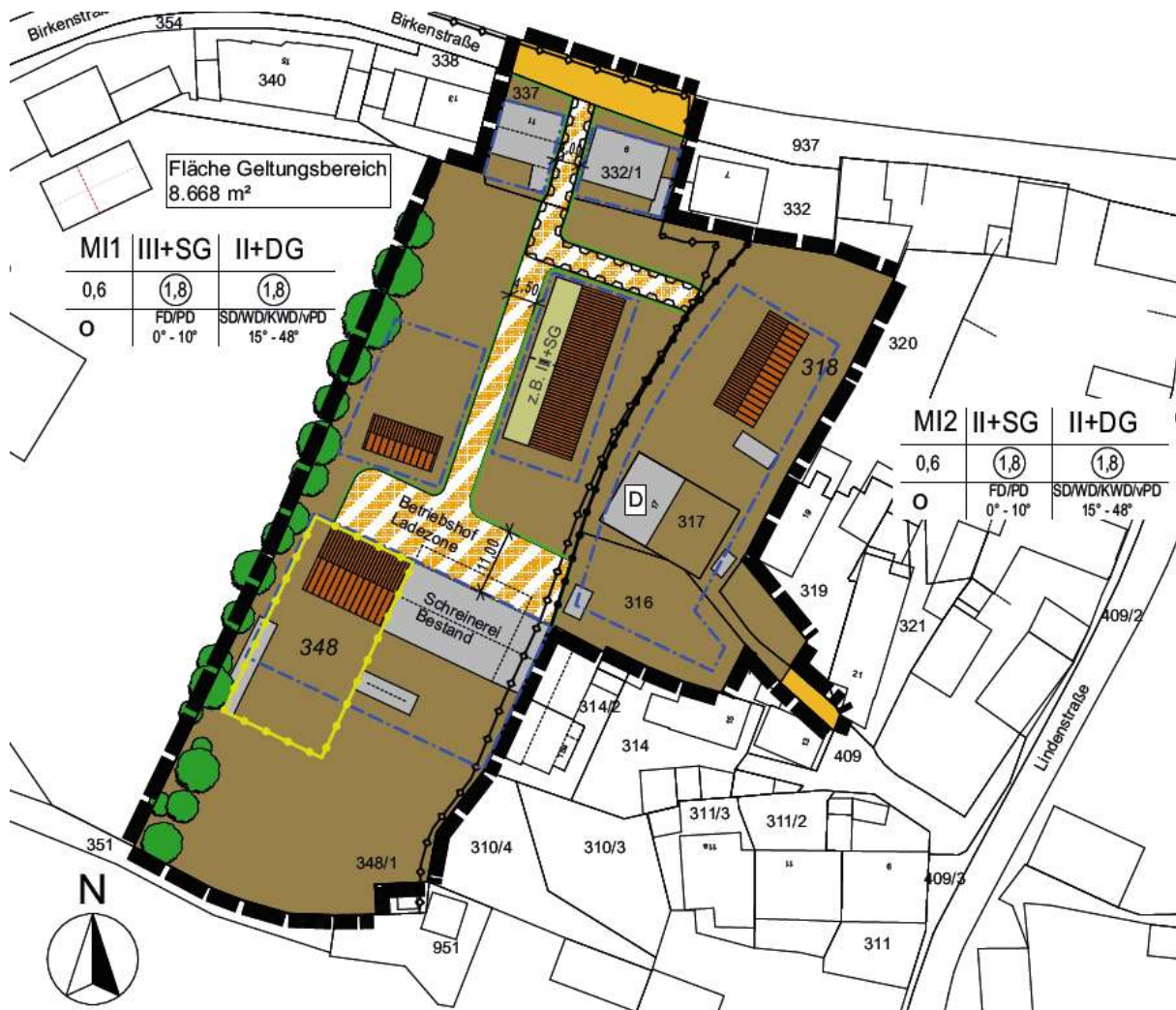


Bebauungsplan „Birkenstraße“

Fassung vom 15.06.2026 – Entwurf

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Planverfasser:

Architekturbüro Heidenreich
Bockmühle 1
95473 Haag

Tel. 09201/799650
Fax 09201/799593

www.architekturbuero-heidenreich.de
e-mail: info@planungsbuero-heidenreich.de

Markt Weidenberg



1. Veranlassung und Ziel der Planung

Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in Bereich der Birkenstraße des Hauptortes Weidenberg ist die maßvolle Erweiterung der dort ansässigen Schreinerei mit einem Lagergebäude und die ortsverträgliche Nachverdichtung mit Wohn- oder Geschäftsflächen in nächster Nähe zum Handwerksbetrieb.

Aufgrund der Nähe zum bestehenden Ortskern im Bereich Birken- und Lindenstraße in Verbindung mit der konkreten Anfrage zur Bebauung von Teilflächen geben nun Anlass, die vorhandene Flächenressourcen in Mitte der Ortschaft zu einem Mischgebiet zu entwickeln bzw. zu erschließen.

Der Bebauungsplanentwurf „Birkenstraße“ verfolgt das Ziel, eine gemischte Baufläche mit gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung zu entwickeln. Der Zielkonflikt zwischen Lärmschutzanforderungen an die Gewerbeeinheiten und einem gesunden Wohnumfeld soll im Konsens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den Grundsätzen der Raumordnung Rechnung und ist den Zielen der Raumordnung (LEP Bayern, Regionalplan Oberfranken-Ost) gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. So sieht die Bauleitplanung – entsprechend einer qualifizierten Innenentwicklung und Nachverdichtung - eine flächensparende Bebauung und Erschließung vor. Es werden – gem. den Optimierungsvorstellungen der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) - somit vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig aufgegriffen, indem zeitnah städtebaulich integrierte Flächen in Anspruch genommen werden und keine zusätzlichen Flächenversiegelungen in Siedlungsrandlage erfolgen.

Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere sollen die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Nachverdichtung genutzt werden.

Die Marktgemeinde Weidenberg hält eine maßvolle Ergänzung dieses bereits durch Bebauung geprägten Bereiches für sinnvoll. In diesem Zuge sollen auch die vorhandenen Nutzungen städtebaulich geordnet werden.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 begrenzt. Auch unter Berücksichtigung der

Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleiben damit 20 % der Grundstücksflächen, welche weder überbaut noch versiegelt werden dürfen. Auf diesen Flächen wird eine Begrünung, z.B. als Gartenfläche erfolgen.

Die Marktgemeinde Weidenberg ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel, sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch auf die konkrete Ausgestaltung, ausreichend Rechnung getragen wird.

Vorhaben, welche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden mit der Planung nicht begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die Flächen liegen in keinem FFH-Gebiet bzw. Europäischen Vogelschutzgebiet. Eine Pflicht zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG ergibt sich ebenfalls nicht.

2. Vorhandene Planungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weidenberg als „gemischte Bauflächen“ und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche ist näher bestimmt für Kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden.



Auszug aus FNP des Marktes Weidenberg mit Geltungsbereich B-Plan „Birkenstraße“

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen werden, ohne den Flächennutzungsplan in einem förmlichen Verfahren vorher oder gleichzeitig ändern zu müssen. Im beschleunigten Verfahren müssen weder Gründe für die Abweichung vom Flächennutzungsplan dargelegt werden, noch müssen

die entsprechenden Verfahrensschritte nachgeholt werden. Eine redaktionelle Änderung im Wege der Berichtigung ist ausreichend. Die einzige Voraussetzung für diese Vorgehensweise ist, dass keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes erfolgt. Dies ist aber ohnehin eine Selbstverständlichkeit. Selbst in einem förmlichen Verfahren dürfen keine Ziele angestrebt werden, die einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes zuwiderlaufen. Der Bebauungsplan „Birkenstraße“ greift vielmehr die gewachsene Entwicklung des vorhandenen Gewerbebetriebes auf und berücksichtigt die vorhandene Siedlungsstruktur und deren Fortentwicklung. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurden bereits Wohn- und Werkstattgebäude errichtet, so dass mittlerweile andere Nutzungen außerhalb der im Flächennutzungsplan definierten Zweckbestimmung zugelassen wurden.



Auszug aus FNP des Marktes Weidenberg mit redaktioneller Änderung des betroffenen Gebiets von Fläche für den Gemeinbedarf zu gemischter Baufläche

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 316, 317, 318, 332/1, 337, 348 im Ganzen und Teilflächen der Fl.-Nr. 409 und 937 der Gemarkung Weidenberg.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden schließt das Plangebiet an die Birkenstraße an. Westlich zieht sich der Geltungsbereich entlang des Heckenstreifens zwischen Fl.-Nr. 348 und 349 der Gemarkung Weidenberg. Südlich wird das Plangebiet durch den öffentlichen Weg mit der Fl.-Nr. 351 und der Trafostation auf Fl.-Nr. 348/1 begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung entlang der Lindenstraße an bzw. schließt den rückwärtigen Bereich der Bebauung mit ein.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits verschiedene Wohn-, Geschäfts- und Werkstattgebäude, die teilweise auch leer stehen. Ein Teil dieser Gebäu-

de befindet sich bereits auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anforderungen für diese Verfahrensart sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche. Die Fläche, die in ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen war, wird einer anderen Nutzung und der Nachverdichtung zugeführt. Es entsteht Flächenrecycling;
- Der Bebauungsplan vermeidet eine Versiegelung der Landschaft am Ortsrand;
- Es wird eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Bauleitplanung wird demnach im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Es entfallen im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung. Von der Überwachung nach § 4c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Auch werden keine Vorhaben, welche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, mit der Planung begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die Flächen liegen in keinem FFH-Gebiet bzw. Europäischen Vogelschutzgebiet. Eine Pflicht zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG ergibt sich ebenfalls nicht.

5. Planung

Der Bebauungsplan-Entwurf soll eine Nachverdichtung sowohl mit Mehrfamilien- als auch mit Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung der benachbarten Schreinerei ermöglichen. So soll der Weiterbetrieb des Handwerksbetriebes bzw. auch eine Erweiterung der Schreinerei mit Lager- und Unterstellräumen möglich sein und bleiben. Hierzu werden entsprechende schallschutztechnische Auflagen für den Gewerbebetrieb nötig. Desweiteren sollen Geschosswohnungen als auch Einzelhäuser gestattet sein. Zur Versorgung des Gebietes bzw. auch der angrenzenden Gebäude mit Wärme ist ein zentrales Tech-

nikgebäude zur Aufnahme einer gemeinsamen Heizzentrale geplant. Zur Stromversorgung des Gebietes sollen Batteriespeichersysteme als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig sein.

Auf Basis des städtebaulichen Vorentwurfes V04 vom 09.10.2025 des Architekturbüros Heidenreich sollen nunmehr mit dem Bebauungsplan „Birkenstraße“ eindeutige planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und sonstigen Nutzungen getroffen werden. Dabei ist es Ziel des Marktes Weidenberg das Plangebiet in der Ortsmitte angemessen zu gestalten.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Es wird ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung (gem. § 34 BauGB) und fügt sich in die benachbarte Mischbebauung ein. Außerdem wird in Teilen die im Flächennutzungsplan festgesetzte Nutzung übernommen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO)

Es wird ein Maß der Verdichtung der Bebauung festgesetzt, die die optimierte Nutzung vorhandener Flächenressourcen und gleichzeitig Schaffung neuer Mischbauflächen erreicht.

Konkret wird ein Nutzungsmaß von GRZ 0,6 (Grundflächenzahl) und GFZ 1,8 (Geschossflächenzahl) flächendeckend festgesetzt. Diese Maße stellen eine Größenordnung dar, die der Funktion des Wohnens und der Unterbringung von zulässigen Gewerbebetrieben und Geschäfte in der vorliegenden Umgebung gerecht wird (Einfügung in die Nachbarschaft).

Das Baugebiet wird in zwei Bereiche mit unterschiedlichem Maß der Nutzung abgegrenzt. Zur Ermöglichung von Geschosswohnungen sind im „MI1“ max. drei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich kann noch ein Staffelgeschoss errichtet werden, welches allerdings dann kein Vollgeschoss mehr sein darf. Im Gebiet „MI2“ sind für Pult- und Flachbauten max. zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss erlaubt.

Weitere Festsetzungen, die die Gebäudehöhen und Veränderungen am Gelände definieren sind im Textteil zum Bebauungsplan getroffen und sind diesem zu entnehmen.

Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Es werden im Bebauungsplan-Entwurf Baufelder in Form von Baugrenzen dargestellt, um die überbaubare Grundstücksfläche zu definieren, bzw. die städtebauliche Konzeption der Nachverdichtung mit dem Erhalt von Grünflächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl sicherzustellen. Flächenbereiche für die Batteriespeichersysteme werden ebenfalls vorgegeben.

Im Geltungsbereich ist ausschließlich die ortsübliche offene Bauweise vorgeschrieben. Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung findet Anwendung.

Baugestaltung und andere bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Um potentiellen Bauherren möglichst viel Gestaltungsfreiheit zu lassen, beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten. Festsetzungen zur Dacheindeckung werden als städtebaulich nicht notwendig erachtet und sind explizit nicht festgesetzt. Garagendächer werden auch mit einem begrünten oder bekiesten Flachdach zugelassen.

Des Weiteren sind kleine Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Begrenzender Faktor, um eine zu enge Bebauung zu vermeiden, wird neben der Grundflächenzahl auch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sein. Diese werden nach Größe der Wohneinheiten gestaffelt. So werden folgende Werte festgesetzt:

- bis 27 m² Nutzfläche 1 Stellplatz
- bis 80 m² Nutzfläche 1,5 Stellplätze
- über 80 m² Nutzfläche 2 Stellplätze

Für weitere Nutzungen orientieren sich die festgesetzten Stellplatznachweise an der Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Weidenberg.

Verkehrsfläche und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Über eine Zufahrt, abgehend von der „Birkenstraße“ zwischen den Gebäuden der Hausnummern 9 und 11, wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sichergestellt. Die engste Stelle zwischen diesen Gebäuden beträgt 4,00 m und ist auch für Feuerwehrfahrzeuge passierbar. Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 4,50 m geplant. Vor der bestehenden Schreineriei bzw. deren Erweiterung ist ein Betriebshof mit Ladezone mit einer Breite von 11,00 m vorgesehen. Zur Erschließung der Fl.-Nr. 318 ist ein Abzweig von der Erschließungsachse in östliche Richtung vorgesehen. Da die Verkehrsflächen nicht öffentlich gewidmet werden, ist die Fläche für die Zufahrt zu diesem Grundstück mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 318 zu belasten. Die bestehende Bebauung auf Fl.-Nr. 317 wird über die Zufahrt der Lindenstraße erschlossen.

Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Baugebiets kann sowohl über den Straßenkanal in der Birkenstraße als auch über den Kanal südlich des Plangebiets im öffentlichen Weg der Fl.-Nr. 351 gewährleistet werden. Bei beiden möglichen Anschlusspunkten erfolgt die Abwasserentsorgung über das Netz der Kläranlage Weidenberg. Eine ausreichende Dichtheit und Dimensionierung der Abwasserbeseitigungsanlage kann gewährleistet werden.

Die Trinkwasserversorgung kann abzweigend vom öffentlichen Trinkwassernetz in der Birkenstraße über die geplanten Verkehrsflächen erfolgen.

Das Gebiet wird durch das Bayernwerk mit Strom versorgt.

Anfallende Abfälle werden durch den Landkreis Bayreuth am Abzweigepunkt zur Birkenstraße abgefahren. Eine Zufahrt für Müllfahrzeuge in das Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Lärmschutz

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH ein schalltechnisches Gutachten mit Ermittlung und Bewertung aller relevanten Geräuscheinwirkungen (Straßenverkehr, gewerbliche Nutzung) erstellt. Entsprechende Maßnahmen zur Geräuschkürzung für ein gesundes Wohnumfeld in einem Mischgebiet wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der IBAS-Bericht Nr. 25-15209-b01a vom 13.02.2026 wird Bestandteil des Bauleitplanes und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Ortsrecht

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen sind auch ortsrechtliche Bestimmungen einzuhalten. So gilt es, bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen die „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)“ des Marktes Weidenberg zu beachten.

6. Kenndaten der Planung

Gesamtfläche Geltungsbereich	8.668 m ²
------------------------------	----------------------

7. Belange der Umwelt

Es liegt im Untersuchungsbereich kein amtlich kartiertes Biotop vor.

Der bestehende Heckenstreifen westlich des Plangebietes an der Grenze zwischen Fl.-Nr. 348 und 349 soll als innerörtlicher Grünstreifen erhalten bleiben.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung und im Zuge der Abwägung geprüft. Seitens der unteren Naturschutzbehörde und der Fachstelle für Immissionsschutz am Landratsamt Bayreuth wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Das Schutzgut Mensch bzw. die Beeinträchtigungen durch Lärm werden im schalltechnischen Gutachten Nr. 25-15209-b01a vom 13.02.2026 des Ingenieurbüros IBAS untersucht. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch die vorgesehene Planung nachteilige Auswirkungen auf Mensch, Umwelt und Natur zu erwarten sind.

Ökologischer Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden (Begründung siehe oben).

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 m² Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich.

8. Realisierung der Planung

Ein Teil des Baugebietes ist bereits bebaut. Die Erweiterung der Schreinerei soll nach in Kraft treten des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die weitere Bebauung der Fl.-Nr. 348 wird voraussichtlich in den nächsten Jahren entstehen. Für die Realisierung einer Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 348 liegen bereits erste Planungen und Interessenslagen vor.

9. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert

aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) S. Heidenreich

Bockmühle, 15.06.2026

Planverfasser:

Architekturbüro Heidenreich
Bockmühle 1
95473 Haag

Bockmühle, den 15.06.2026

.....
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Heidenreich

Anlage 1: IBAS-Bericht Nr. 25-15209-b01a vom 13.02.2026