

Markt Weidenberg



Aufhebung des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 1 Untersteinach“ sowie der 1. und 2. Änderung



Begründung

Stand: 09.07.2025

Verfahrensablauf

Aufhebungsbeschluss	14.07.2025
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	14.07.2025
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung + Rechtskraft	

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand

- 1.1. Anlass der Planaufhebung
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Planverfahren

2. Planvorgaben

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2. Regelungsinhalte des Bebauungsplans

3. Folgen der Planaufhebung

4. Umweltauswirkungen der Planung

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Planaufhebung

Der qualifizierte Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Untersteinach“ soll für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben werden. Der Bebauungsplan ist am 20.08.1970 rechtskräftig geworden und wurde noch durch die damals selbständige Gemeinde Untersteinach aufgestellt. Seitdem sind zwei Änderungen für kleinere Teilbereiche erfolgt.

In der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 07. Juli 1969) ist festgehalten, dass es zum damaligen Zeitpunkt keine freien Bauparzellen im Bestand mehr gab und daher die Ausweisung notwendig wurde. Die Festsetzungen wurden entsprechend der damaligen „anhaltenden Nachfrage nach geeignetem Bauland“ gewählt.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist durch die fast vollständige Entwicklung des Gebietes eingetreten. Ein weiteres Regelbedürfnis für die Zukunft, über die Grenzen der Baugesetze hinaus, wird nicht mehr gesehen. Somit ist eine städtebauliche Erforderlichkeit nicht mehr gegeben.

Die Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr den Anforderungen für modernes, ökologisches und neuzeitliches Bauen. Dies betrifft vor allem die Festsetzungen hinsichtlich Dachform und – eindeckung, Dachneigung und Baugrenzen.

Es wurden bereits zahlreiche Befreiungen von den Bebauungsplan-Festsetzungen erteilt. Für zukünftige Vorhaben ist es zweckmäßig und zielführend, über eine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB (Innenbereich – Einfügegebot) zu entscheiden.

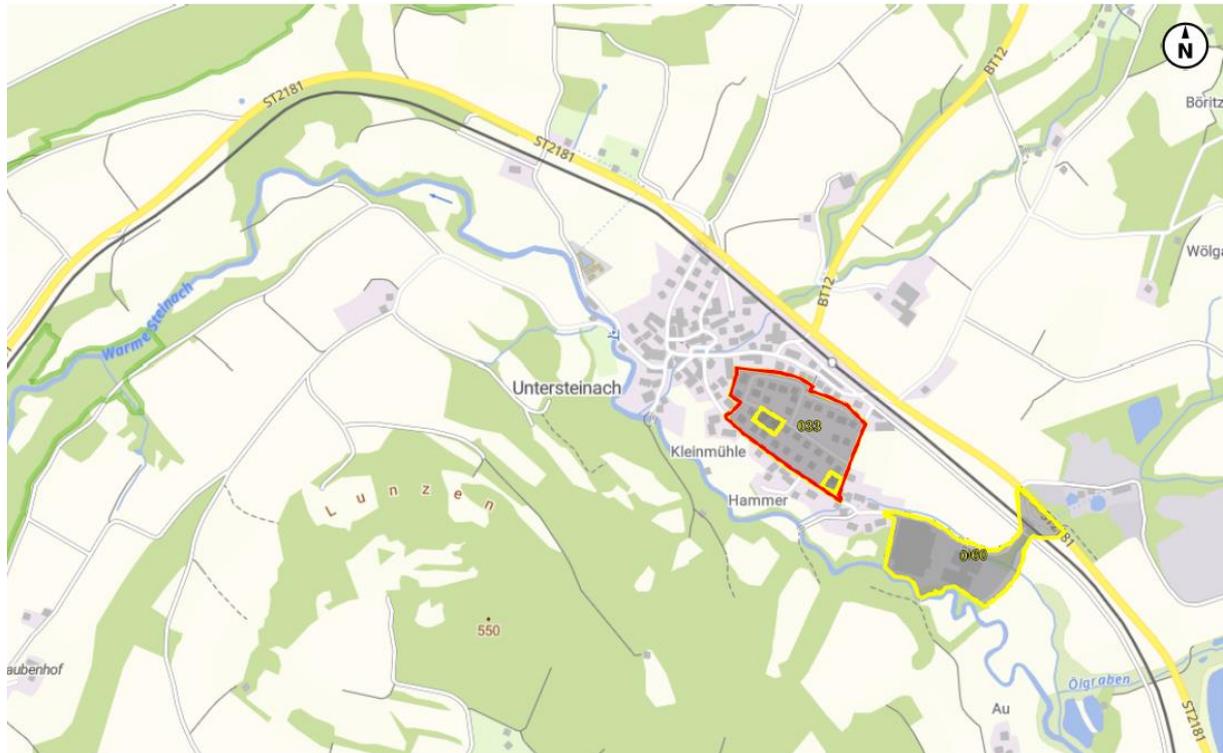
Dies erleichtert unter anderem auch zukünftig die Errichtung von Garagen- und Nebengebäuden (z. B. Gartenhäusern) erheblich, da gemäß der BayBO solche Vorhaben vielfach verfahrensfrei errichtet werden können. Bisher konnten diese Vorhaben häufig nur mittels „isolierter Befreiung“ ermöglicht werden. Der Verwaltungsaufwand hierfür für Bauherrn und Verwaltung würde zukünftig vollständig entfallen. Zudem werden eine nachhaltige Bauweise und die Nutzung von erneuerbaren Energien ebenso vereinfacht die Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Durch die Aufhebung wird für kein Grundstück das Baurecht entzogen. Alle jetzigen Bauparzellen sind zukünftig dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Gründe für einen Gebietserhaltungsanspruch eines Grundstückseigentümers sind nicht ersichtlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Ortschaft Untersteinach.

Untersteinach gehört der Marktgemeinde Weidenberg im Landkreis Bayreuth an.

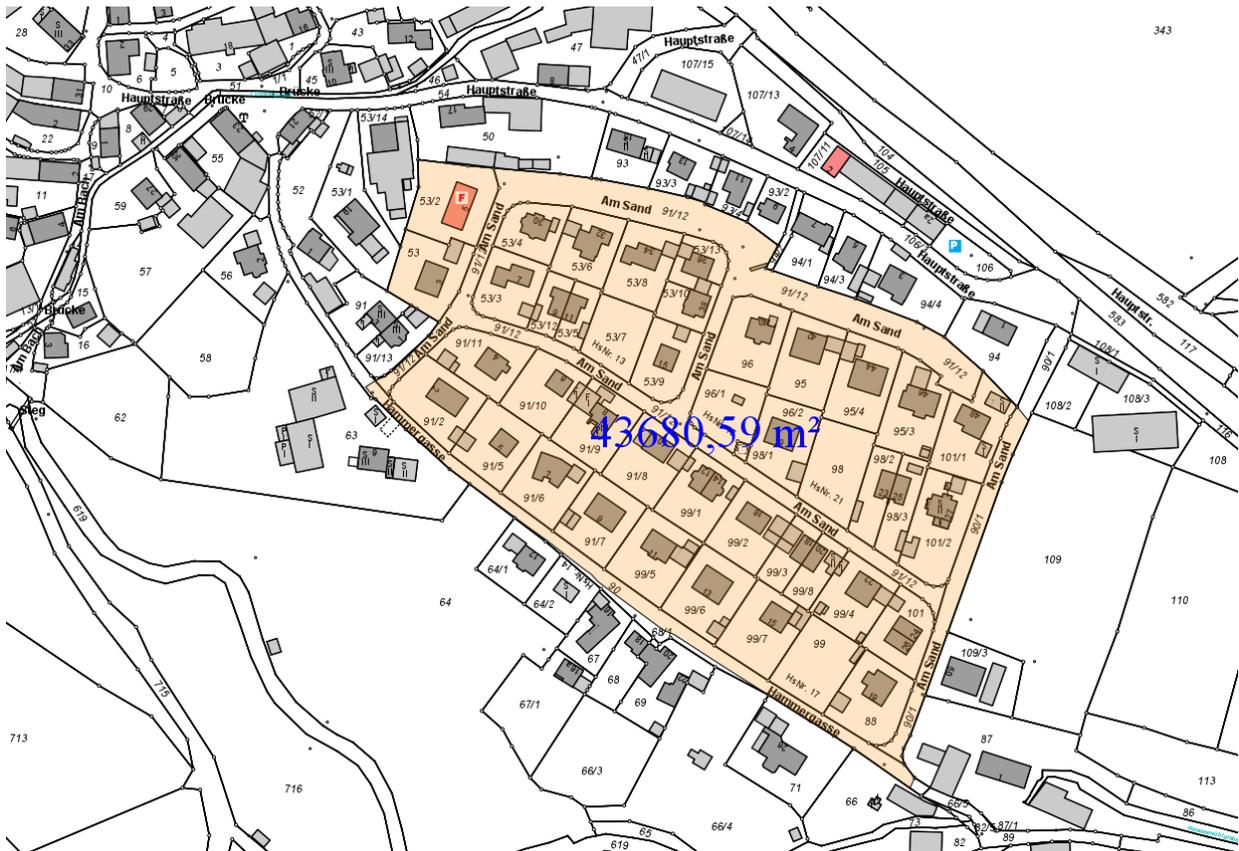


1.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufhebung wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen hierfür werden eingehalten. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 43.681 m². Davon entfallen 10.140 m² auf die öffentlichen Verkehrsflächen und 41 m² für die elektrische Versorgung des Gebiets. Bei einer Fläche der Bauparzellen von insgesamt 33.500,00 m² und einer für ein allgemeines Wohngebiet (WA) üblichen GRZ von 0,4*¹ wird dies deutlich unterschritten.



*1 Im Bebauungsplan wird keine Angabe zur GRZ gemacht. Daher wird für die Berechnung der Orientierungswert des §17 BauNVO angenommen.

Zudem wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit für die Aufhebung ergibt sich aus § 13 a Abs. 4 BauGB.

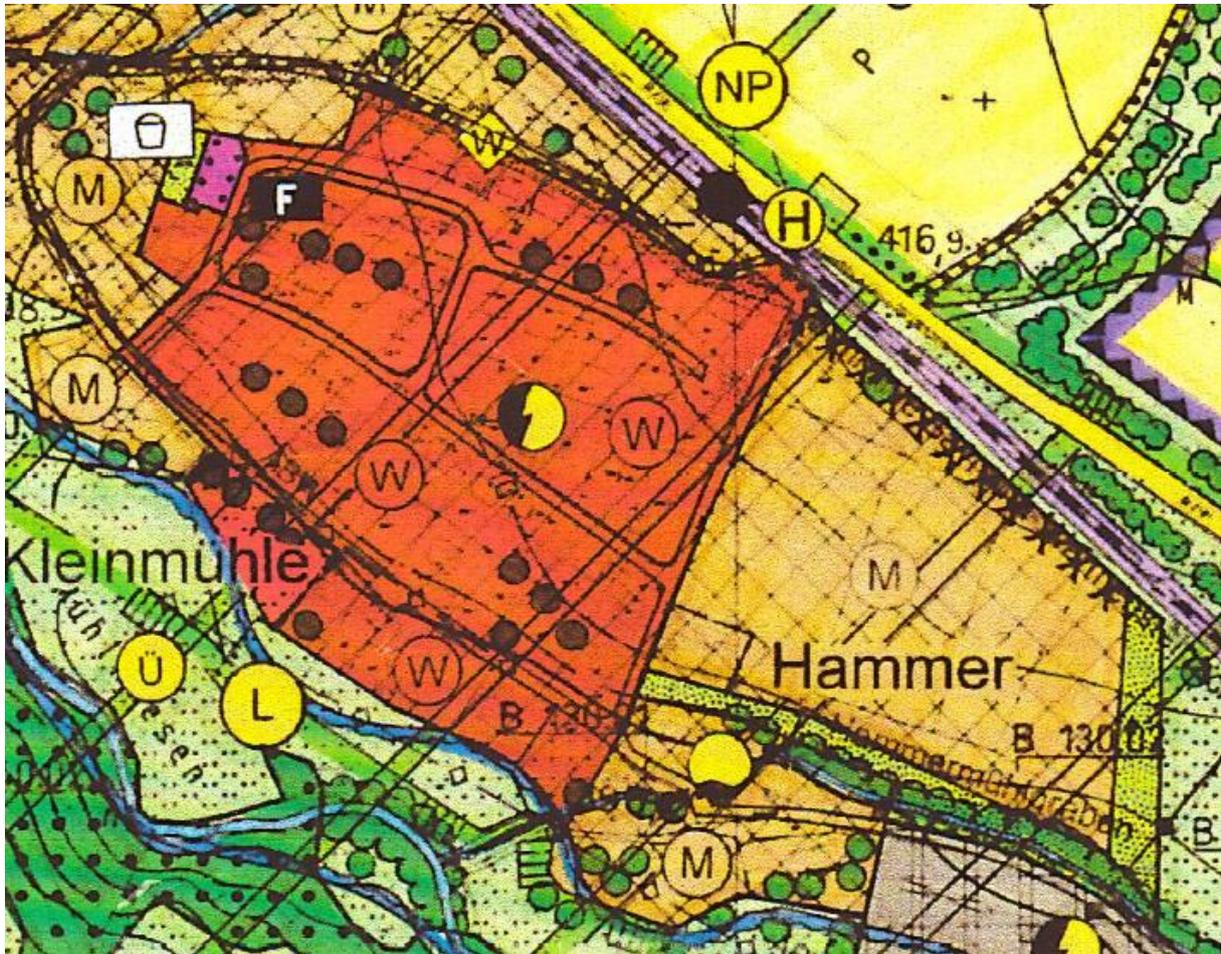
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB analog. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zudem wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

2. Planvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weidenberg ist der gesamte Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Daran erfolgt keine Änderung.



2.2 Regelungsinhalte des Bebauungsplans

Der qualifizierte Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 1 Untersteinach“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, welches sich auch tatsächlich so entwickelt hat.

Es sind sehr enge Baufenster sowie feste Standorte für Garagen/Stellplätze vorgesehen. Es bestehen unterschiedliche Festsetzungen zur Geschossigkeit. Ansonsten enthält der Bebauungsplan nur wenige Festsetzungen.

3. Folgen der Planaufhebung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 1 Untersteinach“ wird nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Eine Bebauung ist hier auch weiterhin zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der

näheren Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig müssen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen durch die Aufhebung. Alle Grundstücke sind aus baurechtlicher Sicht hinreichend erschlossen.

Schutz- oder Überschwemmungsgebiet sowie die Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

4. Umweltauswirkungen der Planung

Die Aufhebung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken wird, insbesondere dadurch dass weder zusätzliche Bauflächen geschaffen, noch andere Nutzungen zulässig werden.

Durch die freien Möglichkeiten der Baugestaltung wird eine ökologische Bauweise ermöglicht bzw. vereinfacht (z. B. PV-Anlage, Fassadenbegrünung, etc.).

Weidenberg, den _____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg