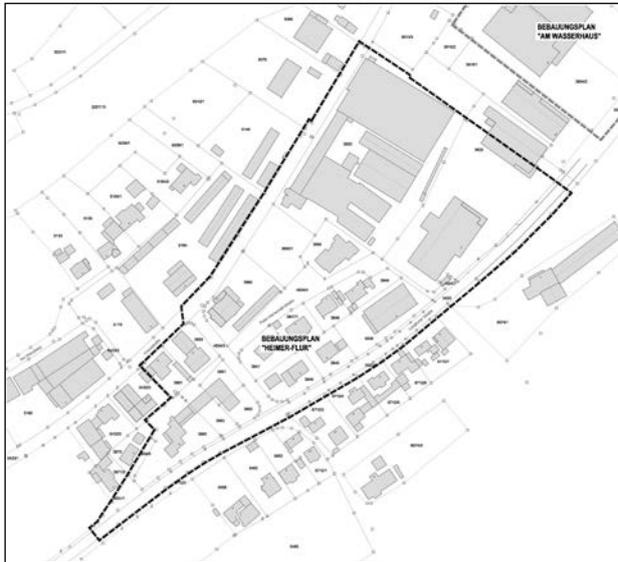


# MARKT KREUZWERTHEIM LANDKREIS MAIN-SPESSART

## AUFHEBUNGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HEIMER-FLUR

### BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Fassung: 14.09.2020  
Satzungsbeschluss: 09.02.2021

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>A. BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Rechtskraft und Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtskraft	
1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches	
1.3 Bestandssituation	
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
2.1 Flächennutzungsplan	
2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan	
<b>3. Allgemeine Rechtsgrundlagen und Verfahren</b>	<b>6</b>
3.1 Formale Vorschriften	
3.2 Verfahren	
<b>4. Gründe und Ziel der Aufhebung</b>	<b>6</b>
<b>5. Planungsrechtliche Beurteilung nach der Aufhebung</b>	<b>7</b>
<b>6. Planinhalte und Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>B. UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>

## A. BEGRÜNDUNG

### 1. RECHTSKRAFT UND GELTUNGSBEREICH

#### 1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Heimer-Flur“ wurde am 09.03.1966 vom Landratsamt Marktheidenfeld genehmigt und ist am 30.03.1966 rechtsverbindlich geworden.

#### 1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südöstlich der Staatsstraße 2315 zwischen der Kreuzstraße und der Lengfurter Straße.  
Der Geltungsbereich hat eine Größe von 44.850 m<sup>2</sup> (rd. 4,48 ha).  
Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

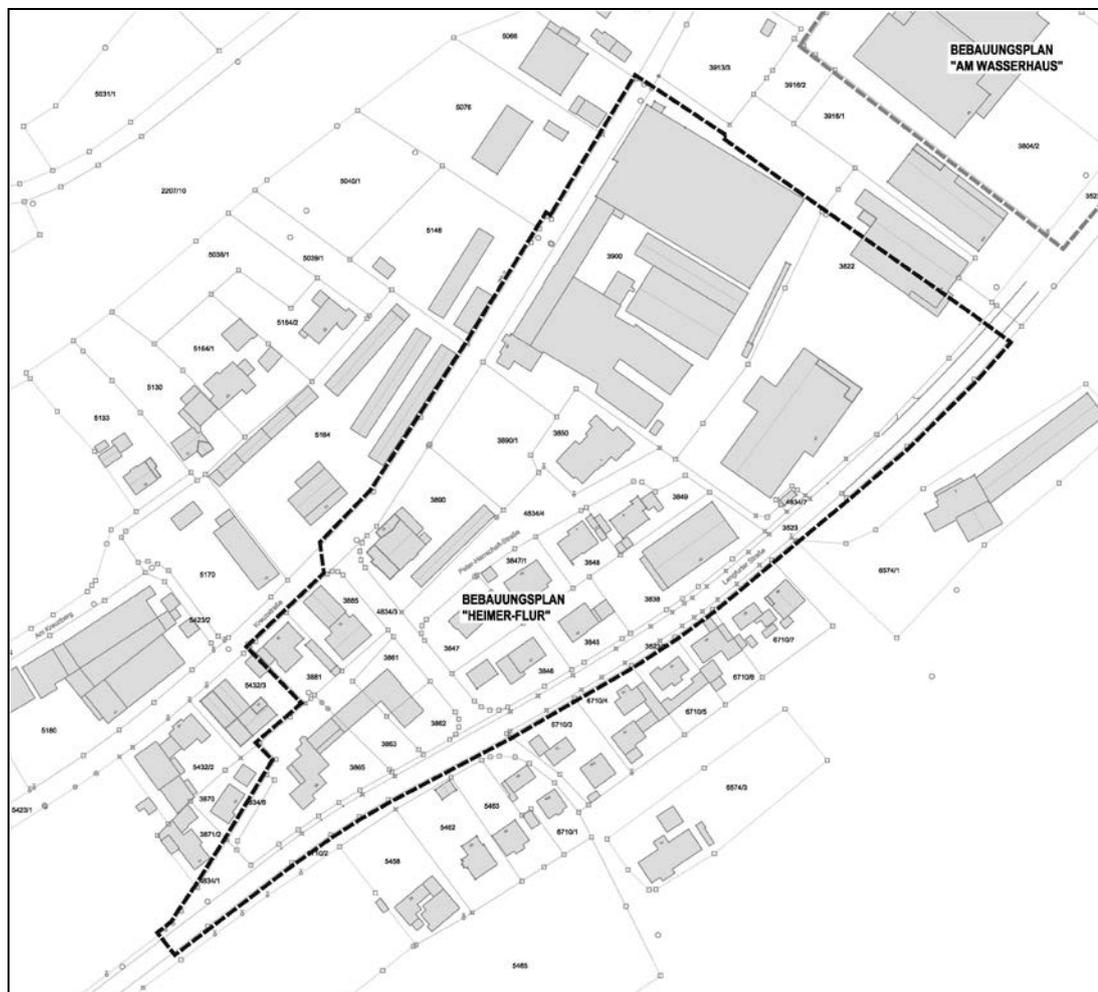


Abb. 1

Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet besteht aus einem Konglomerat unterschiedlicher Nutzungen mit einem engen Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Bei den bestehenden Betrieben handelt es sich um die Einzelhandelsbetriebe Aldi, Drogeriemarkt Müller und Getränkemarkt Logo und Gewerbebetriebe (SKT Kunststofftechnik GmbH, Forst- und Gartengeräte, ...).

Die Wasserversorgung ist durch die nahe gelegene Wasserpumpstation mit Wasserbehälter gesichert.

Die Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikationsmitteln ist über die vorhandenen örtlichen Systeme gewährleistet.

Ebenso verhält es sich mit der erforderlichen Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser, welche im Mischsystem erfolgt.

Die verkehrliche Erschließung findet über die Anbindung der Peter-Herrschaft-Straße an die Lengfurter Straße von Südosten und von Südwesten über die Kreuzstraße statt.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Kreuzwertheim stellt den nordwestlichen Teil an der Kreuzstraße bis an die Peter-Herrschaft-Straße und den nordöstlichen Teil an der Lengfurter Straße als „*Gewerbliche Bauflächen*“ (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Für den südöstlichen Bereich zeigt der Flächennutzungsplan die Darstellung „*Mischgebiet*“ (MI) nach § 6 BauNVO.

Die im Geltungsbereich des Plangebietes liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt, so dass sich diese Darstellung mit der Beurteilung nach § 34 BauGB deckt.

## 2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Festsetzungen des seit 30.03.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen im Wesentlichen aus folgenden Inhalten:

- Art der baulichen Nutzung  
Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse E und E + 1  
Grundflächenzahl 0,4  
Geschossflächenzahl 0,4 bei einem Geschoss  
Geschossflächenzahl 0,7 bei zwei Geschossen
- Mindestgröße der Grundstücke von 500 m<sup>2</sup>
- Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen

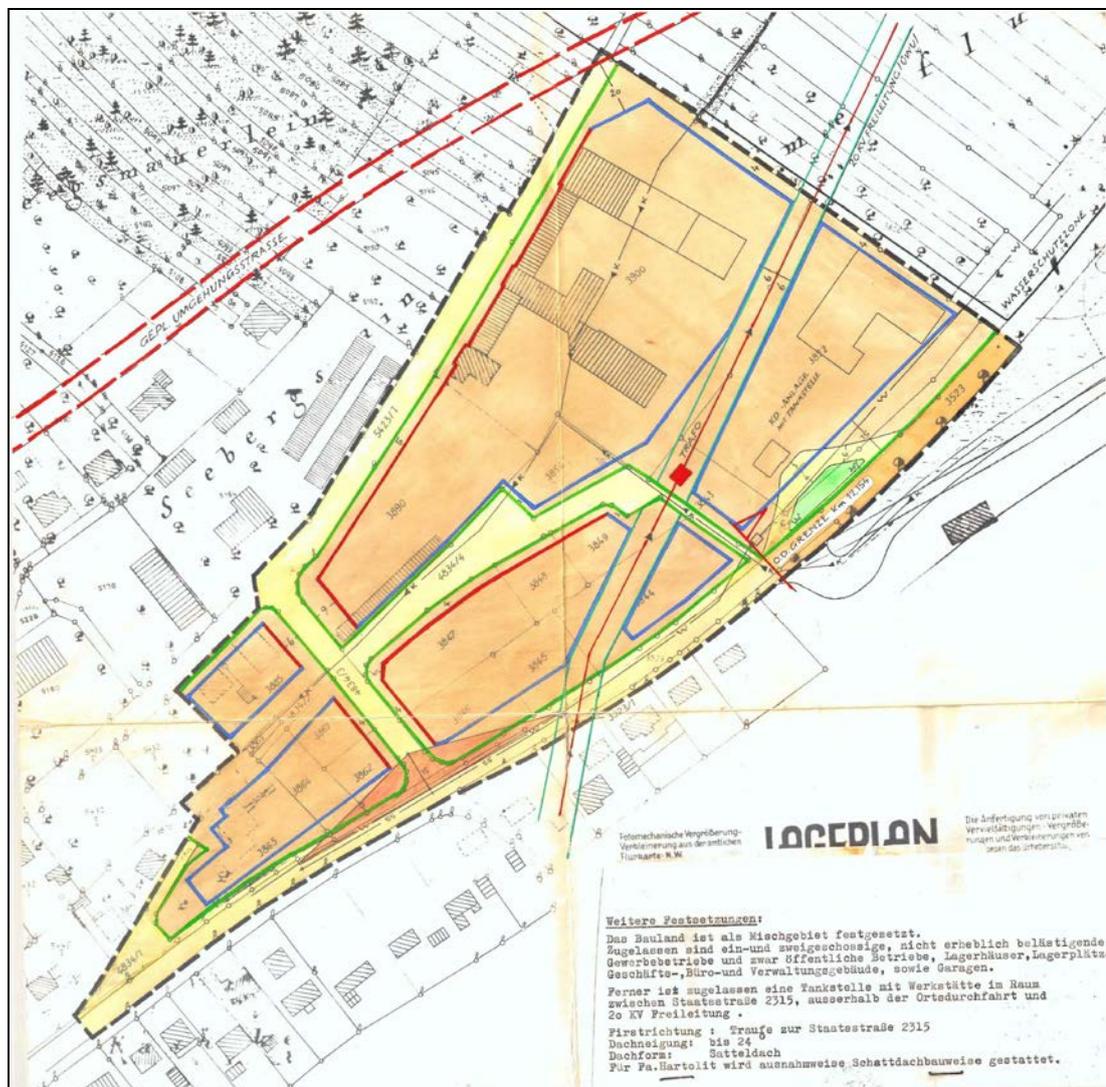


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)

### **3. ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

#### **3.1 Formale Vorschriften**

Die Aufhebung 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.

Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden.

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes ist nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu bedenken, welche Folgen die Aufhebung eines Bebauungsplanes für die Betroffenen hat, ob die weitere Entwicklung des Gebietes auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB erfolgen kann, oder ob ein dringendes Planungserfordernis für die Marktgemeinde vorliegt. Die Bebauung und Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen. Die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes wird im Wesentlichen von An-, Erweiterungs- und Umbauten und Nachverdichtungen sowie Nutzungsänderungen geprägt sein, die auch auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden können. Bestehende genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandschutz.

#### **3.2 Verfahren**

##### **Einleitungsbeschluss**

(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Heimer-Flur“ gefasst.

##### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB )

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Offenlage der Aufhebungssatzung einschließlich der Begründung in der Zeit vom 09.10.2020 bis 30.10.2020.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

##### **Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

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

Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2020 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

##### **Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Kreuzwertheim hat mit Beschluss vom 09.02.2021 dem Satzungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Heimer-Flur“ mit Begründung in der Fassung vom 14.09.2020 als Satzung beschlossen.

#### **4. GRÜNDE UND ZIEL DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heimer-Flur“ bildet die tatsächlichen Nutzungen nicht korrekt ab. Das Gebiet ist bis auf ein Grundstück bebaut. Der Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt, lässt fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen zu. Zugelassen sind ein- und zweigeschossige, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und zwar öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Garagen.

Zwischenzeitlich hat sich das Gebiet im nordöstlichen Bereich zu einem Standort für Einzelhandelsbetriebe, teilweise großflächige Betriebe, entwickelt. Geplant ist die Erweiterung der Aldi-Filiale mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von rd. 950 m<sup>2</sup> auf rd. 1.130 m<sup>2</sup>. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Bei dem Spritzgussbetrieb SKT Kunststofftechnik GmbH handelt es sich nicht um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieb, der in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seiner ursprünglichen Festsetzung „Mischgebiet“ inhaltsleer und obsolet ist.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Für eine städtebauliche Ordnung wird aufgrund der bestehenden Bebauung, des konkret geplanten Bauvorhabens und der vorhandenen Erschließung kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gesehen. Somit entfällt auch die Rechtfertigung für eine erneute Überplanung des Gebietes durch eine Änderung des Bebauungsplanes.

#### **5. PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG NACH DER AUFHEBUNG**

##### **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 Baurecht geschaffen. Es erfolgt keine Einschränkung von bestehendem Baurecht auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Heimer-Flur“. Auch für den bestehenden Betrieb SKT Kunststofftechnik hat die Aufhebung keine negativen Auswirkungen.

Nach der Aufhebung der Satzung werden künftige Bauvorhaben, z.B. Neu-, An- oder Umbauten und Nutzungsänderungen 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, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

##### **Schutzgebiete**

Im Satzungsgebiet und dessen unmittelbarem Umfeld sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtlich relevante Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000-Gebiete etc.) vorhanden.

### **Denkmäler**

Im Satzungsgebiet und dessen direkter Umgebung sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

### **Immissionen**

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

### **Erschließung und Infrastruktur**

Das Gebiet ist durch das bestehende Straßensystem erschlossen. Ein Erfordernis neuer Erschließungsstraßen kann nicht entstehen, da nach § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn deren Erschließung gesichert ist.

### **Ausgleich**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine neuen Bebauungsmöglichkeiten. Nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht für Vorhaben nach § 34 kein Ausgleichserfordernis.

## **6. PLANINHALTE AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER FESTSETZUNGEN**

Auf dem Bebauungsplan „Heimer Flur“ erfolgt nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens der Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen als aufgehoben.

## **B. UMWELTBERICHT nach § 2 a BauGB**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden.

Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden wesentlichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden, werden nach den in der Anlage 1 BauGB festgelegten Angaben beschrieben.

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziel der Aufhebungssatzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heimer-Flur“ aus dem Jahr 1966 soll aufgehoben werden, da die tatsächlichen Nutzungen mit großflächigen Betrieben und einem Spritzgussbetrieb nicht mehr einem Mischgebiet entsprechen und in diesem nicht zulässig sind. Somit ist die ursprüngliche Festsetzung „Mischgebiet“ inhaltsleer und obsolet.

#### **1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Der auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstandene Gebäudebestand verbleibt unverändert, zukünftige Umbauten und Erweiterungen richten sich nach der Aufhebung nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

In dem Plangebiet findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

### **2. Auswirkungsprognose**

#### **Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist erschlossen und bebaut.

#### **2.1 Fläche, Flächenverbrauch**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte 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.

## **2.2 Schutzgut Boden**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Überbauung gegenüber den bestehenden Ausnutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes ermöglicht.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

## **2.3 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung der Bestandssituation und der künftigen Bebauungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten der Flächen. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

## **2.4 Schutzgüter Klima und Luft**

Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen der Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

## **2.5 Schutzgüter Arten und Lebensräume (Tiere, Pflanzen)**

Der größte Teil des Plangebietes wird von Gebäuden und Verkehrsflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum eingenommen. Veränderungen entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen treten nicht ein.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild (Stadtbild) wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **2.7 Natura 2000-Gebiete**

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

## **2.8 Menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet stellt sich als Konglomerat unterschiedlicher Nutzungen – Gewerbe und Wohnen – dar.

Wegen der unmittelbaren Nähe von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung kann es zu Lärmbeeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen kommen.

Durch das Planungsvorhaben „Aufhebung des Bebauungsplanes“ findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut statt.

## **2.9 Schutzgüter Kultur und Sachgüter**

Die Schutzgüter Kultur und Sachgüter sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

## **2.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Mit umweltschädigenden Emissionen ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

## **2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

## **2.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufhebung des Bebauungsplanes treten auch keine negativen Wechselwirkungen ein.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee) BauGB sind außerdem die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten.

Besondere Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der angrenzenden Nutzung bzw. geplanten Nutzung nicht bekannt.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes bestehen für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heimer-Flur“, rechtsverbindlich seit 30.03.1966.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten.

## **4. Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar. Entsprechend sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Markt Kreuzwertheim sieht kein Planungserfordernis für die Einleitung alternativer Verfahren.

Das Plangebiet ist bebaut. Die Aufhebung des Bebauungsplanes steht den Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

## 6. Zusammenfassung

Der Markt Kreuzwertheim hebt den Bebauungsplan „Heimer-Flur“ ersatzlos auf. Nach der Bebauungsplanaufhebung ist eine Entwicklung der Bebauung und der Nutzungsverteilungen zu erwarten, die den Zulässigkeitsmerkmalen für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB folgt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Ausgearbeitet:

Aschaffenburg, 14.09.2020, 09.02.2021

Kreuzwertheim,

.....  
Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

.....

Erster Bürgermeister