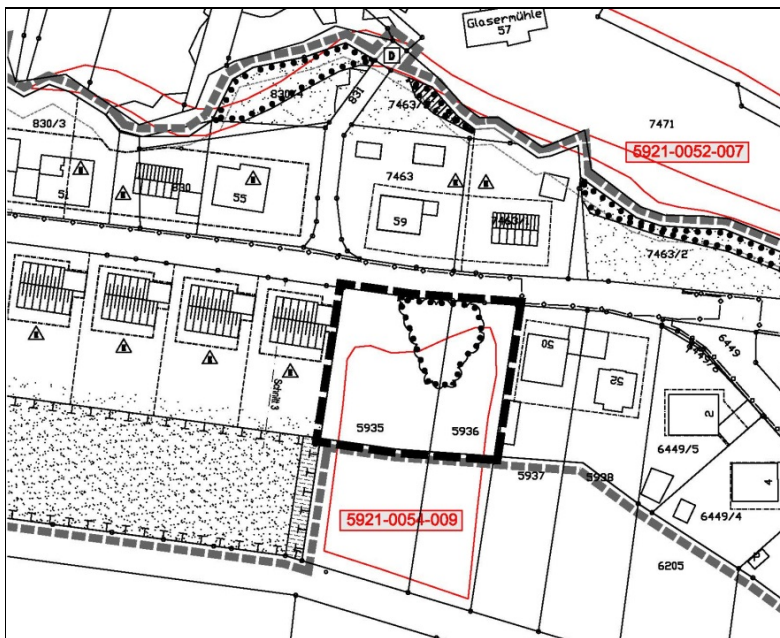


GEMEINDE SOMMERKAHL

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	

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.

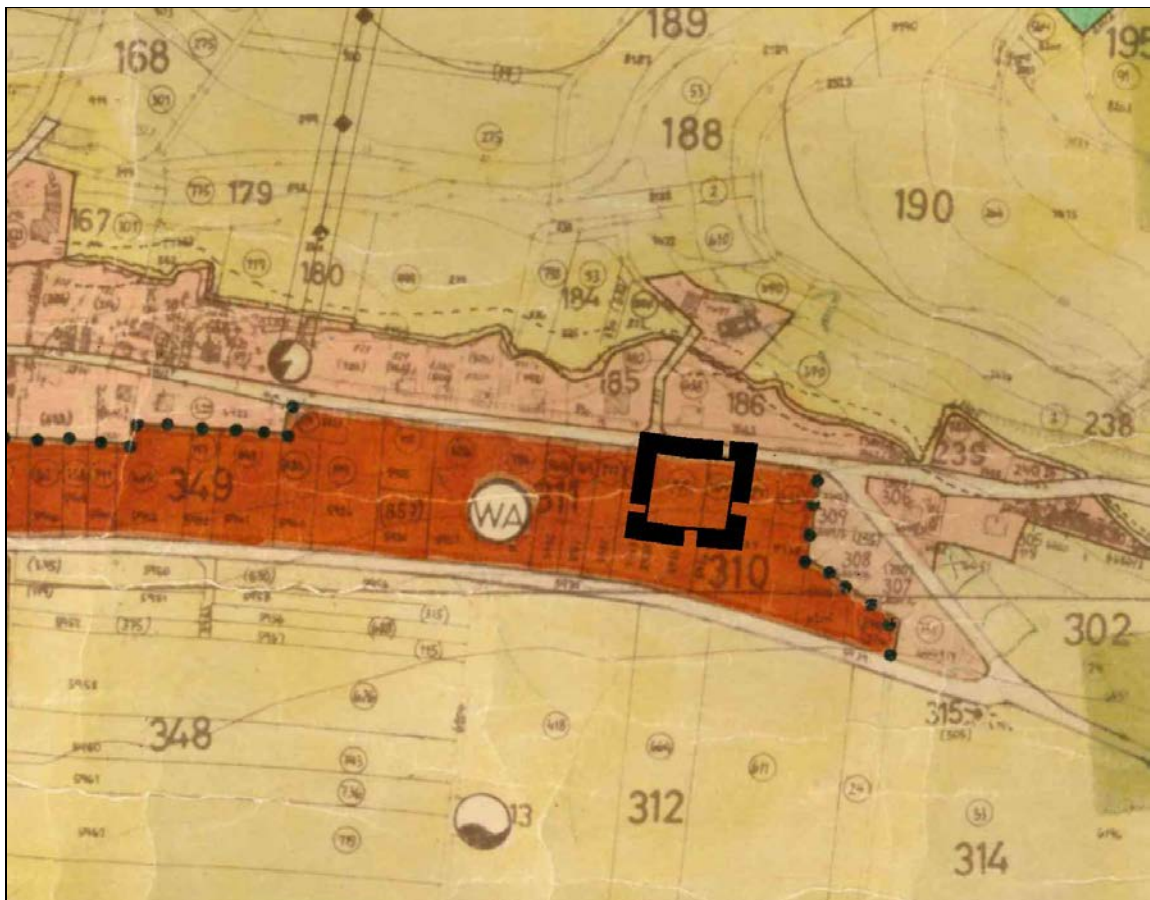


Abb. 2

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 Flst.Nr. 5936 als private Grünfläche fest. Über beide Grundstücke erstreckt sich eine Teilfläche des amtlich kartierten Biotops mit der Kennnummer 5921-0054-009. Bei dem Biotop handelt es sich um Hecken, Feldgehölze, Extensivgrünland, mesophile Gebüsche, magere Altgrasbestände und feuchte und nasse Hochstaudenfluren.



Abb. 3

Ausschnitt aus dem 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,

Gemeinde Sommerkahl

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Sommerkahl am 26.07.2024

Dieser Tagesordnungspunkt war öffentlich .

TOP: 3

Bebauungsplan "Wilhelminenstraße - Teilaufhebung" - Behandlung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung

Sachverhalt:

Im Zeitraum vom 11.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt beurteilt:

A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeister
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
4. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
6. Wasserwirtschaftsamt
7. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
8. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München

1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeister, Fachtechnische Stellungnahme 15.05.23

Der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ in der Fassung vom 22.02.2023 der Gemeinde Sommerkahl wird aus städtebaulicher Sicht zugestimmt. Fraglich ist die Erforderlichkeit dieses Verfahrens, da der Bebauungsplan für das Flurstück 5936 in einem Normenkontrollverfahren durch ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs aus dem Jahr 2021 ohnehin für teilunwirksam erklärt wurde.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach der Teilaufhebung in diesem Bereich zukünftig nach den Kriterien des § 34 BauGB. Keine weiteren Anmerkungen im Verfahren erforderlich.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, (Fachtechnische Stellungnahme) 13.06./19.06.23
Schreiben vom 19.06.2023:

Das Grundstück Fl.Nr. 5935 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sommerkahl und ist im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Eine Aufhebung dieser Festsetzung hätte zur Folge, dass auch das Grundstück Fl.Nr. 5935 hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen und somit grundsätzlich bebaubar wäre.

Im vorgelegten Planentwurf werden keine Gründe für die geplante Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsberiech des Bebauungsplanes genannt. Die Herausnahme ist auch nicht, wie in den Unterlagen auf S. 7 ausgeführt, erforderlich, um einen Abwägungsfehler zu beheben.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Herausnahme des Grundstücks aus dem Bebauungsplan abzulehnen (s. beigefügte Stellungnahme).

Sollte die Gemeinde Sommerkahl an der geplanten Änderung des Bebauungsplanes festhalten, ist eine neue saP durchzuführen.

Fachtechnische Stellungnahme vom 13.06.2023:

Auf den Grundstücken befindet sich nach amtlicher Kartierung ein Biotop (Nr. 5921-0054-009). Nach jetzigem Kenntnisstand (OE 12.06.2023) ist es kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG mehr. Bei einer Ortseinsicht am 12.06.2023 konnte festgestellt werden, dass auf diesen Flächen flächendeckend der Große Wiesenknopf vorkommt. Der Dunkle und Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist an den Großen Wiesenknopf gebunden, da er seine Eier in den Blütenköpfen ablegt und sich dort die Jungrauen entwickeln. Nach der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) von Trölenberg & Vogt vom 24.08.17 ist dieser Lebensraum prinzipiell für den Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling geeignet und es muss im Rahmen der „worst-case“-Betrachtung von einem Vorkommen ausgegangen werden. Des Weiteren sind im Bebauungsplan auf beiden Grundstücken ein Fledermaus- und ein Vogelnistkasten festgesetzt.

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. Für dieses Grundstück richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nun nach den Kriterien des § 34 BauGB.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die öffentliche Grünfläche zu erhalten und die geplante Teilaufhebung daher abzulehnen.

Sollte es in Zukunft auf diesen beiden Flächen zu einem Bauvorhaben kommen, ist das Artenschutzrecht (§§ 39, 44 BNatSchG) zu berücksichtigen. Da die saP bereits von 2017 ist, ist eine neue durchzuführen. Neben anderen Tierarten ist der Helle und Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie seine Wirtsameise zu kartieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Fledermaus- und Vogelkästen sind zu erhalten oder mit vorheriger Absprache der Unteren Naturschutzbehörde an geeignete Stellen in der Umgebung des Baugebietes zu versetzen.

Städtebauliche Beurteilung:

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 Aufhebung des Bebauungsplanes einbezogen. Der Bebauungsplan im Übrigen wird durch diese Entscheidung nicht tangiert, er bleibt wirksam.

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) mit dem in der Stellungnahme angeführten Untersuchungsumfang zwingend erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung - Fledermaus- und Vogelkästen - sind umzusetzen bzw. zu erhalten oder in Abstimmung mit der UNB zu versetzen.

3. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 12.06.23

Seitens des Denkmalschutzes und des Kreisheimatpflegers bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz

Es liegt keine Äußerung vor.

5. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, 23.05.23

Der Regionale Planungsverband erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Wasserwirtschaftsamt, 09.06.23

Teilaufhebung Fl.Nr. 5935 und 5936

Durch die Teilaufhebung auf den Fl.Nr. 5935 und 5936, Gemarkung Sommerkahl, sind keine wasserwirtschaftlichen Belange berührt.

Bebauungsplan Wilhelminenstraße

Zum Bebauungsplan Wilhelminenstraße möchten wir unsere bisherigen Stellungnahmen zur Bauleitplanung nochmals ergänzen bzw. konkretisieren:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Ermittlung des Überschwemmungsgebietes der Sommerkahl erforderlich, um die Hochwassergefahr angemessen berücksichtigen zu können. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob eine Bebauung bzw. ein Bebauungsplan bereits besteht oder geändert bzw. fortgeschrieben wird.

Die Sommerkahl ist ein Gewässer dritter Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt zu großen Teilen im 60 m-Bereich dieses Gewässers. Die 60 m-Linie sollte im Plan dargestellt werden.

Ergänzend weisen wir auch auf die Gefahren durch Starkniederschläge hin. Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf der Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte in der Grundkonzeption der Bebauungspläne berücksichtigt werden.

Besonderes Augenmerk ist im vorliegenden Fall auf die nördlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzenden, relativ steilen Hangflächen zu legen. Wir empfehlen die Durchführung einer Fließweganalyse für Starkniederschläge.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich eine Teilaufhebung, die sich lediglich auf die beiden Grundstücke Fl.Nr. 5935 und 5936 bezieht. Die beiden Grundstücke liegen künftig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan im Übrigen wird nicht tangiert und bleibt somit wirksam.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan behält in seiner Grundkonzeption und den Festsetzungen Gültigkeit. Von der Durchführung einer Fließweganalyse sieht die Gemeinde daher derzeit ab. Bezüglich einer Ermittlung des Überschwemmungsgebietes der Sommerkahl wird auf die Abwägungen zu den Beteiligungsverfahren, die in der Zusammenfassenden Erklärung vom 06.02.2018 aufgeführt sind, verwiesen.

Die angeführten wasserwirtschaftlichen Belange sind bei einem zukünftigen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Wilhelminenstraße“ zu berücksichtigen.

7. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, 23.05.23

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf keine Einwände.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, 31.05.23

Bezüglich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Wilhelminenstraße werden vom Bergamt Nordbayern keine Einwände erhoben.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

10.05.23

Von Seiten des Amtes werden keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme vorgebracht.

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Durch die geplante Maßnahme werden keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

10. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung München

Es liegt keine Äußerung vor.

B. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit liegen keine Äußerungen vor.

Beschluss:

1. Den Beurteilungen zu den Stellungnahmen durch das Bauatelier Richter/Schäffner wird vollumfänglich zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Zusammenarbeit mit dem Bauatelier Richter/Schäffner entsprechend anzupassen und die weiteren Verfahrensschritte, insbesondere die förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, vorzubereiten.

3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	8
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 07.08.24

Gez.

Dedio