

---

# Stadt Betzenstein

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Weidensees „Forstleite-Ost“



---

Begründung zum Entwurf vom

28.01.2020



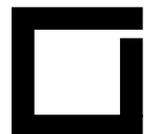
© Bayerische Vermessungsverwaltung

### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>3</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	3
4.2 Natur und Landschaft	3
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>4</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>5</b>
7.1 Verkehrsflächen	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>6</b>

## 1. Planungserfordernis

Die Stadt Betzenstein ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Süden des Landkreises Bayreuth. Sie ist über die A 9 sehr gut an den Großraum Nürnberg und an Bayreuth angebunden.

Neben der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Hauptort Betzenstein soll auch in allen Ortsteilen ein organisches Wachstum ermöglicht und den nachgeborenen Ortsansässigen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum eingeräumt werden.

Dies gilt auch für den Ortsteil Weidensees, in dem eine organische Entwicklung anzustreben ist, die jeweils nur kleinere Bauflächenausweisungen erfordert. Die im Ortsteil vorhandenen freien Bauflächen stehen aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung, so dass die Stadt Betzenstein die vorliegende Fläche, für die sie eine Kaufoption hat, als Baufläche entwickeln will.

Deshalb hat die Stadt beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Ausweisung des Baugebiets Weidensees soll der Wohnbauflächenbedarf in Weidensees für die nächsten Jahre gedeckt werden.

## 2. Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Weidensees der Stadt Betzenstein am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 369, 370 und 376, Gemarkung Weidensees. Es hat eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Westlich, südlich und nördlich der Baufläche grenzen bestehende Neubaugebiete an, im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Innenbereich an, die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

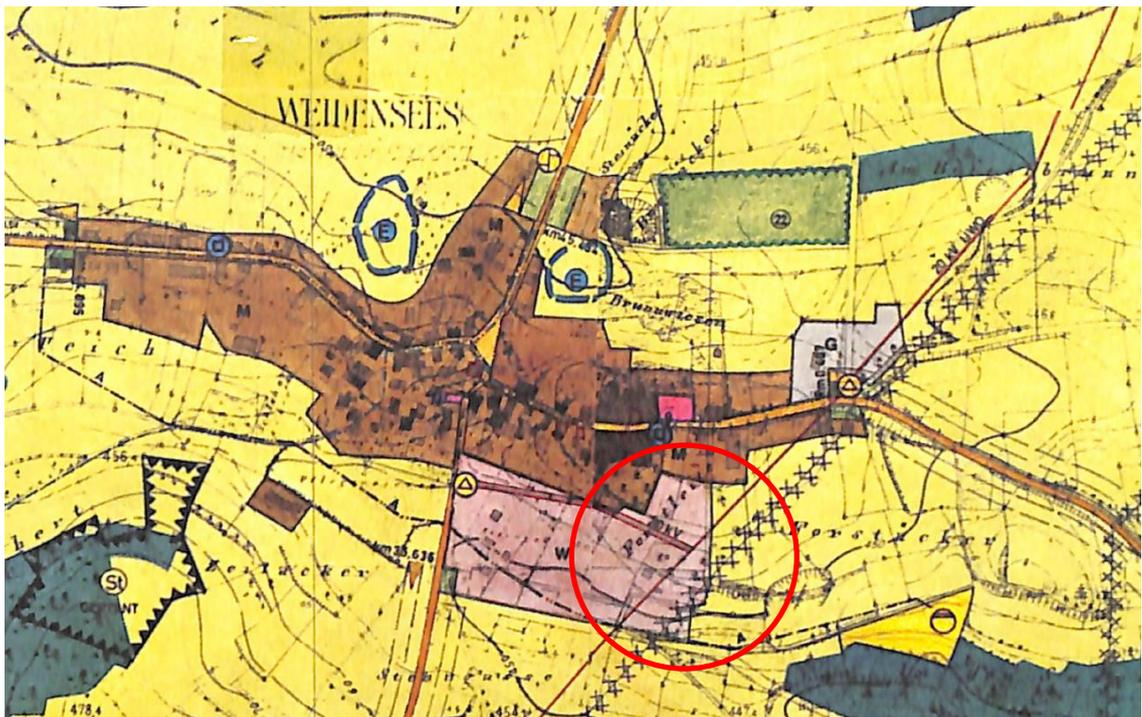
## Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Betzenstein ist gemäß Regionalplan der Region Oberfranken Ost als Grundzentrum dargestellt. Der Ortsteil Weidensees liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Ortsteil Weidensees ist deshalb nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von unter 1 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (FNP) bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird deshalb i.W. gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Obwohl der FNP teils noch Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes. Gem. § 13b BauGB wird der FNP redaktionell angepaßt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

## Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht lediglich im Rahmen des § 35 BauGB.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt. Westlich, südlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben Satteldächer. Im Nordosten grenzt das Schützenheim mit Gaststätte an den Geltungsbereich an. Der Geltungsbereich hält hier einen Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze des Schützenvereins ein, um ein stärkeres Heranrücken der Bebauung zu vermeiden und dem Schützenverein Reserveflächen zu sichern.

Der Ortsteil Weidensees insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Er ist mit der Anschlussstelle Weidensees an die A 9 sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes ist von der Ortsstraße im Süden wie auch von der Kreisstraße BT 32 im Norden aus möglich.

### 4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist leicht bis stark nach Süden geneigt, der nördliche Teil ist relativ eben. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.



Die Fläche ist mäßig intensiv als Grünland genutzt. Im Osten befindet sich eine teils als Biotop kartierte Hecke.

## 5. Planungsziele

Für das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern angestrebt. Dabei sollen auch moderne Bauformen und Baukörper zugelassen werden.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

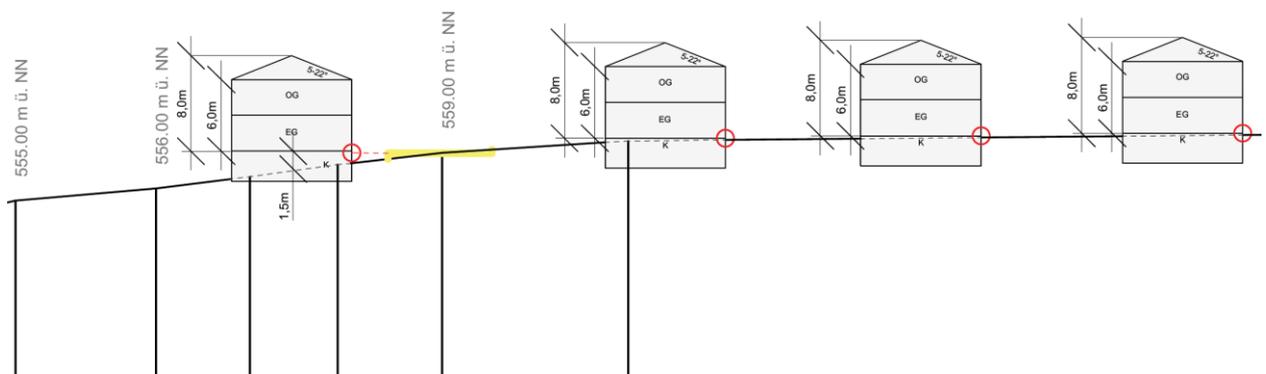
Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Geltungsbereich ist aufgrund der Bestimmungen des § 13 b BauGB erforderlich.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 10 - 12 Baugrundstücken mit einer Größe meist zwischen 600 qm bis 1.000 qm, so dass unterschiedlichen Wünschen künftiger Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden kann. Vor allem im südlichen Teil befinden sich größere Grundstücke, die jedoch einen hohen Anteil relativ steiler Hangflächen aufweisen. Deshalb ist hier keine kleinere Parzellierung sinnvoll. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Baugrenze umfasst größere zusammenhängende Baufenster, was eine flexible Parzellierung zulässt. Lediglich südlich der Erschließungsstraße sind die Baugrenzen auf den nördlichen Teil der späteren Baugrundstücke begrenzt. Hier soll eine straßen- nahe und am Oberhang liegende Bebauung sichergestellt und die unteren steileren Hangzonen freigehalten werden.

Die Grundflächenzahl von 0,4 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Mit der Zulassung von Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vollgeschossen wird das Baugebiet in zwei Teilbereiche untergliedert. Im nördlichen Teil sind zwei Vollgeschosse zulässig (WA 1), im südlichen Teil (WA 2) sind drei Vollgeschosse zulässig. Dies ergibt sich aus der Topographie, bei der das jeweilige Kellergeschoss aufgrund der steilen Hanglage zum Vollgeschoss wird. Die Lage der Gebäude im Gelände ist in der nachfolgenden Schnittzeichnung ersichtlich.



Hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Dachformen möchte der Stadtrat von Betzenstein den künftigen Bauwerbern weitgehende Gestaltungsfreiheit einräumen und auch moderne, aktuell stark nachgefragte Bauformen zulassen. Deshalb sind neben

der klassischen fränkischen Bauweise auch Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Die Wandhöhe wird auf 6,0 m (beim Flachdach mit Attika auf 6,5 m) begrenzt, die Firsthöhe auf 9,0 m beim Satteldach bzw. 9,0 m bei den übrigen Dachformen (Ausnahme Pultdach, hier maximale Wandhöhe der höheren Wand bei 8,0 m). Die Gebäudehöhen werden gemessen ab der fertigen Erdgeschoß-Fußbodenoberkante.

Die Höhenlage der Gebäude kann je nach Lage im Gelände maximal 25 cm über der Höhe der Erschließungsstraße liegen (bei Gebäuden unterhalb der Erschließungsstraße) bzw. bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (bei Gebäuden oberhalb der Erschließungsstraße). Durch diese Festsetzungen wird eine unnötige Höhenentwicklung der Gebäude vermieden.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt von der Ortsstraße im Süden sowie von der Kreisstraße BT 32 im Norden aus. Zur Minimierung des Flächenverbrauchs wird im Norden das bereits befestigte Grundstück des Schützenvereins genutzt. Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit einer Gesamtbreite von 6,0 m ausgebaut.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Ortsstraße im Süden vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt und deshalb auch im Generalentwässerungsplan enthalten.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. Der Betrieb des Schützenheims und der Gaststätte im Norden ist in der Baugenehmigung so geregelt, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft auftreten. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher heran als bereits bestehende Wohnbebauung.

## **9. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## 10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Auch im näheren Umfeld sind keine Baudenkmale oder landschaftsbildprägenden Denkmale vorhanden, die durch die geplante Bebauung beeinträchtigt würden.

Hinsichtlich eventuell auftretender Bodendenkmale wird auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

## 11. Grünordnung

Der Geltungsbereich ist mäßig landwirtschaftlich genutzt und fast allseits von Bebauung umgeben. Die im Osten vorhandene Hecke soll größtenteils erhalten werden.

Um das Tötungsverbot von heckenbrütenden Vogelarten zu beachten, ist die Rodung des für die Straße erforderlichen Teilstücks gem. den gesetzlichen Bestimmungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Bodenbrütende Vogelarten halten Abstände zu höheren Strukturen wie Gebäuden oder Hecken ein, die in der Regel über 100 m betragen. Deshalb sind bodenbrütende Vogelarten auf der Fläche nicht zu erwarten. Sicherheitshalber ist dennoch die Baufeldberäumung für die Erschließungsstraße außerhalb der Vogelbrutzeit festgesetzt.

Die zum Erhalt festgesetzte Hecke ist als überwiegend freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen zu erhalten. Gelegentlicher Rückschnitt und abschnittsweiser Stockhieb sind zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind auch Kies- und Schottergärten mit weniger als 70% Bepflanzung ausgeschlossen.

## 12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	8.448 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.609 m <sup>2</sup>

### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Weidensees für die nächsten Jahre gedeckt.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL