

## **Thema: Aufhebung alter bzw. nichtiger Bebauungspläne**

### Situation:

In der Gemeinde bestehen insgesamt 14 Bebauungspläne gem. beiliegender Plandarstellung (der Bpl. Nr. 13 – Teilbereich Bachwiese- wurde bereits aufgehoben). Ein Teil dieser Bebauungspläne ist jedoch nach den Beurteilungskriterien des Bayer. StMi als „nichtig“ einzustufen, da diese älteren Bebauungspläne sich nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt haben und auch im Übrigen die erforderlichen Kriterien nicht erfüllen.

Im Falle eines Rechtsstreites ist es daher sehr wahrscheinlich, dass in nichtigen Bebauungsplänen getroffene Festsetzungen als unwirksam beurteilt werden. Das Landratsamt Würzburg ist jedoch weiterhin gehalten, auch diese nichtigen Festsetzungen zu berücksichtigen, da dem LRA Würzburg bzgl. gemeindlicher Satzungen keine Verwerfungskompetenz zusteht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Margetshöchheim hatte daher am 19.01.1993 beschlossen, die 8 älteren bzw. nichtigen Bebauungspläne aufzuheben. Dieses Verfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung und somit bis kurz vor der endgültigen Aufhebung betrieben; wesentliche Einwendungen hatten sich bis dahin nicht ergeben.

Auch heute noch spricht sich das LRA Würzburg für eine Fortführung dieses Aufhebungsverfahrens aus.

Grund für den Verfahrensstopp im Herbst 1993 war die Tatsache, dass im Jahre 1994 das „Genehmigungsfreistellungsverfahren“ eingeführt wurde, welches ausschließlich in beplanten Bereichen anzuwenden ist. Darüber hinaus galt als weiteres Argument, dass bei Beitragserhebungen die in den Bebauungsplänen festgesetzte, „zulässige Geschossfläche“ als Maßstab zugrunde gelegt werden könne.

Beide Argumente sind inzwischen nicht mehr von nennenswertem Gewicht. Nach langjähriger Erfahrung wird das Genehmigungsfreistellungsverfahren in diesen Bebauungsplanbereichen so gut wie nie beantragt, da überholte Festsetzungen wie „eingefärbte Wellasbestplatten“, Unzulässigkeit von Kniestöcken, enge Baugrenzen etc. befreit werden müssen. Auch der beitragsrechtliche Aspekt ist mit dem Wegfall der Straßenausbaubeiträge als auch der Rechtsprechung zur „Nebengebäuderegulierung“, nach der der Maßstab „zulässige Geschossfläche“ kaum mehr anwendbar ist, weggefallen.

Andererseits behindern die älteren Bebauungspläne oftmals die gewünschte Nachverdichtung mit Bebauung freier Grundstücksflächen sowie den Dachgeschossausbau. Die älteren Bebauungspläne sind bereits weitgehend bzw. vollständig bebaut und haben damit ihren Zweck erfüllt.

Übersicht der Bebauungspläne der Gemeinde Margetshöchheim

Nr.	Bezeichnung	Datum / Jahr Rechtskraft	Anzahl Änderungen	Bewertung	Bemerkungen, unbebaute Grundstücke
1	An der neuen Schule	1979	2	Gültig	2 unbebaute Grundstücke
2	Bachwiese (ohne 6. Änderung)	1970	6	Nichtig	1 unbebautes Doppelhausgrundstück
3	Bodenäcker-Sandflur	1973	2	Nichtig	Vollständig bebaut
4	Bodenäcker – Am Friedhof	1968	5	Nichtig	2 unbebaute Grundstücke, „Fleckerl-Bebauungsplan“
5	Bodenäcker-Sandflur II	1979	-	Nichtig	1 unbebautes Grundstück
6	Grabenhügel I	1964	16	Nichtig	Vollständig bebaut
7	Grabenhügel II	1976	2	Nichtig	6 unbebaute Grundstücke
8	Langellern	1992	5	Gültig	12 unbebaute Grundstücke
9	Oberer Scheckert	1997	2	Gültig	9 unbebaute Grundstücke
10	Unterer Scheckert	1969	4	Nichtig	6 unbebaute Grundstücke
11	Südlich der Birkachstraße	1970	5	Nichtig	Vollständig bebaut
12	Zeilweg	1982	5	Gültig	18 unbebaute Grundstücke
14	Seniorenwohnanlage	2009	1	Gültig	-
15	Birkäcker	2018	-	Gültig	9 unbebaute Grundstücke

L

B-F

L

B-F

L

L

**Übersicht über Baugenehmigung + Genehmigungsfreistellungsverfahren 2002 – 2018**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Bauanträge</b>	<b>Anzahl GF gesamt</b>	<b>Anzahl GF in alten BPI</b>	<b>Bebauungsplan („alt“)</b>	<b>Vorhaben</b>
2002	38	6	1	Südlich der Birkachstr.	Errichtung Windfang + Wintergarten
2003	37	8	1	Grabenhügel II	Neubau Wintergarten
2004	20	1	-		
2005	30	6	1	Grabenhügel II	Neubau EFH, Raiffeisenring 5
2006	19	3	2	Sandflur II	Errichtung von 2 Dachgauben
				Bachwiese	Bau eines Wintergartens
2007	16	3	-		
2008	19	3	1	Bodenäcker- Am Friedhof	Anbau einer Überdachung
2009	12	-	-		
2010	10	3	2	Grabenhügel II	Neubau eines EFH + Garage
				Bodenäcker-Sandflur	Umnutzung Holzlagerhalle zu KFZ-Werkstatt
2011	13	1	-		
2012	22	1	-		
2013	18	2	2	Grabenhügel II	Neubau eines EFH mit Garage, Thoma-Rieder-Str. 13
				Grabenhügel I	Errichtung eines Wintergartens, Margaretenstr. 25
2014	16	-	-		
2015	25	1	-		
2016	27	5	3	Bodenäcker-Am Friedhof	Neubau EFH, Ludwigstraße 6
				Grabenhügel II	Anbau Wintergarten, Thoma-Rieder-Str. 3
				Unterer Scheckert	Aufstockung Nebengebäude, Zeller Str. 30
2017	25	-	-		
2018	20	6	4	Grabenhügel I	Erneuerung des Balkons, Margaretenstr. 27
				Grabenhügel I	Erweiterung der Dachgauben, Am Grabenhügel 12
				Grabenhügel II	Bau einer Terrassenüberdachung, Thoma-Rieder-Str. 26
				Grabenhügel I	Errichtung einer Gaube, Neubergstr. 18
<b>Summe</b>	<b>367</b>	<b>49</b>	<b>17</b>		