



# STADT WEISMAIN BEGRÜNDUNG

18. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

zur

ersten Änderung des Bebauungsplans

„Weismain-Feldteile II“ mit Umweltbericht



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet

Quelle: Bayernatlas 2003 (ohne Maßstab)

Planstand: 16.08.2023

Entwurfsverfasserin: **Stadt Weismain**  
**Kirchplatz 7-9**  
**96260 Weismain**

in Kooperation mit

Dietz Baugesellschaft mbH und Co. KG  
Jahnstraße 19  
96260 Weismain

# Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel:</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines/Ziele und Zweck der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planungserfordernis</b> .....	<b>6</b>
2.1 Planungsleitsätze .....	6
2.2 Planungsanlass und Art des Verfahrens .....	6
2.2.1 Planungsanlass .....	6
2.2.2 Art des Verfahrens.....	7
<b>3. Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Landesplanung.....	9
3.1.1 Siedlungsstruktur.....	9
3.1.1.1 Flächensparen .....	9
3.1.1.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung.....	9
3.1.1.3 Vermeidung von Zersiedelung.....	9
3.1.2 Wirtschaft.....	10
3.2 Regionalplanung.....	10
3.2.1 Überfachliche Ziele .....	10
3.2.1.1 Allgemeine Ziele .....	10
3.2.1.2 Raumstruktur.....	10
3.2.2 Fachliche Ziele .....	11
3.2.2.1 Gewerbliches Siedlungswesen .....	11
3.2.2.2 Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen.....	11
3.3 Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West.....	11
3.4 Natura 2000-Gebiete.....	11
3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Weismain .....	12
3.6 Bestehende Bebauungspläne .....	12
3.7 Städtebauliche Satzungen .....	12
<b>4. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>13</b>
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	13
4.1.1 Lage .....	13
4.1.2 Fläche.....	14
4.2 Bestandssituation .....	14
<b>5. Inhalt der geplanten Änderungen</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
6.1 Verkehrserschließung .....	14
6.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung .....	14
6.3 Versorgung mit Elektroenergie.....	14
<b>7. Immissionen</b> .....	<b>14</b>

Bebauungsplan „Weismain-Feldteile II“ – Erste Änderung  
Begründung

<b>8. Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>16</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>16</b>
<b>10. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen.....</b>	<b>16</b>
<b>11. Anlagen .....</b>	<b>17</b>

## **Begründung**

### **Präambel:**

*Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die Inhalte des Flächennutzungsplanes sind im § 5 Abs. 2 BauGB im Einzelnen geregelt.*

*Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind beim Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insoweit, als aus ihm die Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung wirksam sind.*

*Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§1 Abs. 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).*

### **1. Allgemeines/Ziele und Zweck der Planaufstellung**

Im Jahr 1994 hat die Stadt Weismain den Bebauungsplan „Weismain-Feldteile II“ aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Dieser dient nachfolgenden Zielen und Zwecken:

- Sicherung der Sport-Spiel- und Freizeitflächen;
- Schaffung eines großräumigen Gewerbegebietes;
- Erstellen einer Umgehungsstraße (Projektstraße I) zur Entlastung des Ortskerns und weiterer Erschließungsstraßen;
- Schaffung weiterer Gemeinbedarfsflächen für den nahegelegenen Ortskern mit Parkflächen.

Anlass für die Planung war u. a. die Absicht, eine regionalligataugliche Infrastruktur für die bestehenden Sportanlagen und deren Umfeld im Bereich der Baiersdorfer Straße zu schaffen, da der örtliche Fußballverein „SC Weismain“ zum damaligen Zeitpunkt innerhalb kurzer Zeit von der Landesliga Nord in die Bayernliga und sodann in die Regionalliga Süd aufstieg. Diese Pläne wurden jedoch mit der Insolvenz des Vereins und dessen daraus resultierender Auflösung in der Spielsaison 2003/2004 hinfällig und seit dieser Zeit nicht mehr weiterverfolgt.

Zudem hat die Stadt Weismain zwischenzeitlich das Ziel „Erstellen einer Umgehungsstraße (Projektstraße I) zur Entlastung des Ortskerns und weiterer Erschließungsstraßen aufgegeben“.

Damit wurden die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ seit mehr als 18 Jahren nach dessen Aufstellung bis heute nicht verwirklicht. Mit einer zeitnahen Verwirklichung ist aus heutiger Sicht auch nicht mehr zu rechnen.

Mit Schreiben vom 10.05.2022 hat nunmehr die Firmengruppe Dietz-Bau bei der Stadt Weismain einen Antrag auf Erweiterung ihres Betriebsgeländes im Bereich der Flurstücke 1029, 1029/2 (zwischenzeitlich vereinigt und verschmolzen. Neue Flur Nr.: 1029) und 1031 der Gemarkung Weismain gestellt, was nur mittels der ersten Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ erreicht werden kann. Diese Flächen sind derzeit als private Grünflächen (Schutzgrün) festgesetzt.

Die mit dem Änderungsverfahren angestrebte Gebietsfestsetzung soll mit einer Fläche von ca. 7.815,03 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO erfolgen.

Insbesondere aus Gründen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB (Baugesetzbuch) hat der Weismainer Stadtrat in seiner Sitzung am 26.07.2022 dem oben genannten Antrag entsprochen und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans als Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ gefasst.

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

Zielsetzung der Planänderung ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption, unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, die rechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung einer bereits überplanten aber bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen.

Hierdurch soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Die Planänderung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild der Kernstadt Weismain zu erhalten und zu entwickeln.

### **2.2 Planungsanlass und Art des Verfahrens**

#### **2.2.1 Planungsanlass**

Um der bestehenden Knappheit an Gewerbeflächen entgegenzuwirken, sollen nach Möglichkeit in geeigneten Lagen neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Die vorliegende 18. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans in Verbindung mit der ersten Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ ist durch konkret vorliegende Betriebserweiterungsabsichten der ortsansässigen Firmengruppe Dietz-Bau verursacht. Die Erweiterungsflächen sind erforderlich, um die Standorticherung dieses Betriebes zu gewährleisten. Dessen Ausdehnung ist nur in Richtung Osten (freie Landschaft) möglich. Dabei befinden sich sämtliche Flächen im Plangebiet bereits in deren Eigentum. Alternative Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Firmengeländes sind derzeit nicht ersichtlich.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Baiersdorfer Straße (LIF 24) und grenzt im Norden an eine Frei-Tennisanlage (4 Plätze mit Tennisheim) an. Im Osten befindet sich ein Fußball-Sandplatz des SCW Obermain, im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Westen eine bereits seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzte Lagerfläche.

Damit handelt es sich beim Plangebiet um eine bereits vorbelastete Fläche, die für eine Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbefläche im Westen geradezu prädestiniert ist.

Mit dem Planänderungsverfahren soll eine bislang unbebaute Fläche im Kernort Weismain, die im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Weismain als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und bereits durch den Bebauungsplan „Weismain-Feldteile II“ überplant ist, für eine gewerbliche Nutzung baureif gemacht werden. Der bestehende Bebauungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

Bei der Auswahl dieser Fläche erfüllt der Stadtrat der Stadt Weismain, dem die kommunale Planungshoheit gemäß Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG i. V. m. § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB obliegt, nicht nur seine gesetzliche Pflicht gem. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Er berücksichtigt damit auch in uneingeschränktem Verantwortungsbewusstsein gegenüber den nachfolgenden Generationen die Grundsätze der von der Bayerischen Staatsregierung im Juli 2019 ins Leben gerufenen „Flächensparoffensive“.

Diese ist im Koalitionsvertrag 2018 bis 2023 zwischen der CSU und den Freien Wählern verankert. Ziel ist es, im Rahmen dieser Strategie Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme, insbesondere im Außenbereich zu entwickeln und umzusetzen.

Um solche Flächen zu schonen und die Innenentwicklung zu stärken, müssen demnach vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale im Innenbereich vorrangig genutzt werden.

Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen uneingeschränkt.

Zudem ist festzustellen, dass die Durchführung des Planänderungsverfahrens für die Stadt Weismain die einzige Möglichkeit darstellt, dem städtebaulichen Ziel, nämlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB durch die Firmengruppe Dietz-Bau gerecht zu werden.

### **2.2.2 Art des Verfahrens**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Weismain möchte jedoch im konkreten Fall von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es für diesen einer genehmigungspflichtigen Änderung.

§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem

Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Die Stadt Weismain verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994, der in der Zwischenzeit mehrfach geändert wurde.

Die nunmehr angestrebte 18. Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als wesentlicher Bestandteil in einer separaten Textausgabe als Anlage 1 beigefügt.



### **3. Einfügung in die Gesamtplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

#### **3.1 Landesplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP, Stand 01.01.2020) ist das querschnittsorientierte Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung. Es ist Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Es stellt ein wesentliches Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: Die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Im fachlichen Teil (Teil B) mit Festlegungen zu allen Fachbereichen werden folgende wesentliche landesplanerische Vorgaben als Ziele (Z) und Grundsätze (G) getroffen, die für das Bauleitplanverfahren relevant sind:

##### **3.1.1 Siedlungsstruktur**

###### **3.1.1.1 Flächensparen**

- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (LEP: 3.1 – G)
- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP: 3.1 – G)

###### **3.1.1.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP: 3.2 – Z)

###### **3.1.1.3 Vermeidung von Zersiedelung**

- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP: 3.3 - G).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP: 3.3 - Z).

### **3.1.2 Wirtschaft**

#### **Wirtschaftsstruktur**

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP: 5.1 - G)

#### **Ergebnis:**

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird den vorgenannten Grundsätzen und Zielen des LEPs entsprochen.

### **3.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan Oberfranken-West (kurz: RP, Stand 26.03.2008) greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEPs auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betroffen:

#### **3.2.1 Überfachliche Ziele**

##### **3.2.1.1 Allgemeine Ziele**

„Die Region Oberfranken-West soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Eigenarten und Vorzüge erhalten und vorrangig zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung und die Mittlerfunktion zwischen den angrenzenden Räumen verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Region nutzbar gemacht werden. Sie soll damit in die Lage versetzt werden, auch wesentliche eigene Beiträge zum Zusammenwachsen Deutschlands und zur Entwicklung Europas zu erbringen.“ (RP: A.I.1 – Z)

##### **3.2.1.2 Raumstruktur**

Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, der wirtschaftlichen Struktur, der Infrastrukturausstattung und der Verkehrserschließung weiter erhöht werden. (RP: A.II.1.2.1 – Z)

### **3.2.2 Fachliche Ziele**

#### **3.2.2.1 Gewerbliches Siedlungswesen**

„Im Norden der Region, ... sowie im Bereich des Entwicklungsachsen-abschnitts Lichtenfels-Redwitz a. d. Rodach-Burgkunstadt/Altenkunstadt- (Region Oberfranken-Ost) sollen entsprechend dem konkreten Bedarf gewerbliche Siedlungsflächen zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes und insbesondere auch für die Neuansiedlung von Betrieben bereitgestellt werden.“ (RP: B.VI.2.7 – Z)

#### **3.2.2.2 Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen**

- „Die regionale Wirtschaftsstruktur soll, insbesondere in den Mittelbereichen Coburg, Kronach und Lichtenfels, verbessert und auf ihre Brückenfunktion zu Thüringen ausgerichtet werden...“ (RP: B.II.2 – Z)
- In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze in allen Wirtschaftsbereichen hingewirkt werden. (RP: B.II.2.1 – Z)

#### **Ergebnis:**

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele.

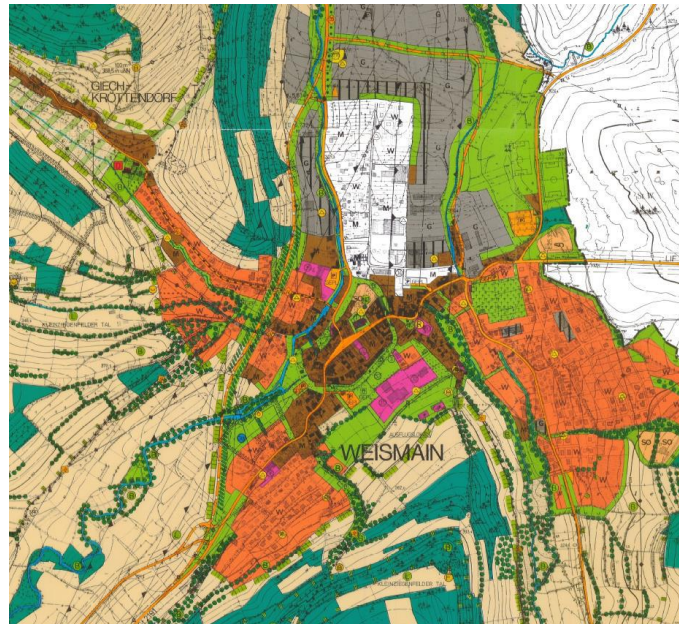
### **3.3 Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West**

Im Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost (April 2003) werden keine weiteren wesentlichen Vorgaben für das Plangebiet getroffen.

### **3.4 Natura 2000-Gebiete**

Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planung nicht betroffen.

### **3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Weismain**



*Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weismain*

Für die Stadt Weismain liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 vor. Dieser weist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 BauNVO widerspricht die geplante Maßnahme der Darstellung im Flächennutzungsplan, weshalb dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert wird. Hierbei handelt es sich um das 18. Änderungsverfahren.

### **3.6 Bestehende Bebauungspläne**

Das Planänderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans „Weismain-Feldteile „II““. Dies hat aktuell zur Folge, dass dort ohne eine Änderung des Bebauungsplans eine Bebauung im Sinne des § 8 BauNVO nicht möglich ist.

### **3.7 Städtebauliche Satzungen**

Für das Plangebiet bestehen keine städtebaulichen Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB und des § 34 Abs. 5 BauGB sowie des § 35 Abs. 6 BauGB.

#### **4. Angaben zum Plangebiet**

##### **4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

###### **4.1.1 Lage**



*Abb. 3: räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets*

Der Geltungsbereich des Plangebiets für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nordöstlich vom Stadtrand Weismains. Dieser grenzt nördlich und östlich an bestehende Sportanlagen an, im Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie im Westen an ein Gewerbegebiet.

#### **4.1.2 Fläche**

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.815,03 m<sup>2</sup> (ca. 0,78 ha).

#### **4.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 1029, 1029/2 und 1031 der Gemarkung Weismain. Die Flurstücke 1029 und 1029/2 wurden zwischenzeitlich verschmolzen und vereinigt und bilden jetzt die Flur Nr. 1029. Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **5. Inhalt der geplanten Änderungen**

Die bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Bereiche des Änderungsgebietes werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Fläche von ca. 7.815,03 m<sup>2</sup> dargestellt. Diese Änderung erfolgt entsprechend der Konzeption der ersten Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ (vgl. Anlage 2)

### **6. Erschließung / Ver- und Entsorgung**

#### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die im Westen an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebietsfläche der Firmengruppe Dietz-Bau, die wiederum über den „Rattinger Weg“ an das vorhandene öffentliche Straßennetz angebunden ist.

#### **6.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Weismain im Bereich des „Rattinger Weges“.

#### **6.3 Versorgung mit Elektroenergie**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie sichergestellt ist.

### **7. Immissionen**

Für den Planbereich wurde von der „Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen, Consultance mbH“ (BASIC) am 16.03.2021 anhand eines schalltechnischen Berichts

nach TA-Lärm und Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV untersucht, welche Lärmimmissionen von den angrenzenden Gewerbebetrieben, Gewerbegebieten und den angrenzenden Sportanlagen ausgehen und ob die Immissionsrichtwerte für eine Mischgebietsbebauung eingehalten werden (vgl. Anlage 3).

Die Ergebnisse der Berechnungen für die Gewerbelärmuntersuchung zeigen, dass an den kritischsten Immissionspunkten im Planbereich die schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum durchweg eingehalten werden. Auch zeigte sich, dass für den Freizeitlärm die Beurteilungspegel sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeiten gemäß der 18. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten werden. Dies gilt ebenfalls für das sogenannte Spitzenpegelkriterium. Auch dieses wird sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten durchweg eingehalten.

Wenn die schalltechnischen Orientierungswerte laut Gutachten für den Tag- und Nachtzeitraum an den kritischsten Immissionspunkten in einem Mischgebiet des Planungsbereichs eingehalten werden könnten, so gilt dies erst recht für ein Gewerbegebiet, da dort höhere schalltechnische Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum gelten.

## **8. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im näheren Umfeld des bestehenden Firmengeländes der Firmengruppe Dietz-Bau stehen keine für die geplante Betriebserweiterung geeigneten Flächen zur Verfügung. Zudem befinden sich die Flächen des Plangebiets bereits vollständig im Eigentum der Firmengruppe Dietz-Bau. Damit ist die vorgesehene 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weismain i. V. m. der ersten Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ unumgänglich, wenn man der Firmengruppe Dietz-Bau die Erweiterung ihres Betriebs zum Erhalt, zur Schaffung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen, wie dies in § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB vorgesehen ist, ermöglichen will.

## **9. Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weismain i. V. m. der ersten Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ sowie der späteren Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen werden von der Firmengruppe Dietz-Bau getragen. Der Stadt Weismain entstehen daher diesbezüglich keine Kosten.

## **10. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen**

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

jeweils in der zum Zeitpunkt der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weismain geltenden Fassung.



Darüber hinaus:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 15.12.2021,
- FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt,
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Weismain, 01.03.1994,
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.01.2020,
- Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken – West, 2003,
- Regionalplan Oberfranken – West, 26.03.2008,
- Katasterplan der Stadt Weismain.

## **11. Anlagen**

- Umweltbericht vom 17.02.2023 (Anlage 1)
- Planzeichnung M 1:5000 (Anlage 2)
- Schalltechnischer Bericht vom 16.03.2021 (Anlage 3)

Stadt Weismain, den

Siegel

Michael Zapf  
Erster Bürgermeister  
Stadt Weismain