





## Allgemeiner Teil

<b>1. Lage und örtliche Begebenheiten der Stadt Baunach</b> .....	3
<b>2. Bestehender Bebauungsplan</b> .....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	3
2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
<b>3. Anlass der Aufhebung</b> .....	5
3.1 Ursprüngliche Planung.....	5
3.2 Entwicklung des Gebietes.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
3.4 Gründe für die Planaufhebung .....	6
3.4.1 Steuerungszweck .....	6
3.4.3 Nachverdichtung .....	6
3.5 Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung.....	7
3.6 Zulässigkeit von Vorhaben nach der Aufhebung.....	7
3.6.1 Unbebaute Grundstücke.....	7
3.6.2 Bebaute Grundstücke .....	8
<b>4. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	9
<b>5. Verfahren</b> .....	9
5.1 Gewähltes Verfahren, Planungsinhalte.....	9
5.2 Beteiligung der Behörden .....	9
5.3 Verfahrensablauf .....	11



## 1. Lage und örtliche Begebenheiten der Stadt Baunach

Die Stadt Baunach ist gemäß dem Regionalplan Oberfranken-West ein Grundzentrum im nordwestlichen Landkreis Bamberg. Baunach liegt im Baunachgrund verkehrsgünstig direkt an der Bundesstraße B 279, der Staatsstraße St 2277 sowie der Kreisstraße BA 39 und wird außerdem tagsüber im Stundentakt durch die Agilis AG an der Bahnstrecke Bamberg – Ebern bedient. Mit der Baunach und der Lauter verlaufen zwei Gewässer zweiter Ordnung durch Baunach. Der Kernort Baunach wird von den Ortsteilen Godeldorf, Priegendorf, Dorgendorf, Reckenneusig und Daschendorf umgeben.

Der Siedlungsbereich „Bastei“ wurde in den 1960er Jahren beplant. Er schließt sich westlich an den Altortbereich der Stadt Baunach an. Östlich des Siedlungsbereiches „Bastei“ liegen die Siedlungen „Kutscherweg“ und „Am Burgweg“, die in den 1970er und 1980er Jahren geplant und erschlossen wurden.

Zum 01. Januar 2021 lebten insgesamt 4.159 Menschen in Baunach. Die Einwohner verteilen sich auf den Hauptort (3.061) sowie die Stadtteile Dorgendorf (362), Priegendorf (344), Reckenneusig (252), Daschendorf (85), Godeldorf (42), Godelhof (11) sowie Leucherhof (2).

## 2. Bestehender Bebauungsplan

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Baunach und schließt sich als einer der ersten Bebauungspläne an den Kernort an. Westlich angrenzend befinden sich die Baugebiete „Kutscherweg“ und „Am Burgweg“. Nach Süden hin wird das Plangebiet durch die Staatsstraße St 2277 begrenzt. Im Norden des Plangebietes liegt gewerbliche Bestandsbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise insgesamt die folgenden 143 Grundstücke mit den Flurnummern 1009/3, 1010/10, 1010/11, 1010/12, 1010/13, 1010/14, 1010/15, 1010/16, 1010/17, 1010/18, 1010/19, 1010/20, 1010/21, 1010/22, 1010/23, 1010/24, 1014/1, 1014/2, 1014/3, 1014/4, 1014/5, 1014/6, 1014/7, 1020/1, 1020/2, 1020/3, 1020/4, 1020/5, 1020/7, 1021, 1021/1, 1021/2, 1021/3, 1022/1, 1022/2, 1022/3, 1022/4,



1022/5, 1022/6, 1022/7, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 1024/1, 1024/4, 1024/5, 1025/2, 1025/5, 1025/6, 1048/1, 1048/3, 1050/16, 1050/17, 1050/18, 1460/39, 1480, 1480/2, 1480/3, 1480/4, 1480/5, 1480/6, 1481, 1481/1, 1481/2, 1481/3, 1481/4, 1482, 1483, 1483/1, 1483/2, 1483/3, 1483/4, 1484, 1485, 1485/1, 1486, 1487, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/5, 1487/6, 1488, 1488/1, 1488/2, 1488/3, 1488/4, 1488/5, 1489, 1490, 1490/1, 1491, 1492/1, 1492/2, 1492/3, 1493, 1494/1, 1494/2, 1494/3, 1494/4, 1495/1, 1495/2, 1495/3, 1495/4, 1495/7, 1496/2, 1497/1, 1497/2, 1497/3, 1497/4, 1497/5, 1498, 1498/2, 1498/3, 1499, 1499/1, 1499/2, 1501/12, 1506, 1506/3, 1508/2, 1509, 1515, 1515/1, 1516, 1516/1, 1517, 1518, 1518/1, 1525, 1525/1, 1525/2, 1525/3, 1527, 1527/2, 1527/3, 1527/4, 1528/1, 1528/3, 1528/4, 1528/10 und 1529/6 der Gemarkung Baunach.

Die Flächen im Geltungsbereich werden, sofern sie genutzt werden, ausschließlich als Wohngrundstücke genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 134.699 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Bastei“ vom 09. Juli 1963 setzt neben den zeichnerischen Festsetzungen für diese Zeit typische textliche Festsetzungen fest.

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß dem Bebauungsplan nicht zugelassen.

Es werden mehrere Haustypen festgesetzt, für die bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind (zwei Vollgeschosse + ein Kellergeschoss). Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt, dafür wird die offene Bauweise vorgeschrieben.

Der Bebauungsplan legt insbesondere strenge Vorgaben an die bauliche Gestaltung der Wohnhäuser an. Neben Baugrenzen wurden auch Baulinien festgesetzt, die die Gebäude nach vorne (zur Straße) starr festlegen. Die Dachneigung wird in einem engen Rahmen vorgegeben (0° - 15° bzw. 22° - 28°). Die Lage der Garagen wird zwingend vorgegeben. Kniestöcke sind bis zu 0,5 m zulässig.



Stadt Baunach

Die verkehrsrechtliche Erschließung innerhalb des Plangebietes verläuft über die Ortsstraßen Karpfenweg, Kutscherweg, Basteistraße, Stufenburgstraße, Alois-Schenk-Straße, Hopfenleite, Schönhengstgaustraße, Amselweg und Finkenweg.

In den 1980er Jahren wurde der Bebauungsplan „Bastei“ für fünf südliche Bauparzellen angepasst, da die angrenzende Staatsstraße verschoben werden musste. Auch hier wurden zeittypische Festsetzungen getroffen. Die Dachneigung wurde auf 25° - 40° festgesetzt, als Dacheindeckung wurde eine ziegelrote Farbe vorgeschrieben. Laut Änderung des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer zulässig. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, als Grundflächenzahl wird 0,4 und als Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus werden eine Vielzahl von Festsetzungen zu Sockel- und Geländehöhen, Einfriedungen, Versorgungsanlagen und Eingrünungen getroffen.

### 3. Anlass der Aufhebung

#### 3.1 Ursprüngliche Planung

Der von dieser Aufhebung betroffene Bebauungsplan wurde von der Stadt Baunach erlassen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Entwicklung des Wohngebietes wurde damals im Wesentlichen mit der Bereitstellung von Wohnbauland für die Bevölkerung begründet.

#### 3.2 Entwicklung des Gebietes

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden die meisten der aus der Planung hervorgehenden Baugrundstücke bebaut. Vereinzelt sind jedoch noch Baulücken vorhanden. Aufgrund eines fehlenden Bauzwanges sind die restlichen Eigentümerinnen und Eigentümer nicht verpflichtet, ihre Baugrundstücke zu bebauen.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 14. September 1995 in Kraft getreten ist, stellt die aktuell gültige Flächenplanung der Stadt Baunach dar. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche festgesetzt.



## 3.4 Gründe für die Planaufhebung

### 3.4.1 Steuerungszweck

Der aufzuhebende Bebauungsplan wurde erlassen, um für die Bevölkerung Wohnbauflächen zu schaffen, die an dieser Stelle aufgrund der Außenbereichslage nicht zulässig gewesen wären. Diesen Steuerungszweck der Bauleitplanung sieht die Stadt Baunach als erfüllt an. Den Zweck, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), haben die aufzuhebenden Bebauungspläne erfüllt. Die Stadt Baunach ist der Ansicht, dass die künftige städtebauliche Steuerung deutlich besser über die gesetzlichen Regelungen des BauGB und der BayBO im Innenbereich gem. § 34 BauGB erreicht werden kann.

### 3.4.3 Nachverdichtung

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes handelt es sich im Plangebiet um Innenbereich gem. § 34 BauGB. Aufgrund des Einfügegebots gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist im Innenbereich eine moderate Nachverdichtung über die Zeit unvermeidlich. Diese Nachverdichtung ist durchaus gewollt. Die Stadt Baunach verzeichnet in den letzten Jahren ein hohes Interesse einerseits an Baugrundstücken, andererseits aber auch an Mietwohnungen. Um den Bedarf an Eigenheimen zu decken, wurden sowohl im Kernort als auch in den Ortsteilen bereits neue Baugebiete erschlossen bzw. werden erschlossen (Baugebiet Langmeh II, Baugebiet Sommerleite III, Baugebiet Röderweg Süd, Baugebiet Hemmerleinsleite IV). Eine Nachverdichtung zur Schaffung von weiterem Wohnraum in Form von Mietwohnungen (zum Beispiel durch Ausbau von Dachgeschossen) ist ein weiterer Baustein zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfs. Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt damit die Anforderung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Nachverdichtung im Bestand ermöglicht darüber hinaus, den Flächenverbrauch zu minimieren und damit die Natur und Landschaft zu schonen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).



## 3.5 Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich der gesamte Geltungsbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Bauen im Innenbereich. Bauliche Vorhaben müssen sich dann gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da das Plangebiet aufgrund der bisher geltenden Festsetzungen einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entspricht, sind Vorhaben ihrer Art nach gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn sie nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind. Jeder Bauantrag unterliegt diesbezüglich dann einer Einzelfallprüfung. Darüber hinaus sind gemäß Art. 57 BayBO gewisse Vorhaben verfahrensfrei. Für all diese Vorhaben werden zukünftig keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr nötig.

## 3.6 Zulässigkeit von Vorhaben nach der Aufhebung

### 3.6.1 Unbebaute Grundstücke

Im Geltungsbereich der Aufhebung befinden sich insgesamt elf unbebaute Grundstücke. Für keines dieser unbebauten Grundstücke geht Baurecht verloren.

Nach Mitteilung des Landratsamtes Bamberg vom 27. Juli 2023, die nachfolgend abgedruckt wird, wird die verbleibende, sich aus mehreren Grundstücken zusammensetzende Baulücke auch künftig dem Innenbereich zuzuordnen sein.

„[...] Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1489, 1480/5 und 1480/4, Gemarkung Baunach würden sich nach der Aufhebung des Bebauungsplanes im Innenbereich nach § 34 BauGB befinden. Bei einem möglichen Baugenehmigungsverfahren wäre der Prüfungsmaßstab dann entsprechend der § 34 BauGB. [...]“

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1010/21, 1010/22 und 1010/23 der Gemarkung Baunach liegen sowohl im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Burkardsleitenhang“ aus dem Jahr 1986, der aufgrund seines späteren Inkrafttretens nach dem Rechtsgrundsatz „Lex posterior derogat legi priori“ auch jetzt schon anzuwenden ist. Somit ergeben sich durch die vorliegende Bauleitplanung für die genannten Grundstücke keine Änderungen der Bebaubarkeit.



Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1480/2, 1481/1, 1515/1, 1492/1 und 1023/4 der Gemarkung Baunach liegen im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Zukünftig werden Vorhaben gem. § 34 Abs. 2 ihrer Art nach nur zulässig sein, sofern sie im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung wird es daher keine Änderung geben.

Auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung muss sich ein Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Alle Grundstücke in der jeweils näheren Umgebung sind gemäß den bisherigen Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes bebaut. Diese Grundflächenzahl kann durch ein Vorhaben aber durchaus auch überschritten werden. Zwar muss sich ein Vorhaben in das sich aus der Umgebung tatsächlich ergebende und den Rahmen bildende Maß der baulichen Nutzung einfügen, dieser Rahmen kann jedoch überschritten werden, wenn dadurch keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34 BauGB, Rnd.Nr. 40). Eine moderate Nachverdichtung ist, wie bereits beschrieben, vorgesehen und gewollt. Somit wird das bisher vorhandene Baurecht nicht nur erhalten, sondern unter Umständen sogar geringfügig erweitert.

Die Höhe der vorhandenen baulichen Anlagen in der näheren Umgebung entspricht ebenfalls den Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes. Somit ergeben sich für ein zukünftiges Vorhaben keine Änderungen.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die bisher durch die sog. „Baufenster“ im Bebauungsplan festgesetzt wurden, wird zukünftig durch das Abstandsflächenrecht der BayBO limitiert. Auch hier kann von einer moderaten Erweiterung des Baurechts ausgegangen werden.

### 3.6.2 Bebaute Grundstücke

Im Geltungsbereich der Aufhebung wurden bisher fast alle Grundstücke bereits bebaut. Für diese Grundstücke geht ebenfalls kein Baurecht verloren. Auch hier ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben aus § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB. Grundsätzlich muss bei bebauten Grundstücken zunächst nur von Sanierungsmaßnahmen oder Anbauten an das Bestandsgebäude ausgegangen werden. Durch die bereits mehrfach beschriebene Nachverdichtung sind hier durch die Aufhebung keine Zulässigkeitshindernisse im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung zu erwarten. Durch die homogene Nutzung innerhalb



Stadt Baunach

des Plangebietes ändert sich auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung (z.B. bei geplanten Nutzungsänderungen) nichts. Nur die Nutzungen, die bisher im Bebauungsplan zulässig waren, werden auch nach der Aufhebung zulässig sein.

Aber auch ein Abriss mit anschließendem Neubau ist bei bebauten Grundstücken denkbar. Jedoch wird auch für diesen Fall kein Baurecht verwirkt. Keines der vorhandenen Gebäude sticht derart aus seiner näheren Umgebung heraus, dass in diesem Fall ein gleichartiger Neubau aufgrund des Einfüegebots nach § 34 BauGB als unzulässig abzulehnen wäre.

## 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Baunach hebt hiermit den Bebauungsplan „Bastei“ vom 09. Juli 1963 einschließlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bastei“ vom 22. Januar 1981 auf. Die Stadt Baunach hat sich hierzu aus mehreren Gründen entschieden. Die genannten Bebauungspläne haben ihren Zweck erfüllt. Darüber hinaus kann durch die Aufhebung eine Gleichbehandlung wiederhergestellt werden.

## 5. Verfahren

### 5.1 Gewähltes Verfahren, Planungsinhalte

Das Verfahren zur Aufhebung wird im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt. Der aufzuhebende Bebauungsplan wird mit all seinen Bestandteilen aufgehoben.

### 5.2 Beteiligung der Behörden

An der Aufhebung des Bebauungsplanes werden nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Landratsamt Bamberg
- Regierung von Oberfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Oberfranken, Höhere Naturschutzbehörde
- Regierung von Oberfranken, Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz
- Wasserwirtschaftsamt Kronach



Stadt Baunach

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
- Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
- Bayerischer Bauernverband
- Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken
- Deutsche Telekom AG
- Bayernwerk AG
- Kabel Deutschland GmbH
- PLEdoc GmbH
- Bund Naturschutz Bayern
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Kreisjugendring Bamberg-Land
- Staatliches Bauamt Bamberg
- Kreisbrandrat Thomas Renner
- Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bayreuth
- Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth
- Gemeinde Breitbrunn
- Gemeinde Ebelsbach
- Gemeinde Lauter
- Markt Rattelsdorf
- Gemeinde Gerach
- Gemeinde Reckendorf
- Gemeinde Oberhaid
- Gemeinde Breitengüßbach
- Gemeinde Kemmern



## 5.3 Verfahrensablauf

Die Aufhebung wird nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. wurden bereits durchgeführt:

Beratung im Stadtrat	04.07.2023
Beschluss zur Durchführung der Aufhebung (Aufhebungsbeschluss)	09.04.2024
Billigung des Vorentwurfs	09.04.2024
Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses	19.04.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	19.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	29.04.24 - 29.05.24
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	12.04.24 – 29.05.24
Beratung im Stadtrat	
Billigung des Entwurfs	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Öffentliche Auslegung	
Beratung im Stadtrat	
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten)	

Diese Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt.

Baunach, den 14. März 2024

1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser