



# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

## Stadt Weismain

### Erste Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet  
Quelle: Bayernatlas 2003 (ohne Maßstab)

Planstand: 23.05.2023

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

in Kooperation mit

Dietz Baugesellschaft mbH und Co. KG  
Jahnstraße 19  
96260 Weismain

## Inhaltsverzeichnis

<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>8</b>
3.1 Landesplanung.....	8
3.1.1 Siedlungsstruktur.....	8
3.1.1.1 Flächensparen .....	8
3.1.1.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung.....	8
3.1.1.3 Vermeidung von Zersiedelung.....	8
3.1.2 Wirtschaft.....	9
3.2 Regionalplanung.....	9
3.2.1 Überfachliche Ziele.....	9
3.2.1.1 Allgemeine Ziele .....	9
3.2.1.2 Raumstruktur.....	9
3.2.2 Fachliche Ziele .....	10
3.2.2.1 Gewerbliches Siedlungswesen .....	10
3.2.2.2 Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen .....	10
3.3 Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West .....	10
3.4 Natura 2000-Gebiete .....	10
3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Weismain .....	11
3.6 Bestehende Bebauungspläne .....	11
3.7 Städtebauliche Satzungen .....	11
<b>4. Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>12</b>
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	12
4.1.1 Lage.....	12
4.1.2 Fläche.....	12
4.2 Bestandssituation .....	12
4.2.1 Bestand und Eigentumsverhältnisse .....	12
4.2.2 Verkehrserschließung.....	13
4.2.3 Umwelt / Landschaftspflegerische Situation .....	13

4.2.4	Altlasten / Altablagerungen .....	13
4.2.5	Kampfmittel .....	14
4.2.6	Bodenbeschaffenheit .....	14
4.2.7	Archäologie .....	14
<b>5.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Erläuterung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Dach- und Fasadengestaltung .....	15
5.2	Grundstücksfläche .....	15
5.3	Zahl der Vollgeschosse .....	16
5.4	Grünflächen und Pflanzengebote .....	16
<b>6.</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>16</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	16
6.2	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung .....	16
6.3	Versorgung mit Elektroenergie .....	17
<b>7.</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes .....</b>	<b>18</b>
9.1	Erschließungsmaßnahmen .....	18
9.2	Eigentumsverhältnisse - Bodenordnung .....	18
<b>10.</b>	<b>Energieeffizienz .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen .....</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>21</b>

## **Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

*Diese Begründung wurde im Rahmen einer Fortschreibung nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt und angepasst.*

### **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 Orts-kern 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. 12.970 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 Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ gefasst.

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ erfolgt im sogenannten Regelverfahren nach BauGB. Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen gelten unverändert weiter. Der Umweltbericht wird diese Begründung als wesentlicher Bestandteil in einer separaten Textausgabe als Anlage 1 beigefügt.

## **2. Planungserfordernis**

### **2.1 Planungsleitsätze**

Zielsetzung des Bebauungsplans 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 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.

Der Bebauungsplan 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist durch konkret vorliegende Betriebserweiterungsabsichten der ortsansässigen Firmengruppe Dietz-Bau verursacht. Die Erweiterungsflächen sind erforderlich, um die Standortsicherung dieses Betriebes zu gewährleisten. Dessen Ausdehnung ist nur in Richtung Osten (freie Landschaft) möglich, da sich sämtliche Flächen im Plangebiet bereits in deren Eigentum befinden. 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 der 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, baureif gemacht werden.

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**

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

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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 Bebauungsplans wird den vorgenannten Grundsätzen und Zielen des LEP entsprochen.

### **3.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan Oberfranken-West (kurz: RP, Stand 26.03.2008) greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEP´s 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 Bebauungsplans berücksichtigt die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele.

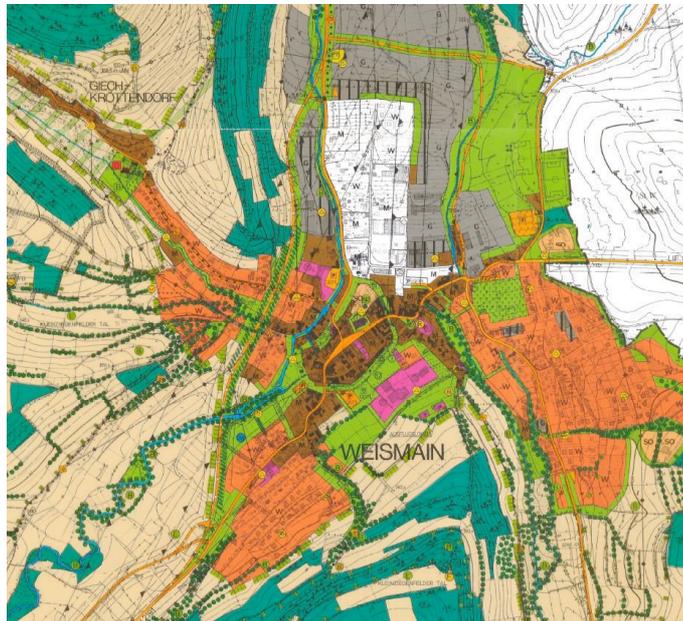
### **3.3 Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West**

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 FNP in der Fassung mit Genehmigung vom 01.03.1994 mit 1. bis 9. Änderungen*

Für die Stadt Weismain liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung mit Genehmigung vom 01.03.1994 mit der 1. bis 9. Änderungen vor. Der Flächennutzungsplan 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.

### 3.6 Bestehende Bebauungspläne

Das Planänderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans „Weismain-Feldteile „II“. Dies hat für aktuell zur Folge, dass ohne eine Änderung des Bebauungsplans dort 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

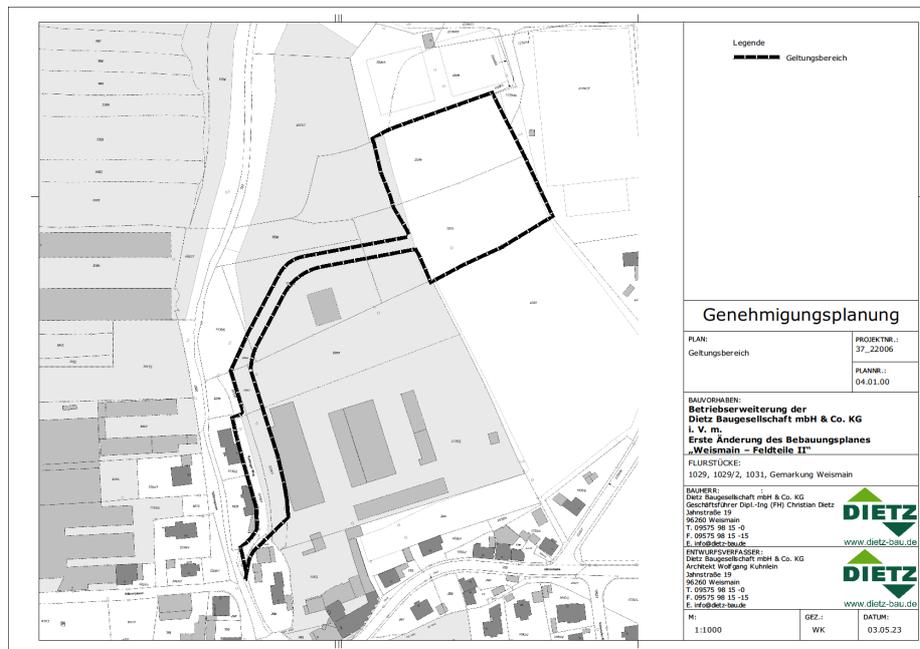


Abb. 3: räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets für die erste Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ liegt nordöstlich vom Stadtrand Weismains. Der Geltungsbereich 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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.970 m<sup>2</sup> (ca. 1,29 ha).

### 4.2 Bestandssituation

#### 4.2.1 Bestand und Eigentumsverhältnisse

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 die Flur Nr. 1029. Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

#### **4.2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über den „Rattinger Weg“ an das bereits vorhandene öffentliche Straßennetz angebunden.

#### **4.2.3 Umwelt / Landschaftspflegerische Situation**

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich derzeit um eine Wiese, die landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Plangebiet wird im Osten von einer biotopkartierten Hecke, Biotop-Nr. 5933-1245-008 („Hecken und fällt Gehölze natürlich Weismain“) flankiert. Dieses wird vom Planänderungsverfahren und der späteren baulichen Umsetzung der Maßnahmen jedoch weder beeinflusst noch beeinträchtigt.

Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes, der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie sind innerhalb des Plangebietes nicht dokumentiert und werden folglich von der Planung nicht berührt.

#### **4.2.4 Altlasten / Altablagerungen**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) die katastermäßige Erfassung bestimmter schädlicher Bodenveränderungen und altlastverdächtigter Flächen durch.

Im Altlastenkataster des Freistaates Bayern sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Im Umgriff der Planfläche sind jedoch Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Eine Auswirkung von der Verdachtsfläche auf das Plangebiet und damit weitergehende Anforderungen (z.B. Altlastenuntersuchungen) kann nicht ausgeschlossen werden. Um hierzu genauere Erkenntnisse zu erlangen, werden im Bedarfsfall nähere Erkundigungen, d. h. historische Recherchen und gegebenenfalls Messungen, in Auftrag gegeben. Treten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit auf, die auf Altlasten oder Altablagerungen schließen lassen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Kulmbach, Wasserwirtschaftsamt Hof) durchzuführen.

#### **4.2.5 Kampfmittel**

Bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Die betreffenden Flächen innerhalb des Plangebietes wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden.

Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem findet Berücksichtigung, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

#### **4.2.6 Bodenbeschaffenheit**

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 und DIN 4020 zu beachten. Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit wurde das Ingenieurbüro Dr. Liebermann GmbH aus Sonneberg mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Dieses bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Begründung und ist dieser als Anlage 2 beigelegt.

#### **4.2.7 Archäologie**

Im Planbereich liegen nach gegenwärtigem Wissensstand gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand August 2022) innerhalb des Plangebiets keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Die Einhaltung der gesetzlichen Anzeigepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird beachtet. Grundsätzlich gilt die Bestimmung des § 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Diese besagt, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **5. Geplante bauliche Nutzung**

### **5.1 Erläuterung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Dach- und Fassadengestaltung**

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer Fläche von ca. 7.815,03 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach der genannten Vorschrift der BauNVO. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt.

Wegen der Fernwirkung dürfen jedoch keine stark glänzenden Dachsteine oder Dachziegel verwendet werden. Es sind nur graue, anthrazitfarbene, rote und rotbraune Dachfarben zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind als Ausnahme auf versiegelten bzw. überbauten Flächen zugelassen. Zudem sind Dachbegrünungen, insbesondere auf gering geneigten Dächern, wünschenswert. Um die Fernwirkung der Fassadengestaltung zu minimieren, ist diese ohne leuchtende oder reflektierende Materialien vorzunehmen.

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 10 m über dem natürlichen Gelände ist für die Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild geboten. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Dies sorgt für eine homogene Gestaltung ohne überdimensionierte Gebäude und Wandflächen. Auf eine Festlegung der Höhenlage für Garagen wurde verzichtet, da keine Garagenstandorte im Plan ausgewiesen sind.

Im gesamten Plangebiet sind die offene und die geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO zulässig. Die Baugrenzen wurden als freizügiges Baufensterband festgesetzt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wurde auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen dem Bauherrn ein gebotenes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Erweiterung der Betriebsfläche seines Bauunternehmens.

### **5.2 Grundstücksfläche**

Um auf den Bauplätzen im Rahmen der Festsetzungen eine entsprechende Flexibilität zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzelbaufenster definiert, sondern über ein Baufensterband. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Bayerische Bauordnung (BayBO). Durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die maximal zulässige Bebauung festgelegt.

### **5.3 Zahl der Vollgeschosse**

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig. Staffelgeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, dessen Grundfläche drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet. Maßgebend für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist das Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur sowie die Fernwirkung.

### **5.4 Grünflächen und Pflanzengebote**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig.

## **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“.

Die Entwässerungsanlage ist im Trennsystem umzusetzen. Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik dezentral zu versickern. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von Zufahrtsstraßen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Beseitigung des übrigen Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung innerhalb des Planungsbereichs. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung wird verwiesen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser erfolgt über einen (kommunalen) Regenwasserkanal in den Vorfluter Krassach. Die Einleitung stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4

WHG dar, die gemäß §§ 8 und 10 WHG der Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis (gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG oder beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG) ist durch den Einleiter beim Landratsamt Kulmbach unter Vorlage der Planung nach WPBV zu beantragen.

Schmutzwasser wird an das angrenzende Trennwasser-Kanalsystem der Stadt Weismain in der anfallenden Einleitmenge des Baugebietes ohne Auflage angebunden. Gebäudeeingänge, Lichtschächte, Keller, Kellerfenster und alle Spartenneueinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

### **6.3 Versorgung mit Elektroenergie**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie sichergestellt ist. Für eine Neubebauung werden vom Bauherrn im Rahmen der Objektplanung die konkreten Anschlussmöglichkeiten beim zuständigen Versorgungsträger vor Ort erfragt und entsprechend beantragt.

## **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. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, werden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen des Bebauungsplans abgedruckt.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Baugebietes**

### **9.1 Erschließungsmaßnahmen**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vollumfänglich durch die Firmengruppe Dietz-Bau.

### **9.2 Eigentumsverhältnisse – Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Firmengruppe Dietz-Bau, die das Baugebiet entwickeln wird. Aufgrund dessen sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Zudem ist mit einer zügigen Realisierung des Vorhabens zu rechnen. Öffentlich gewidmeten Flächen sind, sofern solche notwendig werden sollten, von der Firmengruppe Dietz-Bau nach deren Fertigstellung und Abnahme entschädigungslos der Stadt Weismain zu übereignen.

## **10. Energieeffizienz**

Im Zuge der Planung neuer Baugebiete kristallisiert sich zunehmend die Frage heraus, inwieweit bereits bei der städtebaulichen Planung die Aspekte Energieeffizienz, Energieeinsparung und Einsatz regenerativer Energien berücksichtigt werden können.

Dies geschieht auch vor dem Hintergrund der globalen und nationalen Klimaschutzziele, welche vor allem eine Minderung des Ausstoßes an CO<sub>2</sub> und weiteren so genannten „Treibhausgasen“ vorsehen und der Frage, welchen Beitrag die Weismain bei der Planung von Baugebieten leisten kann.

Allerdings sind in diesem Zusammenhang auch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das seit dem 01.11.2020 für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden, gilt, zu beachten. Dieses hat die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst. Insbesondere ist zu beachten, dass sich dessen Gesetzeszweck mit einer auf den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ausgerichteten Bauleitplanung überschneiden kann.

Angesichts der Anforderungen im GEG liegt die Annahme nahe, dass, soweit dessen Regelungen greifen, es auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich keiner zusätzlichen Maßnahmen für energiesparende Bauweisen und für den Einsatz erneuerbarer

Energien bedarf. Eine sonst auf diese Maßnahmen ausgerichtete Bauleitplanung wird hier gewissermaßen entlastet. Allerdings können sich aus beiden Rechtsbereichen Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben, z.B. um die Durchführbarkeit der Maßnahmen planungsrechtlich sicherzustellen. Auch kann die planende Kommune darüberhinausgehende Maßnahmen beabsichtigen.

Insofern kann der Bauleitplanung für die vom GEG geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien eine unterstützende oder gar weitergehende Funktion zukommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch die Bedeutung des Abwägungsgebotes und zwar insbesondere der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit, Eignung und Durchführbarkeit von Bebauungsplanfestsetzungen zu beachten. Vor allem bei verbindlichen Festsetzungen müssen auch die hiervon berührten privaten Belange in die Abwägung einbezogen werden, um zu gewährleisten, dass die Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Mit der vorliegenden Planung wird die Inanspruchnahme von Flächen in Ortsrandlage vermieden und dem Ziel der Innenentwicklung nachgekommen. Damit werden ökologische Eingriffe vermindert und durch die Nutzung bestehender Leitungsnetze und Versorgungsinfrastruktur die Energieeffizienz verbessert.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen darüber hinaus das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird.

## **11. 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 erste 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.

## **12. Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Umsetzung werden von der Firmengruppe Dietz-Bau getragen. Der Stadt Weismain entstehen daher mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

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

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und der Begründung 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),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

jeweils in der zum Zeitpunkt der ersten Änderung des Bebauungsplans „Weismain-Feldteile II“ 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.

#### **14. Anlagen**

- Umweltbericht vom 17.02.2023 (Anlage 1),
- Baugrundgutachten vom 23.05.2023 (Anlage 2),
- Schalltechnischer Bericht vom 16.03.2021 (Anlage 3),

Stadt Weismain, den

Siegel

Michael Zapf  
Erster Bürgermeister  
Stadt Weismain