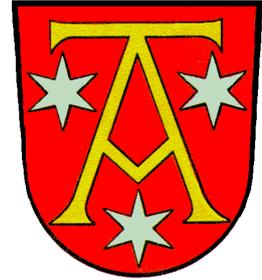


Gemeinde Geiselbach
Landkreis Aschaffenburg



3. Änderung des Bebauungsplanes
„Jägersacker bis zum Wolfsboden“

Begründung

Entwurfssfassung: 28.07.2021

Verfahrensübersicht:

- | | |
|-------------------------|--|
| 23.04.2021 | Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ |
| 21.05.2021 | Billigungs- und Auslegungsbeschluss |
| 14.06.2021 – 16.07.2021 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB |
| 14.06.2021 – 16.07.2021 | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| 16.08.2021 – 29.08.2021 | Erneure Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB |
| 16.08.2021 – 29.08.2021 | Erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB |
| 17.09.2021 | Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss |

Elsenfeld, 28.07.2021



Architekturbüro für Hoch- und Städtebau
Petra Schaab
Architektin & Stadtplanerin
Kilianstraße 3, 63820 Elsenfeld

Fon: 0 60 22 / 7 10 89 20 Fax: 0 60 22 / 7 10 89 21
e-mail: info@petra-schaab.de

.....
(Entwurfsverfasserin)

Geiselbach, 20.09.2021

.....
(Marianne Krohnen, 1. Bürgermeisterin)

Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 25.07.1996, Rechtskraft 02.05.1997

1. Änderung vom 26.11.2010,
Änderung Dachformen, Rechtskraft 03.02.2011

2. Änderung vom 17.02.2016,
Änderung Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhen, Rechtskraft 22.04.2016

1. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage der 3. vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1722) geändert worden ist.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird, da bereits seit dem 02.05.1997 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit um bereits beplanten Innenbereich handelt. Lediglich die Veränderung der Nutzungsart und die Anpassung des Planrechts an die bestehende Bebauung lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus.

Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt. (Siehe hierzu auch Punkt 6. „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da der Gebietscharakter unverändert bleibt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfällt, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben, zu bewerten und es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit für die eingeschränkte Beteiligung nicht eindeutig zu bestimmen ist, soll der Plan der 3. vereinfachten Änderung öffentlich ausgelegt werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Omersbach. Es erhält über die Dorfstraße Anschluss an das bestehende Straßennetz.

2.2 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ i.d.F. vom 28.07.2021 entspricht nicht dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ vom 25.07.1996 i.d.F. der 2. Änderung vom 26.11.2010.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ bezieht sich auf das Grundstück Fl. Nr. 200/10 der Gemarkung Omersbach und hat eine Größe von 829 m².

2.3 Beschaffenheit

Der Planungsbereich umfasst ein allgemeines Wohngebiet.

3. Anlass und Planungsaufgabe

Planungsaufgabe ist die Schaffung von Wohn- und Lebensbereichen mit hohem Wohnwert nach stadtplanerischen Gesichtspunkten.

4. Gründe für die Bebauungsplanänderung

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Jägersacker bis zum Wolfsboden“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1997 stammt.

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist deren zeitlich unbefristete Bindungswirkung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nicht nur kurzfristig anstehende Bauabsichten zu koordinieren, sondern dies langfristig über die erstmalige Bebauung der Grundstücke hinaus zu leisten.

In der Architektur, wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft, verändern sich allerdings die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Ein derartiger Mangel kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden.

Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparenden Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen. (vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Innenministerium, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete).

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

5. Anlass und Ziel der 2. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB

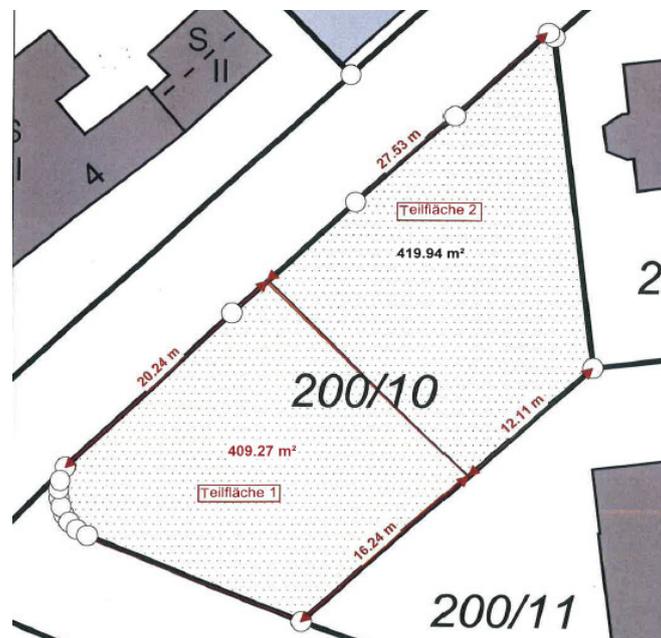
Der Bebauungsplan „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ setzt für das Grundstück Fl. Nr. 200/10 der Gemarkung Omersbach eine Parkplatzfläche fest.



Es handelt sich hierbei um den ehemaligen Parkplatz des Gasthauses „Zur schönen Aussicht“. Die erforderlichen Parkflächen für das Gasthaus sind bereits seit einigen Jahren auf dem Gasthausgrundstück nachgewiesen. Die Parkflächen sind daher für das Gasthaus nicht mehr erforderlich.

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Nunmehr soll auch der Bebauungsplan „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ entsprechend angepasst und die Fläche im Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Hierfür ist eine dritte Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung betrifft eine Fläche von 829 m². Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Änderungsverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren nach Art 13 BauGB durchgeführt werden.

Hinsichtlich der Kosten für das Bauleitplanverfahren und die Folgekosten liegt ein städtebaulicher Vertrag vor.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Abwasserentsorgung

Das Grundstück ist in der Einzugsfläche für die Mischwasserbehandlung der Kläranlage Omersbach enthalten. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.



Haushaltsabwässer und auch der Abfluss der Hofflächen werden der örtlichen Kanalisation zur schadlosen Entsorgung zugeführt.

Die zu bebauende Fläche ist im Einzugsgebiet für die Behandlung von Mischwasser in der Kläranlage Omersbach (Genehmigung vom 08.09.2004) enthalten.

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt

6.2 Boden und Altlasten

Aufgrund der Vornutzung als Parkplatz ist eine Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) nicht ausgeschlossen.

Bei organoleptischen Auffälligkeiten (z.B. Geruch) ist der Bodenaushub beproben zu lassen und ggf. entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser muss der Untergrund frei von Schadstoffen sein.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Grünordnung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Durch die Änderung des bereits rechtswirksamen Bebauungsplans „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ ergeben sich keine bzw. nur unwesentliche Beeinträchtigungen für die Umwelt. Das Grundstück wurde bislang als Parkplatz genutzt und ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Das Grundstück liegt an einer vorhandenen Straße. Es sind daher keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und Nutzbarmachung brachliegender Flächen im Innenbereich.

Es sind keine Eingriffe zu erwarten, die auszugleichen sind, so dass sich die Frage der Eingriffsregelung nicht stellt.

7.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in der Fassung von Januar 2015 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt.

8. Bauleitplanverfahren

8.1. Aufstellungsbeschluss

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ wurde am 23.04.2021 beschlossen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Die Öffentlichkeit ist nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die berührten Träger und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr.3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bei der Beteiligung ist nach § Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

8.2. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 statt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach vom 04.06.2021 Nr. 6 hingewiesen.

Während der Auslegungsfrist ist eine Stellungnahme eingegangen.

8.3. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 25.05.2021 am Verfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum 16.07.2021 zu äußern.

Folgende Träger wurden am Verfahren beteiligt:

- Regierung von Unterfranken
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbaumeisterin
- Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz
- Landratsamt Aschaffenburg, Kreistiefbauverwaltung
- Regionaler Planungsverband
- Wasserwirtschaftsamt
- Staatliches Bauamt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Bayernwerk
- Amt für ländliche Entwicklung
- Regierung von Oberfranken
- Bergamt Nordbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bauleitplanung Zweckverband Fernwasserversorgung
- Spessartgruppe Deutsche Telekom
- Fernmeldebezirk Aschaffenburg
- Energieversorgung Main-Spessart GmbH
- Markt Schöllkrippen
- Markt Mömbris
- Gemeinde Freigericht
- Gemeinde Westerngrund
- Gemeinde Krombach

8.4. Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauBG in Form einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich 29.08.2021 durchgeführt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05.08.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach Nr. 8 hingewiesen.

8.5. Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die folgenden Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.08.2021 beteiligt und um Äußerung zu der Planung bis spätestens zum 29.08.2021 gebeten.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung möglich sind.

Folgende Träger wurden am Verfahren beteiligt:

- Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbaumeisterin
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

8.6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Jägersacker bis zum Wolfsboden“ in der Fassung vom 28.07.2021 in seiner Sitzung vom 17.09.2021 als Satzung beschlossen.