



- Verkehrs- und
Infrastrukturplanung
- Fachplanung
Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und
Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zum Entwurf vom 04. Juni 2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.80.06**
Projekt: **Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für
das Allgemeine Wohngebiet „Waldsteinblick II“ im
beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB**

Gemeinde:

Gemeinde Weißdorf

Landkreis:

Hof

Vorhabensträger:

Gemeinde Weißdorf

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	2
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. EINWOHNERENTWICKLUNG.....	2
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN.....	5
3.2. FACHPLANUNGEN.....	6
3.3. SCHUTZZONEN	6
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/DENKMALSCHUTZ.....	6
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	7
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN.....	7
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	7
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	7
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.3. HYDROLOGIE.....	7
5.4. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN	8
5.5. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	8
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF.....	9
6.1. FLÄCHENBILANZ	9
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	9
7. VERKEHRSKONZEPTION.....	9
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	10
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	10
9.1. ENTWÄSSERUNG.....	10
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON.....	11
9.3. MÜLLENTSORGUNG.....	11
9.4. BODENORDNUNG.....	11
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	11
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	12
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
11.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung.....	12
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz	12
11.2.3. Luftreinhaltung	12
11.3. WIRTSCHAFT	12
12. UMWELTBERICHT	12
13. ENTWURFSVERFASSER.....	13

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Weißdorf liegt im Nordosten des Regierungsbezirks Oberfranken, ca. 35 Kilometer von Bayreuth und ca. 20 Kilometer südlich von Hof verkehrsgünstig an der Bundesstraße 289 zwischen Münchberg und Schwarzenbach an der Saale.

Die Gemeinde liegt zu Füßen des Waldsteinmassivs, welches den nordwestlichen Abschnitt des Hohen Fichtelgebirges bildet.

Das Gemeindegebiet besteht aus den folgenden Gemeindeteilen:

- dem Pfarrdorf Weißdorf,
- den Dörfern Bärlas, Benk, Bug, und Wulmersreuth,
- den Weilern Albertsreuth, Eiben bei Weißdorf und Oppenroth,
- sowie den Einzeln Einzel a.d. Kirchenlamitzer Straße, Einzel b. Wulmersreuth, Lohmühle, Schäferei und Schallersgrün.

1.2. Einwohnerentwicklung

Die Fläche der Gemeinde Weißdorf umfasst 21,91 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 1.164 am 31. Dezember 2018. Die Einwohnerzahl von Weißdorf sank nach Höchstständen nach dem Zweiten Weltkrieg auf 1.256 am 25. Mai 1987. Nach einem Anstieg der Einwohnerzahl im Anschluss an die Wiedervereinigung geht die Bevölkerung infolge demographischer Faktoren leicht zurück auf 1.197 am 31. Dezember 2010 und 1.166 am 31. Dezember 2015 und zuletzt 1.164 Einwohner am 31. Dezember 2018. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 53 Einwohnern pro km² (Landkreis Hof 107, Regierungsbezirk Oberfranken 148, Freistaat Bayern 185).

Jahr	Gesamt	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr in %
2009	1.219	-41	-3,3
2010	1.197	-22	-1,8
2011	1.226	29	2,4
2012	1.201	-25	-2,0
2013	1.185	-16	-1,3
2014	1.192	7	0,6
2015	1.166	-26	-2,1
2016	1.174	8	0,7
2017	1.170	-4	-0,3
2018	1.164	-2	-0,2

Die Bevölkerung ging seit 2009 um 4,7% zurück, was von der Entwicklung der Gesamtregion Oberfranken-Ost (-3,2%) nicht übermäßig abweicht.

Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel zulassen.

Unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels versucht die Gemeinde ihren Wohnungsmarkt möglichst breit aufzustellen, um die Bedürfnisse möglichst aller sozialen und demographischen Gruppen zu befriedigen.

Die amtliche Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik prognostiziert für das Jahr 2030 einen Rückgang auf 1.030 Einwohner. Der Anteil der Ü65-Jährigen wird dabei von

aktuell 280 auf 310 Personen ansteigen, woraus ein klarer Bedarf an barrierefreier Bausubstanz resultiert.

Die statistischen Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden, gerade hinsichtlich der Bevölkerungsprognosen in als vermeintlich strukturschwach deklarierten Räumen wurde deren Resilienz in der Vergangenheit unterschätzt, was in deutlich negativeren Prognosemodellen resultierte.

Auch bei einem stagnierenden oder negativen Bevölkerungswachstum, wenn vorwiegend Auflockerungs- und Ersatzbedarf ermittelt werden kann, können bauliche Weiterentwicklungen aufgrund entsprechender Planungen und Maßnahmen erforderlich sein. Kommunen sollten daher die Wohnraumpolitik aktiv steuern. Dabei sind Flächen im Innenbereich der Kommunen vorrangig auszuschöpfen. Diese stehen gegenwärtig im Hauptort nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Im landkreisweiten und oberfrankenweiten Vergleich weist die Gemeinde eine deutlich günstigere Prognose hinsichtlich des zu erwartenden Durchschnittsalters auf. Trotz einer Erhöhung des Altenquotients wird insbesondere die Anzahl und der Anteil an Jungen stabil bleiben. Aus diesem Sachverhalt ergeben sich zwei Entwicklungstendenzen:

1. Der Ersatzbedarf an barrierefreiem (betreutem) Wohnraum und an altersgerechter Bausubstanz steigt.
2. Der steigende Anteil bei stabiler Anzahl an Kindern und Jugendlichen führt zu einem Mehrbedarf an Bauplätzen im Einfamilienhaussegment, da gerade die familiären Existenzgründungen aus demographischen Gründen eben gerade nicht innerhalb der Bausubstanz der Elterngeneration erfolgen kann.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass die genannten Tendenzen in der Regel antizyklisch stattfinden, dass ein Mehrbedarf an Bauplätzen für familiäre Existenzgründungen nicht zwingend mit der Zugänglichkeit von Wohnbausubstanz über sogenannte Remanenzeffekte korreliert. Das Immobilienmarktgeschehen ist dabei grundsätzlich volatil und das Ausmaß der Nachfrage kann im Einzelfall nicht immer seriös abgeschätzt werden.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Weißdorf ist nicht mehr an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof befindet sich in Seulbitz, beziehungsweise in Münchenberg (Strecke Hof - Bamberg).

Weißdorf wird im Wesentlichen von zwei Buslinien im Landkreis Hof bedient.

Die Linie 2 Münchenberg-Fichtelgebirge und die Linie 4 Münchenberg-Schwarzenbach/Saale-Rehau.

Folgende Haltestellen werden im Planungsgebiet bedient:

- Abzweigung Wulmersreuth
- Abzweigung Bug
- Weißdorf (ca. 500-600m vom Planungsgebiet entfernt)

Wichtigste Verkehrsverbindungen sind die Bundesstraße B 289 (A 9/Münchenberg – Schwarzenbach a.d. Saale – Rehau/A 93), die Staatstraße 2176 von Weißdorf über Benk nach Kirchenlamitz sowie die Kreisstraße HO 20 von Weißdorf nach Sparneck. Es besteht eine hervorragende Anbindung an wirtschaftsstarke und arbeitsplatzintensive Mittelzentren Münchenberg und Rehau, sowie das Oberzentrum Hof, sowie eine Anbindung an weitere Oberzentren in der Region Oberfranken-Ost über Bundesautobahnen.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 13 Kilometern.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Gemeinderat Weißdorf beschloss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12. Dezember 2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Waldsteinblick II“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden 22.690m² Wohnbauflächen ausgewiesen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können davon insgesamt ca. 9.080 m² überbaut werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Daneben verfolgt die Gemeinde vordringlich das wohnungspolitische Ziel, durch ein Angebot an attraktiv gelegenen Wohnbauflächen Zuzug vor allem durch junge Familien zu ermöglichen und durch ein Angebot an barrierefreien Wohneinheiten am Wohnort den Wegzug von älteren Menschen einzudämmen.

Die landschaftlichen Gegebenheiten und die Verkehrsanbindung gestalten den Hauptort für junge Familien und Pendler attraktiv. Durch die Schaffung von Bauplätzen soll die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde, stabilisiert und weiter ausgebaut werden.

Die Neuausweisungen zielen nicht nur auf den Zuzug junger Familien ab, sondern auch darauf, dass ältere, eingeschränkt mobile Menschen in barrierefreien Wohneinheiten an ihrem Wohnort weiterleben können. In neu zu erschließenden Baugebieten kann die Barrierefreiheit besser berücksichtigt werden, als durch Umbauten im Bestand. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser geschaffen, da die landschaftliche Lage insbesondere für altersgerechtes und betreutes Wohnen äußerst reizvoll ist.

Die bedarfsgerechte Einteilung in Bauabschnitte sichert eine nachfragegesteuerte Erschließung des Baugebietes ab. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass zunächst Baurechte für (barrierefreie) Mehrfamilienhäuser, für die aus der Erhöhung des Altenquotients heraus ein begründeter Bedarf erkennbar ist. Ebenfalls in einem ersten Bauabschnitt sollen öffentliche Anlagen wie Parkmöglichkeiten und Spielplätze ermöglicht werden, welche dem gesamten Hauptort zugutekommen.

Im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen beim Verkauf der Baugrundstücke durch die Gemeinde Weißdorf wird durch Regelungen eine Verpflichtung zur Bebauung in den ersten Jahren nach Erwerb des Bauplatzes festgelegt werden. Dies unterbindet das Vorhalten von

Bauplätzen sowie die Spekulation mit Grundeigentum und stellt somit ein wirksames Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dar.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Weißdorf ist dabei aufgrund strukturpolitischer Maßnahmen wie dem Baukindergeld und vorteilhaften Tilgungszinsen im Kreditbereich deutlich gewachsen, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die freien Kapazitäten im Gebiet „Waldsteinblick I“ innerhalb der nächsten zwei-drei Jahre verkauft und zeitnah bebaut werden.

Nach §1a Abs.2 BauGB sind Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Daher werden die Erschließungsarbeiten erst beginnen, wenn die noch vorhandenen Baugrundstücke im Baugebiet „Waldsteinblick I“ veräußert sind.

Im Siedlungskörper von Weißdorf bestehen neben dem genannten Baugebiet nur sehr vereinzelt Baulücken sodass eine gewisse Nachverdichtung lediglich in Einzelfällen möglich ist. Dabei kommt erschwerend hinzu, dass die Grundstücke in Privatbesitz sind und keine Verkaufsbereitschaft besteht, weshalb die Gemeinde Weißdorf hier keinen Zugriff hat. Diese Baulücken im privaten Bereich werden überwiegend als Gärten genutzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Am Alten Sportplatz befinden sich noch unbebaute Flächen im zweiten Bauabschnitt. Eine Realisierung ist allerdings erst perspektivisch nach Errichtung einer Ortsumgehung sinnvoll umzusetzen. Da unklar ist, wann diese gebaut wird, und ob der Bau überhaupt in absehbarer Zeit stattfinden wird, stehen diese Flächen de facto nicht zur Verfügung.

Umnutzungen im Bestand sind im Bereich ehemaliger Gewerbenutzungen nicht in größerem Umfang möglich, da es in diesem Segment keine Leerstände in Weißdorf gibt.

Insbesondere bei stark leerstandgefährdeten Lagen im Innenbereich, vorzugsweise in den dicht bebauten Lagen an der Hauptstraße ist in den letzten Jahren zudem der Fokus auf Abbruch, Auflockerung und Gestaltung von öffentlichen Räumen gelegt worden um die Lebensqualität zu erhöhen. Diese Flächen stehen nicht als Potentiale für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Weiterhin verlangt der §1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden bei der Überplanung von Wohnbauflächen insofern sparsam umgegangen wird, sodass die Grundstücksgrößen eine bestimmte Fläche nicht überschreiten.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Weißdorf liegt im Nahbereich Sparneck, der zum Mittelbereich Münchberg zu rechnen ist. Die Gemeinde gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Die Erfordernisse des Landesentwicklungsprogrammes werden durch die vorliegende Planung eingehalten, da Baulücken im Bestand gemäß dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, u.a. festgeschrieben in Punkt 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern, vorrangig genutzt werden. Ausnahmen sind möglich, wenn diese nicht zur Verfügung stehen. In Weißdorf bestehen diese Lücken im Ortskern nicht in nennenswertem Umfang. Die Baulücken werden durch die

privaten Besitzer genutzt, sodass die Gemeinde Weißdorf keinen Zugriff hat und ergo wenig Gestaltungsmöglichkeiten zur Lenkung der städtebaulichen Ordnung abseits der Revitalisierung von Leerständen hat. Auch in den Ortsteilen bestehen keine Baulücken, die der Deckung des überörtlichen Bedarfs dienen können.

Insbesondere bei stark leerstandgefährdeten Lagen im Innenbereich, in den dicht bebauten Lagen an der Hauptstraße ist in den letzten Jahren zudem der Fokus auf Abbruch, Auflockerung und Gestaltung von öffentlichen Räumen gelegt worden um die Lebensqualität und die Ästhetik des Ortsbildes zu erhöhen. Diese Flächen stehen nicht als Potentiale für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Das Planungsgebiet grenzt an folgende Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften an:

- Stadt Schwarzenbach a.d. Saale, Landkreis Hof
- Stadt Kirchenlamitz, Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge
- Markt Sparneck, Verwaltungsgemeinschaft Sparneck, Landkreis Hof
- Stadt Münchberg, Landkreis Hof
- Gemeinde Konradsreuth, Landkreis Hof

3.2. Fachplanungen

Nicht bekannt.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen/Denkmalerschutz

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Vorhandene Wasserleitungen und Entwässerungseinrichtungen wurden nachrichtlich übernommen.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weist für das Gebiet ebenfalls Wohnbauflächen aus.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das Gebiet der Gemeinde Weißdorf existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Planungsgebiet grenzt im Westen der Bebauungsplan „Waldsteinblick“ an. Dieser weist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet aus, weshalb sich hier keine baurechtlichen oder immissionsrechtlichen Konfliktlagen auftun.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Hauptortes Weißdorf, etwa 300 -350 Meter vom Zentrum entfernt.

Die Fläche ist die seit Jahrzehnten geplante logische städtebauliche Fortsetzung des Baugebietes Waldsteinblick I. Infrastruktur und allgemeine Wegeverbindungen sind auf eine Erschließung ausgelegt. Die Schule befindet sich fußläufig in 120 Metern Entfernung, Versorgungseinrichtungen in 350 Metern Entfernung entlang der Hauptstraße.

Eine Sozialstation der Diakonie befindet sich in der Luisenburgstraße ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Das Gebiet ist durch Fußwegverbindungen bestens nach allen Seiten angebunden. Zudem ist unterhalb des Sportplatzes ein Radweg des Landkreises nach Sparneck in Planung, wo weitere Versorgungseinrichtungen zu finden sind.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen, im Westen von Wohnbebauung sowie im Norden vom Friedhof begrenzt. Das Planungsgebiet wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertgebende ökologische Strukturen sind in diesem Landschaftsausschnitt nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von rund 552 Metern über NN im Nordosten nach Südwesten hin auf rund 544 Meter über NN ab. Es befindet sich rechten Talhang der Sächsischen Saale.

5.3. Hydrologie

Fließende oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht berührt. Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und außerhalb wassersensibler Bereiche. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist das Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund nicht auszuschließen. Für das fragliche Gebiet liegen keine beobachteten Grundwasserstände vor.

5.4. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Der Bereich um den Hauptort Weißdorf gehört naturräumlich zur Münchberger Hochfläche (393).

Der Untergrund im Bereich Wulmersreuth-Bug-Bärlas-Weißdorf baut sich aus der Münchberger Gneismasse auf. Die sogenannte „Weißdorfer Mulde“ endet etwa auf Höhe des Göllitz-Baches. Dort verläuft eine Störungslinie, bei der es sich um eine Aufschiebung der Münchberger Gneismasse handelt.

In dem Gebiet ist fast ausschließlich Braunerde aus Grussand vorhanden.

Bei der Bodenart handelt es sich um sandigen Lehm beziehungsweise stark lehmigen Sand; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ackerzahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Landkreis Hof durchschnittliche Ertragsbedingungen darstellt.

Im Gemeindegebiet ging alter Bergbau um. Das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Bauausführung ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Hof ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Bei Erd- oder Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen oder stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

5.5. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Weißdorf:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
237	---	238	---
239	---	240	TF

Die Grundstücke 237, 238 und 239 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Das Grundstück Fl.-Nr. 240 wird erst im Zuge eines späteren Bauabschnitts überbaut und verbleibt bis auf Weiteres in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	22.690 m ²
Verkehrsflächen:	3.825 m ²
darunter Fläche für Stellplätze	270m ²
darunter Vorbehaltsfläche für Straßenführung	350m ²
darunter Fläche für einen Fußweg	35m ²
darunter verkehrsberuhigter Bereich	660m ²
Fläche für Spielanlagen	315m ²
Summe:	26.830 m²

6.2. Bauliches Konzept

Bei der im Plan dargestellten Parzellierung handelt es sich um einen Vorschlag. Je nach Nachfrage können die Grundstücke auch anders zugeschnitten werden. Angedacht ist eine Durchmischung mit größeren und kleineren Parzellen, wobei die Bedürfnisse von Senioren berücksichtigt werden sollen, die barrierefreie Wohngebäude auf relativ kleinen Grundstücken bevorzugen.

In den nördlichen, höhergelegenen liegenden Bereichen soll auch die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser gegeben sein, da die landschaftliche Lage insbesondere für altersgerechtes und betreutes Wohnen äußerst reizvoll ist. Hier sind demnach eine höhere Geschossflächenzahl und ein Vollgeschoss mehr zulässig, ebenso wie eine höhere Trauf- und Firsthöhe.

Aufgrund der mehrgeschossigen Bauweise sind in diesem Bereich auch öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Ein Spielplatz, welcher den Bedarf für das neu ausgewiesene Wohngebiet ebenso wie für das bestehende Wohngebiet Waldsteinblick abdeckt, wurde in einer Anliegerstraße ebenfalls vorgesehen.

Generell erlaubt die Anordnung der Erschließungsanlage die Einteilung des Gebietes in zwei-drei Bauabschnitte, ohne dass die Funktionsfähigkeit der Entwässerungseinrichtungen eingeschränkt wird.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über eine Erweiterung der bestehenden Erschließungsanlagen. Im Süden über die Siebensternstraße, im Norden über den Lilienweg. Diese sind auf einer Breite von 5,50m ausgebaut und haben zusätzlich einen 1,50m breiten Gehweg. Die Haupteerschließungsstraße wird nach denselben Parametern ausgebaut. Eine zusätzliche Ringstraße wird lediglich auf einer Breite von 5,00 Metern ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, da in diesem Bereich ein Spielplatz ausgewiesen wurde und hier nur Anliegerverkehr zu erwarten ist.

Stichstraßen werden auf eine Breite von 4,50m ausgebaut. Hier wird kein separater Gehweg erforderlich, da es sich im Wesentlichen um die Sicherstellung der Zufahrt auf Privatgrundstücke handelt.

Im Bereich nahe dem Spielplatz und im Einzugsgebiet des Friedhofs sind weiterhin öffentliche Stellplätze vorgesehen, um die Fahrbahn zu Spitzenzeiten hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zu entlasten.

Die Festsetzung der Baugrenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen stellt eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken sicher.

Eine zweite Baustellenzufahrt kann rückwärtig über das Grundstück Fl.-Nr. 241 der Gemarkung Weißdorf eingerichtet werden, um die Anwohner im angrenzenden Baugebiet von Baustellenverkehr zu entlasten. Es ist jedoch vorgesehen, diese Baustellenzufahrt nach Errichtung der Erschließungsanlagen mittels baulicher Vorkehrungen unpassierbar zu machen, um unerwünschtem Durchgangsverkehr wirksam vorzubeugen.

Es ist dabei sicherzustellen, dass die Zufahrten und Bewirtschaftung zu und von landwirtschaftlichen Grundstücken während und nach der Bauphase gewährleistet sind.

Es ist vorgesehen, das Gebiet mit Ausnahme des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs als Tempo-30-Zone auszuweisen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Die privaten Grünflächen sowie die nicht überbauten Bereiche sind vorwiegend gärtnerisch zu nutzen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig.

Bei der Gartengestaltung sind ortsübliche Bäume und Sträucher zu verwenden und es ist ein besonderes Augenmerk auf die Eingrünung zur freien Landschaft zu legen.

Die im AGBGB geltenden Grenzabstände bezüglich Bepflanzungen im Privatbereich sind einzuhalten.

Ein Spielplatz ist vorgesehen, welcher auch die Bedürfnisse an größeren Spielanlagen aus dem bestehenden Wohngebiet „Waldsteinblick I“ mit abdecken soll.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Die zukünftigen Besitzer sind angehalten, einen möglichst großen Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu versickern und in Zisternen zur Brauchwassernutzung vorzuhalten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 266 Gem. Weißdorf kann noch ausgebaut werden, um das Niederschlagswasser aufzunehmen. Die Zuleitung erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Kanäle in der Lilienstraße und im Siebensternweg. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen Technischen Regel (TrennGW) wird verwiesen.

Schmutzwasser wird über eine Verlängerung der bestehenden Kanäle in der Lilienstraße und im Siebensternweg über den Abwasserzweckverband Hof zentral entsorgt.

Hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit und der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens kann es erforderlich sein, dass wasserrechtliche Erlaubnisse angepasst oder neu beantragt werden müssen. Die Beantragung erfolgt je nach Erschließung der Bauabschnitte, sodass eine ordnungsgemäße Entsorgung in jedem Fall sichergestellt wird.

Hinsichtlich der Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser sowie dessen Versickerung wird auf die Möglichkeit naturnaher und dezentraler Anlagen hingewiesen.

Die Anbindung von Notüberläufen an die Schmutzwasserkanalisation kann seitens des Abwasserverbands Saale nicht gestattet werden.

Aufgrund der Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse ist bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen ein möglicher Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser aus landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können.

Oberflächen-, Grund- und Quellwasser sind von der Schmutzwasserkanalisation fernzuhalten.

9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Das Gebiet wird an das gemeindliche Trinkwassernetz angeschlossen. Ein Fließdruck von 800l/min durch Hydranten ist auf die Dauer von zwei Stunden sicher zu stellen. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mind. ein Förderstrom von 600 l/min bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

Entsprechende Deckungsnachweise sind vom Wasserversorger zu erbringen. Die druck- und mengenmäßige Versorgung ist sichergestellt. Der Ringschluss der bestehenden Leitungsstränge ist innerhalb des Baugebietes möglich und angedacht.

Für das Gebiet ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. Nach Fertigstellung der Erschließungseinrichtungen wird eine Einweisung der örtlichen und der zuständigen Stützpunktfeuerwehr stattfinden. Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen; die Details müssen noch zwischen dem Bayernwerk und der Gemeinde abgestimmt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sollten Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet mindestens 3 Monate im Voraus mitgeteilt werden.

Es wird seitens des Bayernwerks darauf hingewiesen, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Eine Fläche von ca. 25m² wird der Bayernwerk Netz GmbH für den notwendigen Bau und Betrieb einer Transformatorenstation im Rahmen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

Nachfrageabhängig ist die Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Schwarzenbach a.d. Saale möglich.

Das Planungsgebiet wird an die Anlagen der Deutschen Telekom angeschlossen, hierzu hat sich die Gemeinde rechtzeitig vor Beginn der Erschließung des Baugebietes mit der Telekom ins Benehmen zu setzen.

Eine Neuverlegung von Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland ist frühzeitig mit den betreffenden Stellen abzustimmen.

9.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstofffassung erfolgen durch den Landkreis Hof.

9.4. Bodenordnung

Das Gebiet wird je nach Baufortschritt parzelliert. Es ist eine Aufteilung der Erschließung in mindestens 2 Bauabschnitte geplant, um flexibel auf den jeweiligen Bedarf und die entsprechende Nachfrage reagieren zu können.

Eine Fläche von ca. 25m² wird der Bayernwerk Netz GmbH für den notwendigen Bau und Betrieb einer Transformatorenstation im Rahmen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne der Ersterschließung übernimmt die Gemeinde Weißdorf. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden gemäß den einschlägigen Abgabesatzungen an den Kosten für die Erschließungsanlagen (Straßenbau, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigungsanlage) beteiligt.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine kartierten Biotope und keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen.

Nach § 13b BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

11.2.3. Luftreinhaltung

§1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Die Südhanglage erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

11.3. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt; die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet und mit Umsetzung der Planung aus der Produktion herausgenommen.

Die Zufahrt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt gewährleistet. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

12. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13b BauGB durchgeführt. Somit ist es einem beschleunigten Verfahren nach §13a gleichgestellt und von der Erstellung eines Umweltberichts entbunden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird aufgrund fehlender Nachweise und der nicht vorhandenen Strukturen nicht durchgeführt.

13. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 04. Juni 2020
Aufgestellt: Kronach, im Juni 2020