbesondere der erhöhte Glühverlust (organischer Anteil) maßgeblich ist, der vermutlich auf natürliche organische Bestandteile des Bodens zurückzuführen ist. Zudem wurden in mehreren Proben erhöhte pH-Werte festgestellt, was auf Betonbestandteile in den Auffüllungen hindeutet.

Für das Untersuchungsgebiet sieht das Wasserwirtschaftsamt Hof infolge der Untersuchungen einen Anfangsgedacht eines bodenschutzrechtlichen Konflikts. Für eine abschließende abfallrechtliche Beurteilung sind im Rahmen künftiger Aushubmaßnahmen eine ordnungsgemäße Haufwerksbeprobung in einem Bereitstellungslager sowie eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich, wobei Abweichungen

von der derzeitigen Einstufung nicht auszuschließen sind. Entsprechende Prüfungen sind im Zuge nachgelagerter Verfahren durchzuführen. Der gesamte südlich der Bahntrasse befindliche Geltungsbereich wird als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Auf den Flächen nördlich der Bahntrasse haben keine stofflichen Untersuchungen und Messungen stattgefunden. Anhand von historischen Luftbildern wurde eine *Historische Erkundung* durch die Maln Umwelt GmbH, Stand 26.11.2025, erstellt. Mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung der Fl.-Nr. 196 ergaben sich keine konkreten Anhaltspunkte für die Ableitung eines hinreichenden Verdachts einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast.

Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast gilt somit nach §9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG als ausgeräumt. Es sind keine weiteren Erkundungen erforderlich.

9.4 Entwässerungskonzept

Im Plangebiet werden zukünftig vier Arten von Abwasser anfallen. Zum einen das häusliche Abwasser bzw. dem häuslichen Abwasser vergleichbares gewerbliches Abwasser, Prozessabwasser aus der Produktion der Betonfertigteile, Niederschlagswasser aus den befestigten Dach- und Hofflächen und ggf. Drainagewasser. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

9.4.1 Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes umfasst sowohl Flächen, die derzeit schon gewerblich genutzt werden, als auch Flächen, die durch das vorliegende Verfahren zukünftig für diese Nutzung verwendbar gemacht werden sollen.

Die bereits gewerblich genutzten Flächen im Osten des Geltungsbereiches mit einer Einzugsgebietsfläche von überschlägig 6,6 ha werden bereits im Trennsystem entwässert. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und zusammen mit den Niederschlagswasserabflüssen der Fa. Zapf gedrosselt über mehrere südlich des Plangebiets gelegene Weiher und die Einleitungsstelle E1 (UTM32, Ost – 32694144, Nord - 5536284) der „Warmen Steinach“ (Gewässer II. Ordnung) zugeführt. Die Weiher sowie die Einleitungsstelle E1 selbst, befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanungen bleibt die an der Einleitungsstelle E1 eingeleitete Niederschlagswassermenge aus dem Geltungsbereich nach derzeitigem Planungsstand unverändert.

Neben der Einleitungsstelle E1 besteht noch eine weitere Einleitungsstelle E2 (UTM32, Ost – 32693908 Nord – 5536750). Über diese Einleitungsstelle werden derzeit und zukünftig die gesammelten Niederschlagswasserabflüsse aus einem rd. 3,6 ha großen Einzugsgebiet im Norden und Nordwesten des Geltungsbereichs in die „Warmer Steinach“ eingeleitet. Gegenüber dem oben beschriebenen Teilgebiet werden jedoch im Einzugsgebiet der Einleitungsstelle 2 aufgrund der beabsichtigten Gebietsentwicklung Änderungen an Versiegelung und Abfluss auftreten, die entsprechend der geltenden Gesetze und Normen bei den weiteren Erschließungsplanungen im Rahmen eines Wasserrechtverfahrens abzuarbeiten sind.

Auf Veranlassung der Fa. BFT Bayreuth im Sommer 2024, wurde durch das Ingenieurbüro für Umwelt- und Tiefbautechnik (I. U. T.) unter Berücksichtigung der einschlägigen Normen sowie der geologischen Vorbedingungen für die geplante Lagerfläche am 24.01.2025 ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus der geplanten Lagerfläche auf Teilflächen der Flurstücke Nrn. 237, 238, 238/3 238/4, 238/5, 238/6 und 795/2 an der neu beantragten Einleitungsstelle 3 in den Vorfluter „Warmer Steinach“ erarbeitet (UTM32, Ost – 32693868 Nord – 5536656). Die Entwässerungsplanung hatte die BA's 1 und 2 der Lagerfläche zum Inhalt und wurde den Genehmigungsbehörden als Bestandteil des Bauantrags letztmals mit Tektur vom 08.10.25 zur Genehmigung vorgelegt.

Das vorhandene Entwässerungssystem (Trennsystem) soll, wie oben bereits ausgeführt, auch für die zukünftig genutzten Flächen Anwendung finden und somit letztlich für den gesamten Geltungsbereich umgesetzt werden.

Im Regelfall ist dabei der Versicherung von Niederschlagswasser der Vorzug zu geben. Aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens, nachdem eine Versickerung der im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswasserabflüsse in den Untergrund nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich sein wird,

der Tatsache, dass eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der vermuteten schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten nicht zulässig ist, ohne dass kostenintensiver Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sicherfähigen Horizont vorgenommen wird, und der für Gewerbebetriebe gemäß DWA A 102 anzusetzenden Belastungsklasse, scheidet eine wirtschaftliche Versickerung aus.

Die anfallenden Niederschlagswasserabflüsse sind daher zu sammeln und entsprechend der geltenden Vorschriften in geeigneten Anlagen auf dem Baugrundstück zwischenzuspeichern und gedrosselt dem Vorfluter, der „Warmen Steinach“ zuzuführen. Aufgrund der Größe des Vorhabens wird die Einleitung gesammelten Niederschlagswassers genehmigungspflichtig. Dafür ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen. Die maßgebenden Vorschriften (NWFreiV, TRENGW, TRENOW) sind dabei zu beachten. Das WWA Hof ist frühzeitig in die Entwässerungs- / Erschließungsplanung einzubinden.

9.4.2 Schmutzwasser

Nach Auskunft des Markt Weidenberg verfügt die bestehende gemeindliche Kläranlage über ausreichend Kapazitäten zur Mitbehandlung der zukünftig im Geltungsbereich anfallenden Schmutzwasserabflüsse. Gleiches gilt für die Leistungsfähigkeit der Entwässerungseinrichtungen der äußeren Erschließung. Theoretische könnten auf Eigenkosten der Vorhabenträger auch weitere Anlagen angeschlossen werden. Aber weitere Anbindungen sind weder in Richtung Weidenberg noch in Richtung Görschnitz (Einzugsgebiet Kläranlage Untersteinach) wirtschaftlich. Das Bürogebäude BFT verfügt bereits über eine KKA. Für die weiteren Neuflächen sind die Schmutzwasserabflüsse in der Genehmigungsebene mit den zuständigen Ämtern zu klären. Vorrangig ist zu prüfen, ob an die kommunale Kläranlage angeschlossen werden kann.

Der kommunalen Anlage darf ausschließlich häusliches oder häuslichem Abwasser vergleichbares gewerbliches Abwasser zugeführt werden. Das LfU-Merkblatt Nr. 4.5/1 (Stand 9/2020) für Abwassereinleitungen aus Industrie und Gewerbe ist zu berücksichtigen. Ebenso das LfU Merkblatt Nr. 4.5/2-26 Hinweise zu Anhang 26 AbwV (Stand 8/2014).

Die Errichtung der Entwässerungseinrichtungen der inneren Erschließung hat nach den a.a.R.d.T. zu erfolgen. Mit der Baueingabe sind der KVB die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung der Indirekteinleitung vorzulegen (§58 WHG - Indirekteinleitergenehmigung).

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde ist zu beachten.

9.4.3 Prozessabwasser

Das bei der Herstellung der Betonfertigteile anfallende Prozessabwasser wird aufgefangen, gesammelt, vorgereinigt und vollständig wieder dem Prozess zugeführt.

Durch die Konstruktion der Anlagen und die Ausbildung der Außenanlagen ist sicherzustellen, dass das Prozessabwasser sich nicht mit anderen Abwässern vermischen oder auf sonstige Art in die Umwelt gelangen kann.

9.4.4 Drainagewasser

Anfallendes Drainagewasser aus Bauwerks- und / oder Verkehrsflächendrainage darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

9.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Da ein Teil des Geltungsbereichs im 60-m-Bereich der „Warmen Steinach“ (Gewässer II. Ordnung) liegt, ist für bauliche Maßnahmen in diesem Bereich eine Anlagengenehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit Art. 20 BayWG erforderlich. Diese ist bereits mit der Baueingabe zu beantragen.

Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG für die vorübergehende Grundwasserabsenkung zu beantragen. Im Falle einer Bauwasserhaltung ist im Hinblick auf eine geregelte Entsorgung das Grundwasser vorab auf die Parameter nach LAGA zu untersuchen.

Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen sind über das Formblatt „Anzeige der Lagerung wassergefährdender Stoffe“ (siehe „<https://www.lanckreisebayreuth.de/buergerservice/online-dienste-und-formulare/wasserrecht/>“) anzuzeigen.

Der Geltungsbereich schneidet in das mit Verordnung des Landratsamtes Bayreuth über das Überschwemmungsgebiet an der Warmen Steinach (Gewässer II. Ordnung) im Gebiet des Marktes Weidenberg von Flusskilometer 2,700 bis Flusskilometer 18,200 vom 12.9.2023 ein.

Im festgesetzten Ü-Gebiet kommen keine baulichen Anlagen zu liegen.

9.6 Schalluntersuchung

Durch das schalltechnische Beratungsbüro IBAS Ingenieur GmbH wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens das Gutachten „Schalltechnische Untersuchungen und Emissionskontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung GE Görschnitz“ mit dem Stand 22.12.2025 erstellt.

Als Grundlage für die Bewertung der gewerblichen Geräuschimmissionen wurde der Gewerbebestand aufgenommen und die daraus resultierenden Geräuschimmissionen in der betroffenen Wohnnachbarschaft prognostisch ermittelt.

Auf Basis der Berechnungen zur Vorbelastung wurden fachtechnisch vertretbare Planwerte für die künftigen Nutzungen abgeleitet und eine schalltechnische Emissionskontingentierung entsprechend DIN 45691/2.2.7/ erarbeitet. In Summe kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in Zusammenschau von Bestand und künftiger Entwicklung (Zapf GmbH, BFT Bayreuth GmbH) eingehalten werden, wenn im Rahmen der Genehmigungsplanung für die künftigen Gewerbeansiedlungen die Vorgaben zum Schallimmissionsschutz, die in Kapitel 6 des Gutachtens dokumentiert sind, sichergestellt werden.

Da bei den bisherigen Genehmigungsverfahren am Standort bereits auf die Immissionsrichtwerte und damit die gleichlautenden Orientierungswerte der DIN 18005 im Sinne einer Gesamtbelastung abgestellt wurde und die entsprechenden Nachweise geführt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass sich auch die künftigen Nutzungen in das Gesamtkonzept einfügen.

Das im Bebauungsplan dargestellte schalltechnische Gesamtkonzept wurde in den vergangenen Jahren bereits als Grundlage für Neugenehmigungen am Standort herangezogen. Zwar ist eine Lärmkontingentierung für sämtliche Teilflächen des Gewerbegebiets vorgesehen; innerhalb der Gemarkungen Görschnitz und Weidenberg bestehen jedoch weiterhin Flächen, auf denen alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe realisiert werden können. Damit wird der fachlichen Praxis entsprochen.

Im Bebauungsplan wurde die im Gutachten aufgeführte Emissionskontingentierung in den textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung aufgenommen.

10 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Sicherung bestehender Gewerbeeinheiten und die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe. Ergänzend werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen, um betriebsbezogene Service- und Verwaltungsfunktionen sowie ergänzende Nutzungen zu ermöglichen. Hierdurch wird eine flexible gewerbliche Nutzung gesichert, die eine vielfältige Entwicklungsmöglichkeit zulässt.

Wohnungen werden nur ausnahmsweise als Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Diese Beschränkung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und gewerblichen nutzungen und entspricht der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets.

Vergnügungsstätten, (öffentliche) Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen. Damit wird einer Fehlentwicklung des Gebietes entgegengewirkt, die mit einer Verdrängung der vorgesehenen Hauptnutzung verbunden wäre und Zusatzverkehre erzeugt. Zugleich werden Nutzungen ausgeschlossen, die typischerweise eher in zentralen Versorgungsbereichen oder besonderen Gebieten anzusiedeln sind.

10.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete eGE I und eGE II (§ 8 BauNVO)

In Teilbereichen werden eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE I und eGE II) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel ist hier, ein gegenüber dem allgemeinen Gewerbegebiet immissionsärmeres Nutzungsprofil zu sichern und insbesondere lärmintensive oder emissionsstarke Betriebe auszuschließen.

Zulässig sind vor allem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Dadurch wird eine eher dienstleistungs- und verwaltungsorientierte Ausprägung des Gewerbegebiets erreicht, die mit sensibleren Nachbarnutzungen besser vereinbar ist.

Wohnungen werden – analog zum GE – nur ausnahmsweise als Betriebswohnungen zugelassen, um betriebsnotwendige Wohnnutzungen zu ermöglichen, ohne das Gebiet in seiner gewerblichen Prägung zu verändern.

Vergnügungsstätten, (öffentliche) Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch hier ausgeschlossen, um das Gebiet klar als gewerblich geprägten Standort zu sichern und eine Verlagerung zentraler oder sozialer Infrastrukturfunktionen und Zusatzverkehre in das Gewerbegebiet zu vermeiden.

10.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet eGE III (§ 8 BauNVO)

Für einen weiteren Teilbereich wird ein besonders eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE III) festgesetzt. Hintergrund ist die planerische Zielsetzung, einen Standort speziell für lagerartige Nutzungen in Form von Garagen, Garagenanlagen, Garagenhöfen und vergleichbaren baulichen Anlagen zu schaffen. Diese sollen vorrangig der Unterbringung von Kraftfahrzeugen sowie sonstigen beweglichen Sachen oder Waren dienen.

Zulässig sind daher insbesondere Lagerhäuser in Form der beschriebenen Garagen- und Garagenhofanlagen; ergänzend können hierfür erforderliche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen werden, soweit sie funktional mit der Garagennutzung verbunden sind (z. B. Verwaltung der Anlage, Vermietung, Betriebsführung).

Um die spezielle Funktion des Gebietsteils als Garagen- und Lagerstandort zu sichern, werden folgende Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen:

- sonstige gewerbliche Betriebe aller Art,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Wohnnutzungen,
- Handwerks- und Produktionsbetriebe, soweit sie nicht ausschließlich der Instandhaltung der Garagenanlage dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch diese Einschränkungen wird verhindert, dass sich im eGE III Nutzungen etablieren, die mit einem erhöhten Publikumsverkehr, höheren Immissionen oder einer von der Planung nicht gewollten „Versorgungsfunktion“ einhergehen. Zugleich wird die Gebietsausprägung als funktional klar abgegrenzter Lager- und Garagenstandort gesichert und Nutzungskonflikten mit benachbarten Bereichen vorgebeugt.

10.1.4 Emissionskontingentierung

Auf Grundlage der im Schallgutachten ermittelten Emissionskontingente werden für einzelne Teilbereiche der überbaubaren Flächen entsprechende Kontingentwerte festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die aus den Betriebsflächen einwirkenden Geräusche im maßgeblichen Wirkbereich begrenzt bleiben und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft eingehalten werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO, der max. Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO, sowie der Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Als max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet wird entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ein Wert von max. 0,8 festgesetzt.

Die Ausschöpfung der gesetzlichen Obergrenze liegt einerseits darin begründet, dass für die gewerblichen Erweiterungsflächen noch keine konkretisierten Planungen vorliegen und hier Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen. Zum andern umfasst der Katalog der Nutzungsart nach § 8 BauGB Lagerflächen als Hauptnutzung. Beide Werksgelände sind maßgeblich bei der Produktion ihrer Produkte auf das Vorhandensein produktionsnaher, großflächiger Lagerflächen angewiesen. Dies berücksichtigt die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl.

Eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zum jetzigen Planungsstand nicht festgesetzt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 ist der unbegründete Überschreitungsrahmen des Gesetzgebers erschöpft. Zur Offenlage des Bebauungsplans ist erneut zu überprüfen, ob sich infolge der konkretisierten Planungen der Bedarf ergibt, begründet einen höheren Wert festzusetzen.

10.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl legt das Verhältnis der zulässigen Baumasse eines oder mehrerer Gebäude zur Grundstücksfläche fest. Sie dient in Gewerbegebiet insbesondere der Steuerung von baulichen Anlagen mit einer Höhenentwicklung, die nicht in Geschossbauweise errichtet werden.

Gemäß § 21a BauNVO gilt:

$$BMZ = \frac{\text{zulässige Baumasse (m}^3\text{)}}{\text{Grundstücksfläche (m}^2\text{)}}$$

10.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen über eine maximal zulässige Oberkante (OK) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in absoluten Höhenangaben (über Normalhöhennull – NHN), sodass auf die Bestimmung eines unteren Bezugspunkts verzichtet werden kann.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird einerseits den funktionalen Anforderungen der gewerblichen Nutzung Rechnung getragen, andererseits wird eine angemessene Einfügung der vorgesehenen Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet.

10.2.4 Höhe von Nebenanlagen

Die zur Lagerung von Produktionserzeugnissen benötigten Nebenanlagen, wie bspw. Regale dürfen eine maximale Höhe von 10 m über der geplanten Geländeoberkante, bzw. max. 434 m ü NHN nicht überschreiten, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so weit wie möglich einzuschränken. Für den Bereich der Lagerflächen, die innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsleitung im Mastbereich 36-37 liegen, gilt abweichend eine maximale Höhe von 430 m üNHN, um den Forderungen der Bayernwerk Netz GmbH zu entsprechen. Es gilt jeweils das zuerst erreichte Höchstmaß.

10.2.5 Ausnahmen, Überschreitungen

Zur Ermöglichung von nachhaltigen Formen der Energiegewinnung und zur zukünftigen Anpassung an mögliche technische Änderungen ist eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhe um 2 m vorgesehen.

10.3 Bauweise

Auf Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO werden im Plangebiet abweichende Bauweisen mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, da mit der Anwendung der regulären offenen oder geschlossenen Bauweise das städtebaulich angestrebte Planungskonzept nicht erreicht werden kann.

Die abweichenden Bauweisen ermöglichen insbesondere die Überschreitung der in der offenen Bauweise gemäß BauNVO vorgesehenen maximalen Gebäudelänge von 50 m. Diese Überschreitung ist erforderlich, um den funktionalen und flächenbezogenen Anforderungen der vorgesehenen gewerblichen Einheiten gerecht zu werden.

Die Festsetzung der Bauweisen a1 und a2 dient somit der Sicherung einer wirtschaftlich und betrieblich sinnvollen Gebäudestruktur und gewährleistet zugleich die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche stellt den Teil des Baugrundstücks dar, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Im Bebauungsplan wird sie durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen grundsätzlich nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind entsprechend der rechtlichen Vorgaben zulässig.

Die Baufelder werden großflächig festgesetzt, um den künftigen hochbaulichen Planungen ausreichende Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Auf diese Weise kann auf unterschiedliche Anforderungen der Nutzer sowie auf funktionale und gestalterische Erfordernisse angemessen reagiert werden, ohne dabei den städtebaulichen Ordnungsrahmen des Bebauungsplans in Frage zu stellen.

Zu den angrenzenden Grünflächen werden die Baufenster so positioniert, dass ein Achtungsabstand zur Sicherung ihrer ökologischen Funktionen eingehalten wird.

10.5 Nebenanlagen

Das Konzept sieht neben der Errichtung von Lager- und Produktionshallen auch die Erweiterung der bestehenden Lagerkapazitäten vor. Diese dienen ausschließlich der Lagerung von Produktionserzeugnissen der im Plangebiet ansässigen Unternehmen und stellen somit eine Nebenanlage dar. Die

Errichtung der Lagerflächen ist, unbeschadet anderweitig notwendiger Genehmigungsverfahren, im gesamten GE-Gebiet zulässig.

10.6 Verkehrsflächen

10.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Im Bebauungsplan ist der Teilbereich der Staatsstraße St2181, über den die Erschließung des Plangebiets gesichert ist, als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

10.6.2 Private Verkehrsfläche

Die bestehende Zuwegung zum Plangebiet über das Flurstück Nr. 195 bis zum Eisenbahnübergang wird als private Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese, bzw. mindestens der Einmündungsbereich in die Staatsstraße, soll zeitgleich mit der Rechtskraft des Bebauungsplans öffentlich gewidmet werden, um eine geordnete verkehrliche Erschließung dauerhaft sicherzustellen. Zur Sicherung der Zuwegung zu den parallel der Gleise verlaufenden Fuß- und Radweg ist ein Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eingerichtet.

10.7 Versorgungsanlagen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit elektrischer Energie, sind Versorgungsanlagen, wie bspw. Trafos, im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

10.8 Grünflächen

Die im Plangebiet befindlichen Grünflächen sollen werden weitestgehend von Eingriffen ausgenommen.

10.8.1 Öffentliche Grünfläche – Gehölzsaum mit Nasswiese

Die Grünfläche sichert einen ökologisch wertvollen Übergangsbereich aus Gehölz und Nasswiese als Lebensraum und Leitstruktur für Tiere sowie für den Wasser- und Klimahaushalt. Beeinträchtigungen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Technisch notwendige und kleinräumige Eingriffe für die zwingend erforderliche Niederschlagsbewirtschaftung bleiben ausnahmsweise zulässig.

10.8.2 Private Grünfläche – Bestandsgehölz

Die private Grünfläche „Bestandsgehölz“ dient dem Erhalt und der dauerhaften Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen in ihrer ökologischen Funktion. Sie stellt einen wertvollen Lebensraum und eine Leitstruktur für Tiere dar und trägt zum Wasser- und Klimahaushalt bei.

Beeinträchtigungen oder Beseitigungen sind unzulässig; ausnahmsweise sind nur technisch zwingend erforderliche, kleinräumige Eingriffe zur Herstellung von Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen zulässig.

10.8.3 Private Grünfläche – Artenreiches Grünland

Das artenreiche Grünland dient der Sicherung und Förderung der örtlichen Biodiversität. Um eine schlechende Umwandlung zu verhindern, ist der Erhalt vorgeschrieben. Technisch notwendige und kleinräumige Eingriffe für die zwingend erforderliche Niederschlagsbewirtschaftung bleiben ausnahmsweise zulässig.

10.8.4 Private Grünfläche – Artenarmes Grünland

Das artenarme Grünland sichert offene Grünstrukturen und bildet Puffer- und Entwicklungsflächen im Plangebiet. Durch die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt und zum Ersatz bei Abgang wird einer Umwandlung entgegengewirkt.

10.8.5 Flächen für die Landwirtschaft

Die Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung der örtlichen landwirtschaftlichen Nutzung, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der klaren Abgrenzung von Siedlungs- und Freiraumbereichen.

10.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.9.1 Maßnahme zur Sicherung der Leitlinienfunktion von Gehölzstrukturen

Uferbegleitende Gehölzstrukturen besitzen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie dienen insbesondere Fledermäusen als Leitlinien im Raum, an denen sie sich bei ihren Flug- und Wanderbewegungen orientieren. Unterbrechungen dieser Gehölzsäume, etwa durch technische Eingriffe im Zusammenhang mit der Herstellung von Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen, können die Funktionsfähigkeit dieser Leitstrukturen erheblich beeinträchtigen.

Da im Plangebiet zur Umsetzung eines nachhaltigen Abwassermanagements kleinräumige Eingriffe in Ufergehölze technisch nicht immer vermeidbar sind, wird mit der Maßnahme M1 sichergestellt, dass die durch solche Eingriffe entstehenden Lücken wieder geschlossen werden. Hierzu ist die Pflanzung von zwei hochwüchsigen, standortgerechten Laubbäumen an der Eingriffsstelle festgesetzt. Diese Bäume können mittelfristig die fehlenden Gehölze ersetzen und die Kontinuität der Gehölzstruktur wiederherstellen.

10.9.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch Begrenzung der Farbtemperatur und den Einsatz vollständig gekapselter Leuchten werden Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Lichtemissionen in den Himmel verringert. Die Ausnahmeregelung stellt sicher, dass arbeits- und sicherheitsrechtliche Anforderungen weiterhin erfüllbar bleiben.

10.9.3 Maßnahmen zur Minderung von Vogelschlag

Großflächige, ungegliederte Glasflächen werden begrenzt bzw. mit für Vögel sichtbar gestalteten Oberflächen versehen, um Kollisionsrisiken deutlich zu reduzieren und die Verträglichkeit der Bebauung mit dem Artenschutz zu erhöhen.

10.9.4 Schutzstreifen Gehölzstrukturen

Der 5 m breite Pufferstreifen schützt die ökologische Funktion der Gehölzstrukturen vor baulichen und intensiven Nutzungen. Zulässig sind daher nur Anlagen für Pflege, Entwicklung, Grünbewirtschaftung und Niederschlagsbewirtschaftung sowie eine extensive Nutzung ohne intensive Düngung, Pflanzenschutzmittel und starke Versiegelung.

10.9.5 Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser verfolgen das Ziel, ein nachhaltiges, dezentrales Regenwassermanagement im Plangebiet zu etablieren und damit den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) Rechnung zu tragen.

Die Zulässigkeit von Niederschlagsbewirtschaftungsanlagen im gesamten Plangebiet ermöglicht eine flexible Anpassung der technischen Lösungen an die jeweiligen Standortbedingungen des Baugrundstücks.

Gleichzeitig wird in den festgesetzten Grünflächen der Umfang solcher Anlagen auf das für ihre Funktion technisch notwendige Maß begrenzt. Damit wird deutlich, dass diese Flächen vorrangig der ökologischen Funktion und Durchgrünung dienen und nicht als Reserveflächen für umfangreiche technische Bauwerke genutzt werden sollen. Der ausdrückliche Hinweis, dass die Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt unberührt bleiben, stellt klar, dass der Schutzzweck der Grün- und Gehölzstrukturen Vorrang behält. Technische Anlagen zur Niederschlagsbewirtschaftung sind daher so zu planen und auszuführen, dass sie mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar sind und deren Funktionen möglichst wenig beeinträchtigen.

10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets werden mehrere Geh- und Fahrtrechte festgesetzt, die als Grundlage für die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten dienen. Sie steuern die innere Durchwegung des Plangebiets und sichern im Falle einer Havarie den Fortbestand der Zuwegung zum Zapfgelände.

10.11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.11.1 Pflanzgebot

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild sowie zur ökologischen Aufwertung und Gliederung des Plangebietes sollen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzflächen durchgehende Heckenstrukturen mit eingestreuten Bäumen hergestellt werden.

Zur Sicherung einer standortgerechten, naturschutzfachlich wertvollen Begrünung ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Hierdurch wird gewährleistet, dass genetisch angepasstes Material eingesetzt wird und die Entwicklung einer stabilen, regionaltypischen Vegetationsstruktur unterstützt wird. Zur Sicherstellung der dauerhaften Wirksamkeit werden Mindestqualitäten festgelegt.

10.11.2 Pflanzerhalt

Die innerhalb der innerhalb des Gewerbegebiets bestehenden Heckenstrukturen sollen zur Wahrung von Habitat Strukturen und der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild dauerhaft erhalten bleiben.

11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 Dachform

Für die Gewerbegebauten wurde aus gestalterischen Gründen als Dachform Flachdach mit einem Neigungswinkel von bis zu 5 Grad festgesetzt. Zum einen entspricht das der Gebäudetypologie, zum anderen wird in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage die Einbindung ins Landschaftsbild gesteuert.

11.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine technisch und funktional sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, ist es erforderlich, auf bisher unbebauten Flächen des Grundstücks das Gelände anzupassen. Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von mehr als 2,0 m und einer Grundfläche von mehr als 500 m² werden daher grundsätzlich zugelassen, sofern sie der Nivellierung des Baugrundstücks dienen und damit zur Herstellung eines mit dem Bebauungsplan vorgesehenen, städtebaulich gewollten Geländeverlaufs beitragen.

Gleichzeitig soll das Orts- und Landschaftsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt werden. Daher ist die Zulässigkeit größerer Geländeänderungen an die Voraussetzung geknüpft, dass das vorhandene Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich gestört wird. Auf diese Weise wird ein Ausgleich zwischen den funktionalen Erfordernissen der Bebauung und den Belangen des Stadt- und Landschaftsbildes geschaffen. Weitere Genehmigungsvorbehalte bleiben hiervon unbeschadet.

Zusätzlich wurde die Höhenentwicklung der Gebäude aufgrund des Spielraums bei Aufschüttung bewusst mit Bezug auf NN-Höhen gewählt wurde, damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ausgeschlossen werden kann.

11.3 Einfriedungen

Auf Grund von Überlängen und Überbreiten der land- und forstwirtschaftlichen Maschinen sind Einfriedungen dementsprechend von den Wegen zurückzusetzen (Abstand > 1,25 m).

12 HINWEISE

Auf Grundlage vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen worden.

13 KENNWERTE*

Geltungsbereich	20,48 ha
BFT GmbH	12,72 ha
Zapf GmbH	5,83 ha
 Landschaftsschutzgebiet LSG	1,72 ha
Öffentliche Verkehrsfläche St2181	0,21 ha
Bahnflächen	0,007 ha
 Nettobauland	15,54 ha
BFT GmbH	11,69 ha
Zapf GmbH	4,02 ha
 Überbaubare Grundstücksfläche	13,65 ha
Zulässige GR bei GRZ 0,8	12,43 ha
 Private Grünflächen	2,57 ha
BFT GmbH	1,03 ha
Zapf GmbH	1,54 ha
(plus von Bebauung freizuhaltende Fläche an Staatsstraße St2181)	(0,21 ha)
 Private Verkehrsfläche (Zapf GmbH)	0,25 ha

*Alle Angaben sind Circaangaben, ohne Gewähr

14 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Es wird zum Satzungsbeschluss ein Kostenübernahmevertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zwischen den Eigentümern der gewerblichen Flächen und der Gemeinde Markt Weidenberg, vertreten durch den Gemeinderat, abgeschlossen.

Der Vertrag enthält Regelungen zur Übernahme mindestens der mit dem Bebauungsplan verbundenen sowie als Folge des Bebauungsplans entstehenden Kosten (Planungsleistungen, Gutachten, etc.).

15 ANHANG: VERWENDETE GUTACHTEN UND WEITERE PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Projektentwicklung Weidenberg, Baugrunduntersuchung, Stand 18.03.2020, Büro Piewak & Partner GmbH
- Historische Erkundung, Stand 26.11.2025, Main Umwelt GmbH
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Gewerbegebietserweiterung in Weidenberg, Stand 30.07.2020, Ingenieurbüro für Umwelt- und Tiefbautechnik, Ansbach
- Schalltechnische Untersuchungen und Emissionskontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung 22.12.2025, IBAS GmbH
- Umweltbericht, 22.12.2025, OPUS GmbH

B TEIL B - UMWELTBERICHT

Siehe separaten, gemeinsamen Umweltbericht zur FNP-Änderung und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“, Markt Weidenberg.