

Markt Weidenberg



**Aufhebung des Bebauungsplans
„Bebauungsplan Nr. 1 Ortschaft
Waizenreuth - Tränkbühl“
sowie der 1. Änderung und der 1. und 2.
Erweiterung**



Begründung

Stand: 22.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand

1.1. Anlass der Planaufhebung

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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 Ortschaft Waizenreuth - Tränkbühl“ soll für den gesamten Geltungsbereich inkl. der 1. Änderung sowie der 1. und 2. Erweiterung aufgehoben werden. Der Bebauungsplan ist am 13.08.1970 rechtskräftig geworden. Seitdem wurde dieser einmal geändert und zweimal erweitert.

Der Bebauungsplan sollte gemäß der Begründung der noch selbstständigen Gemeinde Fischbach „*der anhaltenden Nachfrage nach Bauland, in oder an der Ortschaft Waizenreuth, gerecht werden und die Bebauungstätigkeit koordinieren*“. Dieses Ziel konnte inzwischen erreicht werden. Das Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut.

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 – farbe, Dachneigung, Dachgauben, Einfriedungen und überbaubarer Grundstücksfläche. Zudem bestehen teils unterschiedliche Festsetzungen für die Gebiete der Erweiterungen bzw. der Änderung.

Die vorhandenen Parzellen wurden weitestgehend bebaut. Somit ist eine städtebauliche Notwendigkeit zur Planung nicht mehr erforderlich.

Hierbei 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.

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. Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens bestünde die Möglichkeit diese vorzutragen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Ortschaft Waizenreuth und umfasst die Baugrundstücke an der gemeindlichen Ortsstraße „Tränkbühl“.

Waizenreuth gehört der Marktgemeinde Weidenberg im Landkreis Bayreuth an.

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 Ortschaft Waizenreuth - Tränkbühl“ sowie die 1. Änderung und die 1. und 2. Erweiterung setzen 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.

Als Dacheindeckung ist neben Biberschwänzen u. a. auch Wellasbest festgesetzt.

Die zulässigen Einfriedungen sind ebenfalls detailliert und streng formuliert.

3. Folgen der Planaufhebung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bebauungsplan Nr. 1 Ortschaft Waizenreuth - Tränkbühl“ inkl. der 1. Änderung und der 1. und 2. Erweiterung 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

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken wird.

Durch die Planung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da für das gesamte Plangebiet im Bestand Baurecht nach §§ 30 ff BauGB besteht. Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Der Urplan sowie die Änderung und die Erweiterungen enthalten keine grünordnerische Festsetzungen.

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