



Gemeinde Sommerkahl

Landkreis Aschaffenburg

BEBAUUNGSPLAN

„Bergäcker, Änderung 4“

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Sommerkahl, 30.11.2016

Aufgestellt:
Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen
- Bauamt -

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

BEGRÜNDUNG

A.	Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung	3
B.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
C.	Lage, räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Änderungsbereiches	4
D.	Ziele der Änderungsplanung	4
E.	Art und Umfang der Änderung	5

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat beschließt am 14.11.2016 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
- II. Der Gemeinderat billigt am 12.12.2016 den Änderungsplan i. d. F. vom 24.11.2016 und beschließt, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.
- III. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 02.01.2017 bis 03.02.2017.
- IV. Der Gemeinderat berät und beschließt am 17.02.2017 über die Stellungnahme des Landratsamtes/Bauaufsichtsbehörde.
- V. Satzungsbeschluss

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 14.11.2016
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2016
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2017

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Für dieses Baugebiet gilt der Bebauungsplan „Bergäcker“. Gemäß diesem Bebauungsplan ist in diesem Baugebiet nur die Dachform „Satteldach“ zugelassen.

Andere Dachformen wie das höhenversetzte Pultdach, das Walmdach oder das Flachdach sind nicht zulässig.

In jüngster Zeit mehren sich bei der Gemeinde die Anfragen bezüglich der Zulassung von alternativen Dachformen. Die Interessenten machen den Kauf von Grundstücken in diesem Gebiet davon abhängig, dass sie auch andere Dachformen als Satteldach bauen dürfen.

Die Gemeinde ist sehr daran interessiert, die in den älteren Wohngebieten noch vorhandenen Baulücken zeitnah zu schließen. Nicht zuletzt um auch dem demographischen Wandel und der stagnierenden Einwohnerentwicklung entgegen zu wirken. Die Aufrechterhaltung des Kindergartenbetriebes sowie der Grundschule sind maßgeblich von der Bevölkerungsentwicklung abhängig.

Die Gemeinde Sommerkahl möchte deshalb mit der Zulässigkeit von alternativen Dachformen einen Anreiz für Bauwillige schaffen.

Der Gemeinderat beschließt deshalb am 14.11.2016 die **Änderung 4** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bergäcker“ im vereinfachten Verfahren

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der seit dem 26.10.1977 rechtverbindliche Bebauungsplan „Bergäcker“ mit den Änderungen 1 bis 3. Die 3. Änderung ist am 17.07.2008 in Kraft getreten.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.2016 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2016 zur Billigung des Änderungsentwurfes i. d. F. vom 24.11.2016.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2017 über die Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss.

C. LAGE; ABGRENZUNG

Lage

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Vormwald an der nördlichen Gemarkungsgrenze zum Staatsforst hin. Im Westen grenzt es mittelbar an die Gemarkungsgrenze zum Markt Schöllkrippen an.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bergäcker“.

Die Gebietsgröße beträgt rd. 4 ha.

Beschaffenheit

Der Änderungsbereich ist ein Südhang, Höhenlage 300 m über NN bis 320 m über NN. Das Baugebiet ist voll erschlossen und größtenteils bebaut.

D. ZIELE DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Mit der Erweiterung der Festsetzungen für die Dachformen der Gebäude im Baugebiet „Bergäcker“ sollen Voraussetzungen geschaffen werden, zeitgemäße Architektur und individuelle Lösungen umzusetzen.

Heute sind die Wohngebäude sehr häufig keine Bauten mit Giebeloptik und Vorbauten und Quergiebeln in der Fassade und Dachaufbauten, sondern reduzierte, kompakte Baukörper. Das Flachdach betont diese kubischen Ausformungen.

Die Dachgestaltung ist ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement. Dem Hanggelände folgend ist das Flachdach nur als Staffelgeschoss mit Rücksprung an drei Seiten zulässig, der für die Talseite zwingend festgesetzt ist. Durch die Rücksprünge wird die entstehende Wandhöhe für den Betrachter optisch gemindert. Das Zurücksetzen bewirkt eine ausgewogene Wandflächenaufteilung am Hang.

E. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

Für den gesamten Geltungsbereich werden zusätzliche die Dachformen „Walmdach, höhenversetztes Pultdach und Flachdach für ein Staffelgeschoss“ zugelassen. Die Dachneigung ist mit 35° - 45° festgesetzt. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

Die Wandhöhen sind talseits bis auf 6,50 m und bergseitig bis auf 3,50 m begrenzt.

Das Staffelgeschoss darf die Wandhöhe um max. 3,0 m überschreiten. An drei Gebäudeseiten ist ein Rücksprung von mindestens 2,0 m umzusetzen, für die Talseite ist der Versatz zwingend festgesetzt.

Dachaufbauten sind für die Bauform „Staffelgeschoss“ nicht zulässig.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Attika.

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat beschließt am 14.11.2016 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bergäcker“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Beschluss ist als Anlage 1 beigefügt.
- II. Der Gemeinderat billigt am 12.12.2016 den Änderungsentwurf i. d. F. vom 24.11.2016 und die Begründung i. d. F. vom 30.11.2016. Der Beschluss ist als Anlage 2 beigefügt.
- III. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.12.2016 bis einschließlich 03.02.2017. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen wurden am 17.02.2017 im Gemeinderat behandelt. Beschlüsse sind als Anlage 3 beigefügt.
- IV. 17.02.2017
Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Gemeinderat.

Aufgestellt:

Verwaltungsgemeinschaft
Schöllkrippen
Marktplatz 1
63825 Schöllkrippen

Schöllkrippen, 30.11.2016
ergänzt, 13.12.2016, 20.02.2017

Anerkannt:

Gemeinde Sommerkahl




Albin Schäfer
1. Bürgermeister

Gemeinde Sommerkahl

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Sommerkahl am 14.11.2016

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 4

Bebauungsplan "Bergäcker" - Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Änderung -

Sachverhalt:

In der Sitzung am 01.07.2016 hat der Gemeinderat den Bauantrag Sinsel Josephin/Parr Daniel behandelt. Nach Auffassung des Gemeinderates wurde die geplante große Flachdachfläche überwiegend kritisch gesehen und deshalb das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Daraufhin wurde seitens des Planers Naumann per E-Mail gebeten, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Er bezog sich seinerzeit auch auf die Stellungnahme von Frau Kreisbaumeisterin Freytag, welche einer B-Plan-Änderung für eine Zulassung von gruppenweise zusammengefassten Flachdächern positiv gegenübersteht.

Mit Beschluss vom 29.07.2016 hat der Gemeinderat eine generelle Bereitschaft zur Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ erklärt. Von Seiten der Bauherren ist ein entsprechender Vorschlag zu unterbreiten.

Mit Schreiben vom 05.10.2016 richtet sich die Bauherrenschaft erneut an den Gemeinderat mit der Bitte, den Bebauungsplan „Bergäcker“ dahingehend zu ändern, dass die Errichtung eines Wohnhauses mit Flachdach möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits in der Stellungnahme zum Beschluss vom 01.07.2016 ausgeführt, stammt der Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1969. Anschließend hat er verschiedene Änderungen erfahren. Diese Änderungen betrafen allerdings nicht allgemeine Gestaltungsvorgaben wie z. B. die Dachform. Dies rührt daher, dass die Dachform „Satteldach“ nun mal den damaligen städtebaulichen Zielvorgaben entsprach.

Zwischenzeitlich geht man durchaus dazu über, auch alternative Dachformen zuzulassen.

In der Gemeinde Wiesen hat man im Jahr 2013 für das gesamte Baugebiet „Am Berg“ ein Änderungsverfahren eingeleitet und auch rechtsverbindlich zum Abschluss gebracht, welches die Zulassung der Dachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Höhenversetztes Pultdach oder Flachdach für Staffelgeschosse

beinhaltet.

Damit wollte man dem Trend entgegensteuern, dass Bauwillige in Nachbargemeinden abwandern, da dort – zumindest vereinzelt – alternative Dachformen zugelassen werden.

In der Stellungnahme von Frau Freytag vom 14.07.2016 an die Gemeinde kommt zum Ausdruck, dass eine Änderung des Bebauungsplanes durchaus nicht abwegig wäre. Denkbar wäre die Zulassung von Flachdächern bei 3 oder 4 aneinander angrenzenden Baugrundstücken.

Da sich – lt. Aussage des Architekten Volker Naumann – offensichtlich die umliegenden, noch unbebauten Grundstücke durchaus auch für eine alternative Dachform interessieren, würde sich dies für den betreffenden Bereich anbieten.

Fazit:

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit, eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Art und Umfang solcher Änderung sollten allerdings schon – auch im Hinblick auf Gleichbehandlung – sorgsam abgewogen werden. Darauf weist auch Frau KBM Freytag in ihrer Stellungnahme vom 14.07.2016 an die Gemeinde hin.

Eine evtl. Änderung würde sich lediglich auf den textlichen Teil (Legende) des Bebauungsplanes beziehen, sodass die Änderung von der Verwaltung durchgeführt werden könnte.

Anschließend entwickelt sich eine rege Diskussion, in welcher seitens der Gemeinderäte sowohl eine Änderung als zeitgemäß erachtet als auch die Meinung vertreten wird, an der derzeitigen Planung festzuhalten.

Schließlich stellt der Bürgermeister den Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Bergäcker“ in der Fassung vom 18.11.1995, zuletzt geändert am 03.04.2008 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wie folgt geändert:

Die derzeit festgesetzte Dachform „Satteldach“ wird dahingehend geändert bzw. erweitert, dass auch Walmdach höhenversetztes Pultdach oder Flachdach für Staffelgeschosse zugelassen werden.

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren durchzuführen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	2
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 24.11.16


Haas



Gemeinde Sommerkahl

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Sommerkahl am 12.12.2016

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 6

Bebauungsplan "Bergäcker" - Änderung 4, - Billigungs- und Auslegungsbeschluss -

Sachverhalt:

In der Sitzung am 14.11.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bergäcker“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Gegenstand der Änderung ist die Zulassung von alternativen Dachformen wie Walmdach, höhenversetztes Pultdach oder Flachdach für Staffelgeschosse.

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Änderungsentwurf auszuarbeiten.

Dieser liegt zwischenzeitlich vor, sodass seitens des Gemeinderates die Billigung und Auslegung desselben zu beschließen wäre.

Beschluss:

Der von der Verwaltung ausgearbeitete Änderungsentwurf i. d. F. vom 24.11.2016, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung hierzu, wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung: 11 : 2

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 21.12.16



Haas



Gemeinde Sommerkahl

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Sommerkahl am 17.02.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungsplan "Bergäcker - Änderung 4"

-Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit-

Sachverhalt:

Am 14.11.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bergäcker“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Die Änderung sieht vor, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich die Dachform „Flachdach, Pultdach und Walmdach“ zuzulassen.

Ein entsprechender Änderungsentwurf wurde von der Verwaltung ausgearbeitet. Dieser Änderungsentwurf i. d. F. vom 24.11.2016 mit Begründung hat während der Zeit vom 02.01.2017 bis einschl. 03.02.2017 öffentlich ausgelegen.

Als von der Änderung berührte Behörde wurde nur das Landratsamt Aschaffenburg –Bauaufsichtsbehörde - mit Schreiben vom 14.12.2016 beteiligt.

Das Landratsamt Aschaffenburg Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin – hat mit Schreiben vom 05.01.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

Fachtechnische Stellungnahme:

„Verschiedene Anfragen zu einzelnen Bauvorhaben konnten in der Vergangenheit nicht genehmigt werden, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprachen. Dieser setzt in dem hängigen Gelände – der Name des Bebauungsplanes „Bergäcker“ weist schon auf die Topographie hin – harmonisch aufeinander abgestimmte Bauformen fest.

Zu den Grundzügen der Planung gehören z. B. die Grundflächenzahl, die geeigneten Dachformen und die Wandhöhen. Die Festsetzungen in dem noch verbindlichen Bebauungsplan sind durchaus von einer städtebaulichen Logik und spiegeln das Prinzip einer geordneten Einstellung der Wohngebäude in die Topographie wieder. Freie Formen der Architektur, insbesondere bezüglich der Dachgestaltung machen nur Sinn, wenn es sich um großzügig bemessene Grundstücke mit einer parkähnlichen Eingrünung handelt, sogenannte Villengebiete in exponierten Lagen. In Sommerkahl werden nunmehr die städtebaulich ordnenden Festsetzungen bezüglich der Dachlandschaft aufgegeben, um in dem typischen Neubaugebiet am Ortsrand alles zuzulassen, was der Markt an „architektonischer Vielfalt“ bietet. Für die geplanten Festsetzungen sind für die meisten Grundstücke (zwischen 500 m² und 1000 m²) zu klein – die Begrünung wird oft nicht ausreichen, um die Bauformen in das Gelände einzubinden.

Richtig ist die zitierte Aussage von mir, dass aus städtebaulicher Sicht eine Teiländerung des Bebauungsplanes empfohlen wurde. Die wiederholt gestellten Anfragen in Sommerkahl nach Bauplätzen, auf denen ein Flachdachgebäude zulässig sei, waren nur zu verneinen. Dieser Bauherrenwunsch sollte aber in der Gemeinde nicht mit einem Verzicht auf ein städtebauliches Ordnungsprinzip und zu einem Verlust eines Planungsgrundsatzes führen! In dem topographisch geeigneten Teilbereich – städtebaulich kämen hierfür durchaus die Grundstücke nördlich der Bergstraße in Betracht – hätte so ein Quartier für neuere Bauformen sicherlich zusammenhängend zu einem harmonischen Ortsrand und einem gelungenen Wohngebiet geführt.

Der Gemeinderat Sommerkahl, dem Architekten und der Verwaltung werden aus städtebaulicher Sicht geraten, grundsätzlich unter Beteiligung eines Planungsbüros die städtebaulichen Grundsätze und Zielrichtungen nochmals zu beraten, zu definieren und ggf. in die 4. Änderung des Bebauungsplanes einfließen zu lassen."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Argumentation der Kreisbaumeisterin ist nachvollziehbar. Auch wurde von ihrer Seite im Vorfeld eine Änderung des Bebauungsplanes nur für den Bereich nordöstlich der Bergstraße für städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet.

In der Sitzung am 14.11.2016 hat der Gemeinderat Sommerkahl allerdings noch mehreren Beratungen in vorangegangenen Sitzungen beschlossen, die Änderung nicht nur auf den nordöstlichen Bereich der Bergstraße zu begrenzen, sondern auch den übrigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, eine alternative Dachform zu wählen. Da das „übrige“ Baugebiet bis auf 3 Baulücken bereits bebaut ist, wird von der Möglichkeit vermutlich nur begrenzt Gebrauch gemacht.

Für die Entscheidung des Gemeinderates war es ausschlaggebend, dass nicht nur einem begrenzenden Bereich von Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer alternativen Dachgestaltung zuteil kommt, sondern auch den Grundstückseigentümern von bereits bebauten Grundstücken. Schließlich ist nicht ausgeschlossen, dass diese ihre Wohnhäuser in Zukunft umbauen möchten. Davon abgesehen, ist der Gemeinderat auch der Auffassung, dass nicht für einzelne Bauvorhaben (Gefälligkeitsplanung) ein Bebauungsplan geändert werden soll.

Der Gemeinderat ist weiterhin der Auffassung, dass die Änderung die städtebauliche Ordnung im Baugebiet nicht beeinträchtigt. Schließlich ist im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB die Dachform kein gestalterisches Element, welches den Begriff des Einfügens in Frage stellt. Dort sind auch die unterschiedlichsten Dachformen nebeneinander zulässig.

Beschluss:

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass die Zulassung von alternativen Dachformen für das gesamte Baugebiet die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt. Die Stellungnahme der Kreisbaumeisterin wird diesbezüglich nicht geteilt. An der Zulassung der alternativen Dachformen wie im Änderungsentwurf vom 24.11.2016 wird festgehalten.

Abstimmung: 10:0

Seitens der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen gegen den Änderungsentwurf vorgebracht.

Da seitens der Grundstückseigentümer keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurden und die Stellungnahme des Landratsamtes als Träger öffentlicher Belange keine Berücksichtigung findet, kann das vereinfachte Verfahren mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sommerkahl beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797) den Bebauungsplanentwurf „Bergäcker, Änderung 4“ – i. d. F. vom 24.11.2016 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt die hierfür notwendigen Schritte durchzuführen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung: 10:0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 28.02.17

Haas
Haas

