

## **Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Am Steinbruch II**

Die Gemeinde Geiselbach erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des Baugesetzbuches, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplan Am Steinbruch II in der Fassung vom 10.03.1997

## **Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Am Steinbruch II**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **A SATZUNG**

#### **B VERFAHRENSVERMERKE**

#### **C BEGRÜNDUNG**

C.1 Geltungsbereich

C.1.1 Lage und Größe

C.1.2 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

C.2 Ursprüngliche Planung Bebauungsplan „Am Steinbruch II“

C.2.1 Urbebauungsplan

C.2.2 Änderungen

C.3 Bisherige Entwicklung des Gebiets

C.4 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung

C.5 Planungsrechtliche Beurteilung bzw. Entwicklung nach der Aufhebung

C.5.1 Zukünftige planungsrechtliche Situation

C.5.2 Grünordnung

C.5.3 Schutzgebiete

C.5.4 Denkmäler

C.5.5 Immissionen

C.5.6 Erschließung und Infrastruktur

C.5.7 Ausgleich

C.5.8 Innenentwicklung

C.5.9 Überschwemmungsgebiete

C.6 Raumordnerische Zielvorgaben

C.7 Notwendigkeit städtebauliche Satzung

#### **D UMWELTBERICHT**

D.1 Einleitung

D.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Aufhebungssatzung

D.1.2 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

D.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D.2.1 Systematik

D.2.2 Schutzgut Lebensräume und Arten

D.2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

D.2.4 Schutzgut Boden

D.2.5 Schutzgut Klima /Luft

D.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

D.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

D.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Entwurf Stand 20.08.2018

D.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

D.4 Zusammenfassung

### **E Bauleitplanverfahren**

E 1 Aufhebungsbeschluss, Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung

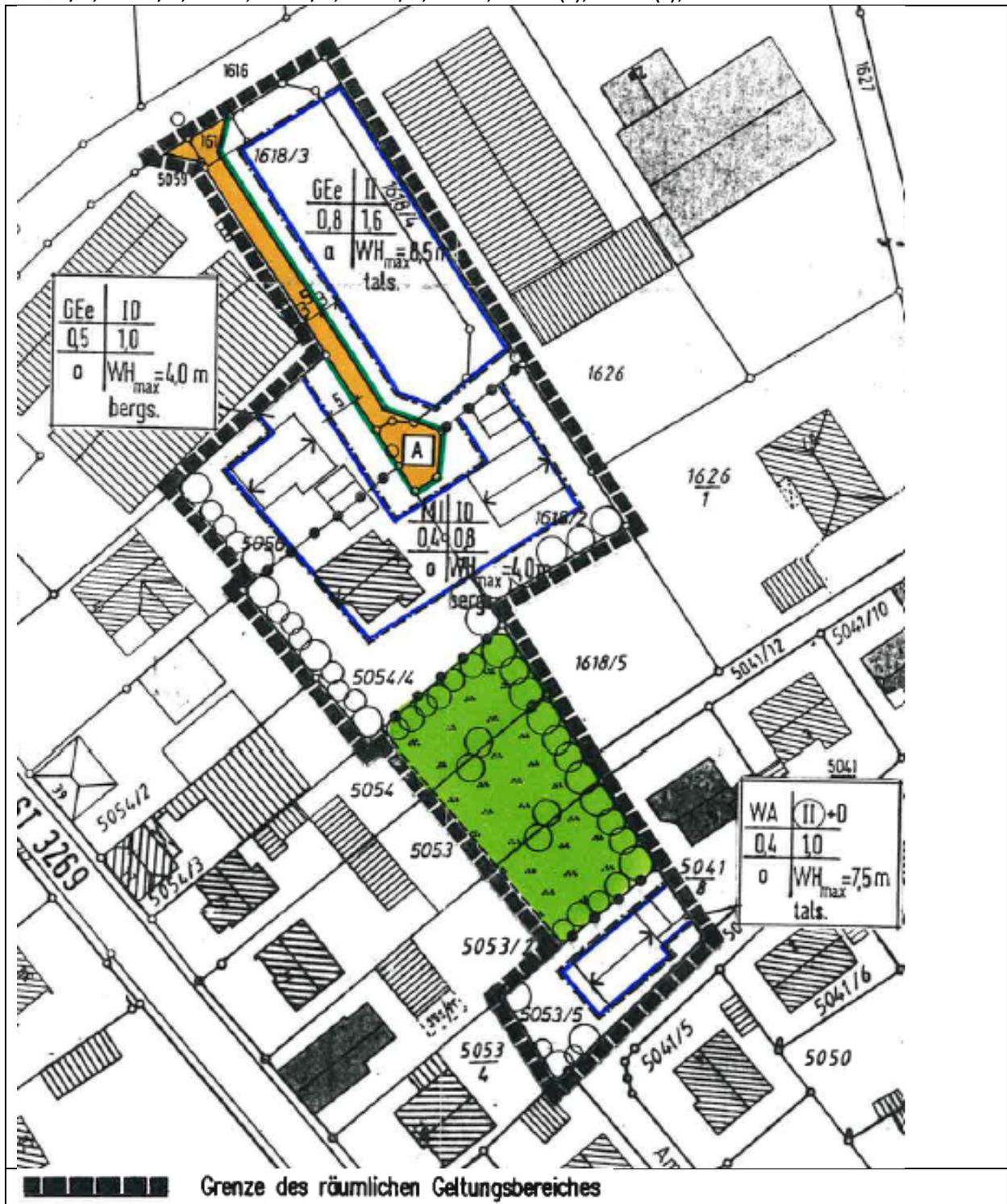
E 2 Beschlussfassung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung, Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss

## A) SATZUNG

Die Gemeinde Geiselbach erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8 des Baugesetzbuches sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ in der Fassung vom 10.03.1997

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der nachstehenden Planzeichnung und umfasst die Grundstücke Fl. Nr. der Gemarkung Geiselbach: 5053/5, 5053/2 (t), 5053 (t), 5054 (t), 5054/4, 1618/2, 1626, 1618/4, 1618/3, 1617, 5059 (t), 5056 (t);



### § 2 Aufhebung

Entwurf Stand 20.08.2018

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der seit dem 02.05.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ mit all seinen bisherigen Änderungen außer Kraft.

### **§ 3 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung**

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ tritt gemäß §10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Geiselbach,

Marianne Krohnen  
1. Bürgermeisterin

**B) Verfahrensvermerke**

Entwurf Stand 20.08.2018

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat mit Beschluss vom 21.09.2018 gemäß §2 Abs. 1 i.V. mit §1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung einer Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat in seiner Sitzung am 21.09.2018 den Satzungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.08.2018 gebilligt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB für den Satzungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“ in der Fassung vom 20.08.2018 fand im Zeitraum vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 statt. Sie wurde am 04.10.2018 (Mitteilungsblatt Nr. 10) ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Satzungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“ in der Fassung vom 20.08.2018 erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2018. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum 09.11.2018 zum Satzungsentwurf zu äußern.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat den Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 20.08.2018 in seiner Sitzung am 23.11.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie Behördenbeteiligung.
6. Zu dem Satzungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.08.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom XX.XX.XXXX gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie hatten Gelegenheit sich bis zum XX.XX.XXXX zu äußern.
7. Der Satzungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.
8. Die Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach am XX.XX.XXXX als Satzung nach §10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
9. Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ wurde im Mitteilungsblatt Nr. XX vom XX.XX.XXX gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Aufhebungssatzung ist damit in Kraft getreten

Geiselbach, XX.XX.XX

Marianne Krohnen  
1. Bürgermeisterin

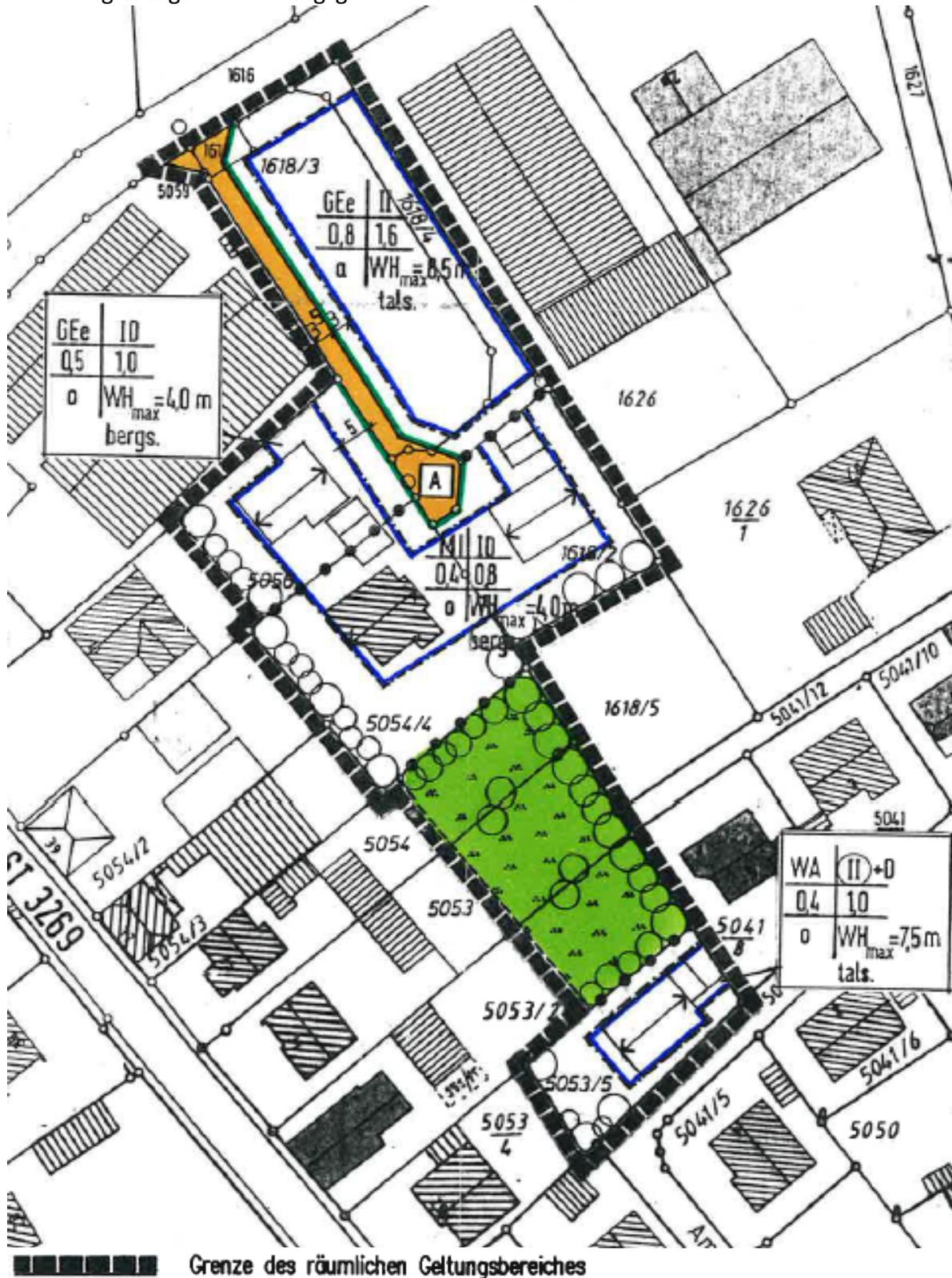
## C) BEGRÜNDUNG

### C.1 Geltungsbereich

#### C.1.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Geiselbach, Ortsteil Geiselbach. Es umfasst die Grundstücke Fl. Nr. der Gemarkung Geiselbach: 5053/5, 5053/2 (t), 5053 (t), 5054 (t), 5054/4, 1618/2, 1626, 1618/4, 1618/3, 1617, 5059 (t), 5056 (t). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,59ha.

Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets - ohne Maßstab



## **C.1.2 Städtebau, Orts und Landschaftsbild**

### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet fällt in Westrichtung leicht ab.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Birkenhainer Straße eine gewerbliche Nutzung, für die durch die Stichstraße erschlossenen Grundstücke eine Mischnutzung, daran angrenzend private Grünflächen, sowie für das Grundstück F. Nr. 5053/3, das durch die Straße Am Steinbruch erschlossen wird eine Wohnnutzung fest.

### **Umgebung**

Nordwestlich des Planungsgebiets, jenseits der Birkenhainer Straße grenzt der Bebauungsplan „Weissteich-Frohmlle-An der Warnbach-Am Steinbruch I“, Gebietsteil Bodemich an. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Östlich an das Baugebiet Weissteich grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Birkenhaiser Straße an“.

Die nordöstlich an den Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ angrenzenden Flächen sind durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Es besteht für diese Flächen kein Bebauungsplan.

Für die südwestlich an der Horbacher Straße liegenden Grundstücke besteht ebenfalls kein Bebauungsplan. Hier überwiegt die Wohnnutzung, bzw. ist an der Ecke Birkenhainer Straße/Horbacher Straße noch eine alte gewerbliche Lagerhalle vorhanden, die ebenfalls in einem unbeplanten Bereich liegt.

Nordöstlich grenzt der Gebietsteil „Am Steinbruch I“ des Bebauungsplanes „Weissteich-Frohmlle-An der Warnbach-Am Steinbruch I“ an, der für das Gebiet eine Wohnnutzung festsetzt.

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um ein Konglomerat unterschiedlichster Nutzungen mit einem engen Nebeneinander von gewerblicher und Wohnnutzung.

## **C.2 Ursprüngliche Planung Am Steinbruch II**

### **C.2.1 Urbebauungsplan**

Der Bebauungsplan in seiner Ur-Fassung vom 10.01.1989 sah bei im wesentlicher gleicher Gebietsfestsetzung eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über das Grundstück Fl. Nr. 1618/4 der Gemarkung Geiselbach vor.

Eine Herstellung der Erschließungsstraße für die rückwärtigen Grundstücke ist jedoch nicht erfolgt.

Abbildung 2, Bebauungsplan „Am Steinbruch II“, Urfassung, ohne Maßstab



### C.2.2 Änderungen

1996 ist der Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 1626 der Gemarkung Geiselbach mit dem Bauwunsch an die Gemeinde Geiselbach herangetreten, die vorhandene Halle auf diesem Grundstück in südwestlicher Richtung zu erweitern. Dadurch wäre ein Überbau der im

Entwurf Stand 20.08.2018

rechtkräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße erfolgt. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 05.07.1996 eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, mit der die Erschließungsstraße an die südwestliche Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 1618/3 verlegt wurde (siehe Abbildung 1). Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.1997 ist am 02.05.1997 in Kraft getreten

### **C.3 Bisherige Entwicklung des Gebiets**

1998 erfolgte im Rahmen eines Vorhabens- und Erschließungsvertrages die Herstellung der Erschließungsanlagen für die rückwärtigen Grundstücke des Plangebietes „Am Steinbruch II“.

Die Erschließungsanlagen wurden jedoch nicht gemäß des rechtkräftigen Änderungsplanes im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1618/3 der Gemarkung Geiselbach, sondern im auf dem Grundstück Fl. Nr. 1626 hergestellt, also der Fläche, die der Ur-Bebauungsplan als Erschließungsfläche vorgesehen hat.

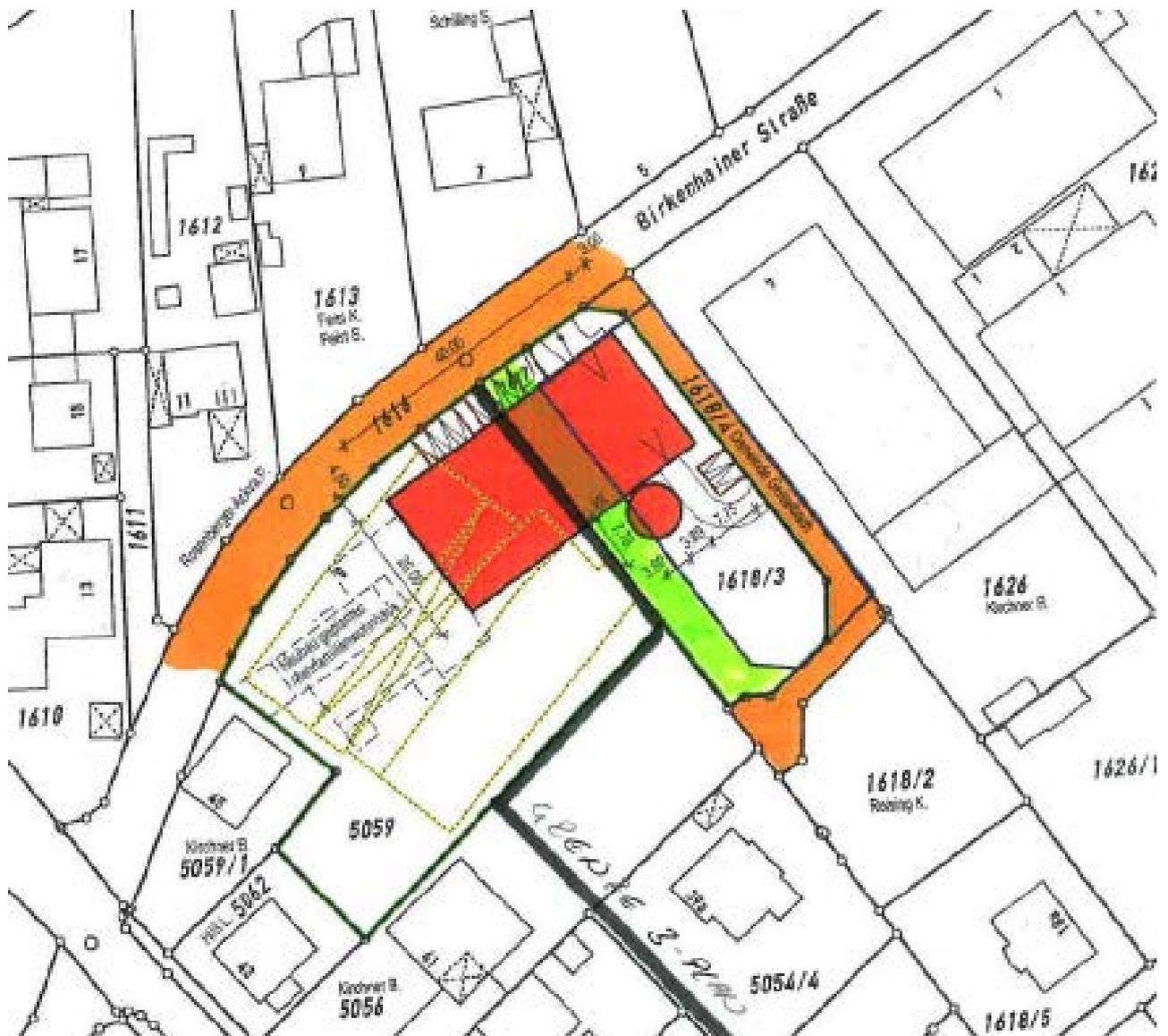
Die ursprünglich geplante Erweiterung der Halle, die Anlass für die Bebauungsplanänderung war, wurde nicht durchgeführt, da der Bauwerber an anderer Stelle mittlerweile eine neue Halle errichten konnte.

### **C.4 Anlass und Ziel der Aufhebungssatzung**

Der aktuell gültige Bebauungsplan „Am Steinbruch“ bildet die tatsächlichen Erschließungsverhältnisse nicht korrekt ab.

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zur Herstellung einer Lagerhalle im Bereich der Grundstücke 1618/3 bzw. 5059 der Gemarkung Geiselbach vor.

Abbildung 3, Grundriss Bauantrag, ohne Maßstab



Die Halle würde zum Teil auf dem im Bebauungsplan festgesetzten, aber tatsächlich nicht vorhandenen Wegegrundstück liegen. Ein Teil der geplanten Halle liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“, während der südwestliche Teil des geplanten Gebäudes außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens wäre daher teilweise nach § 30 BauGB, teilweise nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Überbaus der festgesetzten Erschließungsstraße ist nicht möglich, da hierdurch Grundzüge der Planung berührt werden. Um den Bebauungsplan den tatsächlichen Verhältnissen wieder anzupassen müsste eine Änderung auf den Ursprungsstand des Bebauungsplanes erfolgen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für eine städtebauliche Ordnung wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der konkret geplanten Bauvorhaben, bzw. der bereits vorhandenen Erschließung keine Notwendigkeit mehr gesehen. Damit entfällt auch die Rechtfertigung für eine erneute Überplanung des Gebietes durch einen Änderungs-Bebauungsplan.

## **C.5 Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung**

### **C.5.1 Zukünftige planungsrechtliche Situation**

Die Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes schafft hinsichtlich der Nutzung der Flächen keine wesentlich neuen Verhältnisse. Faktisch wird kein neues Entwurf Stand 20.08.2018

Baurecht geschaffen. Ebenso wenig erfolgt eine Einschränkung von bestehendem Baurecht auf der Basis des Bebauungsplanes „Am Steinburch II“

Nach der Aufhebung der Satzung werden zukünftige Bauvorhaben, z. B. Neu-, An- oder Umbauten planungsrechtlich durch die Gemeinde bzw. die Baugenehmigungsbehörde nach § 34 BauGB, d. h. Bauen im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen sein. Dies bedeutet im Einzelnen, dass ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **C.5.2 Grünordnung**

Auch hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen entsteht nach Aufhebung des Bebauungsplanes kein Baurecht, da diese Grundstücke nicht erschlossen sind und damit die Erteilung einer Baugenehmigung ausscheidet

### **C.5.3 Schutzgebiete**

Im Satzungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind weder kartierte Biotop, noch sonstige naturschutzrechtlich relevante Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

### **C.5.4 Denkmäler**

Im Satzungsgebiet und dessen direkter Umgebung sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2017) weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet

### **C.5.5 Immissionen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung der zu erwartenden Emissionen

### **C.5.6 Erschließung und Infrastruktur**

Das Gebiet ist durch die vorhandene Straße Fl. Nr. 1612 erschlossen. Ein Erfordernis neuer Erschließungsstraßen kann hier nicht entstehen, da nach §34 Abs. 1 BauGB Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn deren Erschließung gesichert ist.

### **C.5.7 Ausgleich**

Durch die hier gegenständliche Aufhebung des Bebauungsplans entstehen wie unter C.5.1 dargestellt keine neuen Bebauungsmöglichkeiten

Nach §18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für Vorhaben im Rahmen des §34 BauGB kein Ausgleichserfordernis.

## **D UMWELTBERICHT**

### **D.1 Einleitung**

#### **D.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Aufhebungssatzung**

Der aktuell gültige Bebauungsplan „Am Steinbruch“ bildet die tatsächlichen Erschließungsverhältnisse nicht korrekt ab.

Um den Bebauungsplan den tatsächlichen Verhältnissen wieder anzupassen müsste eine Änderung auf den Ursprungsstand des Bebauungsplanes erfolgen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für eine städtebauliche Ordnung wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der konkret geplanten Bauvorhaben, bzw. der bereits vorhandenen Erschließung keine Notwendigkeit mehr gesehen. Damit entfällt auch die Rechtfertigung für eine erneute Überplanung des Gebietes durch einen Änderungs-Bebauungsplan.

#### **D.1.2 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne**

Allgemeine rechtliche Grundlagen:

*Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan*

Die Gemeinde Geiselbach befindet sich laut aktuellem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region I, Bayerischer Untermain im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Aschaffenburg. Das Planungsgebiet ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Die Festsetzungen des Regionalplanes korrespondieren mit den Festsetzungen des Landesentwicklungsprogramms.

*Flächennutzungsplan:*

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbefläche, Mischgebietsfläche und Wohnbaufläche dargestellt.

*Schutzgebiete:*

Festgesetzte Schutzgebiete (Naturpark Spessart, Natura 2000, FFH etc.) werden durch die Planung nicht betroffen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sowie der Brutvogelatlas Bayern enthalten keine Angaben zu dem Gebiet.

#### **D.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen

### **D.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

*Istzustand im Gesamtzusammenhang:*

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst heute Nordosten teilweise in offener Bauweise bebaute Wohngebiete.

Der als Gewerbefläche festgesetzte Teil wird als gewerbliche Lagerfläche genutzt.

#### **D.2.1 Systematik**

Entwurf Stand 20.08.2018

Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) werden einzeln in ihrem Bestand erfasst und die Auswirkungen verbal argumentativ aufgeführt.

Hierbei erfolgt eine vierstufige Bewertung:

keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

### **D.2.2 Schutzgut Lebensräume und Arten**

#### **Bestand:**

Es sind keine Schutzgebiete oder Biotope im Geltungsbereich ausgewiesen.

Der Geltungsbereich ist aktuell als Wohn- und Gewerbefläche genutzt. Auf den zur Wohnbebauung ausgewiesenen Flächen sind Baumbestände als Hausbäume vorhanden. Wichtige Grünstrukturen mit Lebensraumfunktion sind im Planungsgebiet nicht vorhanden:

#### **Auswirkungen:**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanplanes erfolgt keine Änderung der Bestandsituation und der künftigen Bebauungs- und Ausnutzungsmöglichkeit der Flächen.

#### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Lebensraum und Arten ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen

### **D.2.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

#### **Bestand:**

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Vorbehaltsflächen für den Hochwasserschutz werden durch die Planung nicht betroffen.

#### **Auswirkungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanplanes erfolgt keine Änderung der Bestandsituation und der künftigen Bebauungs- und Ausnutzungsmöglichkeit der Flächen. Eine Reduzierung von versickerungsfähigen Flächen erfolgt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Die Abwasserbeseitigung auf den Flächen ist durch den Anschluss an die Gemeindliche Abwasseranlage gesichert.

#### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Wasser ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen

### **D.2.4 Schutzgut Boden**

#### **Bestand:**

Die Grundstücke sind zum Teil mit Wohngebäuden mit entsprechender Gartennutzung bebaut bzw. werden die Flächen als gewerbliche Lagerflächen genutzt.

#### **Auswirkungen:**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Überbauung gegenüber den bestehenden Ausnutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes ermöglicht. Somit geht Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, Lebensgrundlage für Bodenlebewesen sowie im Sinne seiner Funktion für Versickerung und Wasserrückhaltung nicht verloren.

#### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Boden ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

#### **D.2.5 Schutzgut Klima /Luft**

##### **Bestand:**

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für die Entstehung von Frischluft.

.

##### **Auswirkungen:**

Durch die hier gegenständliche Aufhebung des Bebauungsplans „Am Steinbruch II“ ist mit keinen das Klima negativ beeinflussenden Eingriffen zu rechnen.

##### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Klima/Luft ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

.

#### **D.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

##### **Bestand:**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Geiselbach. Es ist auf allen Seiten von Bebauung umgeben. Das Gebiet hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild

##### **Auswirkungen:**

Durch die hier gegenständliche Aufhebungssatzung unterliegt die Bebauung im Gebiet nicht-mehr den gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans. Durch die Vorgaben des §34 BauGB müssen sich aber auch zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen. Die derzeit im Bebauungsplan als Grünflächen dargestellten Gebiete sind aber auch künftig nicht bebaubar, das sie nicht im Sinne des BauGB erschlossen sind, so dass eine Bebauung ausscheidet.

##### **Ergebnis:**

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **D.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **Bestand:**

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

##### **Auswirkungen:**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Bau- oder Bodendenkmäler tangiert

##### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

#### **D.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)**

##### **Bestand:**

Das Plangebiet stellt sich als Konglomerat unterschiedlicher Nutzungen (Gewerbe/Misch/Wohngebiet) auf engem Raum dar.

Wegen der unmittelbaren Nähe von gewerblicher- und Wohnnutzung kann es zu Lärm- und Staubbeeinträchtigungen der wohnbaulich genutzten Flächen, ausgehend vom gewerblichen Teil kommen

**Auswirkungen:**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt keine Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen. Eine Veränderung gegenüber der Bestandssituation ist nicht zu erwarten.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Mensch ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

**D.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da der Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ die aktuell vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr korrekt abbildet, käme als Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes eine Änderung des Bebauungsplanes mit einer „Rückführung“ auf den Ur-Bebauungsplan in Betracht.

Für diese Alternative wird aber kein Bedarf gesehen, da eine Notwendigkeit zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes nicht gegeben ist.

**D.4 Zusammenfassung**

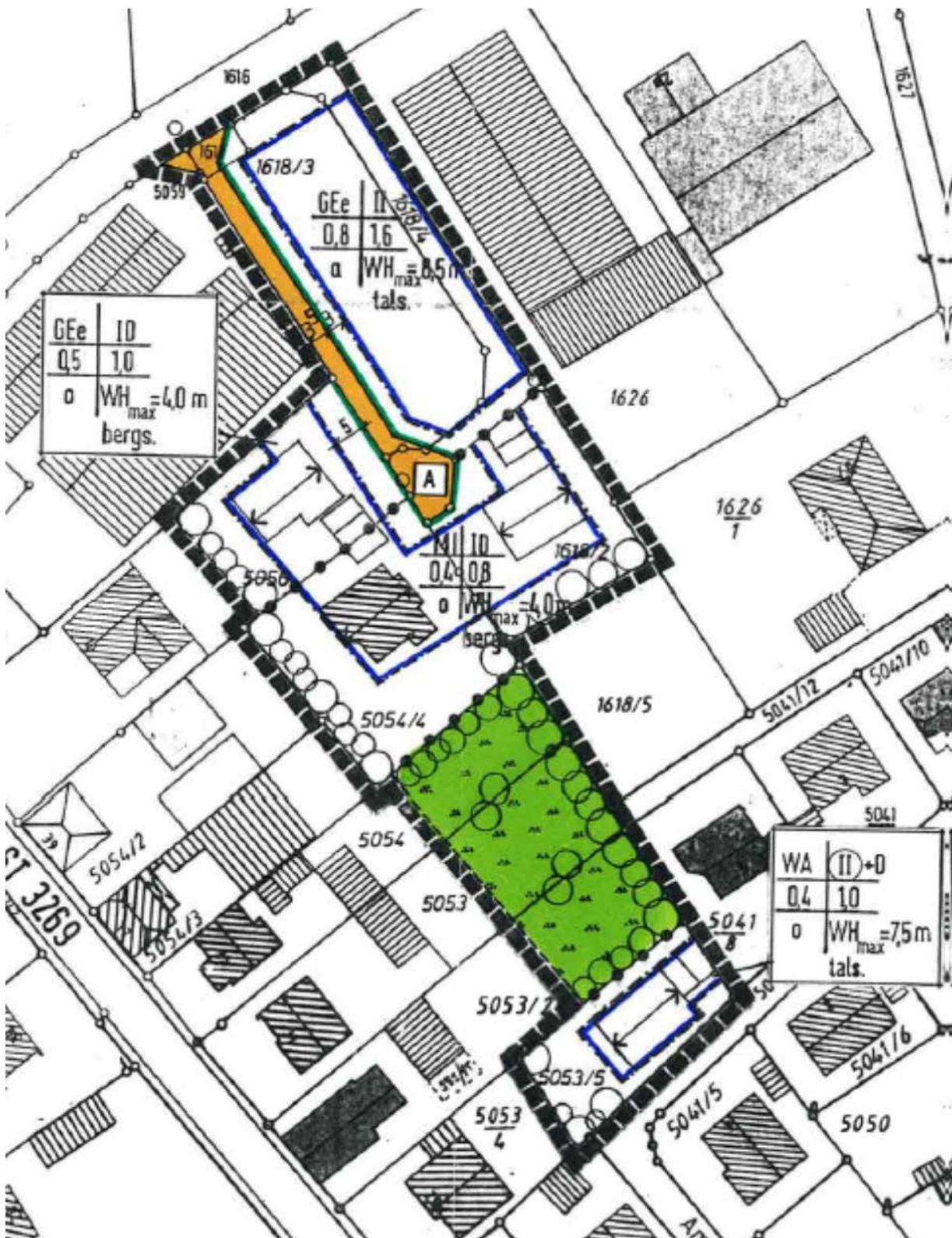
Die Gemeinde hebt mit der hier gegenständlichen Aufhebungssatzung den Bebauungsplan „Am Steinbruch II“ auf bzw. beseitigt damit die inhaltlichen Mängel des Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich der falschen Darstellung der Erschließungsanlage. Die Zulässigkeit von Nutzungen bzw. Vorhaben richtet sich somit zukünftig nach §34 BauGB.

**E Bauleitplanverfahren****E 1 Aufhebungsbeschluss, Frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung**

Auszug Sitzung des Gemeinderates vom 21.09.2018

TOP 3 Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“

Entwurf Stand 20.08.2018



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort nicht überein. Zur Ursache dieser Abweichung wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf Ziffer C 2 bis C 4 der Begründung zur Aufhebungssatzung verwiesen.

Mittlerweile liegt der Gemeinde ein Bauantrag vor, der einen Überbau der im gültigen Bebauungsplan festgesetzten, tatsächlich aber nicht vorhandenen Straße vorsieht. Eine Genehmigung des Bauantrages ist nicht möglich, da für den Überbau der festgesetzten

Straße keine Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt werden kann, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt würden.

Im Rahmen einer Unterredung mit Vertretern des Bauamtes Aschaffenburg wurde zur Lösung des Problems vorgeschlagen, entweder den Bebauungsplan in der Form zu ändern, dass die Straße im Bebauungsplan an der Stelle festgesetzt wird, an der sie sich tatsächlich befindet, oder aber den Bebauungsplan aufzuheben.

Die Verwaltung teilt die Auffassung des Landratsamtes, dass es für dieses sehr kleine Gebiet keine Notwendigkeit für eine städtebauliche Ordnung der Bebauung gibt. Die Erschließung der Grundstücke ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen vorgegeben.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.03.1997 wird übrigens der Bebauungsplan in der Ur-Fassung vom 10.01.1989, der die Straße an der „richtigen“ Stelle vorsah als Vorgängerfassung nicht wieder gültig. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde dieser alte Plan automatisch aufgehoben.

Die baurechtliche Beurteilung von konkreten Bauvorhaben richtet sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Die Verwaltung hat im Vorfeld der Beratungen im Gemeinderat eine Anhörung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Es liegen zwei identische Stellungnahmen von Eigentümern vor, die dem Beschlussvorschlag beigefügt sind. Die vorgezogene Anhörung der Eigentümer ist rein informeller Natur als Entscheidungshilfe für den Gemeinderat und ersetzt nicht das förmliche Bauleitplanverfahren. Das Verfahren für die Aufhebung eines Bebauungsplanes ist das gleiche wie für dessen Aufstellung oder Änderung.

## **Beschluss**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“.
2. Der Satzungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 20.08.2018 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss bekannt zu machen, sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmung: 10 : 1

Frau Bürgermeisterin Marianne Krohnen und das Mitglieder des Gemeinderates Sven Kirchner nahmen an Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht teil. Den Vorsitz zu diesem Tagesordnungspunkt hat der stellvertretende Bürgermeister Claus Rollmann übernommen.

## **E 2 Beschlussfassung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung, Billigungsbeschluss, Auslegungsbeschluss**

Auszug Sitzung des Gemeinderates vom 23.11.2018

TOP 6 Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“

Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung;

Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat in seiner Sitzung am 21.09.2018 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch II“ beschlossen.

Der vom Gemeinderat gebilligte Planentwurf wurde den Trägern öffentlicher Belang mit Schreiben vom 25.09.2018 zur Stellungnahme überlassen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung der Aufhebungssatzung. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Geiselbach, Nr. 10 hingewiesen. Während der gesamten Dauer der Auslegung konnte die Aufhebungssatzung auch auf der Homepage der Gemeinde Geiselbach eingesehen werden.

Es sind folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen worden:

### **1. Behördenbeteiligung**

Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt, keine Bedenken

Bayerischer Bauernverband, keine Bedenken

Amt für Landwirtschaft, keine Bedenken

Regionaler Planungsverband, keine Bedenken

Vermessungsamt, keine Bedenken

Bergamt Nordbayern, keine Bedenken

Handwerkskammer Unterfranken, keine Bedenken

Regierung von Unterfranken, keine Bedenken

IHK Aschaffenburg, keine Bedenken

Amt für ländliche Entwicklung, keine Bedenken

Staatliches Bauamt Aschaffenburg, keine Bedenken

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, keine Bedenken

Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz

Von Seiten der Immissionsschutzbehörde wird die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht befürwortet. Mit der Aufhebung würde sich nach Auffassung des Landratsamtes die immissionsschutzrechtliche Situation im Gebiet ändern. Der Schutzgrad einzelner Nutzungen würde herabgesetzt. Es wurde empfohlen für das gesamte Gebiet zwischen Horbacher Straße, Bergstraße und Birkenhainer Straße einen Bebauungsplan aufzustellen

Diese Auffassung wird von Seiten der Verwaltung nicht geteilt. Der Bebauungsplan sieht bislang folgende nebeneinander bestehende Nutzungen vor:

-Wohngebiet

-Mischgebiet

Entwurf Stand 20.08.2018

- eingeschränktes Gewerbegebiet **mit den maximalen Störgraden eines Mischgebietes**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes gilt § 34 BauGB. Das Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung als Mischgebiet einzustufen. Insoweit ergibt sich durch die Aufhebung keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen. Im Übrigen gilt auch bei einem Gebiet nach § 34 BauGB das allgemeine Rücksichtnahmegebot.

Die Verwaltung teilt auch nicht die Meinung des Landratsamtes Aschaffenburg, dass sich durch eine Erweiterung des Bebauungsplanes das Problem des bestehenden Konglomerats von Wohn- und gewerblicher Nutzung zufriedenstellend lösen lässt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Bedenken des Landratsamtes Aschaffenburg, Immissionsschutz werden nicht geteilt.

Abstimmung: 11 : 1

**2. Bürgerbeteiligung**

**Einwender 1**

Einwender 1 trägt vor, dass der Bebauungsplan für das Grundstück 5035/5 eine Wohnbebauung vorsehe. Das Grundstück wäre nicht erschlossen.

Hierzu ist festzustellen, dass das besagte Grundstück bereits im Ursprungsplan aus dem Jahr 1989 als Baufläche dargestellt war.

Das Grundstück ist unabhängig vom Vorliegen eines Bebauungsplanes spätestens seit dem Bau der Straße Am Steinbruch als erschlossen anzusehen. In der Straße liegen Hauptleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung. Ein Grundstück ist im Rechtssinne schon dann erschlossen, wenn diese Leitungen und eine Straße am Grundstück **vorbeiführen**. Das Vorhandensein eines Hausanschlusses ist hierfür nicht erforderlich. Ob das Grundstück zu Beiträgen herangezogen wurde, braucht an dieser Stelle nicht erörtert zu werden, da dies keine Frage der Bauleitplanung, sondern der Beitragsfestsetzung ist.

**Beschlussvorschlag:**

Die Einwendungen von Einwender 1 werden nicht berücksichtigt.

Abstimmung: 11 : 1

**Beschlussvorschlag.**

1. Der Satzungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Steinbruch“ mit Begründung um Umweltbericht in der Fassung vom 20.08.2018 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Aufhebungssatzung öffentlich auszulegen.

Abstimmung: 11 : 1

