Gemeinde Treffelstein

Aufhebung des Bebauungsplanes

„Kellerweg“

Planungsstand: 25.03.2026
20.10.2026

Inhalt:

	Seite:
1. Satzung	3
2. Begründung	4
3. Umweltbericht	7
4. Verfahrensvermerke	9
5. Übersichtslageplan	10
6. Aufhebungsbebauungsplan M = 1 : 1.000	11

Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Badstraße 4a 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0
email: info@brandl-preischl.de

Gemeinde Treffelstein

Armin Wallner
1. Bürgermeister

Burgstraße 3
93492 Treffelstein
Tel.: 09673/9221-0
Fax: 09673/9221-30
poststelle@treffelstein.de

1. Satzung

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Alt. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Änderung der Gemeindeordnung vom 30. Juli 2026 (GVBl. S. 374) hat der Gemeinderat von Treffelstein in seiner Sitzung am 29.07.2025 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kellerweg" als Satzung beschlossen.

§ 1 Aufhebungsbeschluss

Die Aufhebung des seit 18.07.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kellerweg" ist beschlossen.

§ 2 Inkrafttreten

Dieser Aufhebungsbebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Treffelstein, den 22. Okt. 2026 (Siegel)

Bayern Gemeinde Treffelstein

1. Bürgermeister (Wallner)

Gemeinde Treffelstein

2. Begründung

Die Gemeinde Treffelstein hat am 29.07.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Kellerweg“ aufzuheben.
Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne für kleinere Bereiche innerhalb der Gemeinde zu entwickeln. Als Ortssatzungen treffen Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.
Eine Aufhebung der Bebauungspläne kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.
Die so genannte Aufhebungssatzung hebt sowohl die Inhalte als auch den Bebauungsplan selbst auf. Der Aufhebungssatzung ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Ebenso ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

Lage und Erläuterung des Planungsgebietes

Folgende Flurstücke des Geltungsbereiches umfasst der Bebauungsplan „Kellerweg“:
135/3 und 135/4 alle Gemarkung Treffelstein.
Der Geltungsbereich grenzt an allen Richtungen an ein Dorfgebiet (MD) an.
Der Geltungsbereich umfasst den ganzen Bebauungsplan mit einer Fläche von ca. 5.625 m², etwa 0,6 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt topographisch zwischen 513 und 524 m ü. NHN. Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Kenntnisse vor.

Städtebauliche Ziele sowie Zweck der Aufhebung

Am 18.07.1997 hat der Bebauungsplan „Kellerweg“ in Treffelstein Rechtskraft erlangt.
Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für verdichteten Wohnungsbau. In der Planung wurde deshalb der gesamte Geltungsbereich als ein Dorfgebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit der GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 0,4 festgesetzt.

Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 soll aufgrund einer neuen Überplanung aufgehoben werden. Bisher ist die Flur-Nr. 135/3 mit einem denkmalgeschützten Wohnstallhaus bebaut, bei dem Wohnraum durch Innenentwicklung geschaffen werden soll. Eine weitere Erschließung hat bis jetzt nicht stattgefunden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung des Bauleitplans findet im Plangebiet kein Eingriff statt.
Die Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.



Abb.1: Luftbild des Plangebietes

Planungsrechtliche Situation

Die Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Die Fläche des Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufhebung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.



Abb.2: derzeit gültiger Flächennutzungsplan

3. Umweltbericht

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 soll aufgrund einer geänderten Planungsstrategie der Gemeinde Treffelstein aufgehoben werden.

Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB. Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" wird für die Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist unwesentlich von Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist in weiten Teilen unbebaut. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird bis auf das südlich gelegene, denkmalgeschützte Wohnstallhaus als unbesiedelte Fläche bewertet.
Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die ursprünglich geplanten Parzellen auf der Flur-Nr. 135/4 sind bis jetzt unbebaut, daher ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf der Flur-Nr. 135/3 (Schlosshof 13) befindet sich das Wohnstallhaus / Wohnwirtschaftsgebäude / Bauernhaus, eingeschossig, giebelständig mit Halbwalmdach aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts (Baudenkmal D-3-72-165-3).
Das Bauernhaus ist Bestandteil des Bebauungsplanes und es soll im Rahmen der Innenentwicklung von Treffelstein hier neuer Wohnraum im sanierten Gebäude geschaffen werden.

Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung

Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

Zusammenfassung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kellerweg“ wird das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Da das Gebiet bis jetzt noch nicht bebaut ist und vollständig von Bebauung (Dorfgebiet) umgeben ist, hat die Aufhebung keinen Einfluss auf die Schutzgüter, zudem kommt es zu keiner Neuversiegelung von Flächen, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

4. Verfahrensvermerke

1. **Aufhebungsbeschluss**
   Der Gemeinderat Treffelstein hat in der Sitzung vom 29.07.2025 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Kellerweg" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 21.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in der Zeit vom 22.05.2026 bis einschließlich 23.06.2026.

3. **Frühzeitige Behördenbeteiligung**
   Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgt in der Zeit vom 22.05.2026 bis einschließlich 23.06.2026.

4. **Öffentliche Auslegung**
   Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach Bekanntmachung vom 31.08.2026 in der Zeit vom 01.09.2026 bis einschließlich 01.10.2026.

5. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
   Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 31.08.2026 in der Zeit vom 01.09.2026 bis einschließlich 01.10.2026.

6. **Satzung**
   Der Gemeinderat hat die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kellerweg“ in seiner Sitzung vom 20.10.2026 als Satzung beschlossen.

7. **Inkrafttreten**
   Der Satzungsbeschluss wurde am 26. Okt. 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Aufhebung des Bebauungsplanes „Kellerweg“ rechtskräftig.

Treffelstein, den 27. Okt. 2026

.....

(Siegel)

1. Bürgermeister (Wallner)

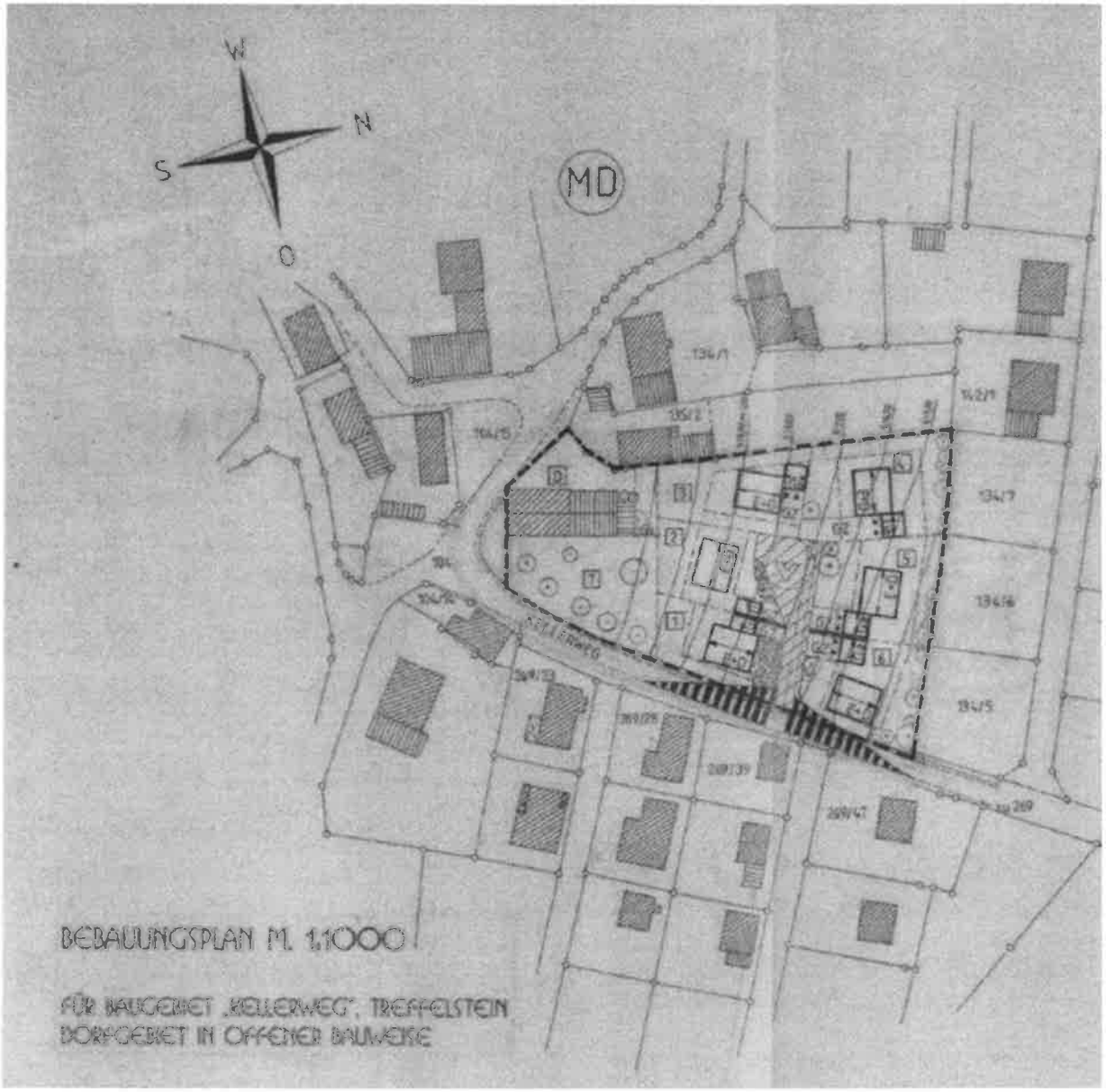
Gemeinde Treffelstein

5. Übersichtslageplan:



Abb. 3: Übersichtslageplan

6. Aufhebungsbebauungsplan M = 1:1000



Legende:

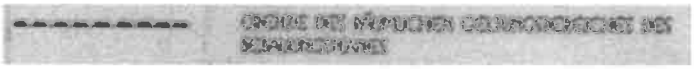


Abb. 4: Aufhebungsbebauungsplan