

AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN IM WEIDENGRABEN ZEEGENDORF



**GEMEINDE STRULLENDORF
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH

Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4

www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

info@team4-planung.de



B E G R Ü N D U N G

Zur Aufhebung
Bebauungsplan "Im Weidengraben"
Gemeinde Strullendorf, Gemeindeteil Zeegendorf,
Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	25.11.2019
Einwohnerzahl	
Gemeinde Strullendorf	8.282 EW (Stand: 14.10.2024)
Gemeindeteil Zeegendorf	539 EW (Stand: 14.10.2024)
Flächennutzungsplan/Landschaftsplan:	Wirksame Fassung 1982 Im Änderungsverfahren
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan	Landratsamt Bamberg

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH	Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung	Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,	info@bfs-plus.de

Für den Umweltbericht

Entwurfsverfasser:

TEAM 4	Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	
www.team4-planung.de	info@team4-planung.de	

1. Grundlagen und Anlass der Aufhebung

Der seit 09.06.1969 rechtskräftige Bebauungsplan "Im Weidengraben" im Nordosten des Gemeindegebietes Zeegendorf ist aus planungsrechtlicher Sicht als überholt anzusehen. Im Zeitraum von 1982 bis 1991 sollte der Bebauungsplan "Im Weidengraben" zwei Mal geändert werden. Diese Verfahren wurden jedoch nicht durchgeführt, sodass der Bebauungsplan von 1969 weiterhin gültig und rechtskräftig ist. Die ursprüngliche Planung des Gebiets mit Hotelbetrieb und Pensionen ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht an dieser Stelle nicht mehr den heutigen planerischen Zielen der Gemeinde Strullendorf sowie ihres Ortsteils Zeegendorf. Um hier eine Klarstellung und Bereinigung der planungsrechtlichen Grundlagen herbeizuführen, ist es notwendig, den Bebauungsplan formal aufzuheben. Unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplanes, genießen die bereits auf dessen Grundlage umgesetzten und genehmigten Nutzungen weiterhin Bestandschutz.

2. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet "Im Weidengraben" liegt im Norden des Gemeindeteils Zeegendorf der Gemeinde Strullendorf im Landkreis Bamberg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die freie Flur und Forstgebiet
- im Osten durch Forstgebiet
- im Süden durch die bebaute Ortslage
- im Westen durch die freie Flur und Forstgebiet

Bereich der Aufhebung

Im Geltungsbereich sind folgende Grundstücke der Gemarkung Zeegendorf enthalten:

Flurnummern ganz: 542/15, 553, 557, 557/1, 557/2, 558/1, 558/2, 558/5, 562 und 563

Flurnummern teilweise: 542/28, 547, 549/3, 550/3, 551/3, 552, 554, 554/2, 559 und 559/1

Der beiliegende Plan mit Geltungsbereich der geplanten Aufhebung mit Datum vom 25.11.2019 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

3. Planungsziel

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 5,01 ha groß. Das Plangebiet wurde im als Satzung beschlossenen Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet"(WA) ausgewiesen.

Planinhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der seit 09.06.1969 rechtskräftige Bebauungsplan "Im Weidengraben" im Nordosten des Ortsteils Zeegendorf verfolgte das planerische Ziel, dem damals angenommenen Bedarf und der Nachfrage nach einem Feriendorf mit Hotelbetrieb, Pensionen und Ferienhäusern nachzukommen.

Der Bebauungsplan setzt ein "Allgemeines Wohngebiet" mit größtenteils Reihen- und Doppelhausbebauung fest. Im östlichen Geltungsbereich ist eine Fläche für Hotel und zwei Pensionen festgesetzt. Im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung an der Waldstraße ist eine Fläche für Einzelhandel geplant. Im Zentrum des Plangebietes ist ein Badeteich vorgesehen.

Aktuelle Situation

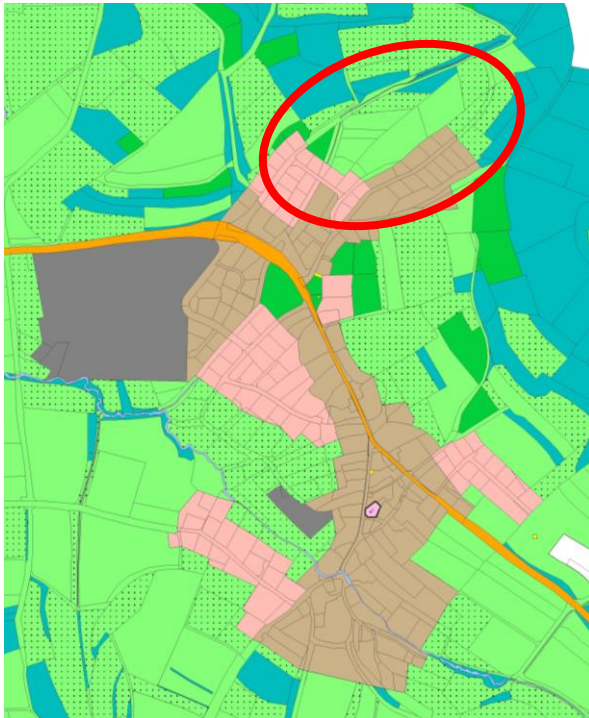
Im Geltungsbereich des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes ist an dieser Stelle nur ein Grundstück bebaut worden (Waldstraße 32, Fl. Nr. 558/5). Die asphaltierte Erschließungsstraße reicht allerdings nur bis zur Waldstraße 13/22. Die östlichen Flurstücke an der Waldstraße sind mit Ausnahme des bebauten Grundstücks Forstgebiet, welches an ein Landschaftsschutzgebiet grenzt. Die übrige Fläche westlich der Waldstraße ist Ackerfläche beziehungsweise Vegetationsfläche. Besonders beachtet werden sollten aus naturschutzfachlicher Sicht die Flurstücke Nr. 558/2 und 558/3, da hier jeweils Quellen des Zeegenbachs entspringen und von dort aus in das Planungsgebiet einfließen.

Planerische Ziele der Aufhebung

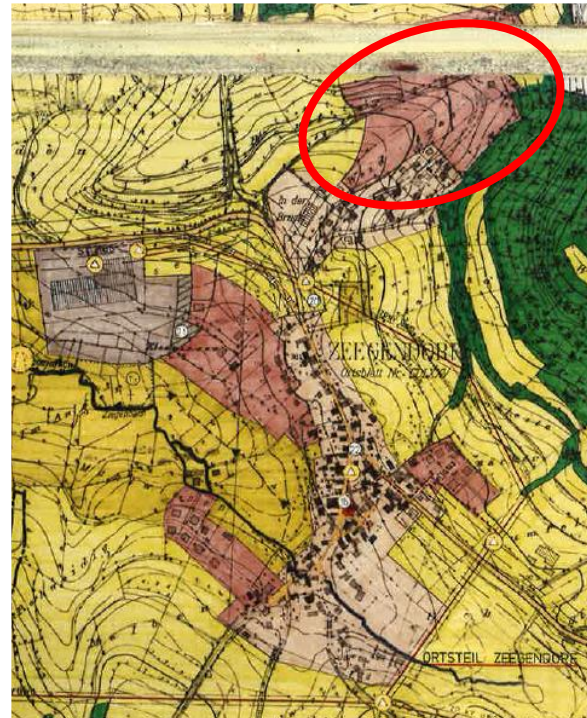
Veränderte städtebauliche Entwicklungsziele

Im Rahmen der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Strullendorf wird das Gebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt; mit diesem beabsichtigten Verfahren, das im 1. Quartal 2025 starten soll, manifestieren sich die geänderten gemeindlichen Planungsabsichten. Das Plangebiet befindet sich nun im Außenbereich der Gemarkung Zeegendorf. Die Zielsetzung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Strullendorf und ihrer Ortsteile hat sich folglich – verglichen mit 1982 – verändert. Zukünftig orientiert sich die städtebauliche Entwicklung Zeegendorfs vorrangig entlang der Staatsstraße 2188 (Teuchatzer Straße) sowie um den Siedlungskern um die Josefstraße. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch den Vorrang der Innenentwicklung verfolgt.

Demzufolge ist ein Festhalten an den veralteten planerischen Zielen für das Areal des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Weidengraben" aus gemeindlicher Sicht seit wenigstens 14 Jahren nicht mehr angestrebt und weiterzuverfolgen. Somit steht der Bebauungsplan "Im Weidengraben" aus dem Jahr 1969 auch den Entwicklungsvorstellungen aus dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan entgegen.



FNP Änderungsverfahren 2025 –
Vorabzug Auszug Zeegendorf



Wirksamer FNP 1982 –
Auszug Zeegendorf

Darüber hinaus entspricht der gemeindliche Bedarf an einer Feriennutzung im Sinne des Bebauungsplanes "Im Weidengraben" für ein Hotel sowie zwei Pensionen, Ferienhäusern und einem Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung nicht mehr den aktuellen Versorgungsbedarfen der Gemeinde Strullendorf sowie ihren Gemeindeteilen. Dies wird auch durch die Tatsache untermauert, dass auf dem Grundstück, das für eine Pension vorgesehen war (Fl. Nr. 558/5), ein Einfamilienhaus genehmigt wurde, das mittlerweile Bestandsschutz genießt. Alle weiteren Bauplätze sind noch unbebaut.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Im Weidengraben" im Jahr 1969 wurde eben nur dieses eine Grundstück bebaut (Waldstraße 32, Fl. Nr. 558/5). Demzufolge kann nicht von einem bestehenden Interesse gesprochen werden, dieses Wohngebiet weiter im Sinne des rechtswirksamen Bebauungsplanes zu entwickeln. Anderenfalls wäre eine Erschließung des Gebiets durch die Gemeinde vorgenommen worden, um den partiellen Baugesuchen die Möglichkeit einer Realisierung anzubieten. Entsprechend kann der Nachfrage nach Wohnraumneuschaffung auf anderen Flächen im Gemeindegebiet nachgekommen werden, sodass einer Aufhebung des Bebauungsplanes nichts entgegensteht.

Vorrang der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs

Die aktuellen, veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Strullendorf orientieren sich an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die neben den sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen auch der Umwelt Rechnung tragen sollen. Damit ist der schonende Umgang mit der endlichen, nicht vermehrbaren Ressource des Schutzgutes Boden verbunden, da dieses Schutzgut eine wesentliche Funktion für den Naturhaushalt übernimmt. Demzufolge richtet sich die städtebauliche Entwicklung Strullendorfs vorrangig auf Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt den demographischen Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Energieeffizienz und den Klimaschutz. Entsprechend stehen die Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Vordergrund (vgl. LEP Bayern, 2020, S. 50). Dieser Verantwortung ist die Gemeinde bereits durch die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes 2006 und durch die Fokussierung der baulichen Weiterentwicklung auf den Altort im Rahmen der Handlungsempfehlungen im Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2012 nachgekommen.

Der Vorrang der Innenentwicklung begründet sich durch eine kompakte Siedlungsentwicklung und die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastrukturen. Vor allem die Versorgungs- und Leitungsnetze sind statisch und können nicht proportional zu sinkenden Bedarfen zurückgebaut werden. Folglich bedeutet eine Außenentwicklung erhöhte Kosten und Unterauslastung der vorhandenen Infrastrukturen. Bereits vorhandene Flächenpotenziale im Siedlungsgebiet sind vorrangig zu nutzen und ggf. zu reaktivieren. (vgl. LEP Bayern, 2020, S.51) Dieser Verantwortung ist die Gemeinde Strullendorf nachgekommen, da sie von einer für die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen nachteilige Erschließung des Plangebiets "Im Weidengraben" abgesehen hat und dieses auch im beabsichtigten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes festgehalten hat.

Naturräumliche Einbettung

Das Plangebiet "Im Weidengraben" befindet sich in einer exponierten Lage, gerade hinsichtlich der Belange des Naturschutzes. Es liegt im Naturpark "Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst". Zudem ist das Plangebiet umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken – die nordwestlich gelegenen Flurstücke Nr. 562, 563 und 547 liegen teilweise in diesem Landschaftsschutzgebiet.

Nördlich des Geltungsbereiches beginnt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Albtrauf von Dörnwasserlos bis Zeegendorf" und südlich von Zeegendorf beginnt ebenfalls ein FFH-Gebiet ("Albtrauf von der Friesener Warte zur Langen Meile").

Im Geltungsbereich liegen verschiedene Biotop gemäß der Biotopkartierung (Flachland) für Bayern. Dazu zählen östlich der Waldstraße "Kalkmagerrasen am nördlichen Ortsrand von Zeegendorf" sowie entlang des nordwestlich verlaufenden Flurweges "Hecken und Feldgehölz im Nordwesten von Zeegendorf". Mitten im Geltungsbereich – angrenzend an das Grundstück Waldstraße 13 – befindet sich ein weiterer Teil des Biotops "Hecken und Feldgehölz im Nordwesten von Zeegendorf". Im Norden – auf dem Flurstück Nr. 559/1 – grenzt das Plangebiet an das Biotop "Extensivwiese südöstlich Zeegendorf". Anhand dieser Ausführungen wird deutlich, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Weidengraben" vielschichtigen naturräumlichen Besonderheiten bzw. Restriktionen zuzuordnen ist. Damit ist eine Bebauung des Gebiets mit umfangreichen natur- und umweltschutzrechtlichen Prüfungen verbunden.



Abgesehen davon wird das Plangebiet vom Bachlauf des Zeegenbachs durchzogen. Eine Quelle des Baches liegt in unmittelbarer Nähe am oberen Ende der Waldstraße (Fl. Nr. 558/3), eine weitere Quelle entspringt mitten auf dem Grundstück Fl. Nr. 558/2 (mitten im Geltungsbereich). Im Zentrum des Plangebiets entlang des Zeegenbachs liegt ein Gehölzstreifen in unmittelbarer Nähe zum zweiten Quellort (Fl. Nr. 558/2) auf dem Flurstück Nr. 553.

4. Rechtliche Situation

Den Eigentümern im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplans „Im Weidengraben“ steht bisher kein Rechtsanspruch auf Realisierung des festgesetzten Baurechts gemäß dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 zu, weil die plangemäße Erschließung nicht hergestellt wurde und die Erschließung damit nicht gesichert ist. Ansprüche der Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde Strullendorf auf Herstellung der Erschließung sind nicht ersichtlich. Die bloß faktische Beeinträchtigung durch Aufhebung des Bebauungsplanes greift damit nicht in Rechte der Grundstückseigentümer ein. Dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 558/5 steht der Bestandsschutz für die ausgeführte Bebauung zu. Dieser Bestandsschutz bleibt auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen.

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB bestehen aus Sicht der Gemeinde Strullendorf nicht. Nach § 42 BauGB kommen Entschädigungsansprüche grundsätzlich nur bei Aufhebung oder Änderung einer bisher zulässigen baulichen Nutzung in Betracht.

Zulässig ist nur die bauliche Nutzung, für die dem jeweiligen Eigentümer ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung zusteht. Da vorliegend die Erschließung der Grundstücke nicht gesichert ist, fehlt es an einem Eingriff in eine bisher zulässige bauliche Nutzung i.S.v. § 42 BauGB. Ein entschädigungspflichtiger Eingriff liegt auch bei dem bebauten Grundstück Fl.Nr. 558/5 nicht vor, weil für die vorhandene Bebauung weiterhin Bestandsschutz besteht und damit in die tatsächlich ausgeübte Nutzung nicht eingegriffen wird.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der oben aufgeführten Argumente zu

- der nicht vorhandenen technischen Erschließung der Fläche,
- der aus dem Landesentwicklungsplan Bayern hervorgehenden städtebaulichen Zielsetzung der Flächenverbrauchsreduzierung und Stärkung der Innenentwicklung,
- den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Strullendorf,
- den Belangen des Natur- und Umweltschutzes und
- dem mangelnden Anspruch auf Entschädigungszahlungen durch die Aufhebung

soll der aktuelle, rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle aufgehoben werden.

Eine Erschließung des Gebietes wäre im Rahmen einer Außenentwicklung Zeegendorfs mit hohem finanziellem Aufwand verbunden und daher nicht zu verfolgen. Der seit 09.06.1969 rechtskräftige Bebauungsplan "Im Weidengraben" im Nordosten des Gemeindegebietes Zeegendorf verfolgte das planerische Ziel, dem damaligen Bedarf und der Nachfrage nach einem Feriendorf mit Hotelbetrieb und Pensionen sowie Ferienhäusern nachzukommen. Diese ursprüngliche Planung ist nicht mehr zeitgemäß und an dieser Stelle aus planungsrechtlicher Sicht nicht mehr weiterzuverfolgen. Durch die Tatsache, dass seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1969 nur ein Grundstück bebaut worden ist, wird der mangelnde Bedarf an Wohnbauflächen beziehungsweise mangelnde Bedarf für die Umsetzung der ursprünglichen Planung deutlich. Ebenso sei dem städtebaulichen Gebot der Innenentwicklung eher nachzukommen, als die Fläche "Im Weidengraben" an einem sensiblen Rand der Gemeinde zu entwickeln. Mit dem Verweis auf die reale, tatsächlich ausgeübte Nutzung der Flächen als landwirtschaftliche Flächen oder Vegetationsflächen können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

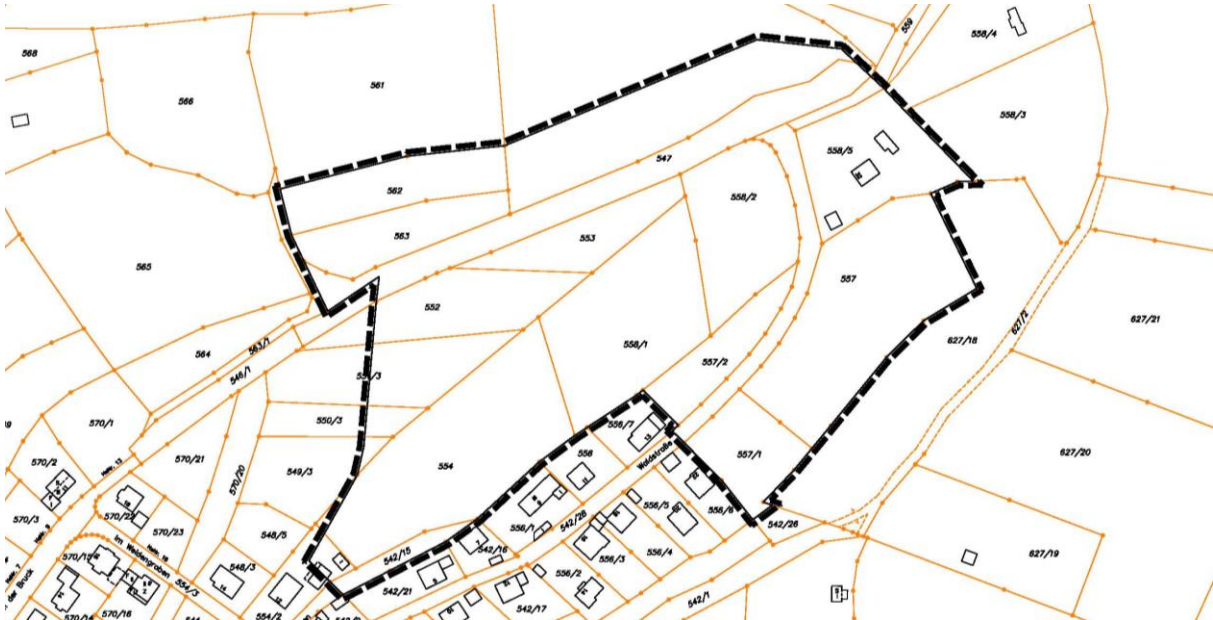
6. Verfahren

Der Bebauungsplan "Im Weidengraben" im Ortsteil Zeegendorf, Strullendorf, ist seit 09.06.1969 rechtskräftig. Das Plangebiet mit Ausnahme eines Grundstücks ist seither nicht bebaut; entsprechend folgt die Gemeinde Strullendorf ihrer aktuellen städtebaulichen Zielsetzung – vor dem Hintergrund der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Innenentwicklung – und leitet ein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan "Im Weidengraben" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein. Der Gemeinderat Strullendorf hat am 25.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Im Weidengraben" aufzuheben. Dieser Beschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Gemeinde das Aufhebungsverfahren durchzuführen. Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro Team 4 aus Nürnberg beauftragt.

Der Plan erhält die Bezeichnung "Aufhebung des Bebauungsplanes 'Im Weidengraben', Zeegendorf".

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten für die Aufhebung eines Bebauungsplanes die Vorschriften zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Gemeinderat Strullendorf hat am 22.06.2020 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Aufhebungsverfahren sind die vorliegenden Planunterlagen bzw. die Begründung für das Aufhebungsverfahren. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 kann bei der Gemeinde eingesehen werden.



Geltungsbereich der Aufhebung für den Bebauungsplan "Im Weidengraben"

7. Künftige planungsrechtliche Regelung

Das vormalige Plangebiet des Bebauungsplanes "Im Weidengraben" wird mit dem Aufhebungsverfahren zum Außenbereich (§ 35 BauGB).

8. Beteiligte Fachstellen

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
8.4	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
8.5	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
8.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
8.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg	96047 Bamberg
8.8	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
8.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
8.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
8.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
8.12	Reg. v. Oberfranken – Bergamt Nordbayern	95420 Bayreuth
8.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.14	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
8.15	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
8.16	BUND Naturschutz - Kreisgruppe Bamberg	96047 Bamberg
8.17	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
8.18	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
8.19	Gemeinde Pettstadt	96175 Pettstadt
8.20	Markt Hirschaid	96114 Hirschaid
8.21	Markt Heiligenstadt	91332 Heiligenstadt
8.22	Markt Buttenheim	96155 Buttenheim
8.23	Gemeinde Litzendorf	96123 Litzendorf
8.24	Gemeinde Strullendorf	96129 Strullendorf
8.25	Team 4	90419 Nürnberg
8.27	BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 09.12.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

