

Stadt Gemünden a.Main



STADT GEMÜNDEN a. Main

BEGRÜNDUNG zur

Aufhebung des Bebauungsplans

„Kleingemünden-Schulgelände“

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Hoheitsgebiet der Stadt Gemünden a.Main besteht ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan, welcher bereits 12-mal rechtsverbindlich geändert wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Sonder- bzw. Mischbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bebauungsplan „Kleingemünden-Schulgelände“ trat in seiner ursprünglichen Fassung, mit seiner öffentlichen Bekanntmachung, im März 1971 in Kraft. Die derzeit rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans erlangte mit Bekanntmachung vom Januar 1975 Rechtskraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Bahnlinie „Gemünden-Bad Kissingen“, im Westen durch die Ortsstraße „Hofweg“, im Osten durch den Hochwasserdamm und im Süden durch die Bebauung entlang der Ortsstraße „Häfnergasse“ begrenzt. Die verkehrliche Erschließung wird durch die Ortsstraße „Hofweg“ sichergestellt.

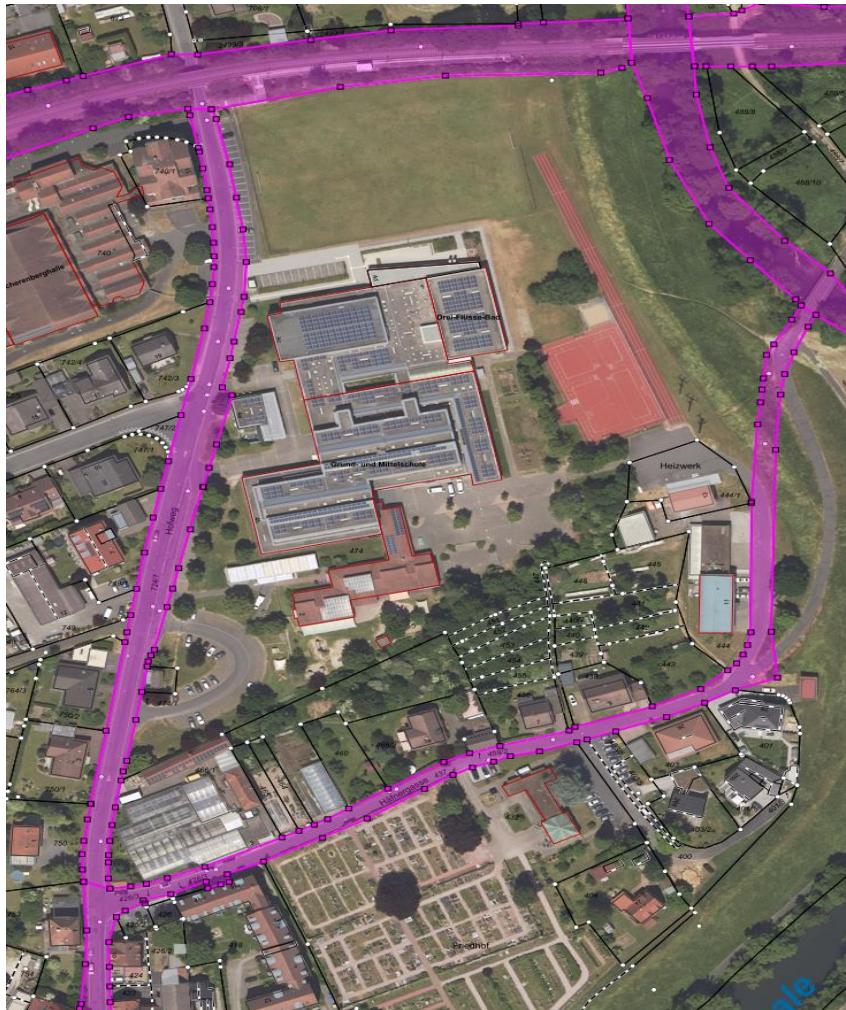
Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans umfasst vollständig das Grundstück mit der Flur-Nr. 474 der Gemarkung Gemünden a.Main und ist bis auf die Rasenfläche, die bisher als Schulsportplatz genutzt wurde, mit Bauwerken versehen.

2 Geltungsbereich



Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ist mit „Sondergebiet Grund- und Hauptschule (SO)“ festgesetzt.

3 Aktuelle Situation



Aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhandenen Festsetzungen, ist aus der Sicht der baurechtlichen Vorgaben, eine Erweiterung der vorhandenen Bebauung sowie eine Nachverdichtung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, nicht bzw. nur mit einer aufwändigen Änderung des Bebauungsplans möglich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind für den festgelegten Geltungsbereich sowie für eine zusätzliche Bebauung ausreichend und auch zweckmäßig dimensioniert.

4 Auswirkungen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“, richtet sich die zukünftige planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuches (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Daher sind zukünftig Vorhaben zulässig, welche der Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprechen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ verlieren dessen Festsetzungen, bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der festgesetzten Verkehrsflächen, ihre Rechtswirkung. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird jedoch vorgegeben, dass innerhalb derartiger Bauquartiere nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und die Ortsansicht nicht beeinträchtigen werden darf.

Unter diesen Gesichtspunkten ist auch eine Bebauung außerhalb der bisherigen Baugrenzen bzw. die Erweiterung der bisherigen Anwesen, unter Beachtung des Maßstabes des Einfügens in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB, möglich. Es gelten mit der Aufhebung dann die grundsätzlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Für die Grundstückseigentümerin bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“, im Vergleich zur bisherigen Regelung, keine grundsätzlichen und erheblichen Einschränkungen bei der Nutzung ihres Grundstückes.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird aus dem Grundstück im beplanten Innenbereich, weder ein Grundstück im unbeplanten Außenbereich noch wird dadurch ein Außenbereich im Innenbereich geschaffen, da das Grundstück als „Inselgrundstück“ mit klaren Abgrenzungen durch Straßen, Bahn- sowie Hochwasserdamm und sonstiger Bebauung besteht und bisher in seiner Gesamtheit als vollumfängliches Baugrundstück, entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan, genutzt wurde.

5 Zusammenfassung

Durch die Errichtung der Grund- und Mittelschule, zusammen mit der Errichtung des Kindergartens, ist das Ziel und der Zweck der damaligen Bauleitplanung erfüllt. Jedoch bietet das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ noch weiteres und vorhandenes Baupotenzial für eine Nachverdichtung der Grundstücksfläche, sodass die Aufhebung des Bebauungsplans der vorrangige und städtebauliche Wille der Stadt Gemünden a.Main ist, um dieses Potential auch für städtische Belange nutzen zu können.

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans „Kleingemünden-Schulgelände“ treten an die Festsetzungen des Bebauungsplans die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB. Diese bilden eine ausreichende und städtebaulich zielführende Beurteilungsgrundlage für die künftigen Bautätigkeiten, sodass eine baurechtlich gewollte Grundstücksnachverdichtung, ohne die bestehende Bauleitplanung erweitern bzw. ändern zu müssen.

Aufgrund der umfassenden Bestandsbebauung und der Lage im Innenbereich von Gemünden a.Main, wird die im Geltungsbereich betroffene Grundstückseigentümerin grundsätzlich nicht eingeschränkt. Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück kann hingegen nach der Aufhebung des Bebauungsplans, im Vergleich zur vorherrschenden Situation, intensiver bebaut, tatsächlich bebaut bzw. genutzt werden. Dies trägt auch zum nachhaltigen Schutz des Außenbereiches bei, da vorrangig zunächst der ohnehin bebaute Innenbereich der Bebauung zugeführt wird und der schützenswerte Außenbereich von Bebauung und Versiegelung verschont bleibt.

Für die Aufhebung ist das Verfahren nach § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Form des „beschleunigten Verfahrens“ zu wählen.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen insoweit vor, da es sich beim betroffenen Geltungsbereich um eine Fläche handelt, die auch ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplans dem Innenbereich zuzuordnen wäre. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bebauung des Hofweges, im Norden durch die Bahnstrecke, im Osten durch den Hochwasserdamm und im Süden durch die Bebauung der Häfnergasse begrenzt.

Mit der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie dessen einschränkenden Festsetzungen, kann die betroffene Grundstücksfläche einer Nachverdichtung in Form einer Bebauungserweiterung zugeführt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundstücksfläche innerhalb des aufzuhebenden Geltungsbereiches beträgt 37.352 m², was einer zulässigen GRZ nach den Vorgaben des § 19 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 15.000 m² entspricht und deutlich unter der Zulässigkeitsvoraussetzung für ein Verfahren nach § 13a BauGB von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche liegt.

Selbst bei einer Erforderlichkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls, kann unterstellt werden, dass aufgrund der vorhandenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit „SO- Grund u. Hauptschule“, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, die in einer Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht ausgeschlossen, da aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Vorhaben zugelassen sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind genauso wenig erkennbar, wie der Schutz und die Auswirkung von schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gemünden a.Main, 27.06.2025

Lippert
Erster Bürgermeister