



## **MARKT KLEINLANGHEIM**

### **Aufhebung Bebauungsplan „Am Graben“**

#### **BEGRÜNDUNG**

- Entwurf -

Stand: 24.07.2020

## **TIG Ingenieure GmbH & Co.KG**

Neuseser Str. 3 | 97337 Dettelbach

Tel.: +49 (0) 9324 999 – 33  
Fax: +49 (0) 9324 999 – 35

E-Mail: [info@tig-dettelbach.de](mailto:info@tig-dettelbach.de)  
Homepage: [www.tig-ingenieure.de](http://www.tig-ingenieure.de)

# **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>

## **I. ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Der Marktgemeinderat Kleinlangheim hat in seiner Ratssitzung am 17.12.2019 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Graben“ gem. Bekanntmachung v. 19.11.2018 in Kleinlangheim gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Hintergrund des Beschlusses des Marktgemeinderats vom 17.12.2019 ist folgender:

1. Ein außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegener Grundstückseigentümer hatte zunächst durch Schriftsatz der vom ihm beauftragten Anwaltskanzlei vom 01.03.2019 beim BayVGH den Antrag erstellt, durch Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO den Bebauungsplan bis zur Entscheidung über einen Normenkontrollantrag in der Hauptsache außer Vollzug zu setzen. Die hierfür erforderliche Antragsbefugnis gem. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO wurde damit begründet,
  - eine Abwägung hinsichtlich der planbedingten Verkehrslärm- und Schadstoffhöhungen am Grundstück des Antragstellers habe nicht stattgefunden,
  - dem Bebauungsplan liege ein mangelhaftes Konzept hinsichtlich der Ableitung des im neuen Baugebiet anfallenden Niederschlags- und Versickerungswassers zugrunde, so dass außerhalb des Plangebiets mit Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung zu rechnen sei,
  - der im Bebauungsplan festgesetzte Regenrückhalteteich sei nicht geeignet und in der Lage, das anfallende Regenwasser aufzufangen, so dass mit einem Überlaufen dieses Teichs zu rechnen sei mit der Folge, dass das Abwasser aufgrund der Hanglage auf die südöstlich gelegenen Grundstücke und damit auch auf das Grundstück des Antragstellers laufen und dort zu Überschwemmungen und Wasserschäden führen würde, zumal im Rahmen der Bauleitplanung vollkommen unberücksichtigt geblieben sei, dass das bestehende Kanalsystem in der Straße „Am Schleifweg“ in großem Maße sanierungsbedürftig sei.

Infolge eines Ausfertigungsmangels sei der Bebauungsplan formell rechtswidrig; die materielle Rechtswidrigkeit ergebe sich insbesondere daraus, dass ein beachtlicher Verfahrensmangel gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB vorliege, da die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB nicht vorlägen. Das geplante Wohngebiet schließe nicht unmittelbar an eine bestehende Bebauung, sondern an Außenbereichsflächen an, so dass ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich mit eigenständiger Erschließung an das überörtliche Straßennetz entstehe. Das Tatbestandsmerkmal des „Anschließens“ i. S. v. § 13 b BauGB werde durch die Planung nicht erfüllt.

Darüber hinaus

- komme im Rahmen von § 13 b BauGB nur die Festsetzung eines reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO in Betracht,
- seien im Falle der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO zumindest über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können,
- verstoße § 13 b BauGB gegen die Bestimmungen der Richtlinie 2001/42/GG vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

#### Jenseits der Nichtanwendbarkeit von § 13 b BauGB

- ermangle es der städtebaulichen Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB,
- sei das im Rahmen der Dorferneuerungsplanung erstellte Entwicklungskonzept entgegen § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der Folge nicht berücksichtigt worden, dass ein Verstoß gegen § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB gegeben sei, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen sei und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden dürften,
- seien die planbedingten Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds nicht hinreichend sowie Belange des Umweltschutzes, insbesondere artenschutzrechtliche Belange nicht berücksichtigt worden, zumal nach dem Kurzgutachten zur spezifischen artenschutzrechtlichen Prüfung vom August 2018 streng geschützte Tierarten in nicht nur unerheblichem Umfang im Plangebiet vorhanden und durch die Planung betroffen seien,
- darüber hinaus werde entgegen § 1 Abs. 4 BauGB gegen Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm sowie des Regionalplans Würzburg 2 verstoßen.

2. Durch Erwiderrungsschriftsatz des durch den Markt Kleinlangheim beauftragten Rechtsanwalts an den BayVGH vom 18.04.2019 wurde die Antragsbefugnis des Antragstellers im einstweiligen Normenkontrollverfahren grundsätzlich in Zweifel gezogen, da

- die plan- bzw. erschließungsbedingte Zunahme des Verkehrslärms angesichts festgesetzter 34 Bau-parzellen bei Annahme von jeweils zwei KFZ zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehre von minimal 2, maximal 6/Fahrten/KFZ/Tag nach der Rechtsprechung von einer lediglich geringfügigen zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen sei mit der Folge, dass dies in der Abwägung nicht zu berücksichtigen gewesen sei, was demzufolge auch für die behaupteten Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe gelte,
- nach der Begründung zum Bebauungsplan die Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem der-gestalt vorgesehen sei, den Schmutzwasserkanal an die vorhandenen Mischwasserkanäle anzu-schließen, Oberflächenwasser über angelegte Oberflächenwassergräben bzw. Regenkanäle in den im südöstlichen Rand des Plangebiets angelegten Regenrückhalte-teich zu führen und von dort über einen noch herzustellenden Regenwasserkanal in den Gründleinsbach einzuleiten, wobei das im wasserrechtlichen Erläuterungsbericht zugrunde gelegte Rückhaltevolumen ausweislich des An-schreibens des WWA Aschaffenburg an das LRA Kitzingen als Untere Wasserbehörde vom 07.03.2019 zutreffend ermittelt worden sei und mit der Erschließungsplanung grundsätzliches Einver-ständnis bestehe,

so dass bereits die Antragsbefugnis zu verneinen sei. Im Übrigen sei ein ergänzendes Verfahren zur Än-derung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Ziel beschlossen worden, die allge-mein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen, des Weiteren ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der erschließungsbedingten Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die Grundstücke von Planaußenliegern ebenso zu beauftragen wie ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung und Bewertung der durch planbedingten Verkehrslärm auf Wohngrundstücke von Planau-ßenliegern einwirkende Schadstoffimmissionen. Sowohl die gegen die formelle wie gegen die materielle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans erhobenen Einwendungen seien – insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB vor dem Hintergrund der an den Markt Klein-

langheim herangetragenen Anfragen von Bauinteressenten sowie angesichts der zur kurz- wie mittelfristigen Bebauung nicht geeigneten Grundstücke im unbeplanten Innenbereich – ebenso zurückzuweisen, wie die Behauptungen von Verstößen gegen Grundsätze und Ziele der Raumordnung.

3. Nach erfolgter Vertiefung des Sachvortrags hinsichtlich der nicht bestehenden Antragsbefugnis des Antragstellers einerseits, der erfolgten Vorlage des ergänzenden Lärmgutachtens vom 28.06.2019 mit dem Ergebnis höherer Beurteilungspegel ohne Realisierung des Baugebiets als bei dessen Umsetzung inklusive Errichtung des Lärmschutzwalls und versetzter Ortstafel sowie eines immissionsschutztechnischen Gutachtens zur Luftreinhaltung vom 16.08.2019 mit dem Ergebnis einer deutlich unter der nach TA-Luft definierten irrelevanten Zusatzbelastung zum Zweiten, der Stellungnahme des WWA Aschaffenburg vom 31.07.2019 gegenüber dem LRA Kitzingen hinsichtlich der Billigung der Erschließung des neuen Baugebiets und der beabsichtigten Sanierung des bestehenden Baugebiets „Am Schleifweg“ mit dem darauf basierenden Änderungsbescheid des LRA Kitzingen vom 13.09.2019 zum wasserrechtlichen Bescheid vom 19.08.2008 war für den Markt Kleinlangheim durch Anwaltsschriftsatz vom 27.11.2019 im Hinblick auf die streitige Antragsbefugnis der Erlass eines Hinweisbeschlusses beantragt worden. Durch Anschreiben des BayVGH vom 02.12.2019 war daraufhin mitgeteilt worden, die aus den Verfahrensakten des Normenkontrollverfahrens bereits ersichtlichen Höhenangaben zum Plangebiet einerseits, zum Grundstück des Antragstellers andererseits erschienen „ohne weitere Ermittlungen“ nicht geeignet, die Antragsbefugnis hinsichtlich des Belangs Schutz vor Oberflächenwasser „offensichtlich auszuschließen“, wobei ein Eingehen auf weitere Aspekte der Antragsbefugnis „nicht angezeigt“ seien.

Damit bestand das nicht unerhebliche Risiko, dass infolge unveränderter Bejahung der Antragsbefugnis wegen der Oberflächenwasserproblematik der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden könnte.

4. Nachdem der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers angesichts der für den Markt Kleinlangheim abgegebenen Erklärung, geplant sei die Ausschreibung von Bauleistungen für Oktober/November 2019 mit anschließender Vergabe von Aufträgen, Baubeginn sei im März/April 2020, das Verfahren zum Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO für erledigt erklärt und der Markt Kleinlangheim dieser Erklärung zugestimmt hatte, wurde das einstweilige Normenkontrollverfahren (9 NE 19.467) durch Beschluss des BayVGH vom 13.09.2019 eingestellt mit der Maßgabe, dass der Markt Kleinlangheim als Antragsgegner die Kosten des Verfahrens zu tragen habe. Begründet wurde dies damit,
  - es bestünden zwar „gewisse Zweifel“ hinsichtlich der Antragsbefugnis des Antragstellers im Hinblick auf die geltend gemachten Belange einer Lärmbeeinträchtigung sowie dem Schutz vor Oberflächenwasser,
  - andererseits „dürfte“ trotz des wohl nur mäßig abfallenden Geländes wegen des nur schwach durchlässigen Bodens und im Hinblick auf das Starkregenereignis 2016 zumindest hinsichtlich der Oberflächenwasserproblematik die Antragsbefugnis „nicht offensichtlich ausgeschlossen“ sein (Rn. 3).

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, der angefochtene Bebauungsplan sei „voraussichtlich ungültig“ weil der Anwendungsbereich des § 13 b Abs. 1 S. 1 BauGB nicht eröffnet sei und der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren hätte aufgestellt werden dürfen. Dieser Mangel könne nicht in dem durch den Markt Kleinlangheim eingeleiteten ergänzenden Verfahren behoben werden, weil hierzu das Verfahren mit dem Beschluss über das durchzuführende Verfahren i. S. v. § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB vollständig wiederholt werden müsste.

5. Bereits durch Schriftsatz vom 01.10.2019 hatte der Antragsteller durch seinen Prozessbevollmächtigten beim BayVGH den Antrag gestellt, den Bebauungsplan gem. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO für unwirksam zu erklären.

Aufgrund des Hinweises im Beschluss des BayVGH vom 13.09.2019 im einstweiligen Normenkontrollverfahren und der erfahrungsgemäßen Dauer eines Normenkontrollverfahrens in der Hauptsache von zwei bis drei Jahren erfolgte daher in der Sitzung des Marktgemeinderats vom 17.12.2019 der Beschluss, den Bebauungsplan „Am Graben“ gem. Bekanntmachung vom 19.11.2018 aufzuheben. Dieser Beschluss wurde dem BayVGH durch Schriftsatz der Verfahrensbevollmächtigten des Marktes Kleinlangheim im Verfahren 9 N 19.1962 mitgeteilt.

Da § 13 b BauGB als Rechtsgrundlage für die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Graben“ im einstufigen Verfahren aufgrund der Tatsache nicht mehr zur Verfügung steht, dass ein diesbezügliches Verfahren gem. § 13 b S. 2, 1. Hs. BauGB bis zum 31.12.2019 hätte förmlich eingeleitet werden müssen, die Maßgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans aber auch gem. § 1 Abs. 8 BauGB für dessen Aufhebung gelten, wird das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Graben“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2018 zweistufig gem. §§ 3 Abs. 1 i. V. m. 4 Abs. 1, 4 a Abs. 2 BauGB einerseits, §§ 3 Abs. 2 i. V. m. 4 Abs. 2, 4 a Abs. 2 BauGB andererseits durchgeführt werden, was durch den Beschluss des Marktgemeinderats in der Sitzung vom 21.01.2020 beschlossen wurde.

Betroffen ist der gesamte Planbereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) „Am Graben“. Der Geltungsbereich der Aufhebungsfläche beträgt 39.984 m<sup>2</sup>.

Die Aufhebungsfläche wird wie folgt umgrenzt:

Im Süden: Fl.-Nr. 1652 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)

Im Westen: Fl.-Nr. 1655 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 1656 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 1633 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 1716 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 593 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)

Im Norden: Fl.-Nr. 584 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 581 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 448 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 447 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 451 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 1716/1 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 1716 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 446 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 445 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)

Im Osten: Fl.-Nr. 442 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 441 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 438 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 437 (Teilfläche) (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 436 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 435 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 433 (Gemarkung Kleinlangheim)

Fl.-Nr. 432 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 431/1 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 431 (Gemarkung Kleinlangheim)  
Fl.-Nr. 430 (Gemarkung Kleinlangheim)

und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Kleinlangheim:

Fl.-Nr. 1653  
Fl.-Nr. 1654  
Fl.-Nr. 1633 (Teilfläche)  
Fl.-Nr. 1716 (Teilfläche)  
Fl.-Nr. 1716/1 (Teilfläche)  
Fl.-Nr. 447/1  
Fl.-Nr. 444  
Fl.-Nr. 443  
Fl.-Nr. 440  
Fl.-Nr. 439  
Fl.-Nr. 441 (Teilfläche)  
Fl.-Nr. 438 (Teilfläche)  
Fl.-Nr. 437 (Teilfläche)  
Fl.-Nr. 445 (Teilfläche)  
Fl.-Nr. 1655 (Teilfläche)  
Fl.-Nr. 1656 (Teilfläche)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kleinlangheim wird planungsrechtlich nicht verändert und bleibt in der derzeit gültigen Fassung bestehen.

## **II. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Um eine städtebaulich notwendige Weiterentwicklung des Marktes Kleinlangheim ermöglichen zu können, ergab sich aus den unter Kapitel 1. genannten Gründen die Erforderlichkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Graben“.

Die Marktgemeinde Kleinlangheim hält weiterhin an einem Baugebiet „Am Graben“ fest und überplant den nun zur Aufhebung bestimmten Bebauungsplan, um ihn in anderer Form i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 S.1 i.V.m § 4a Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 S. 1 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB in einem zweistufigen Verfahren erneut aufzustellen.

Dieser neue Bebauungsplan kann aufgrund einer eventuellen unzulässigen „Vorratsplanung“, die dem städtebaulichen Erfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB widerstrebt, erst rechtskräftig werden, wenn der Bebauungsplan „Am Graben“ gem. Bekanntmachung v. 19.11.2018 aufgehoben wurde.

### **III. UMWELTBERICHT**

Bei der aufzuhebenden Fläche handelt es sich um vornehmlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen.

Durch die Aufhebung bzw. Zurücknahme der ausgewiesenen WA-Fläche findet kein Eingriff in Natur und Umwelt statt und die Schutzgüter Klima, Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen. Folglich sind keine Umwelteinwirkungen zu erwarten, so dass ein entsprechender Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Graben“ gem. Bekanntmachung v. 19.11.2018 gem. §§ 13 b S. 1, 13 a Abs. 2 Nr. 4, 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich waren, sind auch keine solchen vom gegenständlichen Aufhebungsverfahren betroffen.

Aufgestellt: TIG-Dettelbach, den 24.07.2020



---

(Tobias Schramm)