

# GEMEINDE SOMMERKAHL

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

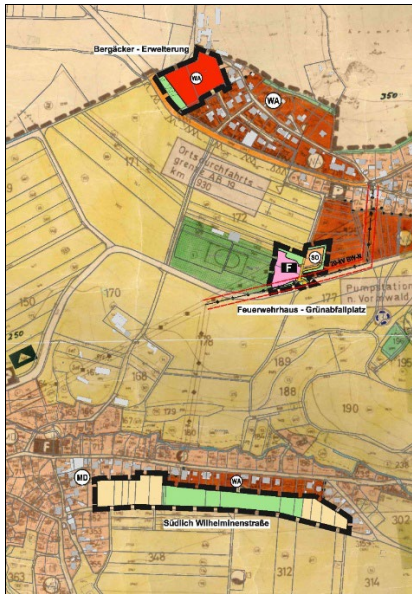
### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – 4. ÄNDERUNG

#### Änderungsbereiche

„Feuerwehrhaus – Grünabfallplatz“,

„Bergäcker – Erweiterung“ und „Südlich Wilhelminenstraße“

#### 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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)



**TOPOVERDE Landschaftsarchitektur PartG mbB**  
Büro für Freiraumgestaltung-Landschaftsarchitektur-Naturschutz  
Grünwaldstraße 3 63739 Aschaffenburg  
06021/583 573 -0  
[info@tv-landschaft.eu](mailto:info@tv-landschaft.eu) [www.tv-landschaft.eu](http://www.tv-landschaft.eu)

Fassung: 25.08.2025  
Stand: Vorentwurf

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
1.1 Änderungsbereich „Feuerwehrhaus-Grünabfallplatz“	
1.2 Änderungsbereich „Bergäcker-Erweiterung“ und „Südlich Wilhelminenstraße“	
<b>2. Übergeordnete Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)	
2.2 Schutzgebiete	
<b>3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>9</b>
3.1 Änderungsbereich „Feuerwehrhaus-Grünabfallplatz“	
3.2 Änderungsbereich „Bergäcker-Erweiterung“	
3.3 Änderungsbereich „Südlich Wilhelminenstraße“	
<b>4. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>12</b>
4.1 Änderungsbereich „Feuerwehr-Grünabfallplatz“	
4.2 Änderungsbereich „Bergäcker-Erweiterung“	
<b>5. Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
5.1 Änderungsbereich „Feuerwehrhaus-Grünabfallplatz“	
5.2 Änderungsbereich „Bergäcker-Erweiterung“	
<b>6. Berücksichtigung Umweltschützender Belange</b>	<b>13</b>
6.1 Artenschutz	
6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Kompensation	
6.3 Umweltprüfung und Umweltbericht	
<b>7. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>14</b>

## **VERFAHREN**

- I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 27.08.2025 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Feuerwehrhaus-Grünabfallplatz“ und in den Bereichen „Bergäcker-Erweiterung“ und „Südlich Wilhelminenstraße“.
- II. Der Gemeinderat der Gemeinde billigt in seiner Sitzung vom 24.09.2025 den Vorentwurf i.d.F. vom 25.08.2025 und ordnet das weitere Verfahren an.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026.

## **Anhänge**

- 1 Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 27.08.2025
- 2 Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 24.09.2025

## **Anlage**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sommerkahl beinhaltet die Bereiche „Feuerwehrhaus-Grünabfallplatz“, „Bergäcker-Erweiterung“ und „Südlich Wilhelminenstraße“.

#### **1.1 Änderungsbereich „Feuerwehrhaus – Grünabfallplatz“**

Die Gemeinde Sommerkahl plant den Neubau eines zentralen Feuerwehrhauses für die Freiwillige Feuerwehr Sommerkahl-Vormwald. Dieses soll zwischen beiden Ortsteilen östlich der bestehenden Sportanlage im Bereich des bestehenden gemeindlichen Grünabfallplatzes auf Teilflächen der Flurstücke 7906 und 7907 entstehen. Der derzeitige Grünabfallplatz soll auf östlich angrenzende Flächen verlegt werden.

Der bestehende Standort der Feuerwehr in der Wilhelminenstraße lässt keine größeren Erweiterungsmöglichkeiten zu, um langfristig den Brandschutz für beide Ortsteile zu gewährleisten. Zum einen ist dies begründet durch die Lage in unmittelbarer Nähe des Gewässers Sommerkahl und dem damit verbundenen Hochwasserrisiko. Zum anderen weist das Bestandsgebäude bauliche Mängel wie Setzungen aufgrund der Gründung in Bachnähe auf. Nach Verlagerung des Feuerwehrhauses könnten die Flächen und das Gebäude künftig durch den angrenzenden Bauhof genutzt werden.

In die Alternativenprüfung wurden auch eine zum damaligen Zeitpunkt verfügbare Gewerbegebietsfläche sowie Flächen gegenüber der Kirche in Sommerkahl einbezogen. Die Gewerbegebietsfläche Flurstück 2233/12 erwies sich aufgrund des Flächenbedarfs als zu gering. Die Fläche in Kirchnähe wurde wegen der Hanglage als nicht geeignet bewertet. Weitere Standorte, die den Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus – Einhaltung der Hilfsfrist und des Erreichungsgrades im gesamten Gemeindegebiet, Zu- und Abfahrtsituation, Größe und Verfügbarkeit der Fläche – konnten darüber hinaus nicht nachgewiesen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sommerkahl hat daher in seiner Sitzung am 27.08.2025 den Beschluss gefasst, den Standort für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses am derzeitigen Grünabfallplatz im Bereich des Sportplatzes festzulegen. Infolge dieses Vorhabens muss der Grünabfallplatz in östlicher Richtung verschoben und neu hergestellt werden.

Die betroffenen Flächen liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Zur Sicherung der geplanten baulichen Entwicklung und Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.08.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus-Grünabfallplatz“ gefasst.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sind die Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ und eines „Sonstigen Sondergebietes“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Grünabfallplatz“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 21.05.1984, zuletzt geändert mit der Fassung vom 10.08.2000, ist der Bereich für das geplante Feuerwehrhaus als Grünflächen für Sportanlagen und das Areal für den Grünabfallplatz als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Diese Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stehen der Umsetzungen der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrhaus“ und einer Sondergebietsfläche „Grünabfallplatz“ zunächst entgegen.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Ein entsprechendes Verfahren wurde vom Gemeinderat, ebenfalls am 27.08.2025, eingeleitet. Es handelt sich hierbei um die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus – Grünabfallplatz“.

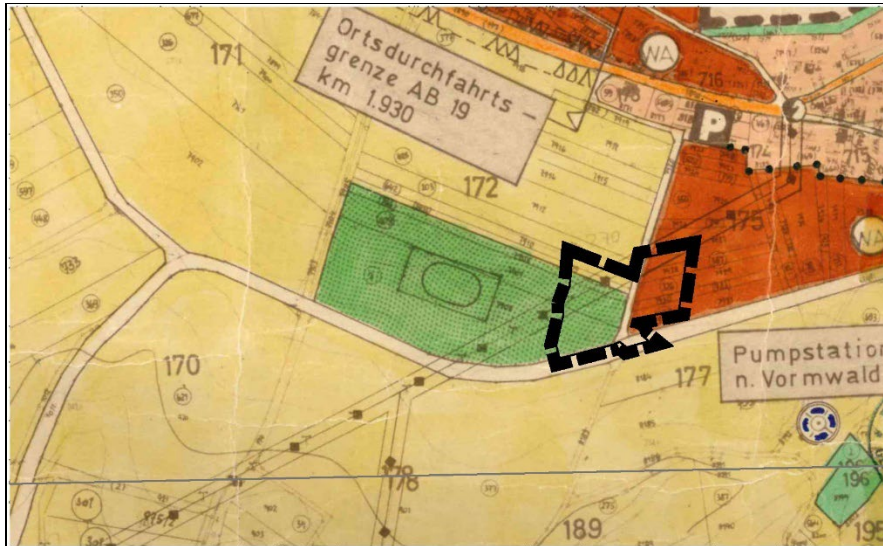


Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Änderungsbereich „Feuerwehr-Grünabfallplatz“ (unmaßstäblich)

## 1.2 Änderungsbereiche „Bergäcker-Erweiterung“ und „Südlich Wilhelminenstraße“

Die Gemeinde Sommerkahl strebt die Entwicklung eines Wohnbaugebietes an. Begründet wird dies mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die bestehenden Baugebiete sind fast vollständig bebaut. Innerhalb der vorhandenen und umgebenden Bebauung sind keine Bauplätze vorhanden, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Um den bestehenden Bedarf zu decken und Baugrundstücke mit angemessenem Preisniveau bereitzustellen, ist geplant im nordwestlichen Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet „Bergäcker“ im Ortsteil Vormwald eine weitere Wohnbaufläche auszuweisen.

Die Gemeinde bietet gute Standortvoraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung. Die Balance zwischen Arbeiten und Lebensqualität ist gegeben. Einerseits bietet die Region selbst oder das nahe Ballungsgebiet Rhein-Main Arbeitsplätze in vielen Sparten – Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Industrie – an. Andererseits ist der „Obere Kahlgrund“ aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten eine Region mit großer Wohnqualität und hohem Freizeitwert.

Für eine nachhaltige Raumentwicklung sind bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen die Festlegungen (Ziele und Grundsätze) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu beachten. Dies sind insbesondere die Ziele LEP 3.1 „Flächensparen“ und LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Um eine Zersiedelung zu vermeiden, sind neue Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP vgl. 3.3).

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch un bebauten Grundstücke

einschließlich der Revitalisierung leerstehender Bausubstanz im Innenbereich stellen aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Flächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können.

Flächen zur Wiedernutzbarmachung sind im Gemeindegebiet derzeit nicht vorhanden. Mit der geplanten Baugebietserweiterung sollen unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs neue Wohnbaugrundstücke in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich entwickelt werden. Es werden bisher als Grünland genutzte Flächen, teilweise mit brachgefallenen Gehölzbeständen, in Anspruch genommen. Dieser Betroffenheit stehen hier die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Orte als öffentliche und in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gegenüber. Die Flächen wurden von der Gemeinde Sommerkahl erworben. Somit übernimmt die Gemeinde eine Steuerfunktion bei der Bereitstellung von Bauland und kann die „Hortung“ von Baugrundstücken verhindern und die Bauplätze zeitnah einer Bebauung zuführen. Vorgesehen ist auch eine zeitlich vorgegebene Bauverpflichtung für die potenziellen Bauherren.

Die Gemeinde sieht es als Aufgabe und Herausforderung an, den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden.

In der städtebaulichen Planung gilt es, flächensparende Siedlungsentwicklung zu fördern. Mit dem geplanten Baugebiet wird eine neue Baufläche an ein bestehendes Siedlungsgebiet angeschlossen und eine moderate Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur erzielt. Eine Zersiedelung wird dadurch vermieden. Durch die Schaffung eines Angebotes wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen.

Das Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbaumeister und Untere Naturschutzbehörde, wurde bereits vor dem formellen Verfahrensbeginn in die Prüfung und Entscheidung zur Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Bergäcker“ einbezogen.

Im Ergebnis fand das Gebiet Zustimmung. Voraussetzung dafür ist, an anderer Stelle eine größere bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zurückzunehmen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lokale Baulandbereitstellung im Anschluss an ein bestehendes Baugebiet zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Am 27.08.2025 hat der Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, dass für das geplante Neubaugebiet „Bergäcker-Erweiterung“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Ziel und Zweck der Planung ist es, Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand in nordwestlicher Richtung ermöglicht werden. Die bestehenden Anlagen der Infrastruktur – verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung – können genutzt bzw. erweitert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das betroffene Areal als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen also nicht mit dem geplanten Vorhaben überein. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Ein entsprechendes Verfahren wurde vom Gemeinderat, ebenfalls am 27.08.2025, eingeleitet.

Im Zuge dieses Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan soll auch die geplante Wohnbaufläche „Südlich der Wilhelminenstraße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha zurückgenommen werden. Es handelt sich um Grünland.



Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Änderungsbereich „Bergäcker-Erweiterung“ (unmaßstäblich)



Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Änderungsbereich „Südlich der Wilhelminenstraße“ (unmaßstäblich)

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Bebauungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** und dem **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)**.

Die Gemeinde Sommerkahl liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) im Verdichtungsraum von Aschaffenburg und gemäß Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) im Nahbereich des Grundzentrums Schöllkrippen.

Für das Plangebiet sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die räumliche Entwicklung und Ordnung im Landesentwicklungsprogramm zu benennen:

### **Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)**

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von (...) Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

### **Klimawandel (1.3 LEP)**

#### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Folgende Grundsätze (G), Ziele (Z) und Begründungen (B) zur **Siedlungsstruktur** sind nach dem LEP relevant:

### **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen (3.1 LEP)**

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen (...) ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 LEP)**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

(B) *Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.*

### **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (3.3 LEP)**

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Struktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan (Stand: 25.08.2020, RP1) bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes mit den Zielen 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung):

- (01) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- (02) Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart.  
Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Laut der Begründung zu 3.3. LEP werden Siedlungsflächen definiert als Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen stimmt sein sollen. Ein Feuerwehrhaus und ein Grünabfallplatz zählen gemäß diesem Verständnis nicht als Siedlungsfläche.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, jedoch im Anschluss an bestehende Sportanlagen. Es fügt sich an ein bestehendes Straßennetz an. Der Nachweis eines vergleichbar geeigneten Standortes war nicht möglich.

Die Gemeinde sichert mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für ein zentrales Feuerwehrhaus langfristig den Brandschutz für die gesamte Gemeinde. Die Planung erfolgt aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses.

Durch die Bepflanzung einer teilweise in Nutzung befindlichen Fläche wird den vorgenannten Grundsätzen und Zielen zur nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen.

Der Umfang der ausgewiesenen Baufläche „Bergäcker-Erweiterung“ mit einer Größe von 0,73 ha im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Durch die maßvolle Erweiterung im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen wird den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen. Weitere Berücksichtigung finden die Vorgaben der Raumordnung auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Zum Klimaschutz und zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels sollen die Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung beitragen.

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante Grundsätze** im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

#### **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (5.4.1 LEP)**

- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen

nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (7.1.1 LEP)

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (7.1.6 LEP)

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich (4.1.3.1 RP)

(07) Bei Siedlungsvorhaben im Naturpark außerhalb der Schutzzone soll auf das Landschaftsbild besonders Rücksicht genommen werden.

(08) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

(09) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

Den Grundsätzen zu Natur und Landschaft wird insbesondere durch Festsetzungen von Erhaltungs- und Pflanzgeboten im Bebauungsplan, u.a. zur Ortsrandeingrünung Rechnung getragen.

Die Grundsätze und Ziele für die räumliche Entwicklung und Ordnung, den Klimaschutz und für Natur und Landschaft werden beachtet.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## **2.2 Schutzgebiete**

Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des „Naturpark Spessart“ (NP-00015). Das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ ist von den Vorhaben nicht betroffen.

## **3. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **3.1 Änderungsbereich „Feuerwehrhaus-Grünabfallplatz“**

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Sommerkahl und Vormwald nördlich der Ortsverbindungsstraße „Am Kirchberg“ und östlich angrenzend an die Sportanlagen des Turn- und Sportvereins.

Das Verfahrensgebiet betrifft folgende Teilflächen der Flurstücke der Gemarkung Sommerkahl: 1011, 7906, 7907, 7920, 7927, 7928, 7929, 7930 und 7931.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,63 ha.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Umwidmung von Grünflächen für Sportanlagen und Wohnbauflächen (WA) vor. Den geplanten Bodennutzungen entsprechend werden „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB im westlichen Änderungsgebiet und ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Grünabfallplatz“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO im

östlichen Teil dargestellt. Die zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsflächen werden in die Änderung einbezogen.

Ergänzend werden entlang der Grenzen des Änderungsbereiches Grünflächen am Übergang zur freien Landschaft dargestellt. Diese sollen den im Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen zur Eingrünung vorbehalten bleiben.



Bestehender Grünabfallplatz – künftig Gemeinbedarfsfläche

Blickrichtung nach Osten auf die Fläche des künftigen Grünabfallplatzes

### 3.2 Änderungsbereich „Bergäcker-Erweiterung“

Der Änderungsbereich mit einer Größe von insgesamt 0,85 ha, davon entfallen 0,73 ha auf die Wohnbaufläche, befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Sommerkahler Ortsteil Vormwald und wird im Südwesten von der Kreisstraße AB 19 begrenzt. Nach Südosten und Nordosten schließen sich bereits bebaute Wohnbau- und gemischte Bauflächen (WA und MD) an. Im Norden liegen ein landwirtschaftlicher Hof und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Betroffen von der Änderung sind die Flurstücke 7776, 7777 und 7778. Es handelt sich um eine ehemalige Obstplantage mit brachgefallenen Gehölzbeständen und mäßig extensiv artenreiches Grünland.

Der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich im Anschluss an das Wohnbaugebiet „Bergäcker“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO und „Grünflächen“ dargestellt.

Entlang der südwestlichen Grenze des Änderungsbereiches werden Grünflächen dargestellt, die aufgrund der unmittelbar südwestlich verlaufenden Kreisstraße AB 19 – anbaufreie Zone – und den in diesem Bereich im nachfolgenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Baugebietes nicht zur Verfügung stehen sollen.



Blickrichtung nach Südosten



Blick von der Kreisstraße AB 19 auf das Plangebiet



## **4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Änderungsbereich „Feuerwehr-Grünabfallplatz“**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ortsverbindungsstraße Sommerkahl-Vormwald/Am Kirchberg. Hierzu wird ein Einmündungsbereich hergestellt und der bestehende Wirtschaftsweg in einem Teilstück ausgebaut.

### **4.2 Änderungsbereich „Bergäcker-Erweiterung“**

Die äußere Erschließung erfolgt von der Kreisstraße AB 19/Spessartstraße über die Straße „An den Bergäckern“ und die Bergstraße.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Änderungsbereich „Feuerwehrhaus-Grünabfallplatz“**

Grundlage der Angaben zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros für Bauwesen elementar GmbH.

#### **Trinkwasser und Löschwasser**

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied im Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Alzenau-Hörstein.

Die Anbindung an die Bestandsleitung in der Spessartstraße/Kreisstraße AB 19 erfolgt über eine neue Hausanschlussleistung. Die Trasse soll im Bereich des bestehenden Flurweges (Flurnummer 7920) verlegt werden. Am Sportplatz befinden sich Regenwasserzisternen mit einem Gesamtvolumen von 120 m<sup>3</sup>. Diese werden so vorbereitet, dass die Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr möglich ist (DIN 14230).

#### **Abwasser**

Die Gemeinde ist dem Zweckverband Abwasserbeseitigung angeschlossen. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

#### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Feuerwehrgebäudes soll über den bestehenden Schmutzwasserkanal, der bereits auf dem Gelände liegt und ggf. erweitert wird, abgeleitet werden. Ebenso wird das anfallende Schmutzwasser des Grünabfallplatzes (Sickersäfte) diesem Kanal zugeführt. Hierfür wird der bestehende Kanal zum geplanten Containerstandort verlängert.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und des Vorplatzes des Feuerwehrgebäudes sowie der benötigten Straßenflächen, der neu herzustellenden Grün- und Böschungflächen und des Grünabfallplatzes werden einer Versickerungsanlage zugeführt.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Niederspannungskabel, im Böschungsbereich befindet sich ein Freileitungsmast.

#### **Abfallbeseitigung**

Für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ist der Landkreis Aschaffenburg verantwortlich.

## **5.2 Änderungsbereich „Bergäcker-Erweiterung“**

Die Ver- und Entsorgung ist über die Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Schmutzwasser, Strom und Telekommunikation möglich. Details zu Ver- und Entsorgung werden durch eine spezifische Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestimmt.

## **6. BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Schutzgebiete gemäß § 23 – 30 BNatSchG, Flächen der Bayerischen Biotopkartierung und Natura 2000 – Schutzgebiete werden durch die Änderungsbereiche nicht berührt. Die Änderungsbereiche liegen nicht innerhalb von Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten.

### **6.1 Artenschutz**

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben „Feuerwehr-Grünabfallplatz“ gerecht zu werden, wird derzeit vom Landschaftsarchitekturbüro TOPOVERDE, Büro für Freiraumgestaltung-Landschaftsplanung-Naturschutz, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Vorbehaltlich des abschließenden Berichtes werden in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Feuerwehr-Grünabfallplatz“ (Aufstellung im Parallelverfahren) Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt, um die Rechtsvorschriften des § 44 BNatSchG einhalten zu können.

### **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Kompensation**

Die Flächeninanspruchnahme der geplanten Vorhaben und Veränderung der bestehenden Nutzungsstrukturen führen zu einem Kompensationsbedarf. Dessen genauer Umfang wird auf der Ebene der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) ermittelt.

### **6.3 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die bei der Umsetzung der Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

## 7. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen „Feuerwehrhaus – Grünabfallplatz“, „Bergäcker – Erweiterung“ und „Südlich Wilhelminenstraße“.	27.08.2025
<b>II. Billigung des Vorentwurfes</b> Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 25.08.2025 und Anordnung des formellen Beteiligungsverfahrens.	24.09.2025
<b>III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	01.12.2025 bis 09.01.2026

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](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 25.08.2025

.....  
Sommerkahl,

# Gemeinde Sommerkahl

## AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Sommerkahl am 27.08.2025

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 2

#### **Flächennutzungsplan Gemeinde Sommerkahl - 2. Änderung "Feuerwehrhaus - Grünabfallplatz", "Bergäcker - Erweiterung" und "Südlich Wilhelminenstraße" - Änderungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

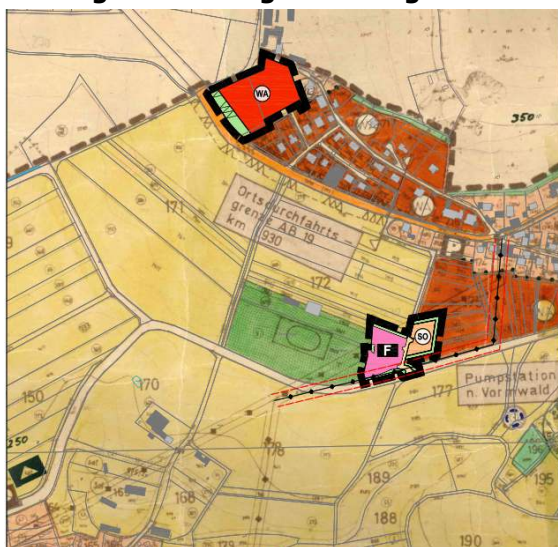
Die Gemeinde Sommerkahl plant aktuell die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses im Bereich des Grünabfallplatzes am Sportplatz. Zudem soll das bestehende Baugebiet „Bergäcker“ in nordwestlicher Richtung zur Schaffung neuer Wohnbauflächen erweitert werden. Das Planungsziel der Gemeinde ist es eine Baugebietserweiterung im Bereich des bestehenden Baugebiets „Bergäcker“ entsprechend dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO auszuweisen. Im Bereich des neu geplanten Feuerwehrhauses soll eine neue Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie eine Sondergebietsfläche für den neuen Grünabfallplatz nach § 11 BauNVO entstehen. Hinsichtlich der Bebauungspläne ergehen gesonderte Beschlüsse.

Die Gemeinde Sommerkahl hat die geplante Baugebietserweiterung sowie die Errichtung des Feuerwehrhauses mit Verlegung des Grünabfallplatzes im Vorfeld mit Kreisbaumeister Sauer sowie Herrn Klössner vom der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Aschaffenburg vorbesprochen. Dabei wurde festgehalten, dass die Erweiterung der Baugebietsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Bergäcker“ die Herausnahme bestehender Perspektivflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl bedingt. Daher werden Flächen südlich der Wilhelminenstraße von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft aufgrund ihres Außenbereichscharakters umgewandelt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den angrenzenden Bereich des bestehenden Baugebietes „Bergäcker“ allerdings „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Flächen für den Bereich des geplanten Feuerwehrhauses und Grünabfallplatzes werden hingegen als Grünfläche für Sportanlagen und Wohnbauflächen dargestellt. Dies widerspricht jedoch den aktuellen Planungszielen der Gemeinde. In beiden Fällen kann das „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht mehr gewahrt werden. Eine Umwidmung der Flächen in Form einer Änderung des Flächennutzungsplans für diese Teilbereiche wäre somit erforderlich um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen. Im Falle der Gemeinde Sommerkahl würde es sich um die **vierte Änderung des Flächennutzungsplans** handeln.

Allerdings kann diese Änderung im „Parallelverfahren“ zur Aufstellung der Bebauungspläne erfolgen, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, d. h. die Bauleitpläne könnten gleichzeitig geändert/aufgestellt werden. Somit könnte die aktuell dargestellte Fläche im Bereich „Bergäcker - Erweiterung“ in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet und die Flächen im Bereich „Feuerwehrhaus – Grünabfallplatz“ in eine Gemeinbedarfs- und Sondergebietsfläche geändert werden.

#### **Umgriff vorläufiger Planungsbereich**



Die Gemeinde Sommerkahl hat nun zwecks Änderung des gültigen Flächennutzungsplans in diesem Bereich den Änderungsbeschluss zu fassen, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

### **Beschluss:**

**1.** Der Flächennutzungsplan vom 21.05.1984, zuletzt geändert mit der Fassung vom 10.08.2000, wird in den Bereichen „Bergäcker“ der Fl.-Nrn. 7776, 7777 und 7778 geändert. Anstelle der Fläche für die Landwirtschaft soll ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Zudem wird der Flächennutzungsplan in den Bereichen des neu geplanten Feuerwehrhauses und Grünabfallplatzes der Teilflächen Fl.-Nrn. 1011, 7906, 7907, 7920, 7927, 7928, 7929, 7930 und 7931 geändert. Anstelle von Grün- und Wohnbauflächen soll hier eine Gemeinbedarfs- und Sondergebietsfläche dargestellt werden. Darüber hinaus wird die bestehende Erweiterungsfläche für ein geplantes Wohngebiet „Südlich Wilhelminenstraße“ in den Bereichen der Fl.-Nrn. 5942, 5943, 5944, 5945, 5946, 5947, 6205 und 6206 sowie Teilflächen 5938 und 5937 geändert und als Fläche für Landwirtschaft anstelle der Fläche für ein geplantes allgemeines Wohngebiet dargestellt.

**2.** Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung der Bebauungspläne „Feuerwehrhaus - Grünabfallplatz“ als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und Sondergebiet nach § 11 BauNVO sowie „Bergäcker – Erweiterung“ als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO in die Wege geleitet, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

**3.** Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

### **Abstimmung:**

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

### **Erledigungsvermerk:**

- Beschlussempfehlung/Vorlage erfolgt im Gemeinderat
- nochmalige Vorlage im Ausschuss/Gemeinderat erforderlich
- Wiedervorlage
- Beschluss vollzogen am \_\_\_\_\_

# Gemeinde Sommerkahl

## AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Sommerkahl am 24.09.2025

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 2

#### **Flächennutzungsplan 4. Änderung „Feuerwehrhaus - Grünabfallplatz“, "Bergäcker - Erweiterung" und "Südlich Wilhelminenstraße" - Billigung des Planentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

##### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 27.08.2025 hat der Gemeinderat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Sommerkahl „Feuerwehrhaus- Grünabfallplatz“, „Bergäcker – Erweiterung“ und „Südlich Wilhelminenstraße“ aufgrund der beabsichtigten Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses sowie der geplanten Erweiterung des Baugebietes „Bergäcker“ beschlossen.

Seitens des bereits beauftragen Bauateliere Richter/Schäffner wurde der Gemeinde ein Planentwurf i. d. F. vom 25.08.2025 zur Billigung vorgelegt. Der Planentwurf sieht die Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Bergäcker“, die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses mit Grünabfallplatz im Bereich des Sportplatzes sowie die Herausnahme der Wohngebietsflächen im Bereich südlich der Wilhelminenstraße vor.

Nach Billigung des Planentwurfes ist im Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Feuerwehrhaus – Grünabfallplatz“ wird parallel dazu ausgelegt. Der Bebauungsplan „Bergäcker – Erweiterung“ wird zu einem späteren Zeitpunkt folgen.

##### **Beschluss:**

**1.** Der Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Feuerwehrhaus – Grünabfallplatz“, „Bergäcker – Erweiterung“ und „Südlich Wilhelminenstraße“ i. d. F. vom 25.08.2025 wird gebilligt. Die Planerin Frau Richter wird mit der Ausarbeitung der Begründung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) beauftragt.

**2.** Die Verwaltung wird beauftragt, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

##### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

##### **Erledigungsvermerk:**