

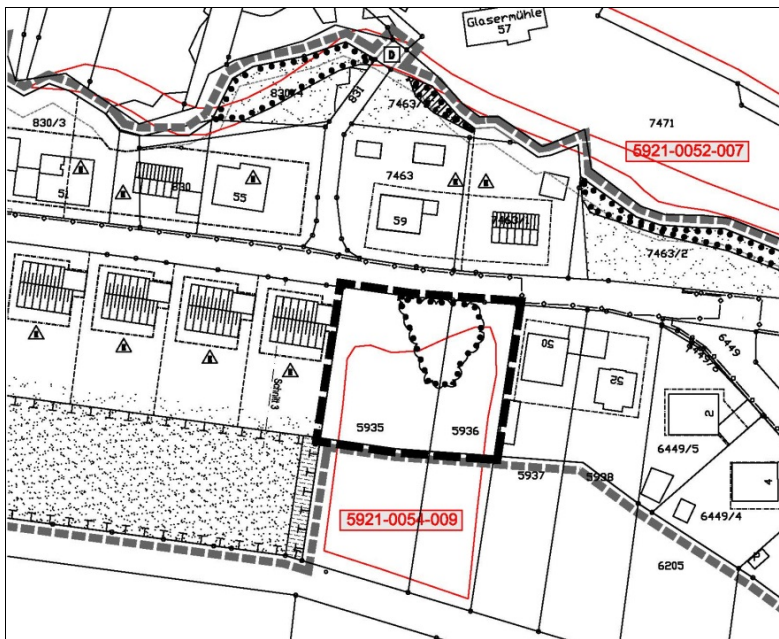
GEMEINDE SOMMERKAHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

WILHELMINENSTRASSE - TEILAUFBEBUNG

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 22.02.2023
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A. BEGRÜNDUNG	
1. Anlass der Teilaufhebung	3
2. Rechtskraft und Geltungsbereich	3
2.1 Rechtskraft	
2.2 Lage und Abgrenzung der Teilaufhebung	
2.3 Bestandssituation	
3. Vorgaben zur Planung	4
3.1 Flächennutzungsplan	
3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan	
4. Allgemeine Rechtsgrundlagen und Verfahren	6
4.1 Formale Vorschriften	
4.2 Verfahren	
5. Ziel und Zweck der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	7
B. UMWELTBERICHT	8
1. Inhalt und Ziele der Teilaufhebung	
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
3. Prognose bei Durchführung der Teilaufhebung und bei Nichtdurchführung	
4. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	
6. Zusammenfassung	

A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER TEILAUFBEBUNG

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ in der Fassung vom 24.08.2017 mit Rechtskraft seit 01.03.2018 betrifft die Flurstücke Nr. 5936 und Nr. 5935. In einem Normenkontrollverfahren wurde durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, München, festgestellt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung *private Grünfläche* auf dem Grundstück Fl.Nr. 5936, Gemarkung Sommerkahl, an einem beachtlichen Abwägungsmangel leidet. Dieser Mangel führt nach Urteil des Verwaltungsgerichtshofes zur Teilunwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Um diesen Abwägungsmangel zu beheben, ist der Bebauungsplan „Wilhelminenstraße“ hinsichtlich der Festsetzung *private Grünfläche* auf dem Grundstück Fl.Nr. 5936 für unwirksam zu erklären.

Das westlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 5935 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sommerkahl. Es ist als *öffentliche Grünfläche* festgesetzt. Der Gemeinderat der Gemeinde Sommerkahl hat in seiner Sitzung am 25.11.2022 den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 5935 und 5936 gefasst. Mit Rechtskraft der Aufhebung richtet sich die städtebauliche Ordnung hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

2. RECHTSKRAFT UND GELTUNGSBEREICH

2.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Wilhelminenstraße“ in der Fassung vom 24.08.2017 tritt am 01.03.2018 in Kraft.

2.2 Lage und Abgrenzung der Teilaufhebung

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ liegt am östlichen Siedlungsrand von Sommerkahl. Es erstreckt sich beiderseits der Wilhelminenstraße sowie des Haidbergweges und wird im Süden vom Auweg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke Nr. 5935 und Nr. 5936 und umfasst eine Fläche von **1.832 m²**.

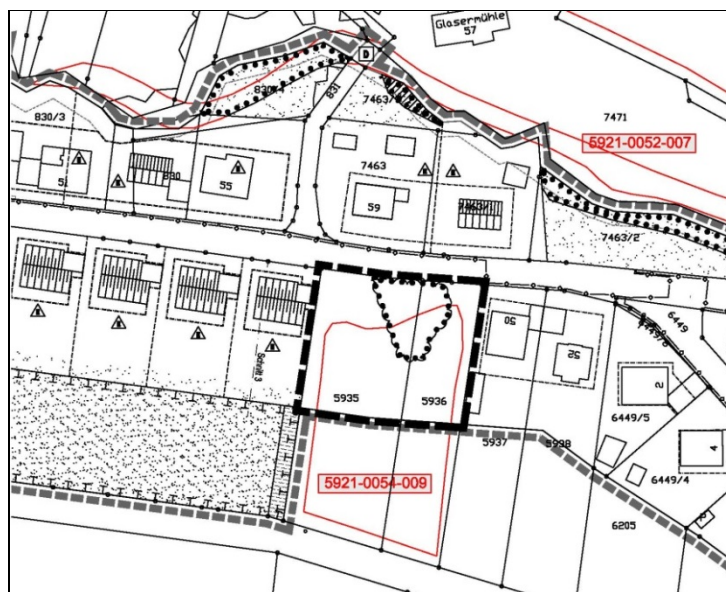


Abb. 1

Geltungsbereich der Teilaufhebung

2.3 Bestandssituation

Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 5935 und 5936 liegt eine Teilfläche des amtlich kartierten Biotops (Nr. 5921-0054-009). Es handelt sich um eine frische Magerwiese, die im Böschungsbereich zur Wilhelminenstraße mit Gehölzen bestanden ist. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 5935 der öffentlichen Grünfläche verläuft ein naturnah gestalteter Grabenabschnitt. Dieser lag ursprünglich auf dem Flurstück Nr. 5934, das Bestandteil des Wohnbaugebietes ist.

3. VORGABEN ZUR PLANUNG

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl stellt die Flächen südlich der Wilhelminenstraße als *allgemeines Wohngebiet* (WA) dar. Der von der Teilaufhebung betroffene Bereich ist Teil der durchgehenden Darstellung der Wohnbaufläche. Die Festsetzung von privater bzw. öffentlicher Grünfläche im nördlichen Teilbereich der Grundstücke Flst .Nr. 5935 und 5936 gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche begründet aufgrund der Kleinflächigkeit keinen beachtlichen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die planerische Konzeption des Flächennutzungsplanes insgesamt wird durch diese Abweichung nicht angetastet.

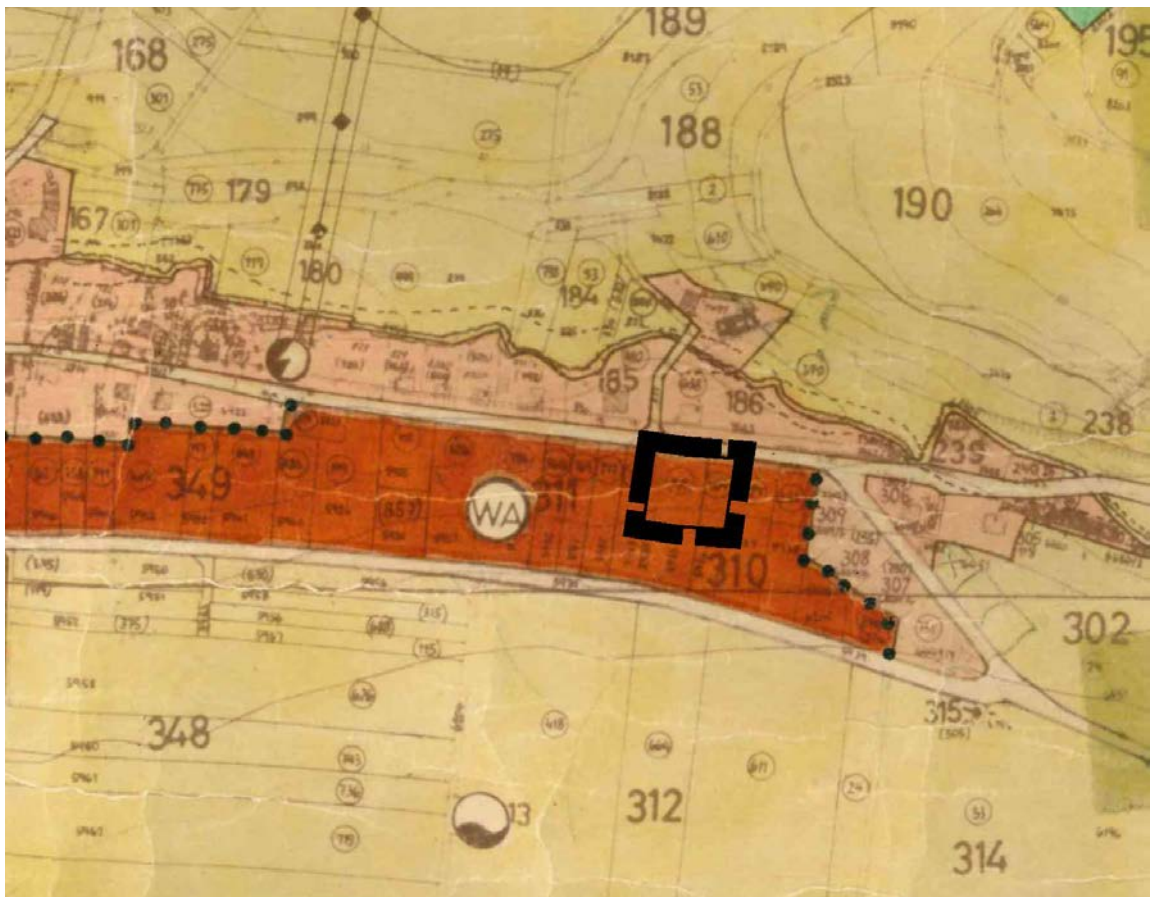


Abb. 2

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit dem 01.03.2018 rechtskräftige Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung das westliche Grundstück Fl.Nr. 5935 als öffentliche Grünfläche und das östliche Grundstück Flst.Nr. 5936 als private Grünfläche fest. Über beide Grundstücke erstreckt sich eine Teilfläche des amtlich kartierten Biotops mit der Kennnummer 5921-0054-009. Bei dem Biotop handelt es sich um Hecken, Feldgehölze, Extensivgrünland, mesophile Gebüsche, magere Altgrasbestände und feuchte und nasse Hochstaudenfluren.



Abb. 3

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

4. ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

4.1 Formale Vorschriften

Die Aufhebung – hier Teilaufhebung – eines Bebauungsplanes kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss nach § 1 Abs. 8 BauGB auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall in Form einer Aufhebungssatzung für einen Teilbereich.

Bei der Aufhebung bzw. der Teilaufhebung eines Bebauungsplanes ist nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu bedenken, welche Folgen die Aufhebung eines Bebauungsplanes für die Betroffenen hat.

Durch die förmliche Aufhebung wird der Bebauungsplan „Wilhelminenstraße“ hinsichtlich der Festsetzungen

- private Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 5936
 - öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 5935
- für unwirksam erklärt.

Die Grundstücke liegen damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das benachbarte Grundstück im Osten ist bereits bebaut und das westlich angrenzende Grundstück wird derzeit bebaut. Somit sind die beiden Grundstücke planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und zu beurteilen. Eine künftige bauliche Nutzung ist aufgrund des kartierten Biotops nur unter entsprechendem Ausgleich möglich.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt nicht unmittelbar zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, welcher kompensiert werden muss.

4.2 Verfahren

Einleitungsbeschluss

(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Sommerkahl hat in der Sitzung am 25.11.2022 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ im Bereich der Flurstücke Nr. 5935 und Nr. 5936 beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2023 hat in der Zeit vom 11.05.2023 bis 12.06.2023 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

5. ZIEL UND ZWECK DER TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 30.07.2021 ist der Bebauungsplan „Wilhelminenstraße“ hinsichtlich der Festsetzung *private Grünfläche* auf dem Grundstück Fl.Nr. 5936 unwirksam.

Begründet wird diese Entscheidung mit einem beachtlichen Abwägungsmangel. Das Defizit hinsichtlich der Ermittlung der Wertigkeit der Fläche, des Ausgleichsbedarfs im Falle einer Baulandausweisung und der dadurch anfallenden Kosten ist abwägungserheblich. Zudem wurde der Erhalt der kartierten Biotopfläche nicht als konkretes planerisches Ziel angeführt.

Der Abwägungsmangel führt zur Teilunwirksamkeit des Bebauungsplanes. Um diesen Fehler zu heilen, führt die Gemeinde ein formelles Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ durch.

In dem Geltungsbereich der Teilaufhebung wird die als *öffentliche Grünfläche* festgesetzte Teilfläche des **angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 5935** einbezogen. Durch die Teilaufhebung werden die Grundstücke Flst.Nr. 5935 und 5936 aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ herausgenommen. Im übrigen Gebiet behält der Bebauungsplan seine Gültigkeit. Mit Abschluss des Verfahrens ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im von der Teilaufhebung betroffenen Gebiet nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen.

B. UMWELTBERICHT

1. Inhalt und Ziele der Teilaufhebung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung eine private und eine öffentliche Grünfläche fest.

Zur Behebung eines Abwägungsfehlers hinsichtlich der Festsetzung *private Grünfläche* wird das Aufhebungsverfahren durchgeführt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a. Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und Landschaft

Bisher wird der Bereich der Teilaufhebung als private/öffentliche Grünfläche genutzt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes trägt zu keiner Änderung des Umweltzustandes bei.

b. FFH- und Vogelschutzgebiete (nach BNatSchG)

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind von der Teilaufhebung nicht betroffen.

c. Mensch

Für den Menschen sind gesundheitliche Aspekte wie die Naherholungsqualität und Aspekte des Immissionsschutzes von Bedeutung. Auswirkungen entstehen durch die Teilaufhebung nicht.

d. Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler und auch sonstige Sachgüter sind von der Teilaufhebung nicht betroffen.

e. Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Diese Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

3. Prognose bei Durchführung der Teilaufhebung und bei Nichtdurchführung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes bestehen für den Geltungsbereich keine Festsetzungen mehr.

Einerseits ist hier der Fortbestand der bisherigen Nutzung – Grünfläche – möglich, andererseits besteht nach der Teilaufhebung die Möglichkeit, das Gebiet nach § 34 BauGB zu bebauen.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar. Entsprechend sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes soll ein Abwägungsmangel behoben werden. Daher sieht die Gemeinde Sommerkahl kein Planungserfordernis für die Einleitung alternativer Verfahren.

6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Sommerkahl hat zur Behebung eines beachtlichen Abwägungsmangels die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 5935 und 5936. Die Teilaufhebung führt zu keinen Umweltauswirkungen.

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 22.02.2023

.....
Sommerkahl,