

Gemeinde Memmelsdorf

**Aufhebung Bebauungs- und
Grünordnungsplan**

„Lerchenberg“

inkl. 1. Änderung

in Weichendorf

**Planbegründung
mit separatem Umweltbericht**

Entwurf vom 25.09.2024

Bearbeitung:

**Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)**



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANBEGRÜNDUNG	1
1.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	1
3.	VERFAHREN	2
3.1	Verfahrensart	2
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	3
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	3
3.4	Verfahrensverlauf	3
3.5	Verfahrensdurchführung	4
4.	PLANGRUNDLAGEN	4
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2024)	4
4.2	Plangrundlagen	4
4.3	Bestandteile der Aufhebungssatzung	4
5.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
5.1	Lage des Plangebietes	5
5.2	Abgrenzung des Plangebietes	6
6.	KONSEQUENZEN DER PLANAUFHEBUNG	6
7.	PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER PLANAUFHEBUNG	7
B.	UMWELTBERICHT	7
1.	EINLEITUNG	7
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	7
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	7
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	8

1.1.2.1	Angaben zum Standort	8
1.1.2.2	Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden	9
1.1.2.3	Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen	9
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden	10
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)	10
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2024)	10
1.2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	10
1.2.4	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2024; Fortschreibung Kap. B I 1 „Natur und Landschaft“ und Streichung Kap. B III 2 „Erholung“)	10
1.2.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand 11/1995)	10
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	11
2.1.1.1	Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch	11
2.1.1.2	Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna	11
2.1.1.3	Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden	11
2.1.1.4	Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser	11
2.1.1.5	Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft	12
2.1.1.6	Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	12
2.1.1.7	Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.1.2	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	12
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen	13
2.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen	13
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	13
2.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	13
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	



	bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	14
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen für die Aufhebung des Bebauungsplanes (BBP) „Lerchenberg“ inkl. der dazugehörigen BBP - Änderung sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Mit den vorliegenden Unterlagen soll der rechtskräftige BBP „Lerchenberg“ inkl. der dazugehörigen, rechtskräftigen 1. Änderung aufgehoben werden.

Der Satzungsbeschluss für die Planurfassung des BBP „Lerchenberg“ wurde am 15.01.1969 gefasst. Die Planurfassung wurde durch das Landratsamt (LRA) Bamberg am 09.12.1970 genehmigt und ist seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 20.12.1970 rechtskräftig. Der BBP „Lerchenberg“ wurde einmal geändert (Satzungsbeschluss: 19.09.1995; rechtskräftig seit 27.10.1995).

Die Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (BBP) muss städtebaulich erforderlich sein. Die Aufhebung muss eine positive Planungskonzeption erkennen lassen und ersichtlichen Zielen dienen, die durch die Aufhebung besser erreichbar sind, als mit alternativ in Frage kommenden Planungsinstrumenten des BauGBs (z. B. Planneuaufstellung). Bei einer Aufhebung muss zugleich entschieden werden, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle derer treten soll, die mit dem Plan seinerzeit beabsichtigt war. Als Ersatz kommt beispielsweise das Erlassen eines neuen BBP, die planersetzenden Bestimmungen des § 34 BauGB oder des § 35 BauGB in Frage. Die Planersatzvorschrift des § 34 BauGB ist jedoch nur dann als positive Planungskonzeption tragfähig, wenn ihre Steuerungskraft im Gebiet des beseitigten BBP eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten kann. Dies kann für den vorliegenden Fall bejaht werden.

Hinsichtlich ihrer städtebaulichen Rechtfertigung wird die Planaufhebung wie folgt begründet:

- Die in der Planurfassung (inkl. der 1. Änderung) mittels Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bzw. mittels Baugrenzen/Baufenster gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für jedes Grundstück individuell und flächentechnisch ganz konkret festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen der Planurfassungen zum überwiegenden Teil bebaut.

- Nur noch im Bereich von 13 Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen sind überbaubare Grundstücksflächen (also Flächen mit einem gemäß BBP rechtskräftig festgesetzten Baurecht) vorhanden, die noch nicht bebaut sind (Fl.-Nr. 47/6, 47/8, 47/9, 47/10, 47/12, 47/14, 223 (Teilflächen (TF)), 226/1, 228 (TF), 229/4 (TF), 230, 233/3, 131/5 (alle Gmkg. Weichendorf). Die für diese Bereiche bis dato geltenden Festsetzungen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand, insbesondere nicht hinsichtlich einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung unter den Aspekten des Flächenverbrauches, des Klima-, Artenschutzes usw. sowie hinsichtlich aktueller Bau-/Wohnformen und eröffnet insbesondere keine bzw. nur äußerst eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich einer nachverdichteten Innenentwicklung der Siedlungsfläche.
- Der BBP/GOP „Lerchenberg“ (inkl. 1. Änderung) entspricht u. a. aus den vorgenannten Gründen nicht mehr dem städtebaulichen und stadtgestalterischen Willen der Gemeinde Memmelsdorf. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Memmelsdorf in einer größeren Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereiches der Planfassung ein neues Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Nachverdichtung (s. BBP/GOP „Kellerberg“, Satzungsbeschluss 27.09.2023, rechtskräftig seit 13.10.2023) betrieben und zum Abschluss gebracht. Der BBP/GOP „Kellerberg“ umfasst hierbei folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 131/3 (TF), 134/5, 134/7, 135, 135/1, 136, 136/1, 136/2, 136/4 - 136/6 und 146/3 (TF, alle Gmkg. Weichendorf).
- Mehrere Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Planfassung (inkl. 1. Änderung) könnten potenziell als Baufläche genutzt und nachverdichtet werden, jedoch setzt der bislang geltenden BBP „Lerchenberg“ (inkl. 1. Änderung) hier keine überbaubaren Grundstücksflächen fest und lässt demnach dort eine Nachverdichtung nicht zu (z. B. Fl.-Nr. 26/3, 45/9, 46, 94 (Lagerplatz), 134, 232/1, 233/1, 233/2, 235/2, 237/14, 237/36, 234 (Fläche für die Forstwirtschaft) alle Gmkg. Weichendorf)

Aus den vorgenannten Gründen kollidierten bis in die Gegenwart mehrfach Bauvorhaben privater Grundstückseigentümer/-innen mit dem Vorgaben des BBP „Lerchenberg“ (inkl. 1. Änderung), entweder auf Grundlage fehlender Baurechte (überbaubarer Grundstücksflächen) oder auf Grundlage nicht mehr zeitgemäßer, mit den modernen Bauformen und Baustilen kollidierender Gestaltungswünsche.

Diesen Zuständen verschafft die Gemeinde Memmelsdorf mittels der Planaufhebung Abhilfe und trägt dadurch insbesondere zu einer optimierten Nutzung noch vorhandener Baulücken und Brachflächen bei.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Bestimmungen für die Aufstellung eines BBP/GOP analog für seine Aufhebung. Durchgeführt wird demnach das zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. mit der förm-

lichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Aufhebungsverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage die Planaufhebung möglich wird:

1. Landratsamt (LRA) Bamberg, Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bamberg

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt sind.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen bei der Gemeinde Memmelsdorf keine Stellungnahmen ein.

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Einleitungs-/Auslegungsbeschluss Aufhebungsverfahren:	25.05.2022/24.07.2024
Bekanntmachung Einleitungs-/ Auslegungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	02.08.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	06.08.2024 - 11.09.2024
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	06.08.2024 - 11.09.2024
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	25.09.2024
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	04.10.2024
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	08.10.2024 - 08.11.2024
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	08.10.2024 - 08.11.2024

Aufhebungsbeschluss: -
Bekanntmachung Aufhebungsbeschluss: -

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Durchführung des Aufhebungsverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Gemeinde Memmelsdorf unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2024)

Dem BBP/GOP liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (zur Verfügung gestellt über die Gemeinde Memmelsdorf, Stand: 01/2024) zugrunde. Die DFK ist in der Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt.

4.2 Plangrundlagen

- BBP „Lerchenberg, M 1 : 1.000 (Planverfasser: Ortsplanungsstelle für Oberfranken, Bayreuth), Satzungsbeschluss am 15.01.1967, genehmigt durch das LRA Bamberg am 09.12.1970, rechtskräftig seit der Bekanntmachung am 20.12.1970
- 1. Änderung BBP „Lerchenberg“, M 1 : 1.000 (Planverfasser: Planungsgruppe Strunz Ingenieurgesellschaft mbH, 96047 Bamberg), Satzungsbeschluss am 19.09.1995, rechtskräftig seit der Bekanntmachung am 27.10.1995

4.3 Bestandteile der Aufhebungssatzung

Bestandteile der Aufhebungssatzung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, Entwurf (Stand: 25.09.2024), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zum Entwurf (Stand: 25.09.2024), H & P, 96047 Bamberg

5. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Weichendorf. Weichendorf liegt ca. 950 m nördlich des Zentrums des Hauptortes Memmelsdorf, nördlich der Bundesautobahn BAB A 70, zwischen der Gemeinde Gundelsheim im Westen und dem Gemeindeteil Drosendorf im Osten (s. Abbildung (Abb.) 1).

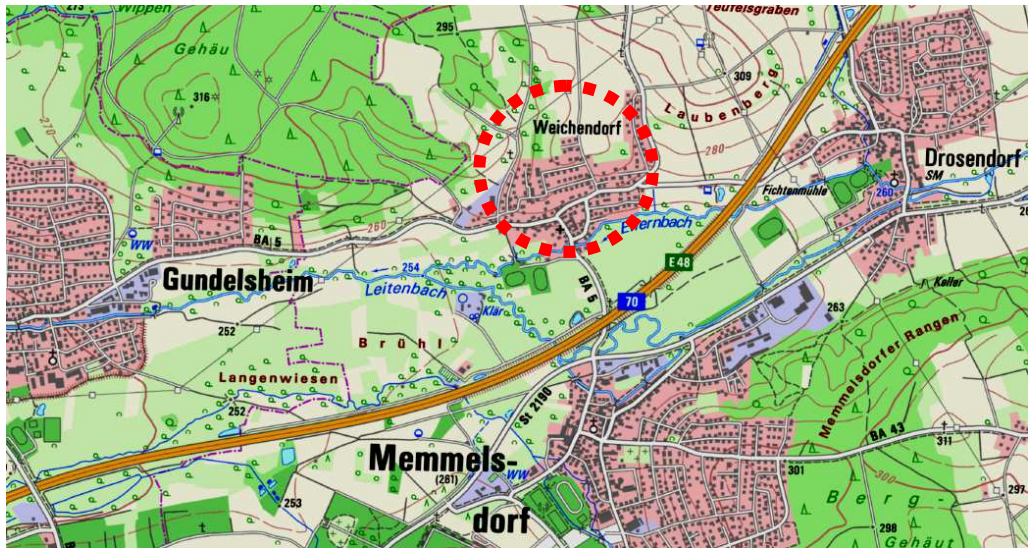


Abb. 1: Lage von Weichendorf in der Gemeinde Memmelsdorf (Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.); Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

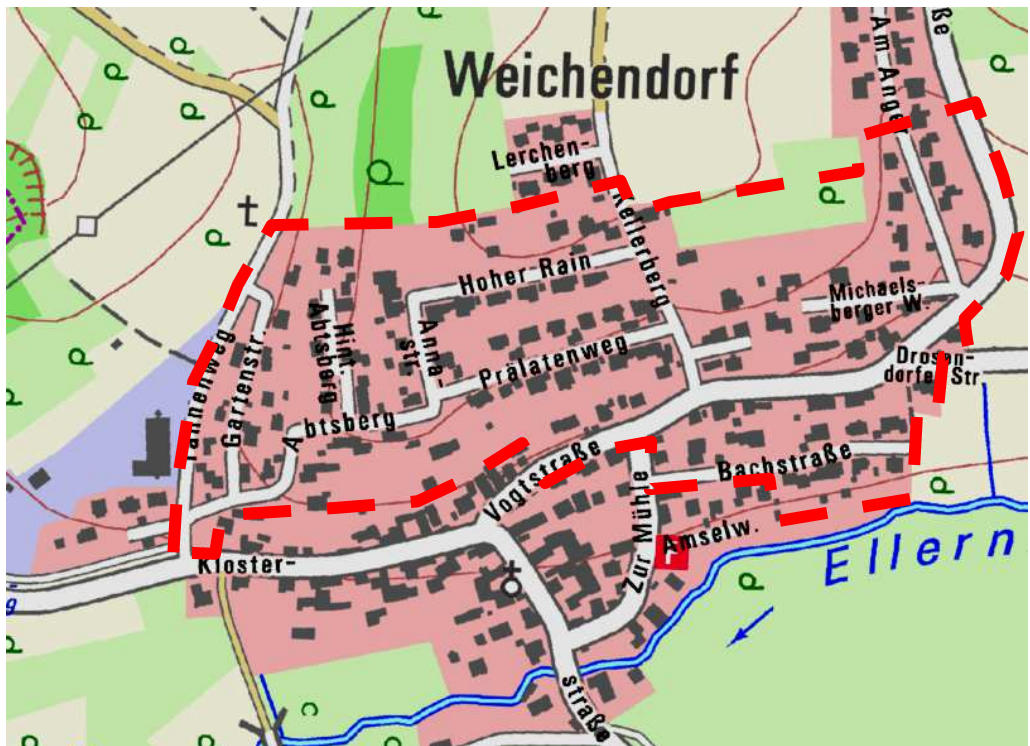


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage von Weichendorf (rot gestrichelt, schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet o. M., Quelle „Bayern Atlas Plus“)

5.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 14,63 ha. Das Plangebiet liegt vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Weichendorf, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 204, 221 - 225, 227/10 - 227/14, 146/3, 137, 138, 129/2, 94/6, 94/15 und 152
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 323, 4/3, 10/86, 14/1, 10/9, 10/6, 10/11, 17/11, 19/3, 19/2, 19, 20, 22/3, 23, 24, 25, 10/91, 10/2, 30, 28, 29, 27/2, 27, 10/93, 10/12, 45/4, 45/11, 45/14, 45/15, 45/3, 42/4, 42/9, 42/5, 42/6, 42/7, 42/1, 47/14, 47/9, 47/10
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 312/3, 237/35, 280/1, 278/4, 278, 204, 277/1, 277, 204 sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 152, 121, 120, 94/4 und 95

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 10/2 (TF), 10/6 (TF), 10/9 (TF), 10/11 (TF), 10/12 (TF), 10/91 (TF), 10/92, 10/93 (TF), 10/94, 10/95, 17/2, 17/3, 19/1, 26, 26/2 - 26/4, 45, 45/2, 45/6 - 45/9, 45/12, 45/16, 46, 46/1, 46/2, 47, 47/1 - 47/8, 47/9 (TF), 47/10 (TF), 47/11 - 47/13, 47/14 (TF), 48, 48/1 - 48/4, 94, 94/3, 94/4 (TF), 94/5, 94/6 (TF), 94/7 - 94/9, 94/11, 94/18 - 94/20, 94/23, 131, 131/1 - 131/3, 131/5, 132, 132/1 - 132/4, 133, 133/1 - 133/5, 133/7, 133/8, 134, 134/1 - 134/3, 134/5, 134/7, 135, 135/1, 136, 136/1 - 136/6, 146/3 (TF), 152 (TF), 152/1, 152/3 - 152/5, 204 (TF), 223 (TF), 224/1, 225/1, 226, 226/1, 227/1 - 227/3, 228, 228/3 - 228/11, 229, 229/1 - 229/5, 230, 230/1 - 230/7, 230/15 - 230/17, 231, 232, 232/1, 233, 233/1 - 233/4, 234, 234/2 - 234/7, 235, 235/1 - 235/12, 237, 237/1, 237/3 - 237/15, 237/28, 237/35 (TF), 237/36 und 312/3 (TF).

6. KONSEQUENZEN DER PLANAUFBEBUNG

§ 42 Abs. 2 BauGB kommt nicht zum Tragen, da die diesbezügliche Frist von sieben Jahren zwischen dem In - Kraft - Treten des BBP und seiner Aufhebung zwischenzeitlich abgelaufen ist.

Auch nach § 42 Abs. 3 BauGB ergeben sich für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen, noch immer unbebauten Grundstücke keine Erheblichkeiten bzw. Konsequenzen, da durch die Aufhebung des BBP „Lerchenberg“ (inkl. 1. Änderung) deren Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, weder unmöglich gemacht hat noch wesentlich erschwert wird.

Die Aufhebung des BBP „Lerchenberg“ (inkl. 1. Änderung) schafft letztlich auch keine „städtebauliche Unordnung“, da die Möglichkeit einer städtebaulichen Fehlentwicklung innerhalb des bisherigen Bebauungsplangebietes ausgeschlossen ist. Künftige Bauvorhaben richten sich nach den Ersatzvorschriften des § 34 BauGB.

7. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER PLANAUFHEBUNG

Der BBP „Lerchenberg“ (Satzungsbeschluss am 15.01.1967, genehmigt durch das LRA Bamberg am 09.12.1970, rechtskräftig seit der Bekanntmachung am 20.12.1970) inkl. der 1. Änderung (Satzungsbeschluss am 19.09.1995, rechtskräftig seit der Bekanntmachung am 27.10.1995) wird aus den vorbeschriebenen Gründen in all seinen Bestandteilen aufgehoben.

B. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung (UP) sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Begründung zum Bauleitplangentwurf, Umweltbericht) zu beachten. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der UP die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der UP in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte, verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist. Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt. Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorschriften des § 1 a BauGB ist abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Mit den vorliegenden Unterlagen soll der rechtskräftige BBP „Lerchenberg“ inkl. der dazugehörigen, rechtskräftigen 1. Änderung aufgehoben werden. Die Planaufhebung wird städtebaulich wie folgt begründet:

- Die in der Planurfassung (inkl. der 1. Änderung) mittels Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bzw. mittels Baugrenzen/Baufenster gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für jedes Grundstück individuell und flächentechnisch ganz konkret festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen der Planurfassungen zum überwiegenden Teil bebaut.

- Nur noch im Bereich von 13 Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen sind überbaubare Grundstücksflächen (also Flächen mit einem gemäß BBP rechtskräftig festgesetzten Baurecht) vorhanden, die noch nicht bebaut sind (Fl.-Nr. 47/6, 47/8, 47/9, 47/10, 47/12, 47/14, 223 (Teilflächen (TF)), 226/1, 228 (TF), 229/4 (TF), 230, 233/3, 131/5 (alle Gmkg. Weichendorf). Die für diese Bereiche bis dato geltenden Festsetzungen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand, insbesondere nicht hinsichtlich einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung unter den Aspekten des Flächenverbrauches, des Klima-, Artenschutzes usw. sowie hinsichtlich aktueller Bau-/Wohnformen und eröffnet insbesondere keine bzw. nur äußerst eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich einer nachverdichteten Innenentwicklung der Siedlungsfläche.
- Der BBP/GOP „Lerchenberg“ (inkl. 1. Änderung) entspricht u. a. aus den vorgenannten Gründen nicht mehr dem städtebaulichen und stadtgestalterischen Willen der Gemeinde Memmelsdorf. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Memmelsdorf in einer größeren Teilfläche im Nordosten des Geltungsbereiches der Planfassung ein neues Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Nachverdichtung (s. BBP/GOP „Kellerberg“, Satzungsbeschluss 27.09.2023, rechtskräftig seit 13.10.2023) betrieben und zum Abschluss gebracht. Der BBP/GOP „Kellerberg“ umfasst hierbei folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 131/3 (TF), 134/5, 134/7, 135, 135/1, 136, 136/1, 136/2, 136/4 - 136/6 und 146/3 (TF, alle Gmkg. Weichendorf).
- Mehrere Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Planfassung (inkl. 1. Änderung) könnten potenziell als Baufläche genutzt und nachverdichtet werden, jedoch setzt der bislang geltenden BBP „Lerchenberg“ (inkl. 1. Änderung) hier keine überbaubaren Grundstücksflächen fest und lässt demnach dort eine Nachverdichtung nicht zu (z. B. Fl.-Nr. 26/3, 45/9, 46, 94 (Lagerplatz), 134, 232/1, 233/1, 233/2, 235/2, 237/14, 237/36, 234 (Fläche für die Forstwirtschaft) alle Gmkg. Weichendorf)

Aus den vorgenannten Gründen kollidierten bis in die Gegenwart mehrfach Bauvorhaben privater Grundstückseigentümer/-innen mit dem Vorgaben des BBP „Lerchenberg“ (inkl. 1. Änderung), entweder auf Grundlage fehlender Baurechte (überbaubarer Grundstücksflächen) oder auf Grundlage nicht mehr zeitgemäßer, mit den modernen Bauformen und Baustilen kollidierender Gestaltungswünsche. Diesen Zuständen verschafft die Gemeinde Memmelsdorf mittels der Planaufhebung Abhilfe und trägt dadurch insbesondere zu einer optimierten Nutzung noch vorhandener Baulücken und Brachflächen bei.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Weichendorf. Weichendorf liegt ca. 950 m nördlich des Zentrums des Hauptortes Memmelsdorf, nördlich der Bundesautobahn BAB A 70, zwischen der Gemeinde Gundelsheim im Westen und dem Gemeindeteil Drosendorf im Osten.

1.1.2.2 Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 14,63 ha. Das Plangebiet liegt vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Weichendorf, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 204, 221 - 225, 227/10 - 227/14, 146/3, 137, 138, 129/2, 94/6, 94/15 und 152
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 323, 4/3, 10/86, 14/1, 10/9, 10/6, 10/11, 17/11, 19/3, 19/2, 19, 20, 22/3, 23, 24, 25, 10/91, 10/2, 30, 28, 29, 27/2, 27, 10/93, 10/12, 45/4, 45/11, 45/14, 45/15, 45/3, 42/4, 42/9, 42/5, 42/6, 42/7, 42/1, 47/14, 47/9, 47/10
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 312/3, 237/35, 280/1, 278/4, 278, 204, 277/1, 277, 204 sowie
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 152, 121, 120, 94/4 und 95

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 10/2 (TF), 10/6 (TF), 10/9 (TF), 10/11 (TF), 10/12 (TF), 10/91 (TF), 10/92, 10/93 (TF), 10/94, 10/95, 17/2, 17/3, 19/1, 26, 26/2 - 26/4, 45, 45/2, 45/6 - 45/9, 45/12, 45/16, 46, 46/1, 46/2, 47, 47/1 - 47/8, 47/9 (TF), 47/10 (TF), 47/11 - 47/13, 47/14 (TF), 48, 48/1 - 48/4, 94, 94/3, 94/4 (TF), 94/5, 94/6 (TF), 94/7 - 94/9, 94/11, 94/18 - 94/20, 94/23, 131, 131/1 - 131/3, 131/5, 132, 132/1 - 132/4, 133, 133/1 - 133/5, 133/7, 133/8, 134, 134/1 - 134/3, 134/5, 134/7, 135, 135/1, 136, 136/1 - 136/6, 146/3 (TF), 152 (TF), 152/1, 152/3 - 152/5, 204 (TF), 223 (TF), 224/1, 225/1, 226, 226/1, 227/1 - 227/3, 228, 228/3 - 228/11, 229, 229/1 - 229/5, 230, 230/1 - 230/7, 230/15 - 230/17, 231, 232, 232/1, 233, 233/1 - 233/4, 234, 234/2 - 234/7, 235, 235/1 - 235/12, 237, 237/1, 237/3 - 237/15, 237/28, 237/35 (TF), 237/36 und 312/3 (TF).

In Folge der Aufhebung des Bauleitplanes kommt es zu keiner erstmalig neuen Inanspruchnahme/Überplanung von Grund und Boden.

1.1.2.3 Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen

Der BBP „Lerchenberg“ (Satzungsbeschluss am 15.01.1967, genehmigt durch das LRA Bamberg am 09.12.1970, rechtskräftig seit der Bekanntmachung am 20.12.1970) inkl. der 1. Änderung (Satzungsbeschluss am 19.09.1995, rechtskräftig seit der Bekanntmachung am 27.10.1995) wird aus den vorbeschriebenen Gründen in all seinen Bestandteilen aufgehoben. Es werden keine neuen/anderen, die prüfrelevanten Schutzgüter betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder örtlichen Bauvorschriften getroffen. Daher erübrigen sich im konkreten Planfall an dieser Stelle weitere Ausführungen.

- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden**
- 1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Die vorliegend prüfrelevante Planaufhebung kollidiert nicht mit den Vorgaben des BNatSchG.
- 1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 12/2024)
- Es gelten die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 1 („Einleitung“). Die vorliegend prüfrelevante Planaufhebung entspricht den diesbezüglich geltenden Vorgaben des BauGB.
- 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)
- Die vorliegend prüfrelevante Planaufhebung kollidiert nicht mit den Zielen und Grundsätzen des LEP.
- 1.2.4 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 06/2024; Fortschreibung Kap. B I 1 „Natur und Landschaft“ und Streichung Kap. B III 2 „Erholung“)
- Die vorliegend prüfrelevante Planaufhebung kollidiert nicht mit den Zielen und Grundsätzen des RP.
- 1.2.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand 11/1995)
- Die Gemeinde Memmelsdorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 27.09.1994, genehmigt am 03.02.1995, wirksam seit 15.09.1995). Zwischenzeitlich liegt die 18. wirksame FNP-/LSP - Änderung vor. Die Plangebietsflächen sind darin als Wohnbauflächen dargestellt. In Folge der Aufhebung der bisher rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich keine unzulässige Kollision mit den bisherigen Darstellungen des FNP/LSP. Es ergeben sich keine im Rahmen der Umweltprüfung relevanten Aspekte. Die Darstellungen des wirksamen FNP/LSP gelten für die Plangebietsflächen unverändert weiter.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch

Bei den im Plangebiet liegenden Flächen handelt es sich um Wohngebietsflächen (bebaute, private Wohngrundstücke inkl. der zu deren Erschließung notwendigen öffentlichen Erschließungsstraßen, vereinzelt bereits erschlossene, noch nicht bebaute Grundstücke).

2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Die Plangebietsflächen sind von den naturgemäß zu erwartenden für Siedlungsflächen typischen Pflanzen- und Tierarten (ubiquitäre Arten) geprägt.

2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Die Plangebietsflächen sind vollflächig anthropogen überprägt. Die anstehenden, natürlichen Böden sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor. Altlasten(verdachts-)flächen sind vorhanden/nicht bekannt.

2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

Fließ- und Stillgewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete

- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung
- Wassersensible Bereiche
- Risikokulisse 2011, 2018

2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Es handelt sich um kein Frischluftentstehungsgebiet und nicht um Kaltluftproduktionsflächen. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Frischluftschneisen/Kaltluftschneisen. Es handelt sich um Siedlungsflächen, denen eine allgemeine Bedeutung für den bioklimatischen Schutz zukommt.

2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Es handelt sich um bestehende Siedlungsflächen.

2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Geschützte Baudenkmale, Bodendenkmale oder ähnliche Kultur- bzw. sonstige besonders prüfrelevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

In diesem Sinne betroffene Gebiete (z. B. europarechtlich geschützte Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natur- und Nationalparke) sind nicht vorhanden.

2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf die Schutzgüter hätte ein Verzicht auf die angestrebte Planaufhebung weder positive noch negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bezogen auf die Schutzgüter hat die angestrebte Planaufhebung weder positive noch negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen

Aufgrund der besonderen Planart (Aufhebungsverfahren) ist das Erarbeiten von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht notwendig, da sich in Folge der Aufhebung der bis dato rechtskräftigen Planung bezogen auf die Schutzgüter keine Veränderungen bzw. zusätzliche bzw. andere Erheblichkeiten ergeben, als bisher bereits zulässig.

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen

Diesbezügliche Belange wurden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt. In Folge der Planaufhebung ergibt sich keine Notwendigkeit zur Ermittlung von Eingriffserheblichkeiten, Eingriffsumfängen sowie zur Erarbeitung von Kompensationsmaßnahmen, da die Planaufhebung keine Eingriffe verursacht.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Aus den in Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) genannten Gründen ergibt sich, dass die vorliegend betriebene Planaufhebung alternativlos ist.

2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

In Folge der Planaufhebung ergeben sich unter diesem Aspekt keine prüfrelevanten, erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB, die hier an dieser Stelle weiter zu untersuchen wären.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

- entfällt, im vorliegenden Sonderfall nicht möglich/nicht notwendig -

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- entfällt, im vorliegenden Sonderfall nicht notwendig -

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es erfolgt die Aufhebung des rechtskräftigen BBP „Lerchenberg“ inkl. der dazugehörigen, rechtskräftigen 1. Änderung. In Folge der Planaufhebung ergeben sich bezogen auf die Schutzgüter (Mensch, Flora/Fauna, Klima/Luft, Boden, Wasser, Kultur-/Sachgüter) und auf die Wechselwirkungen zwischen diesen keine erheblichen Auswirkungen. Bisher noch nicht bebaute Grundstücke können/dürfen künftig auf Grundlage geltender gesetzlicher Bestimmungen (und insofern nicht willkürlich/beliebig) auf Grundlage der Vorgaben des § 34 BauGB bebaut werden. Hierdurch ergeben sich gegenüber den bisher geltenden planungsrechtlichen Vorgaben jedoch keine weiter prüfrelevanten Mehrbelastungen, so dass sich weitere Ausführungen zu diesem Aspekt erübrigen.

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 25.09.2024
G:\ME2201\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2024-09-25_EW



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

