



# Gemeinde Westerngrund

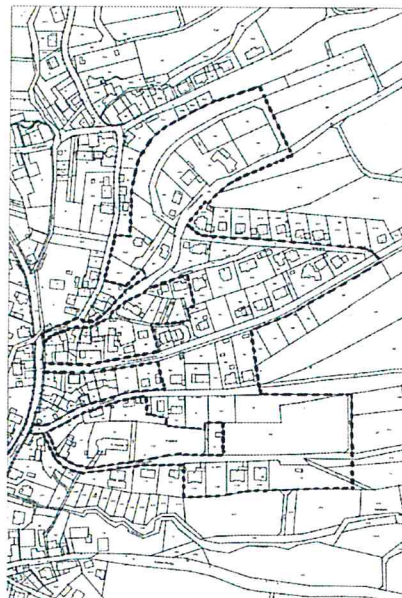
Landkreis Aschaffenburg

## Bebauungsplan

### „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg – 4. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

## B E G R Ü N D U N G



Ausgearbeitet: Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen - Bauamt -  
Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen  
Telefon: 06024/6735-0  
E-Mail: [bauamt@vg-schoellkrippen.de](mailto:bauamt@vg-schoellkrippen.de)

Stand: 07.02.2019

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung**
- 2. Ziele der Änderungsplanung**
- 3. Planungsrechtliche Grundlagen**
- 4. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 5. Art und Umfang der Änderungsplanung**
- 6. Verfahrensablauf**

### **Anlagen**

- 1. Auszug aus der Niederschrift vom 21.09.2018**
- 2. Auszug aus der Niederschrift vom 11.01.2019**
- 3. Auszug aus der Niederschrift vom 05.04.2019**

## **1. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung**

---

Für das Baugebiet gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ in seiner Urfassung (1991) sowie den Änderungen 1 bis 3. Gemäß diesem Bebauungsplan ist in dem Baugebiet nur die Dachform „Satteldach“ zugelassen.

Andere Dachformen, wie beispielsweise Pult- oder Flachdächer sind nicht zulässig.

In den letzten Jahren erreichen die Gemeinde Westerngrund vermehrt Anfragen von Bauherren bezüglich der Suche nach verfügbaren Bauplätzen sowie der baulichen Veränderung von Bestandsgebäuden zur besseren Ausnutzung von vorhandenem Wohnraum. In diesem Zusammenhang werden immer wieder alternative Dachformen angefragt, eine deutliche Tendenz zu Flach- und Pultdächern ist hier zu verzeichnen.

Die Gemeinde Westerngrund ist seit Jahren stets bestrebt dem Bedürfnis der Bevölkerung nach schnell verfügbarem Bauland nachzukommen. Besonders eine weitere innerörtliche Verdichtung wird in diesem Zusammenhang angestrebt.

Aus diesem Grund wird bereits die Bauplatz- und Immobilienbörse „Hausnummer frei“ in Kooperation mit der „Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart“ betrieben. Als weitere Möglichkeit wird die Überplanung bzw. Aktualisierung bestehender Baugebiete angesehen. Der Bebauungsplan im vorliegenden Fall wurde in seiner Urfassung 1991 rechtskräftig. Seither hat sich der Baustil und die bauliche Nachfrage der Bevölkerung verändert.

Um die Umsetzung alternativer Bauformen und somit die günstigere Ausnutzung von Baugrundstücken zu ermöglichen, sieht die Gemeinde Westerngrund die Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung weiterer Dachformen (mit entsprechender Anpassung der Traufhöhen) als erforderlich an.

Der Gemeinderat Westerngrund hat deshalb am 21.09.2018 und 11.01.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ im „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

## **2. Ziele der Änderungsplanung**

---

Die Gemeinde Westerngrund hat im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, Art. 11 Abs. 2 und 4 Bayerische Verfassung, § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch -BauGB-) die Möglichkeit, Änderungen von Bauleitplänen vorzunehmen. Solche Änderungen sind jedoch sorgfältig abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB).

Die Festsetzung einer reinen Satteldachbebauung ist nicht mehr zeitgemäß. In der heutigen Zeit wird eine Vielzahl von verschiedenen Dachformen mit unterschiedlichen Dachneigungen gewünscht um die beste bzw. günstigste Ausnutzung der Baugrundstücke zu erzielen. Durch die Erweiterung der Festsetzungen soll die Voraussetzung geschaffen werden, zeitgemäße Architektur umzusetzen und moderne Wohngebäude schaffen zu können.

Durch die Zulassung alternativer Dachformen wie z. B. Flach- und Pultdächern wird die Bandbreite der Gestaltungsmöglichkeiten beim Hausbau erweitert und das Ortsbild aufgewertet. Die Bauherren haben somit verschiedene Möglichkeiten bei der Gebäudeplanung.

Die nun angestrebte 4. Änderung des Bebauungsplans „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ betrifft nicht nur eventuelle Neubauten auf den verbleibenden Bauplätzen. Auch für die vorhandenen Bestandsgebäude würden sich durch eine Änderung der Festsetzungen eine Vielzahl von baulichen Möglichkeiten bieten. So werden An- und Umbauten der Bestandsgebäude ermöglicht, ohne dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachgestaltung erforderlich ist.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird von der Gemeinde Westerngrund außerdem eine Traufhöhe auf der Talseite festgelegt.



### 3. Planungsrechtliche Grundlagen

---

- Rechtskräftiger Bauleitplan:

Der seit dem 25.04.1990 rechtskräftige Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ mit den bisherigen drei Änderungen, zuletzt geändert am 21.06.1996.

- Beschlussfassungen im Gemeinderat:

Die Beschlüsse des Gemeinderates vom **21.09.2018** und **11.01.2019** zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ im „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

- Baugesetzbuch:

Die geplante 4. Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund einer ersten Vorabstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Aschaffenburg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Durch diese Änderung werden die **planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung und Nachverdichtung** des Baugebietes geschaffen (siehe Ausführungen bei Punkten 1 und 2 der Begründung). Mit der Nachverdichtung werden vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt. Die Gemeinde Westerngrund kann somit einen weiteren Flächenverbrauch vermindern, die Entwicklung des Baugebietes stärken und kommt der Leitlinie des § 1 a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB mit dem Ziel der gemeindlichen Innenwicklung nach.

**Weitere Voraussetzungen** zur Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13 a BauGB werden wie folgt erfüllt:

- Der vorgegebene Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), im vorliegenden Fall mit einer Grundfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Somit sieht die Gemeinde Westerngrund von einer überschlägigen Prüfung umweltrechtlicher Belange (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ab.
- Durch die angestrebte Änderung der Dachformen wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Gemeinde Westerngrund macht daher von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

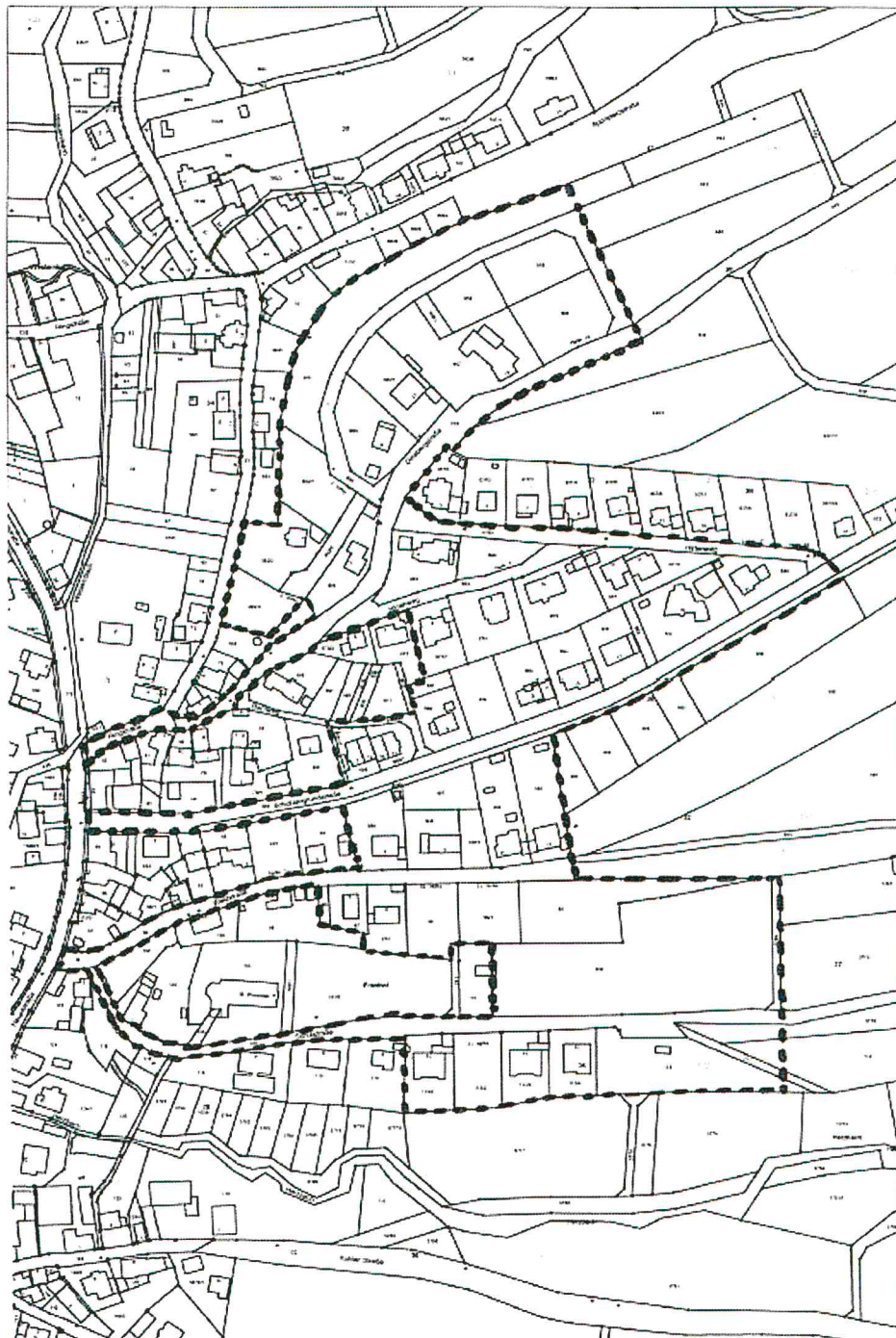
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von den Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.
- Da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und die Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist somit nicht erforderlich.

#### 4. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Oberwestern, östlich der Kreisstraße AB 14. Die Straßenzüge „Geisbergstraße“, der „Hirtenweg“ (ausgenommen der nordöstlich gelegenen Häuserzeile), ein Teilbereich der „Schulzengrundstraße“, ein Teilbereich der „Waldstraße“ sowie die „Schulstraße“ liegen im Geltungsbereich. Das Baugebiet grenzt an die „Ringstraße“, den „Bornweg“ sowie die „Hauptstraße“ (AB 14) an.

Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ mit all seinen Änderungen. Die Gebietsgröße beträgt ca. 7,2 ha.

Das Baugebiet ist voll erschlossen und größtenteils bebaut.



Plan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



**Fotoaufnahmen von der Örtlichkeit und deren Umgriff**



**Waldstraße**



**Schulzengrundstraße**





**Geisbergstraße**



## 5. Art und Umfang der Änderungsplanung

---

Im Zuge der 4. Änderung soll das Maß der baulichen Nutzung sowie die äußere Gestaltung geändert werden:

- Dachform- und Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ werden nachfolgende Festsetzung getroffen:

1. Für das Baugebiet werden folgende **Dachformen** zugelassen:
  - a. Satteldach
  - b. Höhenversetztes Pultdach
  - c. Flachdach für Staffelgeschosse
2. Die **Dachneigung** für Satteldächer wird bis max. 40° zugelassen.
3. Die **Traufhöhe** wird wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe talseitig maximal 7,00 m.

WESTERNGRUND



## 6. Verfahrensablauf

---

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Verfahrensablauf gestaltet sich gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB, weshalb auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann und die Umweltprüfungspflicht entfällt.

1	Aufstellungsbeschluss	<u>21.09.2018</u> <u>11.01.2019</u>
2	Billigung des Entwurfes	<u>11.01.2019</u>
3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung)	<u>25.02.2019 -</u> <u>29.03.2019</u>
	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	<u>07.02.2019</u> <u>29.03.2019</u>
4	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	<u>05.04.2019</u>
5	<i>Optional: Änderung des Entwurfes und erneute Beteiligung</i>	_____
6	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	<u>05.04.2019</u>
7	Ausfertigung	<u>23.04.2019</u>
8	Bekanntmachung und Inkrafttreten	<u>25.04.2019</u>

Westerngrund, 23. APR. 2019

Brigitte Heim  
1. Bürgermeisterin



# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 21.09.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 4

#### **Bebauungsplan "Geisberg-Schulzengrund-Schulberg" - Beschlussfassung über 4. Änderung im vereinfachten Verfahren**

##### **Sachverhalt:**

In den Sitzungen vom 29.11.2013 und 06.02.2015 hat der Gemeinderat Westerngrund beschlossen, den Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ für die Grundstücke Flur Nrn. 860 und 852/1, Gemarkung Unterwestern, dahingehend zu ändern, dass eine Flachdachbebauung zulässig ist.

Für das Baugebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ in der Fassung vom 25.04.1991, nach dem im Baugebiet lediglich Satteldächer zugelassen sind. Zuletzt geändert wurde der Bebauungsplan mit der „3. Änderung“ vom 21.06.1996.

Da die beschlossenen Änderungen von 2013 und 2015 bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorangetrieben wurden und weitere Anfragen im Bereich des Bebauungsplans vorliegen, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ in der Fassung vom 25.04.1991 in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) dahingehend zu ändern, dass die Errichtung von alternativen Dachformen, im vorliegenden Fall noch Flach- und Pultdächern, zulässig ist.

Da neben den Grundstücken Flur Nrn. 860 und 852/1 auch andere Anfragen vorliegen und um eine Gleichbehandlung im gesamten Baugebiet zu erreichen, schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich der Fassung vom 25.04.1991 zu ändern.

Die vorgenannte Änderung würde sich lediglich auf den textlichen Teil (Legende) des Bebauungsplans beziehen, sodass die Änderung von der Verwaltung durchgeführt werden könnte und die Beauftragung eines externen Planungsbüros nicht erforderlich ist.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesem Fall nicht notwendig.

##### **Beschluss:**

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ in der Fassung vom 25.04.1991, zuletzt geändert am 21.06.1996, wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wie folgt geändert:

**Die derzeit festgesetzte Dachform „Satteldach“ wird dahingehend erweitert, dass zusätzlich Pultdächer oder Flachdächer zugelassen werden. Eine Überprüfung der Wandhöhe und evtl. Anpassung soll erfolgen.**

2. Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans und erhält die Bezeichnung „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg – 4. Änderung“.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und nach Ausarbeitung eines Entwurfes die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
5. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, vorher dennoch ein „informatives Scoping“ mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu vereinbaren.
6. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 der Gemeindeordnung (GO) beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	1

Gemeinderatsmitglied Hans-Peter Pfaff hat aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 17.04.19

*Steigerwald*  
Steigerwald





# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 11.01.2019

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 7

#### **Bebauungsplan "Geisberg-Schulzengrund-Schulberg"-4. Änderung - Billigung des Entwurfes und Durchführung der förmlichen Beteiligung**

##### **Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 21.09.2018 hat der Gemeinderat Westerngrund beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ in der Fassung vom 25.04.1991, zuletzt geändert am 21.06.1996, zu ändern. Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans und erhält die Bezeichnung „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg – 4. Änderung“.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich einen ersten Entwurf der textlichen Festsetzungen ausgearbeitet, der sich wie folgt darstellt:

##### ***Dachform***

*Satteldach, höhenversetztes Pultdach und Flachdach für Staffelgeschoss*

*Satteldächer, Dachneigung bis max. 40°*

*Traufhöhe im Bereich der Schulzengrundstraße talseitig max. 7,00 m*

*Traufhöhe im Bereich des Hüttenweg, der Geisbergstraße und der Schulstraße talseitig max. 6,50 m.*

Zusätzlich zu der bisher festgesetzten Dachform „Satteldach“ werden die Dachformen „Pultdach“ und „Flachdach“ zugelassen. Dabei ist eine Anpassung der Traufhöhe erforderlich, die sich aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage der einzelnen Straßen, in den einzelnen Straßenzügen unterschiedlich darstellen.

Für die bestehende Dachform „Satteldach“ soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass die Dachneigung bis max. 40 Grad (statt bisher 30-38 Grad) zugelassen wird.

Die Verwaltung hat außerdem, wie in der Sitzung vom 21.09.2018 beschlossen, ein „Informatives Scoping“ mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Diese möchte zu diesem frühen Zeitpunkt noch keine Aussagen zu der geplanten Änderung treffen und erst im Laufe des Verfahrens und nach Sichtung aller Unterlagen eine Stellungnahme abgeben.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist allerdings darauf hin, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vorliegenden Fall nicht in Betracht kommt, da durch die Änderung die „Grundzüge der Planung“ berührt werden. Stattdessen könnte die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Eine Änderung des Verfahrenstyps ist vom Gemeinderat zu billigen.

Das „beschleunigte Verfahren“ nach §13a BauGB kann im vorliegenden Fall angewendet werden, da durch die Änderung eine Nachverdichtung stattfindet und vorrangig Ziele der Innenentwicklung verfolgt werden. Die zulässige Grundfläche im Gebiet des Bebauungsplans beträgt ca. 15.000 m<sup>2</sup>, womit die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (§ 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Da die

geplante Änderung lediglich die Dachform ändert, liegen keine Vorhaben vor, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Gemeinde Westerngrund macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Absehen von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemeinderat Naumann schlägt vor die unterschiedlichen talseitige Traufhöhe auf einheitliche 7,00m festzulegen.

**Beschluss:**

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2018 wird dahingehend geändert, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
2. Der von der Verwaltung ausgearbeitete Entwurf der textlichen Festsetzungen wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt eine Begründung auszuarbeiten und die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 der Gemeindeordnung (GO) beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.
6. Die talseitigen Traufhöhen einheitlich auf 7,00m festgelegt wird

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	2

Gemeinderat Hans-Peter Pfaff und Steffen Kilgenstein nehmen wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 17.04.19

  
Steigerwald





# Gemeinde Westerngrund

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 05.04.2019

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

### TOP: 3

#### **Bebauungsplan "Geisberg-Schulzengrund-Schulberg"-4. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt sowie vom 25.02. bis einschließlich 29.03.2019 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

##### **A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:**

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Landratsamt – Sachgebiet Abfallwirtschaft
10. Wasserwirtschaftsamt
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
14. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
15. NRM Netzdienste Rhein-Main
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgeb. AB
19. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
20. Bayer. Bauernverband, Würzburg
21. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Aschaffenburg

##### **Die eingegangenen Stellungnahmen werden von der Verwaltung wie folgt beurteilt:**

##### **1. Stellungnahme vom Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin vom 11.03.2019**

Zu der 4. Änderung des Bebauungsplans „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ in der Fassung vom 07.02.2019 der Gemeinde Westerngrund werden folgende Hinweise und Anmerkungen vorgetragen:  
Aus städtebaulicher Sicht führen die Festsetzungen zur Dachlandschaft in jeder Ortschaft zu einer einheitlichen und harmonischen Gesamtstruktur – von den Hügeln der Umgebung betrachtet. Die Aufgabe dieses ganz wesentlichen, gestalterischen Grundsatzes stellt auch einen Verzicht auf einen wesentlichen Grundzug der Planung dar. Der Verlust unserer Ortsbilder im Spessart, die durch die roten Ziegeldächer mit steilen Neigungen geprägt sind, wird billigend in Kauf genommen. Die in der Begründung des Bebauungsplans genannten Wünsche von einigen wenigen Bauherren (die meisten Grundstücken sind bereits gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut) nach frei

15

wählbaren und neuen Dachformen auf ihren Vorhaben, stellen sogenannte Gefälligkeitsplanungen dar. Im planerischen Sinn können und dürfen Wünsche nicht zu Satzungsänderungen einer Gemeinde führen. Stattdessen sollte das Gemeinwohl und die geordnete städtebauliche strukturierte Ortsentwicklung Beweggrund und Zielsetzung für diese Satzungsänderung sein.

Gebäude mit Satteldächern können sehr wohl zeitgemäß ansprechend und modern in ihren Architekturformen konzipiert werden; schon deshalb erfolgt aus städtebaulicher Sicht keine Zustimmung zu der Änderung der Festsetzung bezüglich der Dachform. Die geplante Vielfalt wird zu einer weiteren „Unordnung“ im städtebaulichen Gefüge führen.

Die Begrenzung der Traufhöhen an den Bergseiten ist sinnvoll – doch die Traufe endet an der Dachrinne. Ist da nicht eher die Begrenzung der Wandhöhe zielführend?

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

Die Gemeinde Westerngrund hat sich für die vereinfachte Änderung des Baugebietes bezüglich der Dachlandschaft entschieden, um eine Entwicklung des Baugebietes zuzulassen. Im Gemeindegebiet Westerngrund gibt es Gebiete mit Bebauungsplan und Gebiete ohne Bebauungsplan. Je nachdem gestalten sich auch die Dachlandschaften in diesen Gebieten. In Gebieten ohne Bebauungsplan sind bereits alternative Dachformen zulässig.

Bezüglich der Gestaltung der Dachlandschaften existieren verschiedene Meinungen. So werden zum einen einheitlich gestaltete Dachlandschaften gewünscht, zum anderen wird aber auch eine Mischung aus traditionellen und modernen Dachformen als eine Aufwertung des jeweiligen Ortes und als ansprechend empfunden.

Auch im erst kürzlich beschlossenen Baugebiet „Leimenkaut“ hat sich die Gemeinde auch für alternative Dachformen entschieden. Dies hat den Hintergrund, dass sich die Vorstellungen der Bauherren verändert haben und die Gemeinde Westerngrund eine bauliche Entwicklung ihrer Gemeinde gezielt zulassen möchte. Von einer „Unordnung“ kann daher hier nicht gesprochen werden.

Solche Änderungen der Dachlandschaft können freilich durch einzelne Bauanfragen ausgelöst werden. In diesem Fall kann die Behauptung einer „Gefälligkeitsplanung“ jedoch entkräftet werden. Die Änderung erstreckt sich über den Geltungsbereich des gesamten Baugebietes und nicht nur über einen Teilbereich. Sicherlich ist der Großteil des Baugebietes schon bebaut, die Schließung der Baulücken wird jedoch mittlerweile zusätzlich erschwert, wenn keine alternativen Dachformen zulässig sind. In ganz Westerngrund befinden sich noch viele unbebaute Grundstücke, weil die Eigentümer kein Interesse an einer Bebauung oder einem Verkauf haben. Durch die 4. Änderung wird nun ein weiterer Schritt der Gemeinde unternommen, die Bebauung attraktiver zu gestalten. Zudem wird auch der Leitsatz der Innenverdichtung vorangetrieben, da bestehende Gebäude mehr Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Letzten Endes liegt es auch schon von Gesetzes wegen im Zuge der „Planungshoheit“ bei der Gemeinde Westerngrund zu entscheiden, wie sich das Baugebiet und die Gemeinde selbst städtebaulich entwickeln sollen. Der Gemeinderat hat diese Änderung angestoßen und hat somit den Willen der Gemeinde nach dieser städtebaulichen Entwicklung verdeutlicht.

Die Begrenzung der Traufhöhen wurde bewusst gewählt, um die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes wieder aufzugreifen und fortzuführen. Sollte nun anstatt der Traufhöhen die Wandhöhen als anzuwendendes Maß gewählt werden, könnte das in der Bauantragsbearbeitung zu einer unnötigen Fehlerquelle führen. In der Praxis hat sich bereits gezeigt, dass die Bemessung der Trauf- und Wandhöhen seitens der Planer immer wieder nicht ordnungsgemäß erfolgt und die Festsetzungen nicht korrekt gelesen werden.

## **2. Stellungnahme vom Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde vom 22.02.2019**



Aus Sicht des Naturschutzes besteht mit den vorgeschlagenen Änderungen **weitgehend Einverständnis**. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass das Ortsbild dadurch nicht negativ verändert wird.

Hinweis:

Bei Umbau, Abriss oder Veränderung von Dachformen ist der Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

Bezüglich der Berücksichtigung der §§ 44, 45 BNatSchG hat das Landratsamt Aschaffenburg ein Merkblatt herausgebracht, welches in der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen bereits ausliegt.

### **3. Stellungnahme vom Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde vom 15.02.2019**

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ i.d.F. vom 07.02.2019 bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes **keine Einwände**.

#### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

### **4. Stellungnahme vom Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde vom 08.03.2019**

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die im Betreff genannte Planung **keine Bedenken**.

Zur Gestaltung der Dachformen hat der Kreisheimatpfleger folgendes festgestellt: Ein Mix aus traditionellen flach- und steil-geneigten Satteldächern sowie modernen Wohngebäuden mit Flachdachelementen werden einer dorfgerechten und damit auch landschafts- bzw. heimatgerechte Bauweise nicht gerecht. Die Festlegung eines engeren Rahmens zur Dachgestaltung wäre daher sinnvoll und wünschenswert. Unterschiedliche und moderne Dachformen wie Staffelgeschosse mit Flachdächern sollten nur in Gruppen mit einheitlichen Dachformen zugelassen werden.

#### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

Bezüglich der Gestaltung der Dachlandschaften existieren verschiedene Meinungen. So werden zum einen einheitlich gestaltete Dachlandschaften gewünscht, zum anderen wird aber auch eine Mischung aus traditionellen und modernen Dachformen als eine Aufwertung des jeweiligen Ortes und ansprechend empfunden.

Letzten Endes obliegt der Gemeinde Westerngrund, ob sie sich der einen oder anderen Auffassung anschließt und eine Entwicklung ihrer Baugebiete in die eine oder andere Richtung zulassen möchte. Der Gemeinderat hat den Willen der Gemeinde bekundet, dass alternative Dachformen im Baugebiet zulässig sein sollten.

### **5. Stellungnahme vom Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz vom 18.02.2019**

Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Aschaffenburg hat hinsichtlich der 4. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes **keine Einwendungen**.

#### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

## **6. Stellungnahme vom Landratsamt – Regionaler Planungsverband vom 25.03.2019**

Mit der vorliegenden Planung erfolgen im Geltungsbereich des o. g. rechtskräftigen Bebauungsplanes Änderungen der Festsetzungen (u. a. Dachformen, Traufhöhe). Gegen die Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht **keine Einwände**. Die geplanten Maßnahmen zur baulichen Entwicklungen sowie zur Nachverdichtung des Baugebietes entsprechen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen u. a. zur Innenentwicklung (Z 3.2 LEP und Ziel B II 2.2 RP1) und werden **daher begrüßt**.

### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

## **7. Stellungnahme vom Landratsamt – Kreisbrandinspektion vom 25.02.2019**

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Bei den bauleitplanerischen Überlegungen zur Änderung der Dachformen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei der vorliegenden 4. Änderung zum B-Plan **keine Bedenken**, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Westerngrund kann im Verbund mit den andern Ortsfeuerwehren den Brandschutz und in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Westerngrund ist für die geplante Bebauung im Regelfall ausreichend.

Der 2. Rettungsweg kann mit Rettungsgeräten der Freiwilligen Feuerwehr Westerngrund bis zu einer Rettungshöhe von 8 m sichergestellt werden.

Für Rettungshöhen von über 8 m steht nur die Drehleiter in Schöllkrippen zur Verfügung. Deren Einsatz in einer Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleistet sein muss.

Wird zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges eine Drehleiter erforderlich, dann müssen auch Zufahrt und Aufstellfläche sichergestellt werden.

### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

## **8. Stellungnahme vom Landratsamt – Gesundheitsamt vom 20.02.2019**

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ **keine Einwände**.

### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

## **9. Stellungnahme vom Landratsamt – Sachgebiet Abfallwirtschaft vom 05.03.2019**

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft, Abfallrecht des Landratsamtes Aschaffenburg hat gegen den Entwurf o.g. Bebauungsplans **keine Einwände**.

### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**



## **10. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 18.02.2019**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg o.g. Änderung des B-Planes in der Fassung vom 07.02.2019 vorgelegt. Aus fachlicher Sicht sind zu den Änderungen **keine Anmerkungen** veranlasst.

### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

## **11. Stellungnahme von der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 25.03.2019**

Mit der vorliegenden Planung erfolgen im Geltungsbereich des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes Änderungen der Festsetzungen (u. a. Dachformen, Traufhöhe). Gegen die Planung bestehen aus landesplanerischer Sicht **keine Einwände**. Die geplanten Maßnahmen zur baulichen Entwicklung sowie zur Nachverdichtung des Baugebietes entsprechen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen u. a. zur Innenentwicklung (Z 3.2 LEP und Ziel B II 2.2 RP1) und werden daher begrüßt.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

## **12. Stellungnahme von der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 26.03.2019**

Bezüglich des o.g. Vorhabens werden von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – **keine Einwände erhoben**.

Im Gemeindegebiet ist jedoch reger alter Bergbau umgegangen. Das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung sollte auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### **Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

## **13. Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 26.03.2019**

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

**Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

**14. Stellungnahme vom Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund vom 15.02.2019**

Nach Durchsicht der Planunterlagen hinsichtlich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ der Gemeinde Westerngrund können wir Ihnen hiermit, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, mitteilen, dass von Seiten des Zweckverbands Abwasserbeseitigung Kahlgrund **keine Einwände** gegen die Bebauungsplanänderung bestehen.

**Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

**15. Stellungnahme von NRM Netzdienste Rhein-Main vom 14. und 26.02.2019**

**Gashochdruckleitung Nr. 9502, DN 500 MOP 64 Dörningheim – Elm, Ltg.-km 128,0**  
Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die **Interessen der Gas-Union GmbH von ihrer Anfrage nicht betroffen** sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die oben genannte Maßnahme gemäß eingereichter Unterlagen. Im Änderungsfall ist eine Neuanzeige zwingend erforderlich.

Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.

**Gashochdruckleitung Nr. 9528, DN 300 MOP 64 Niedermittlau, Ltg.-km 2,5**

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die **Interessen der Gas-Union GmbH von ihrer Anfrage nicht betroffen sind**. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die oben genannte Maßnahme gemäß eingereichter Unterlagen. Im Änderungsfall ist eine Neuanzeige zwingend erforderlich.

Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die von uns betreuten Leitungen der Gas-Union GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.

**Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

**16. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.02.2019**

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans "Geisberg Schulzengrund Schulberg" der Gemeinde Westerngrund bestehen unsererseits **keine Einwände**.



**Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

**17. Stellungnahme vom Bayernwerk Netz GmbH vom 20.02.2019**

Im Planungsbereich befinden sich eine Transformatorstation, 20-kV-Mittelspannungskabel und 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse verlegt.

Die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes beziehen sich lediglich auf die bauliche Nutzung, bzw. Dachformen. Somit bestehen gegen die Änderung des B-Planes **keine grundsätzlichen Einwendungen**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

**18. Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.02.2019**

Es sind **keine landwirtschaftlichen Belange** betroffen.

**Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

**19. Stellungnahme vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 28.02.2019**

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen **keine Bedenken**.

Im Bereich der oben genannten Bauleitplanung wird derzeit ein Dorferneuerungsverfahren durchgeführt (Verfahrensstand: Planung)

**Beurteilung:**

**Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

**20. Stellungnahme vom Bayerischen Bauernverband Würzburg**

Es liegt **keine Stellungnahme** vor.

**21. Stellungnahme vom Bund Naturschutz, Kreisgruppe Aschaffenburg**

Es liegt **keine Stellungnahme** vor.

**B. Öffentliche Auslegung:**

**1. Stellungnahme vom 28.03.2019**

Zum oben genannten Bebauungsplan läuft derzeit die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur vom Gemeinderat Westerngrund beschlossenen Änderung des Bebauungsplans „Geisberg – Schulzengrund – Schulberg“.

Da in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans eine Nachverdichtung der Flächen ausdrücklich angestrebt wird (was von der Bayerischen Staatsregierung nachdrücklich gefordert wird), beantrage ich, dass die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen Flur Nr. 859, 858/1 und 858 in Bauland umgewandelt werden.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn sie einem jungen Bürger, der einen Großteil seines Lebens in Westerngrund gelebt hat, die Möglichkeit einräumen würden, die dort genannten Flächen, die mir gehören und sich als Bauland eignen, zu bebauen.

Ich möchte nicht mehr auf die Vorgeschichte eingehen, was mit meinen Eltern vor mehr als ca. 20 Jahren unter ganz anderen Bedingungen und Umständen vereinbart wurde. Hier und heute geht es darum, einer jungen Familie Chancen einzuräumen, ihre eigenen Grundstücke zu bebauen. Der Ordnung halber sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Fläche Flur Nr. 859 im früheren rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen war. Des Weiteren wurden im Jahr 1998 für die Flur Nr. 858 (Schwimmbadgrundstück) bereits Beiträge nach der Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung der Gemeinde Westerngrund als beitragspflichtige Geschossflächen bezahlt. Allein daraus ist schon ersichtlich, dass es sich um keine Grünfläche handeln kann. Derzeit ist die Fläche 859 im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan noch immer als bebaubare Fläche dargestellt.

Alle im Zusammenhang mit einer erneuten Ausweisung als Bauland entstehenden Kosten werden von mir übernommen. Wasser und Kanalanschlüsse sind auf der Flur Nr. 859 bereits vorhanden, worüber sich der 2. Bürgermeister Herr Karl Heinz Maier bereits vor Ort informierte.

### **Beurteilung:**

#### **Kenntnisnahme, keine Planänderung.**

Die Einwendungen sind der Gemeinde Westerngrund bereits bekannt. Mit Antrag vom 19.12.2018 wurde bei der Gemeinde bereits beantragt, das Grundstück Flur Nr. 859, Gemarkung Oberwestern, als bebaubare Fläche auszuweisen.

Nach eingehender Beratung hat sich der Gemeinderat am 01.03.2019 dagegen entschieden. Die Gründe wurden dem Antragsteller schriftlich mitgeteilt. Danach fand zusätzlich noch ein persönliches Gespräch im Bauamt mit der Mutter des Antragstellers statt.

Nun wird mit der eingegangenen Stellungnahme auf denselben Zweck abgestellt, es wird darüber hinaus noch beantragt, die Flur Nrn. 858 und 858/1 als bebaubare Flächen auszuweisen und dies im aktuellen Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ umzusetzen.

Die Flur Nr. 859 war früher im Bebauungsplan als Bauplatz ausgewiesen. Auf ausdrücklichen Wunsch der Familie des Antragstellers wurde der Bauplatz dann in private Grünfläche umgewandelt. Nunmehr das Grundstück wieder in eine bebaubare Fläche umzuwandeln, erweckt den Eindruck als könnte beliebig von Bauplatz in Grünfläche gewechselt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB obliegt aber der Gemeinde die Entscheidungsgewalt darüber, Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Beim Grundstück Flur Nr. 859 kann wohl angesichts seiner Randlage nicht von einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung gesprochen werden. Zumal hier Baurecht für einen einzelnen geschaffen wird und das ist kein wesentlicher, tragfähiger Grund. Das Instrument der Planungshoheit würde andernfalls immer weiter aufgeweicht werden und sein vom Gesetzgeber verliehenes Gewicht verlieren.

Da also bereits für die Flur Nr. 859 keine planungsrechtliche Begründung vorliegt, ist dies aus Sicht der Verwaltung auch auf die Grünflächen mit den Flur Nrn. 858 und 858/1 anzuwenden. Diese Grundstücke lassen noch weniger den Eindruck einer städtebaulichen Entwicklung durchblicken. Insofern empfiehlt die Verwaltung, mit der jetzigen Stellungnahme genauso umzugehen wie mit der Antragstellung, über die in der Sitzung am 01.03.2019 Beschluss gefasst wurde. Der Beschlussbuchauszug sowie der Schriftverkehr werden der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

### **Beschluss zu den Stellungnahmen:**

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und billigt die Beurteilungen der Verwaltung vollumfänglich. Es ergeben sich keine Planänderungen oder -ergänzungen.



Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	1

Nachdem die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wie vorstehend genannt, gewürdigt und berücksichtigt wurden, kann der Satzungsbeschluss im Sinne des § 10 Abs. 1 BauGB erfolgen.

**Beschluss Satzungsbeschluss:**

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg“ kann somit abgeschlossen und der Bauleitplan i. d. F. 07.02.2019 nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB).

1. **Der Entwurf** i. d. F. 07.02.2019 **wird gebilligt.**
2. **Der Gemeinderat Westerngrund beschließt** aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Geisberg-Schulzengrund-Schulberg – 4. Änderung“ i. d. F. 07.02.2019 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, **als Satzung.**
3. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Änderung lediglich ein bestehendes Baugebiet betrifft und der Gebietscharakter nicht verändert wird. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.
5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	1

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 17.04.19

  
Steigerwald



