

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

## „Taubenfeld-Westl. der Ernstkirchner-Str. – Im Felgen“, 3. Änderung

Gemeinde Sommerkahl



### Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planung:



Planungsbüro Wilz  
Hauptstraße 456  
63773 Goldbach

Fon: 06021 / 5 48 74 \* Fax: 5 68 27  
e-mail: planungsbüro-wilz@t-online.de

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Petra Schaab', is written over the printed name and address of the planning office.

Verfahren: Gemeinde Sommerkahl  
Schulstraße 12  
63825 Sommerkahl

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	3
2.1 Lage.....	3
2.2 Geltungsbereich und Größe.....	3
3. Vorgaben übergeordnete Planungen und Erforderlichkeit.....	5
3.1 Rechtgültiger Regionalplan.....	5
3.2 Rechtgültiger Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Rechtgültiger Bebauungsplan.....	5
4. Gründe für die Bebauungsplanänderung.....	5
5. Planungsziel.....	6
6. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bebauungs- planes.....	6
7. Bauleitplanverfahren.....	7
7.1 Verfahrensverlauf.....	7
8. Verfahrensübersicht.....	10

## 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S.2586)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010, GVBl. S. 66.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

**Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005.

## 2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 2.1 Lage

Das Gebiet der 3. Bebauungsplanänderung befindet sich am nordwestlichen Bebauungsrand von Sommerkahl zwischen der Ernstkirchner Straße im Westen, der Schwedenstraße im Süden und dem Alten Kirchweg im Nordosten, der heute als Feldweg dient. Die Erschließung erfolgt über die genannten Straßen von Norden und Süden bzw. über die bereits z.T. ausgebaute Straße „Im Felgen“ in der Mitte des Gebietes.

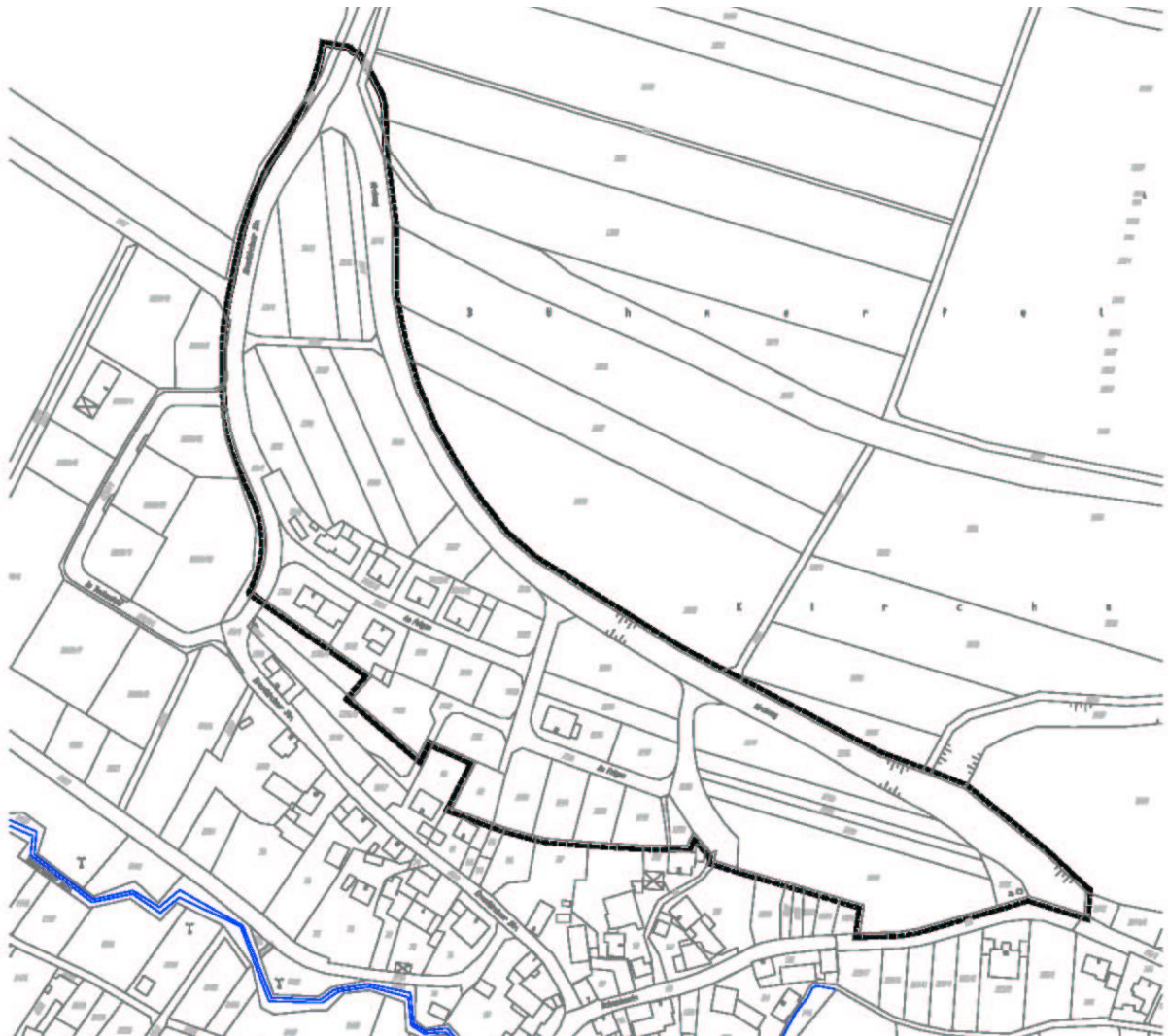
Die Entfernung vom Plangebiet zur Gemeinde Schöllkrippen beträgt ca. 2 km.

### 2.2 Geltungsbereich und Größe

Die Planfläche hat bei einer Länge von 600 m und einer Breite bis 110 m eine Gesamtgröße von ca. 5,31 ha. Sie liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des am 30.01.2009 als Satzung beschlossenen bisherigen Bebauungsplans.

Das Gebiet liegt auf einem mit etwa 10 % nach Nordosten ansteigenden Hang, der im nördlichen Teil allmählich in eine langgestreckte Kuppe übergeht.

Die Nutzung wird im Norden von Ackerland und intensivem Grünland geprägt. In der Mitte stehen bereits einige Häuser, die von der Ernstkirchner Straße über die hier beginnende Straße „Im Felgen“ erschlossen werden. Südlich bzw. östlich davon liegen mehr oder weniger intensiv genutzte Wiesen und Pferdekoppeln, die etwa zur Hälfte mit Obstbäumen bestanden sind.



### **3. Vorgaben Übergeordnete Planungen und Erforderlichkeit**

#### **3.1 Rechtsgültiger Regionalplan**

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

#### **3.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan**

Die Änderung des o.a. Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl entwickelt, in dem dort ein „Wohngebiet“ dargestellt ist.

#### **3.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Taubenfeld - Westlich der Ernstkirchner Straße - Im Felgen“ gelten die getroffenen Regelungen; die Regelungen des 1. und 2. Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Taubenfeld - Westlich der Ernstkirchner Straße - Im Felgen“ von 2008 und 1999 fort, soweit solche der eingangs genannten Änderung und Ergänzung nicht entgegenstehen.

### **4. Gründe für die Bebauungsplanänderung**

Nachdem die detaillierte Erschließungsplanung vorliegt, hat sich gezeigt, dass die Anbindung der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich der Schwedenstraße die vorhandene, nordöstliche Hangkante massiv anschneidet. Dies hätte zur Folge, dass Grundstücke die nicht im Geltungsbereich liegen, zur Böschungssicherung mit einbezogen werden müssten. Oder eine unverhältnismäßig hohe und unansehnliche Stützmauer zur Folge hätte.

Dem hierfür erforderlichen Aufwand könnte man in dergestalt begegnen, dass man die geplante Straßeneinmündung entsprechend nach Westen verschiebt und somit den Eingriff in den Hang minimiert.

Der Gemeinderat in Sommerkahl hat hierzu in der Sitzung am 16.11.2012 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

## **5. Planungsziel**

Ziel der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, die Ergebnisse des Umlegungsausschusses anzupassen.

Ein weiteres Ziel ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die seit Rechtskraft des Bebauungsplanes eingetretenen Entwicklungen. Hierdurch sollen kostenintensive Befreiungsverfahren im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens überflüssig gemacht werden.

## **6. Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtige Ziele des Bebauungsplans**

Verschiebung der Anbindung der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich der Schwedenstraße.

Änderung der öffentlichen Grünflächen im Einmündungsbereich der Schwedenstraße.

Die Baugrenze wird dem benötigten Bedarf angepasst und dementsprechend geändert.

Änderung der Formulierung um die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse.

Anpassung Fußweg.

Die 3. Änderung befindet sich im östlichen Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen 2. Änderung 2011, sowie des rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplans Änderung und Ergänzung 2008.

Durch die geplanten Änderungen ist keine wesentliche Veränderung gegenüber der bestehenden Planung vorgesehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht berührt.

## 7. Bauleitplanverfahren

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Taubenfeld - Westlich der Ernstkirchner Straße - Im Felgen“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt mit der Konsequenz, dass

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.
- von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden kann.

Dies ist grundsätzlich dann möglich, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Durch die Änderung von privaten Grünflächen in öffentliche Grünflächen, die Eintragung einer Baulast für die Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen, durch die Eintragung eines öffentlichen Wegs für die Verlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen sowie die Verschiebung der Baugrenzen in einem kleinen Teilbereich wird die planerische Grundkonzeption nicht berührt.

### 7.1 Verfahrensverlauf:

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Taubenfeld – Westlich der Ernst Kirchner Straße – Im Felgen, 3. Änderung i. d. F. vom 01.03.2013 hat in der Zeit vom 26.08.2013 bis einschließlich 27.09.2013 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB statt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen abgegeben bzw. keine Einwendungen vorgebracht.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde:

Eine Ortseinsicht am 21.08.2013 ergab folgendes:

„Die Erschließungsstraße ist bereits gebaut. Der östliche Böschungsbereich mit seinem gesamten Gehölzbewuchs, als Biotop (5921 – 49.07 in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst), ist restlos beseitigt worden. Die Maßnahmen wurden im Winter 2012/13 ohne Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

Somit stellt diese Beseitigung des Biotops einen massiven Eingriff (Nach § 14 BNatSchG) in Natur und Landschaft dar.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sind erheblich beeinträchtigt.

Diese Rodungsmaßnahmen sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend im Umgriff des Bebauungsplanes wieder zu kompensieren und auch im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.

Die Eingrünung der steilen Böschung mit heimischen Sträuchern und Bäumen ist selbstverständlich.

Lt. Darstellung kann man davon ausgehen, dass die Biotopbereiche in vollem Umfang erhalten sind. Dies ist eine Vortäuschung falscher Tatsachen.

Im Bebauungsplan ist diese reale Veränderung entsprechend zu beschreiben und darzustellen.

Den Böschungen im östlichen Bereich, als Übergang zur freien Landschaft und zur Einsiedlung des Baugebietes in Natur und Landschaft, kommt aus Sicht des fachlichen Naturschutzes eine besondere Bedeutung zu. Daher ist auf den Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern, Brombeeren etc. und die zukünftige Ergänzung/Bepflanzung größter Wert zu legen“.

Beurteilung:

Die Erschließungsstraße ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde auch die Untere Natur-schutzbehörde mehrfach beteiligt. Die Gemeinde hat somit nicht rechtswidrig gehandelt, sondern den rechtsverbindlichen Bebauungsplan umgesetzt.

Dass die Herstellung der Zufahrtsstraße einen Eingriff darstellen wird war offensichtlich, da gewisse bautechnische Vorgaben nun einmal einzuhalten sind. Es handelte sich um einen unvermeidbaren Eingriff. Um den Eingriff in den Hang jedoch zu minimieren, hat die Gemeinde die geplante Erschließungsstraße noch soweit wie möglich nach Westen verschoben, was wieder zusätzliche Vermessungskosten und die Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hatte.

Beschluss:

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten wird die Gemeinde den Eingriff in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend ausgleichen.

Ebenso wird die Eingrünung der Böschung mit heimischen Sträuchern und Bäumen vorgenommen.

Anmerkungen der Verwaltung:

In der täglichen Verwaltungspraxis hat sich gezeigt, dass die eine oder andere Formulierung in der Legende zu Unklarheiten bei den Architekten führt. Dies wurde in den vergangenen Wochen erst deutlich, als die ersten Bauanträge für das Gebiet bei der Verwaltung eingereicht wurden. Im Vorfeld haben die Architekten ständig das Gespräch mit der Bauverwaltung gesucht um zu sicher zu gehen, dass die vorgelegten Bauanträge auch bebauungsplankonform sind.

Seitens der Verwaltung wird deshalb angeregt, die besagten Festsetzungen in der Legende weitergehend auszuformulieren. Da im Moment das Änderungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, könnten diese Punkte noch in das laufende Verfahren eingebunden werden.

Es handelt sich insbesondere um die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse: Aus der derzeitigen Formulierung in der Legende kann man durchaus schließen, dass nur 1 Vollgeschoss zulässig ist. Dies bedeutet, dass bei Ausschöpfung der zulässigen Dachneigung von 45° und Errichtung der zulässigen Dachaufbauten das Dachgeschoss automatisch zum Vollgeschoss wird und somit nicht mehr den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht. Das Gleiche kann auch



passieren, wenn aufgrund der vorhandenen Topographie das Sockelgeschoss zum Vollgeschoss wird.

Die Krux an der Sache ist, dass die Bauwerber die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschöpfen und einhalten, gleichzeitig jedoch gegen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse verstoßen würden.

Dies ist bei Aufstellung des Bebauungsplanes so nicht beabsichtigt gewesen, zumal in allen neuen Bebauungsplänen dies entsprechend berücksichtigt wird.

Die klarstellende Formulierung in der Legende unter UI sollte deshalb wie folgt lauten:

1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.

Die übrigen Festsetzungen wie Traufhöhe etc. bleiben unverändert.

**Beschluss:**

Dem Vorschlag der Verwaltung wird zugestimmt.

Die Legende wird hinsichtlich der Vollgeschosse unter UI wie folgt korrigiert:

1 Vollgeschoss, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.

**Anpassung Fußweg:**

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde der Fußweg von der Straße „Im felgen“ zur „Schwedenstraße“ –genannt „Jörgelshöhle“- nicht deckungsgleich mit dem Bebauungsplan ausgeführt, sondern in Richtung Nordosten verschoben. Dadurch bedingt, wird das Baugrundstück Fl.Nr. 1280/33 (Im felgen 26) tangiert. Mit den Grundstückseigentümern wurde diesbezüglich verhandelt und vereinbart, dass die von der Gemeinde in Anspruch genommene Teilfläche aus dem Baugrundstück durch Fläche aus der angrenzenden öffentlichen Grünfläche im Verhältnis 1:1 abgegolten wird. Gleichzeitig wird die Baugrenze dahingehend erweitert, dass die neu hinzugekommene Fläche einbezogen wird.

**Beschluss:**

Der Änderungsentwurf wird wie vorgenannt entsprechend angepasst und aktualisiert.

## 8. Verfahrensübersicht:

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates:
- Amtliche Bekanntmachung:
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
- Öffentliche Auslegung:
- Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB:
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung:
- Satzungsbeschluss:
- Amtliche Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Aufgestellt: Goldbach, den 12.11.2013

Goldbach,

Sommerkahl,



Planungsbüro Wilz  
Hauptstraße 456  
63773 Goldbach

Fon: 06021 / 5 48 74 \* Fax: 5 68 27  
e-mail: planungsbüro-wilz@t-online.de

*Albin Schäfer*

.....  
(Albin Schäfer, 1. Bürgermeister)