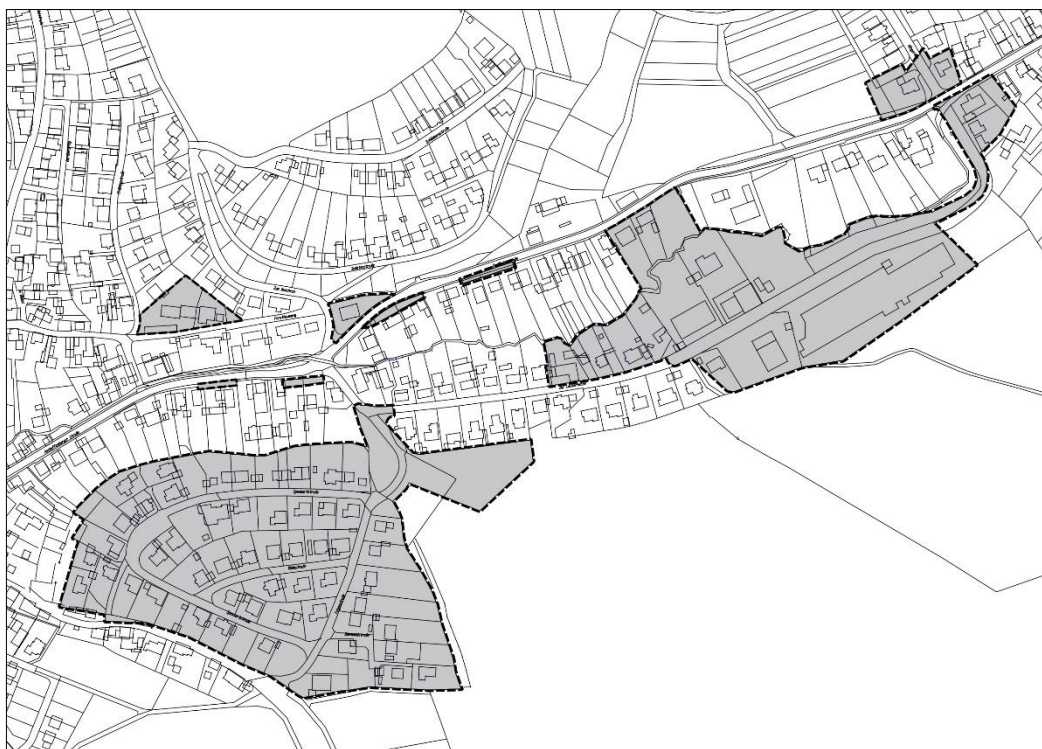


BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT  
ZUR AUFHEBUNG

BEBAUUNGSPLAN „FELGEN UND  
HIRTENWIESE“

GEMEINDE SAILAUF

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Geltungsbereich Bebauungsplan "Felgen und Hirtenwiese"

Stand: 2020-02-17 | Bearbeiter: M.Sc. Frederic Hattenbauer



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner Hauptstraße 69 97851 Rothenfels

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Aufhebung</b> .....	<b>03</b>
<b>2.</b>	<b>Aufhebungsverfahren</b> .....	<b>05</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	05
2.3	Verfahrensverlauf.....	06
<b>3.</b>	<b>Wesentliche städtebauliche Folgen</b> .....	<b>06</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	06
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	07
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	07
3.4	Äußere Gestaltung der Gebäude und Freiflächen.....	07
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>08</b>
4.1	Fachziele des Umweltschutzes.....	08
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	08
4.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	10
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	11
4.5	Zusammenfassende Bewertung.....	11
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen auf öffentliche Belange</b> .....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Aufhebung

Der Urbebauungsplan „Felgen und Hirtenwiese“ wurde am 25.05.1972 rechtskräftig und seitdem bereits zwei Mal geändert. Die Änderungen bezogen sich auf eine kleinräumige Planung im hinteren Teil der Odenwaldstraße und auf die zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude. Die wesentlichen Gesichtspunkte des Bebauungsplans gelten somit unverändert bis heute.

Der Bebauungsplan beinhaltet insgesamt 9 Geltungsbereichtsteilstücke, welche in einem Bauleitplanverfahren gemeinsam überplant wurden. Diese Praxis ist als sehr unüblich anzusehen, insbesondere, da ein städtebaulicher Zusammenhang aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar ist. Im Wesentlichen lassen sich drei inhaltliche Einheiten im Bebauungsplan ausmachen. Diese sind das Wohngebiet Felgen, das Gewerbegebiet Hirtenwiese und die mehr oder weniger kleinteiligen „Geltungsbereichssplitter“ im Umfeld der Kreisstraße AB 2 (Aschaffenburgstraße / Engländerstraße).

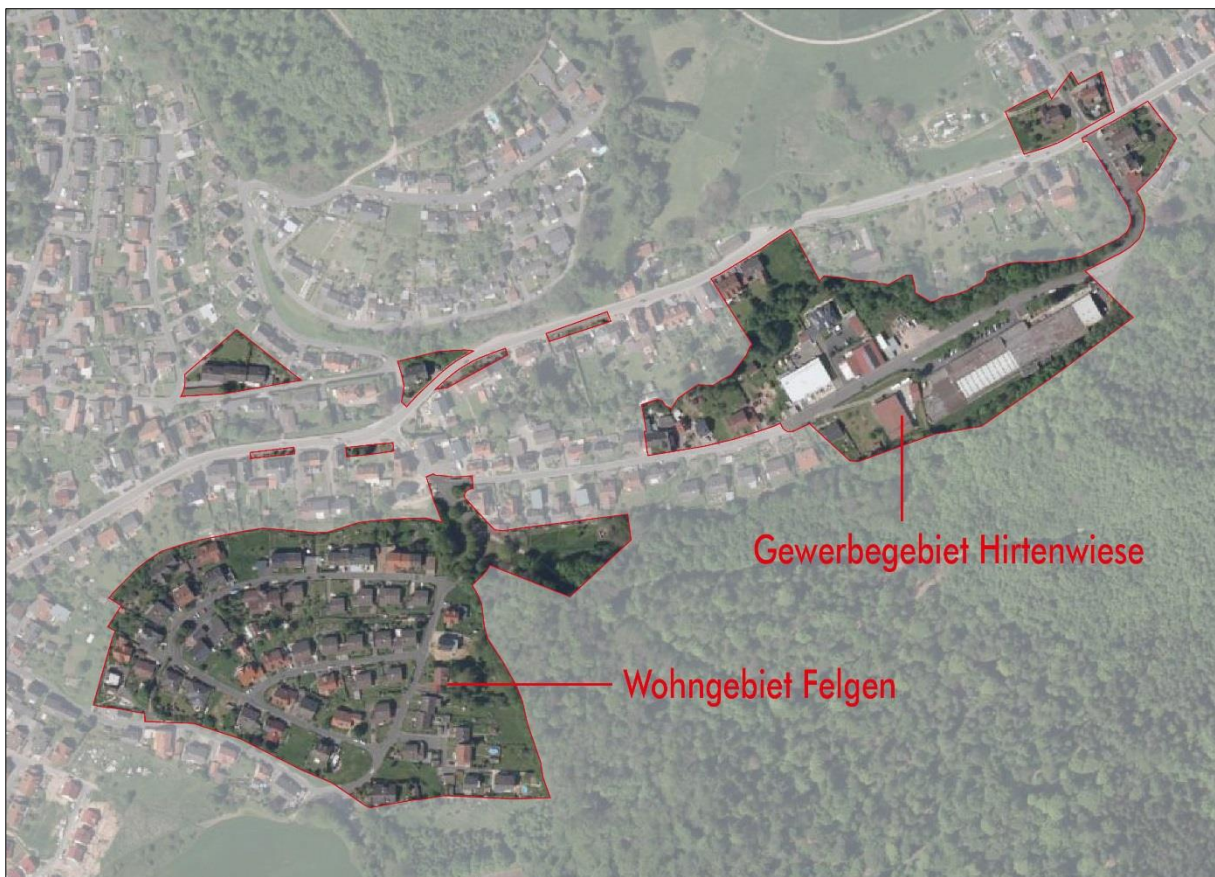


Abb. 1: Auszug Bayernatlas – der Kartenviewer des Freistaates Bayern (nachbearbeitet)

Aufgrund der durch die zahlreichen Teilgeltungsbereiche bedingten Unübersichtlichkeit der planerischen Rechtsverhältnisse kam es entlang der Kreisstraße AB2 in zwei Fällen zu Überschneidungen des Bebauungsplans „Felgen und Hirtenwiese“ mit späteren Bebauungsplänen der Gemeinde. In beiden Fällen wurde das bereits bestehende Planungsrecht im neuen Bebauungsplan nicht gewürdigt, eine förmliche Außerkraftsetzung

der bestehenden Festsetzungen oder eine Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans erfolgte nicht. Zwei Teilgeltungsbereiche entlang der Aschaffener Straße überschneiden sich mit dem Bebauungsplan „Aschaffener Straße Nr. 124-142“ vom 16.06.1978. Der Widerspruch der beiden Planungen ist hier verhältnismäßig geringfügig. Im Bebauungsplan „Felgen und Hirtenwiese“ werden die beiden Flächen vollständig als Grünflächen dargestellt, wohingegen sie im Bebauungsplan „Aschaffener Straße Nr. 124-142“ größtenteils gewöhnliche Baugebietsflächen außerhalb des Baufensters und zu einem kleinen Teil Erschließungsstraße darstellen. Dahingegen ergeben sich im weiteren Verlauf entlang der Engländerstraße wesentliche Widersprüche. Der Bebauungsplan „Klinger“ vom 08.03.1981 führt hier eine Erschließungsstraße mitten durch eine im Bebauungsplan „Felgen/Hirtenwiese“ festgesetzte, aber anscheinend nicht realisierte, Baugebietsfläche. Das Ergebnis der beiden Überschneidungen ist eine planungsrechtlich problematische Situation, die einer Klarstellung bedürfte.

Von 1992 bis heute sind laut Angaben der Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Felgen und Hirtenwiese“ insgesamt 51 sogenannte „Bausachen“ (bspw. von Sichtschutzzäun und Gartengeräteschuppen über Gebäudeerweiterungen bis zum Neubau eines Fünffamilienwohnhauses) durch die Bauverwaltung geprüft und im zuständigen Bauausschuss oder im Gemeinderat behandelt worden. Davon entsprachen lediglich 5 dem Bebauungsplan. Demgegenüber bedurften 46 Anträge mehr oder weniger umfangreicher Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen, der Wandhöhe, der Dachform oder der Dachneigung.

Im Wohngebiet Felgen waren 77 Wohnbaugrundstücke ausgewiesen worden, von denen derzeit nur 5 unbebaut sind. Im Gewerbegebiet Hirtenwiese gibt es 7 Gewerbegrundstücke, die alle bereits mehr oder weniger dicht bebaut sind.

Hinsichtlich des Nutzungsgefüges hat sich im Gewerbegebiet Hirtenwiese und dessen näherem Umfeld eine z.T. problematische Situation eingestellt. Entlang der Straße „Zur Lauterhecke“ treffen faktische Wohnungsbauflächen im Westen unmittelbar auf das festgesetzte Gewerbegebiet Hirtenwiese im Osten. Dem bauleitplanerischen Trennungsgrundsatz und dem immissionsschutzfachlichen Abschichtungsgebot wird daher nicht Folge geleistet. Die faktischen Wohnungsbauflächen setzten sich z.T. aus sog. 34er-Gebieten (unbeplanter Innenbereich) und z.T. aus einem im Bebauungsplan „Lauterhecke“ vom 04.09.1981 bauleitplanerisch festgesetzten Mischgebiet zusammen, in welchem jedoch ausschließlich Wohngebäude errichtet wurden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Hirtenwiese mit seinem festgesetzten GE-Gebiet und der anschließenden Bewertung nach § 34 BauGB soll die Situation hier entspannt und der organischen Entwicklung des Gebiets seinen Lauf gelassen werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans „Lauterhecke“ ist ebenfalls erforderlich.

Zudem entspricht die realisierte Straßenführung im Gewerbegebiet Hirtenwiese teilweise nicht der in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsfläche, wobei sich das Erschließungskonzept im Wesentlichen deckt. Ebenso wurden hier ein geplanter Wendekreis sowie die eingezeichneten öffentlichen Stellplätze bis heute nicht realisiert.

Die „Geltungsbereichssplitter“ entlang der Kreisstraße AB 2 beziehen sich z. T. auf die Bebauung einzelner Baugrundstücke und zum Teil auf kleinteilige Grünflächen entlang der Straße, deren Festsetzung aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar ist. Offenbar hat man hier versucht die Flächen einer möglichen Bebauung zu entziehen, um so die Übersichtlichkeit des Straßenraums zu bewahren. Die betroffenen Bereiche liegen alle samt im Bereich der Anbaubeschränkungszone der Kreisstraße, welche für die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich eine Genehmigung der Straßenbaubehörde erforderlich macht. Damit entbehrt die damalige Festsetzung der Grundlage.

Auch entlang der Felgenstraße gibt es Festsetzungen zu Grünflächen. Eine davon sollte wohl eine Kapelle und einen Turm einrahmen. Die Planung wurde nicht realisiert, stattdessen ist hier nun ein Spielplatz zu finden.

Die aufgezählten Fakten deuten darauf hin, dass der Bebauungsplan unwirksam ist, weil er seinen Zweck nicht mehr erfüllt und somit funktionslos ist. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Ordnung nicht stärker gestört, als dies aufgrund der zahlreichen Befreiungen ohnehin schon der Fall ist. Der § 34 BauGB gewährleistet, dass sich eine neue Bebauung „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Da die ausgewiesenen Baugrundstücke bereits fast vollständig bebaut sind, ist hier ein klarer Rahmen für die weitere Bebauung gegeben. Offen bleibt im Wesentlichen nur noch die äußere Gestaltung der Gebäude, zu der der Bebauungsplan ohnehin kaum Festsetzungen getroffen hat.

Der Bebauungsplan „Felgen und Hirtenwiese“ ist für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr notwendig und wirft, vor allem Probleme auf. Um sich den Verwaltungsaufwand weiterer Befreiungen zu ersparen und die oben genannten Unstimmigkeiten aufzuklären, hat die Gemeinde daher beschlossen, den in die Jahre gekommenen Bebauungsplan aufzuheben.

## **2. Aufhebungsverfahren**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan „Felgen und Hirtenwiese“ erlangte am 25.05.1972 Rechtskraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 15.12.1989 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 07.03.1997 rechtskräftig.

Die rechtliche Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplans bildet:

<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)
--------------	---

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Felgen und Hirtenwiese“ wird im Regelverfahren, unter Berücksichtigung aller regulären Verfahrensschritte, und mit Erarbeitung eines Umweltberichts durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten oder vereinfachten Verfahrens nach §§ 13 und 13a BauGB sind für die Aufhebung eines Bebauungsplans grundsätzlich nicht gegeben.

### 2.3 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufhebungsbeschluss	22.07.2019
Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses	09.08.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	08.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	08.11.2019 – 25.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	08.11.2019 – 13.12.2019
Bekanntmachung förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	xxx
Satzungsbeschluss	xxx

## 3. Wesentliche städtebauliche Folgen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes greift der durch § 34 BauGB vorgegebene rechtliche Rahmen im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Da die Baugebiete durch die bereits erfolgte Umsetzung des Bebauungsplans heute derart baulich vorgeprägt sind, dass eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 erfolgen kann, sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine wesentlichen anderen Nutzungen zu erwarten, als die Umgebungsbebauung dies zulässt.

Das Wohngebiet Felgen wird faktisch weiterhin als allgemeines Wohngebiet zu behandeln sein, wohingegen das Gewerbegebiet Hirtenwiese zumindest teilweise als Mischgebiet zu

bewerten sein wird. Innerhalb des Gewerbegebiets Hirtenwiese finden sich zahlreiche betriebsbedingte Wohnnutzungen, welche den Gebietscharakter in einigen Bereichen faktisch in Richtung Mischgebiet prägen. Diese Entwicklung soll im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans bewusst begünstigt werden. Im Falle einer Bewertung nach § 34 BauGB können hier z.T. auch „gewöhnliche“ Wohnungen entstehen und somit einen Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Die Zulässigkeit zusätzlicher Wohnnutzungen ist im Einzelfall zu prüfen. Hierbei ist jeweils ein parzellenscharfe Betrachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen erforderlich.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind kaum noch freie Baugrundstücke vorhanden. Die weitere bauliche Entwicklung des Quartiers dürfte künftig hauptsächlich von An-, Erweiterungs- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen geprägt sein, da nur wenige Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung bestehen, die dann zukünftig auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden wird.

Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bereits weitgehend ausgeschöpft wurde, weicht eine künftige Beurteilung nach der Umgebungsbebauung nicht wesentlich von den bisherigen Festsetzungen ab.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Nach § 34 BauGB müssen sich neue Bauvorhaben zukünftig nicht nur hinsichtlich der Bauweise, sondern auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im Baugebiet Felgen wird auch in Zukunft die offene Bauweise Anwendung finden. Auch die charakteristische bauliche Struktur mit den Wohngebäuden im vorderen Grundstücksbereich entlang der Erschließungsstraße und den gärtnerisch genutzten Freiflächen im rückwärtigen Bereich wird weiterhin erhalten bleiben. Im Gewerbegebiet Hirtenwiese war ohnehin keine Bauweise festgesetzt, so dass sich hier keine Veränderung ergibt. Insgesamt gab es in der Vergangenheit zahlreiche Befreiungen von den Baugrenzen, so dass durch deren Wegfall nun ein gleicher Rahmen für alle Bauherren gegeben sein wird. Es ergibt sich in vielen Fällen Raum für angemessene bauliche Ergänzungen der Bestandsbebauung.

### **3.4 Äußere Gestaltung der Gebäude und Freiflächen**

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude enthält der Bebauungsplan kaum Festsetzungen, so dass sich kein wesentlicher Unterschied zur Bestandssituation einstellen wird. Mehr Freiheiten als zuvor wird es nur hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und der Gestaltung der Grundstückseinfriedungen geben. In allen Fällen ist das Wohngebiet bereits durch eine gewisse Heterogenität geprägt, da es insbesondere in diesem Bereich in der Vergangenheit zahlreiche Befreiungen gab. Es ist seitens der Gemeinde durchaus erwünscht, den Bauherren hier etwas mehr Spielraum zu geben. Das sogenannte Verunstaltungsverbot verhindert weiterhin größere gestalterische Fehlentwicklungen.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Fachziele des Umweltschutzes**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere sind im Rahmen der Bewertung vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzebene hervorzuheben, die im Sinne der jeweiligen Fachgesetze eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und gegebenenfalls weiterzuentwickeln.

### **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die möglichen Umweltauswirkungen der Aufhebung, für die gemäß BauGB Anlage 1 zu betrachtenden Schutzgüter prognostiziert und bewertet. Eine Bestandsbewertung aufgrund einer Ortseinsicht, der Interpretation aktueller Luftbilder sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans stellt die Grundlage für die Ermittlung der Umweltauswirkungen dar.

#### **Bestandssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist fast vollständig entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans erschlossen und bebaut. Das Wohngebiet Felgen wird durch die vorhandenen Gartenflächen geprägt und ist mit Grünstrukturen durchsetzt. Die Baugrundstücke des Gewerbegebiets Hirtenwiese weisen deutlich weniger ökologische Strukturen auf. Es gibt entlang des Oberen Steinbachs an einem Steilhang aber einen gewässerbegleitenden Grünzug welcher unter der Biotopnummer „5921-0116-040“ in der Biotopkartierung des LfU enthalten ist. Das Teilbiotop gehört zu dem Biotop „Feldgehölzböschung, Hecken und kleine Magerflächen um Ober-Sailauf“. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Naturpark Spessart. Das Wohngebiet Felgen und das Gewerbegebiet Hirtenwiese werden im Süden und Südosten durch das dazugehörige Landschaftsschutzgebiet des Naturparks eingerahmt. Weitere Schutzgebiete des Naturschutzrechts oder des europäischen Natura 2000 Programms sind nicht betroffen. Der Obere Steinbach, ein rechter Zufluss des Sailaufbaches, durchfließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans in südwestlicher Richtung und begrenzt diesen zum Teil. Er ist überwiegend naturnah belassen und nur im Bereich der Engländerstraße teilweise naturfern ausgebaut. Er verfügt im Geltungsbereich des Bebauungsplans über zwei kleine Zuflüsse, welche als Rinnsale zu charakterisieren sind. Im Umfeld der Kreisstraße AB 2 (Aschaffenburger Straße /Engländerstraße) sind durch den Verkehr mittlere Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet auszumachen.

#### **Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Wohngebiet Felgen herrscht ein mittleres und im Gewerbegebiet Hirtenwiese ein hohes Maß an Versiegelung vor. Auch die unverbauten Freiflächen weisen ausschließlich durch



Auf- und Abtrag bzw. gärtnerische Nutzung anthropogen überformte Böden auf. Das Schutzgut Boden ist daher nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt zu keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzgutes Boden. Es ist höchstens eine geringe Nachverdichtung der Bebauung möglich.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Plangebiet hat aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung nur eine geringe Bedeutung für das Grundwasser. Das Oberflächengewässer Oberer Steinbach ist überwiegend naturnah ausgebaut.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit für Siedlungsstrukturen typischen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren zu rechnen. Die Vegetations- bzw. Biotopstrukturen setzen sich überwiegend aus Rasenflächen, Gartensträuchern und -stauden, geschnittenen Hecken sowie Einzelbäumen und kleineren Baumgruppen zusammen. Entlang des Oberen Steinbachs gibt es auch standortgerechte gewässerbegleitende Gehölze.

Die Tierwelt setzt sich aus siedlungstypischen Arten zusammen, die verhältnismäßig unempfindlich gegen Störungen durch Verkehr, Lärm und der Anwesenheit von Menschen sind. Verschiedene Gartenvögel und auch Fledermausarten können in den älteren Bäumen als Niststätten oder Quartiere geeignete Habitat Strukturen finden wie Baumhöhlen, Rindenspalten, Astabrisse etc. Der das Plangebiet durchfließende Bach erhöht die vorhandene Arten- und Biotopvielfalt. Möglich ist auch ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse, die in strukturreichen Gärten und auf aufgelassenen Grundstücken geeignete Lebensräume vorfinden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope durch die Aufhebung des Bebauungsplans können ausgeschlossen werden. Das Areal ist bereits fast vollständig bebaut und künftige Veränderungen durch Abriss, Umbau und Neubau sind nur zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Tiefergreifende Veränderungen sind daher nicht erlaubt, so dass die siedlungstypische Arten- und Biotopausstattung in vergleichbarer Ausprägung fortbesteht. Zusätzlich ist das Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach sind die Grundstücke vor den Baumaßnahmen auf geschützte Arten zu untersuchen. Hier steht jeder Grundstückseigentümer selbst in der Pflicht, unabhängig von dem Stand der Bauleitplanung. Gegebenenfalls sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Eine Abstimmung mit der UNB empfiehlt sich in diesem Fall.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die vorhandene Belastung des Gebietes durch Verkehr und das vorhandene Gewerbe bleiben auch nach Aufhebung des Bebauungsplans in ähnlicher Weise bestehen. Eine Zunahme der Emissionen ist nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich weiterer Umweltaspekte wie der Erzeugung und Verwertung von Abfällen ergeben sich keine erheblichen Veränderungen.

Die Aufhebung verursacht daher keine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Die Bedeutung des bebauten Geltungsbereichs für das örtliche Klima ist gering. Nur die Gehölzstruktur entlang des Bachs und die vorhandenen Freiflächen wirken mäßigend auf das Kleinklima innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Maß der Bebauung und der Versiegelung bleibt auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes auf einem vergleichbaren Niveau. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind daher nicht zu befürchten.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei Denkmale oder andere bedeutsame Sachgüter.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes durch das Planverfahren kann daher ausgeschlossen werden.

#### Wechselwirkungen oder kumulative Wirkungen von Belangen des Umweltschutzes

Da die Aufhebung für keines der Einzelschutzgüter eine Betroffenheit auslöst, kann es auch nicht zu erheblichen Wechselwirkungen kommen. Auch eine kumulative Wirkung ist nicht zu erwarten, da insgesamt die Aufhebung des Bebauungsplans keine signifikante Veränderung zur bestehenden Situation verursacht.

### **4.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Schutzgüter. Das Maß und die Art der Bebauung werden auch nach der Aufhebung nicht erheblich verändert werden.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die Aufhebung des Bebauungsplans verzichtet, bleibt die vorhandene bauliche Struktur unverändert bestehen. Abriss, Umbau und Neubau sind im Rahmen der

Festsetzungen des Bebauungsplans von 1972 zulässig. Insgesamt wird es keine erhebliche Veränderung bezüglich der Umweltschutzgüter geben.

#### **4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, werden auch keine Maßnahmen erforderlich.

#### **4.5 Zusammenfassende Bewertung**

Es konnte nachgewiesen werden, dass eine Aufhebung des Bebauungsplanes „Felgen und Hirtenwiese“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter auslösen wird.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine Eingriffe aus, die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Eine detaillierte Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

### **5. Auswirkungen auf öffentliche Belange**

Neben den Belangen der Natur und der Umwelt sind im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans „Felgen und Hirtenwiese“ auch auf sonstige öffentliche Belange keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) im Plangebiet wird sich nicht wesentlich verändern. Der durch die vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung) entstehende Verkehrslärm und betriebsbedingter Lärm wird im Kern derselbe bleiben.

Hinsichtlich der Immissionsproblematik sind sowohl der Schutzanspruch der Wohnnutzungen als auch der Schutzanspruch der bestehenden Gewerbebetriebe vor betriebsmäßigen Einschränkungen durch die „heranrückende“ Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Dadurch, dass entsprechend der Vorgaben des § 34 BauGB zumindest Teile des bestehenden Gewerbegebiets in Zukunft für die weitere Beurteilung faktisch als Mischgebiet anzusehen sein werden, kann ein Konflikt zwischen der schutzbedürftigen Wohnnutzung und der emittierenden gewerbliche Nutzung zu befürchten sein.

Nachdem eine genauere Betrachtung der vorhandenen Betriebe angestellt und eine Rücksprache mit dem LRA gehalten wurde, bestehen hinsichtlich einzelner Betriebe Bedenken hinsichtlich ihrer „Mischgebietsverträglichkeit“. Das heißt diese wären hinsichtlich Ihres Störgrades wahrscheinlich nur in ein einem Gewerbegebiet, nicht aber in einem Mischgebiet genehmigungsfähig.

Prinzipiell gibt es verschiedene potentielle Lösungswege. So könnte bspw. nur ein Teil des BBP Hirtenwiese aufgehoben werden und die entsprechenden Betriebe bleiben im GE oder aber, der BBP bleibt im Bereich Hirtenwiese vollkommen bestehen und wird in einem

weiteren Bauleitplanverfahren geändert bzw. ergänzt. So könnte ein Teil des bestehenden Gewerbegebiets als Mischgebiet ausgewiesen werden, was zu einer Legalisierung weiterer Wohnnutzungen führen würde. Diesem Ansatz würde auch entgegenkommen, dass im Plangebiet z.T. bauliche Umstrukturierungen erwogen werden, welche sich nicht aus den Vorgaben des § 34 BauGB ableiten lassen würden. Die Planungen bzw. Überlegungen sind aber noch zu ungewiss, um auf deren Grundlage eine rechtsverbindliche Planung anzustoßen.

Um den Verfahrensaufwand zu begrenzen soll an der vollständigen Aufhebung des Bebauungsplans „Felgen und Hirtenwiese“ festgehalten werden. Da sich die Gewerbebetriebe, welche nicht „Mischgebietsverträglich“ sind im Osten des Plangebiets sammeln, kann im Rahmen der angestrebten Entwicklung faktisch dem Abschichtungsgebot Folge geleistet werden. Bei einer großflächigen Betrachtung der Nutzungen entlang der Straße „Zur Schlaghecke“ ergäbe sich eine Abschichtung von faktischen WA-Flächen im Westen über einem Faktischen MI-Teil in der Mitte und einem weiterhin bestehenden faktischen GE-Teil im Osten.

Für die weitere Beurteilung des Bestandes und möglicher neuer Bauvorhaben ist in Zukunft auch der allgemeine bauleitplanerische Bestandsschutz zu berücksichtigen. D.h. in dem bis jetzt in den Bauanträgen genehmigten Rahmen dürfen die Gewerbebetriebe auch weiterhin bestehen und wirtschaften. Einschränkungen können sich für die Gewerbebetriebe aber bspw. bei baulichen Erweiterungen oder bei Nutzungsänderungen ergeben. Im Rahmen der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans ist aber nicht von einer übermäßigen Härte gegenüber den Gewerbetreibenden auszugehen.

Die Entwicklungen im Gebiet haben eindeutig gezeigt, dass die Wohnnutzung im Gewerbegebiet Hirtenwiese zunehmend gefragt ist. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks am Bayerischen Untermain ist davon auszugehen, dass dieser Trend auch weiterhin fortbestehen wird. Dies hat sich auch durch Gespräche der Bauverwaltung mit einzelnen Eigentümern bestätigt. Es wird daher in Kauf genommen, dass einzelne Betriebe später bei Erweiterungen oder Nutzungsänderungen ggf. (moderate) Einschränkungen erfahren werden.

Hinsichtlich der Grundstückswerte ist durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht mit negativen Auswirkungen für die Eigentümer zu rechnen. Im Gegenteil, dadurch, dass z.T. auch Wohnnutzungen zulässig sein werden (hierbei gilt der Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB jeweils für die einzelnen Grundstücke) kommt es zu einer Wertsteigerung. Der Blick in die örtlichen Bodenrichtwerte bestätigt dies. Im bestehenden Gewerbegebiet Hirtenwiese werden 80 €/qm gezahlt, im Wohngebiet Felgen dahingegen 200 €/qm. In dem an das Gewerbegebiet Hirtenwiese angrenzenden Mischgebiet werden 170/qm gezahlt.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die teilweise Legalisierung der Wohnnutzungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans mehrheitlich im Interesse der Grundstückseigentümer ist.

Die Wohnnutzung ist im Bestand bisher ohne Probleme möglich, Beschwerden hinsichtlich zu hoher Lärmimmissionen sind der Gemeinde nicht bekannt. Für alle potentiellen neuen Vorhaben sind die immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen im Einzelfall zu prüfen.

Sailauf, den 2020-xx-xx

Rothenfels, den 2020-xx-xx

für die Gemeinde Sailauf

.....  
Michael Dümig, 1. Bürgermeister

.....  
Bernd Müller Architekt + Stadtplaner