

# Gemeinde Memmelsdorf

---

## Aufhebung Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Lerchenberg“

inkl. 1. Änderung

in Weichendorf

## Planbegründung

Vorentwurf vom 24.07.2024

Bearbeiter:

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**

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>2</b>
3.1	Verfahrensart	2
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	3
3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	3
3.4	Verfahrensverlauf	3
3.5	Verfahrensdurchführung	4
<b>4.</b>	<b>PLANGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 06/2022)	4
4.2	Plangrundlagen	4
4.3	Bestandteile der Aufhebungssatzung	4
<b>5.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>4</b>
5.1	Lage des Plangebietes	4
5.2	Abgrenzung des Plangebietes	5
<b>6.</b>	<b>KONSEQUENZEN DER PLANAUFHEBUNG</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER PLANAUFHEBUNG</b>	<b>7</b>

## 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 Planurfassung 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 Planurfassung (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 förmlichen 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

- Angaben werden im Bedarfsfall im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt -

### 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:	-
Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	-
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	-
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 Höhen & 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, Vorentwurf (Stand: 24.07.2024), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zum Vorentwurf (Stand: 24.07.2024), 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).

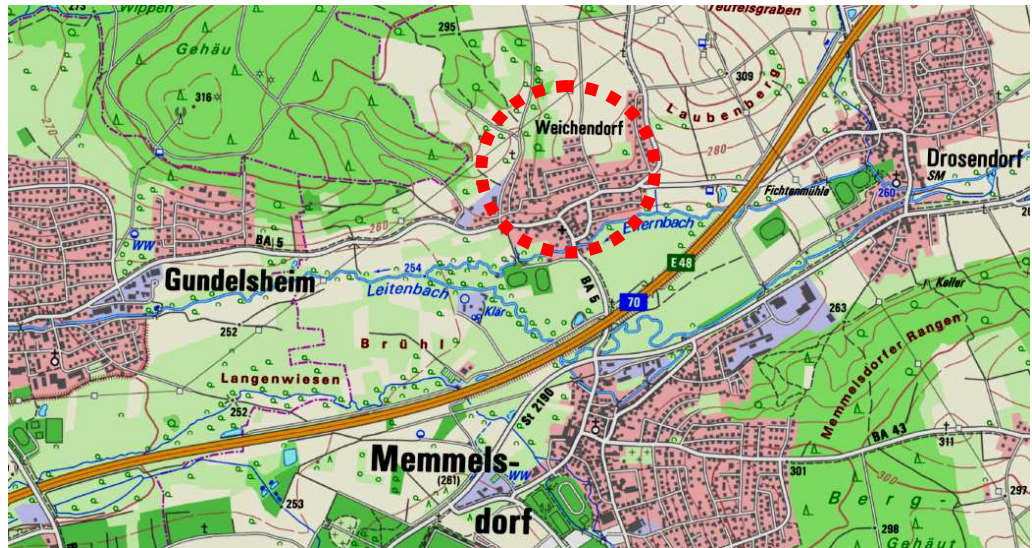


Abb. 1: Lage von Weichendorf in der Gemeinde Memmelsdorf (Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.); Quelle: „Bayern Atlas Plus“)



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 PLANAUFHEBUNG

§ 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 Bebauungsplangeltungsbereiches 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.

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 24.07.2024  
G:\ME2201\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg\_2024-07-24\_VE



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

