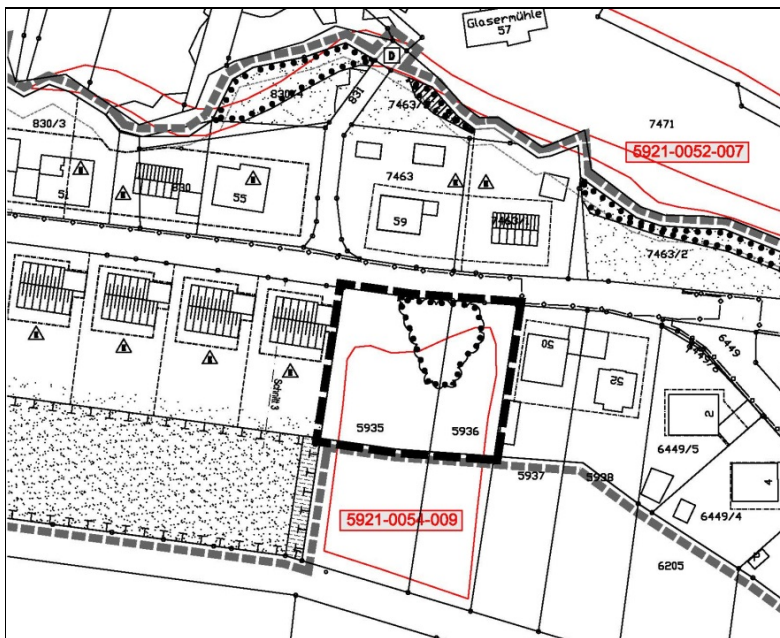


GEMEINDE SOMMERKAHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

AUFHEBUNGSSATZUNG ZUM 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: 28.08.2024
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
6. Planinhalt	7
B. UMWELTBERICHT	
1. Inhalt und Ziele der Teilaufhebung	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3. Prognose bei Durchführung der Teilaufhebung und bei Nichtdurchführung	8
4. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	9
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
6. Zusammenfassung	9
Anhänge	
1 Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2024	

A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER TEILAUFBEBUNG

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ in der Fassung vom 24.08.2017, in Kraft getreten am 01.03.2018, betrifft die Flurstücke Nr. 5936 und Nr. 5935. In einem Normenkontrollverfahren wurde durch den Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof, 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 gefasst, die beiden Grundstück Fl.Nr. 5935 und 5936 gleich zu behandeln. Das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 5935 wird somit in die förmliche Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ einbezogen. Mit Inkrafttreten der Teilaufhebung 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**.

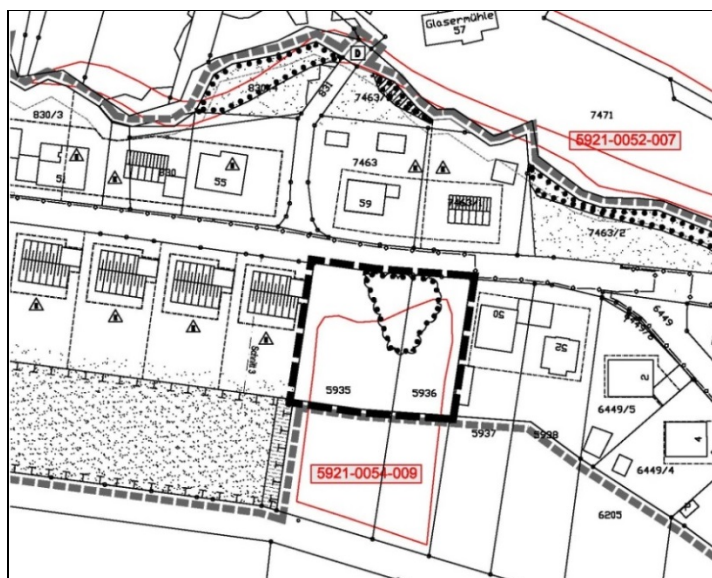


Abb. 1 Geltungsbereich der Teilaufhebung

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.

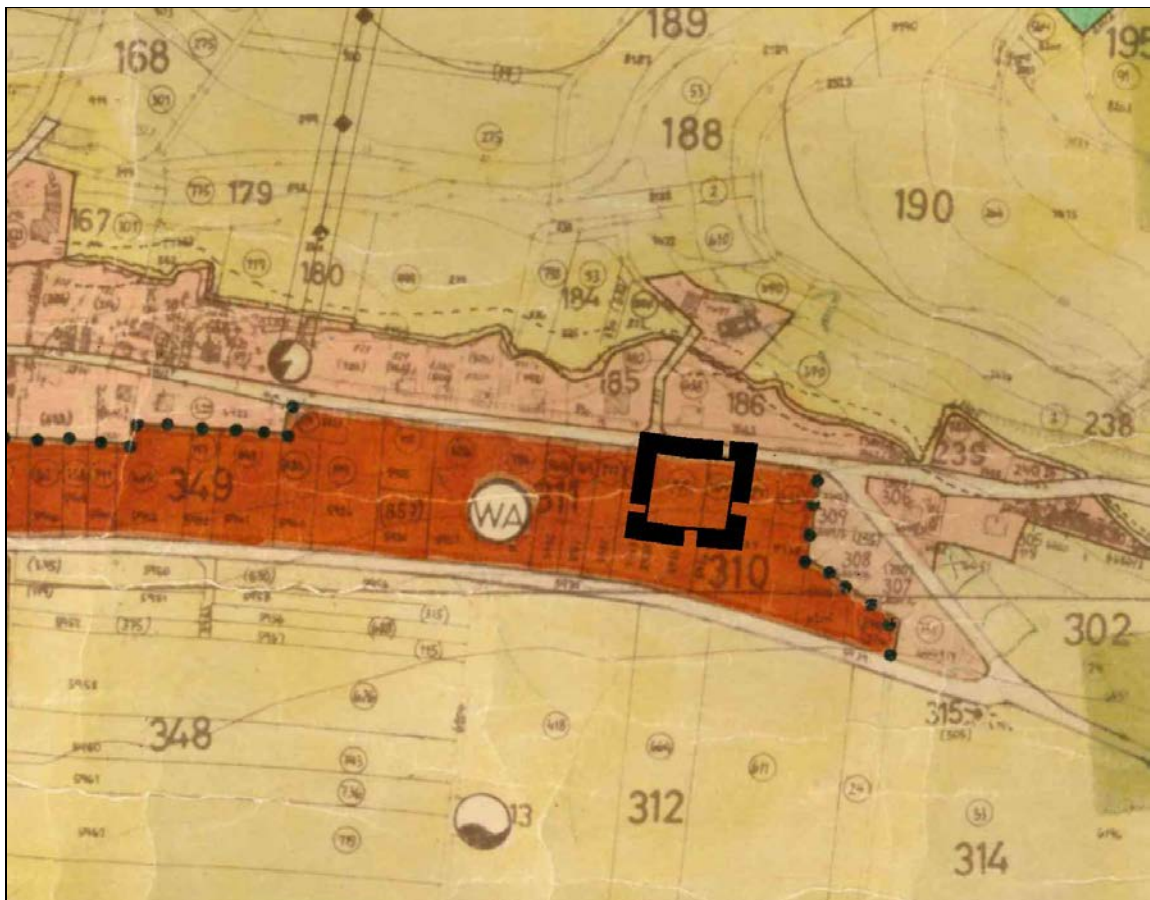


Abb. 2

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Teilaufhebung das westliche Grundstück Fl.Nr. 5935 als öffentliche Grünfläche und das östliche Grundstück Fl.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 rechtsverbindlichen 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.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

(§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.08.2024 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.09.2024 bis 23.10.2024 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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.

Aufgrund der neuen Rahmenbedingungen durch das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat der Gemeinderat der Gemeinde Sommerkahl in seiner Sitzung vom 25.11.2022 den Beschluss gefasst, die beiden Grundstücke Fl.Nr. 5935 und 5936 gleich zu behandeln. Das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 5935 wird somit in die förmliche Teilaufhebung des Bebauungsplanes einbezogen.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit der ursprünglichen Ausweisung als *private* bzw. *öffentliche Grünfläche* dokumentiert, dass insbesondere aufgrund der Biotopfläche, die sich auf beide Grundstücke erstreckt, mit beiden Flurstücken gleich verfahren wird.

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, das Grundstück zu bebauen. Beide Grundstücke wurden nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Im Falle einer geplanten Bebauung ist eine erneute spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung – Fledermaus- und Vogelkästen – sind umzusetzen bzw. zu erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu versetzen.

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.

6. PLANINHALT

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst die Flurstücke Nr. 5935 und 5936 des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung als aufgehoben.

B. UMWELTBERICHT

1. Inhalt und Ziele der Teilaufhebung

Aufgrund eines beachtlichen Abwägungsmangels wurde der Bebauungsplan „Wilhelminenstraße“ hinsichtlich der Festsetzung „private Grünfläche“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 5936 vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt.

Wegen der neuen Rahmenbedingungen durch das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat der Gemeinderat der Gemeinde Sommerkahl in seiner Sitzung vom 25.11.2022 den Beschluss gefasst, die beiden Grundstücke Fl.Nr. 5935 und 5936 gleich zu behandeln. Das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 5935 wird in die förmliche Teilaufhebung des Bebauungsplanes einbezogen.

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.

Im Falle einer geplanten Bebauung ist eine erneute spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zwingend erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung – Fledermaus- und Vogelkästen – sind umzusetzen bzw. zu erhalten oder in Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde zu versetzen.

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
ergänzt, 28.08.2024

.....
Sommerkahl,