

STADT



HOCHHEIM AM MAIN

Bebauungsplan Nr. XXV
„Schänzchen II“
3. Änderung (Teilaufhebung)

Begründung

Planstand 25.06.2002

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Martin Jakob-Landmesser

Inhalt

| | |
|--|---|
| 1. Veranlassung..... | 2 |
| 2. Planziel..... | 2 |
| 3. Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 4. Räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| 5. Aufhebung..... | 4 |
| 6. Berücksichtigung der §§ 1 Abs. 3, 5 und 6 sowie 1a BauGB..... | 4 |
| 7. Entschädigungsansprüche..... | 7 |
| 8. Bodenordnung..... | 7 |
| 9. Kosten..... | 7 |

1. Veranlassung

Im seit dem 08.10.1994 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XXV „Schänzchen II“ wurden die Flurstücke 76 bis 80 (im Flurbereinigungsverfahren nunmehr als Flurstücke 111 bis 115 benannt) teilweise als Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Eigentümer der Flächen sind nicht bereit, die Flächen den Festsetzungen entsprechend zu bewirtschaften, die Flächen zu tauschen oder zu verkaufen. Sie haben dies durch Klage auf Normenkontrolle beim VGH Kassel eindrücklich dokumentiert. Der Vollzug der Festsetzungen ist mangels Zugriff auf die Flächen somit nicht möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Teilbereich daher wirkungslos und der für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleich ist nicht realisierbar.

Auf Grund der damit offensichtlichen Wirkungslosigkeit der Festsetzungen dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes ist seine Aufhebung städtebaulich geboten. Die Flächen werden dazu aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen und sind anschließend wieder als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB und als Fläche für die Landwirtschaft zu betrachten. Ein weiteres planerisches Erfordernis zur städtebaulichen Ordnung besteht nicht.

Im Rahmen des Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan wurde mit den klageführenden Grundstückseigentümern im Übrigen ein Vergleich geschlossen, der die Entlassung der genannten Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorsieht.

Der für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleich für Natur und Landschaft erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Anrechnung bestehender Öko-Kontopunkte aus der Aufforstung am Käsbach.

2. Planziel

Auf Grund der offenkundigen Funktionslosigkeit im gekennzeichneten Teilbereich und des mangelnden planerischen Erfordernisses einer Planung soll der Bebauungsplan im gekennzeichneten Teilgeltungsbereich mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben werden. Nach der Aufhebung sind die Flächen wieder dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen und als Fläche für die Landwirtschaft zu betrachten.

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB finden für die Aufhebung von Bauleitplänen die gleichen Vorschriften wie für deren Aufstellung Anwendung.

3. Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege“ und als „Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hochheim am Main stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nicht vor.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung umfaßt die Grundstücke Flur 56, Flurstücke 76 bis 80 (gem. Flurbereinigungsverfahren künftig als Flurstücke 111 bis 115 benannt). Die Lage der bereits hergestellten aber im Flurbereinigungsverfahren noch nicht rechtskräftig gewordenen B 40 neu geht aus der nachfolgenden Karte (Maßstab 1 : 5.000) hervor.

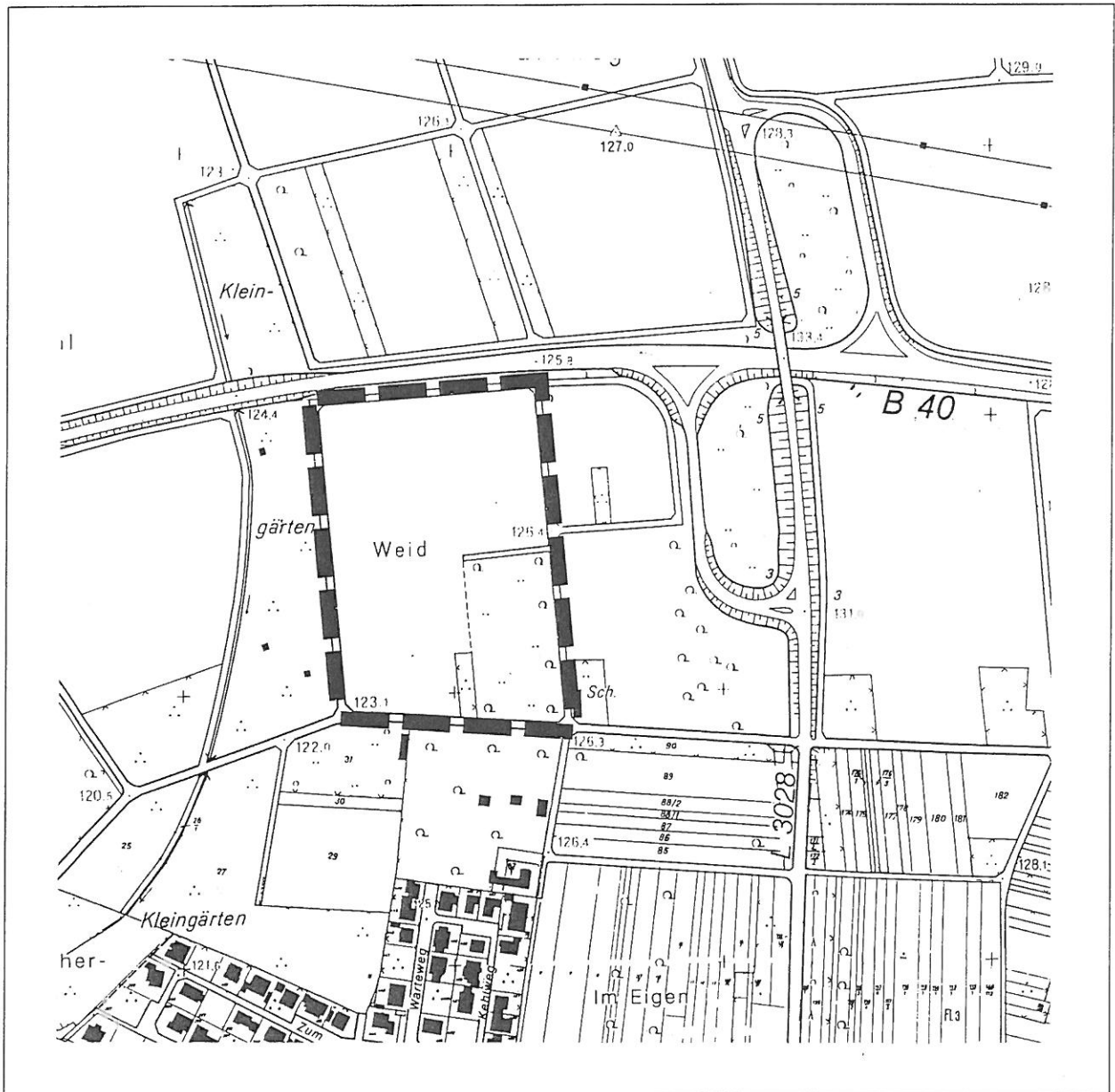


Abb. 1: Lageplan der B 40 neu nördlich des Geltungsbereichs, Maßstab 1:5.000

5. Aufhebung

Zur vollständigen Aufhebung gelangt der in der Plankarte als 3. Änderung (Teilaufhebung) gekennzeichnete Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XXV, „Schänzchen II“ samt seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

6. Berücksichtigung der §§ 1 Abs. 3, 5 und 6 sowie 1a BauGB

In der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans ist insbesondere darzulegen, daß die Aufhebung nicht gegen die §§ 1 Abs. 3, 5 und 6 sowie 1a BauGB verstößt (vgl. E/Z/B: BauGB, § 2 Rn. 87 ff.)

§ 1 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grund des mangelnden planerischen Erfordernisses der Planung und der offenkundigen Funktionslosigkeit. Die damit hergestellte Zugehörigkeit zum Außenbereich entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Ein städtebauliches Erfordernis für den Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans besteht auf Grund der oben bereits geschilderten Verhältnisse nicht, seine Teilaufhebung ist damit die konsequente Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB.

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

Die Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,

Die Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

Die Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,

Eine der guten fachlichen Praxis entsprechende landwirtschaftliche Nutzung der Flächen entspricht dem Erhalt des Landschaftsbildes. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wird auch nach der Teilaufhebung eine angemessene Ortsrandeingrünung gewährleistet. Die Belange werden demnach vollständig berücksichtigt.

5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,

Die Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

Die Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

7. gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,

Belange des Umweltschutzes werden durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt. Die im Bereich der Teilaufhebung bestehende und künftig vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung entspricht gem. § 8 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der für den Bebauungsplan Nr. XXV, „Schänzchen II“ erforderliche Ausgleich für Natur und Landschaft erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Anrechnung bestehender Öko-Konto-Punkte aus der Aufforstung am Käsbach.

8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

Die Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt. Die nördlich des Geltungsbereichs der Teilaufhebung liegende B 40 wird planungsrechtlich nicht berührt. Sie wird im derzeit im Verfahren befindlichen Flurbereinigungsverfahren ausparzelliert. Die Grundstücke sind besitzeingewiesen, das Verfahren ist aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen.

9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,

Die Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

10. die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Für den Teilgeltungsbereich existieren keine sonstigen städtebaulichen Planungen der Stadt Hochheim am Main, die betroffen sein könnten.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen bleiben durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes in landwirtschaftlicher Nutzung; Waldflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Wohnnutzungen werden durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Öffentliche Belange werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Teilaufhebung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Regionalplans Südhessen 2000.

Private Belange werden nicht beeinträchtigt, da die ausgeübten Nutzungen weitergeführt werden können. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan wurde mit den klageführenden Grundstückseigentümern im Übrigen ein Vergleich geschlossen, der die Entlassung der genannten Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorsieht. Die Teilaufhebung dient damit der Berücksichtigung privater Belange.

§ 1a

Umweltschützende Belange in der Abwägung

(1) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Belange werden durch die Teilaufhebung nicht berührt.

(2) In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 sind auch zu berücksichtigen

1. die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt den Bereich in der Entwicklungskarte als Übernahme rechtsverbindlicher Planungen und Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. In seiner Leitbildkarte stellt der Landschaftsplan einen „Bereich vorwiegend landwirtschaftlicher Flächen“ dar. Insofern entspricht die Teilaufhebung den Darstellungen des Landschaftsplanes. Sonstige zu berücksichtigende Pläne bestehen für den Bereich nicht.

2. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz),

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Der durch die Teilaufhebung bewirkte Verlust an Ausgleichswirkung für den Bebauungsplan Nr. XXV, „Schänzchen II“ wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Anrechnung bestehender Öko-Konto-Punkte aus der Aufforstung am Käsbach kompensiert.

3. die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung), soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll, und

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung findet bei der Aufhebung des Bebauungsplanes keine Anwendung. Für das Vorhaben ist keine allgemeine Vorprüfung im Sinne des § 3c Abs. 1 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 UVPG erforderlich.

4. die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen

sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Sog. FFH-Gebiete werden nicht berührt.

(3) Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 oder 2 können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit der Übernahme des § 8a BNatSchG₁₉₉₃ in das öffentliche Baurecht ist die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung abschließend in § 1a BauGB₁₉₉₈ geregelt. Dieser lässt den erforderlichen Ausgleich durch Anrechnung bestehender Öko-Konto-Punkte aus der Aufforstung am Käsbach zu.

7. Entschädigungsansprüche

Durch die Teilaufhebung des seit dem 08.10.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes entstehen keine Entschädigungsansprüche. Gem. § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung erhalten. In die ausgeübte Nutzung (Acker) wird jedoch durch die Teilaufhebung nicht eingegriffen.

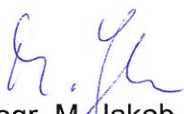
8. Bodenordnung

Ein gesondertes Verfahren zur Bodenordnung ist nicht erforderlich. Hier wird auf das noch nicht abgeschlossene Flurbereinigungsverfahren verwiesen.

9. Kosten

Der Stadt Hochheim am Main entstehen aus der Aufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:


Dipl.-Geogr. M. Jakob-Landmesser
Hochheim am Main, den 12.07.2002

Der Magistrat
der Stadt Hochheim am Main
Postfach 1140
65233 Hochheim am Main