

GEMEINDE WESTERNGRUND

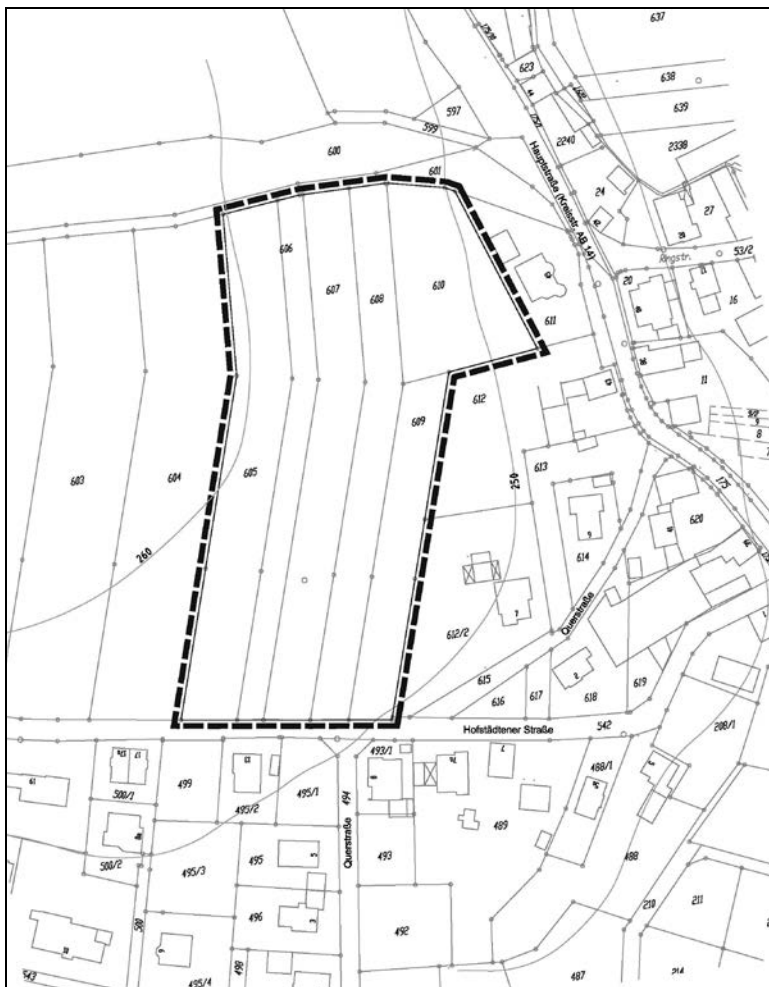
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LEIMENKAUT

im Verfahren nach § 13b BauGB
Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323

E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 14.02.2019

Fassung: Satzung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
2. Geltungsbereich	6
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Beschreibung des Gebietes	
2.3 Verkehrserschließung	
3. Anwendbarkeit des § 13b BauGB	7
4. Übergeordnete Planungen	8
4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)	
4.2 Flächennutzungsplan	
5. Umweltbelange	10
5.1 Schutzgüter Boden und Wasser	
5.2 Schutzgut Klima und Luft	
5.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	
5.4 Schutzgut Landschaftsbild	
5.5 Schutzgut Mensch	
5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
5.7 Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit	
5.8 Natura 2000 - Gebiete	
6. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Stellplätze, Garagen und Carports	
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	
7. Verkehrsflächen	15
7.1 Verkehrserschließung	
7.2 Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen	
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr	
8. Ver- und Entsorgung	15
8.1 Trink- und Löschwasserversorgung	
8.2 Abwasserbeseitigung	
8.3 Gasversorgung	
8.4 Stromversorgung	
8.5 Telekommunikation	
8.6 Abfallentsorgung	
9. Natur und Umwelt	17
9.1 Grünflächen, Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
9.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	
9.2.2 Boden- und Grundwasserschutz	
10. Immissionsschutz	19
11. Altlasten und Bodenbelastungen	19
12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
13. Nachrichtliche Übernahme	21
14. Hinweise	21
15. Nutzung und Größe des Plangebietes	23
16. Förmlicher Verfahrensablauf	24

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 03.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Leimenkaut“.
In der Gemeinderatsitzung am 12.01.2018 wird der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gefasst.
- II. Der Gemeinderat billigt in der Sitzung am 13.04.2018 den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018.
- IV. In der Sitzung am 10.10.2018 wertet der Gemeinderat die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus und beschließt das weitere Verfahren.
- V. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019.
- VI. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung sowie Satzungsbeschluss zu dem Entwurf i.d.F. vom 14.02.2019 in der Sitzung des Gemeinderates am 01.03.2019.
- VII. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.03.2019.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 03.03.2017
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 12.01.2018
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 13.04.2018
4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
5. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 10.10.2018
6. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 01.03.2019

Anlage, die im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen eingesehen werden kann:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 10. Oktober 2017, Bearbeitung: Trölenberg + Vogt, Landschaftsarchitekten, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Gemeinde Westerngrund ist im Anschluss an die bestehende Bebauung im Bereich nördlich der Hofstädter Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, dem Bedarf an ergänzenden Wohnbaugrundstücken Rechnung getragen und hier besonders jungen Familien Baugrundstücke mit angemessenem Preisniveau bereitgestellt werden.

Der Bereich kann über eine Anbindung an die bestehenden Verkehrswege erschlossen und der Ortsrand im Zuge der Planung städtebaulich ergänzt und entwickelt werden.

Jahr	Zuzüge	Wegzüge	Saldo Wanderung	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Saldo gesamt	Einwohnerzahl
2012	102	111	- 9	10	19	- 9	- 18	1886
2013	117	103	+ 14	15	18	- 3	+ 11	1897
2014	126	114	+ 12	18	22	- 4	+ 8	1905
2015	135	96	+ 39	10	22	- 12	+ 27	1932
2016	124	111	+ 13	17	26	- 9	+ 4	1936
2017	75	104	- 29	15	13	+ 2	- 27	1908

Statistik Westerngrund 2012 bis 2017

Die Gemeinde Westerngrund strebt eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl an. Die Gemeinde bietet mit der vorhandenen Infrastruktur (verkehrliche Anbindung, Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten im Ort etc.), vergleichsweise niedrigen Bodenpreisen, Freizeitmöglichkeiten und Erholungsflächen, günstige Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 Satz BauGB wird bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Pro Jahr lagen in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt etwa 16 Baugesuche vor. Die Gemeinde steht einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, derzeit bestehen etwa 10 Anfragen. Von den freien privaten Bauplätzen werden nur sehr wenige zum Kauf angeboten. Die Gemeinde ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, beispielsweise über Vermittlungsversuche durch die Immobilienbörse „Hausnummer-frei“, die Eigentümer werden in regelmäßigen Abständen angeschrieben.

Eine „Nachverdichtung“ scheidet aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde mit Ein- und Zweifamilienhäusern weitestgehend aus. Flächen zur „Wiedernutzbarmachung“ sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Letztlich stellen die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke einschließlich der Nutzung leerstehender Bausubstanz im Ortskern keine Reserveflächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können.

Daher hat die Gemeinde mehrere mögliche Flächen zur Ausweisung von Bauland geprüft:

- Grünflächen zwischen Oberwestern und Huckelheim
- Umordnung Gemeinbedarfsflächen
- Erweiterung in der Nähe „Höfe“
- Erweiterung „Ellern“

Unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurde die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche „Schule“ als geeignet bewertet. Der Neubau einer Schule wird nicht mehr realisiert. Weiterer Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf besteht an diesem Standort nicht.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung sollen unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereiches neue Wohnbaugrundstücke in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich entwickelt werden. Es werden bislang als Acker- und Grünlandflächen genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Dieser Betroffenheit stehen hier die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Orte als öffentliche und in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gegenüber.

Mit den Grundstückseigentümern wurden Vereinbarungen mit dem Ziel des Erwerbs der Flächen getroffen. Somit übernimmt die Gemeinde eine Funktion der Steuerung bei der Bereitstellung von Baugrundstücken und kann die „Hortung“ von Bauland verhindern und die Bauplätze zeitnah einer Bebauung zuführen. Vorgesehen ist auch eine zeitlich vorgegebene Bauverpflichtung für die potenziellen Bauherren.

Die Gemeinde sieht es als Aufgabe an, auch weiterhin Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Das planerische Konzept sieht eine bedarfsorientierte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte vor, die der Lage des Plangebietes am Ortsrand gerecht wird und Bezug nimmt auf die im Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur. Die Außenerschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anbindung an die Hofstädter Straße. Die innere Erschließung übernimmt eine Stichstraße mit einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage. Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen nach Westen ist ein öffentlicher Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingußung vorgesehen.

Die Gemeinde hat mit der Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Flächennutzungsplan ihre planerische Absicht zu einer baulichen Entwicklung der Fläche dokumentiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Westerngrund hat am 03.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Leimenkaut“ und am 12.01.2018 den Beschluss zum beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gefasst.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemarkung Oberwestern der Gemeinde Westerngrund und umfasst eine Fläche von etwa 1,48 ha.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücknummern: 605, 606, 607, 608, 609 und 610.

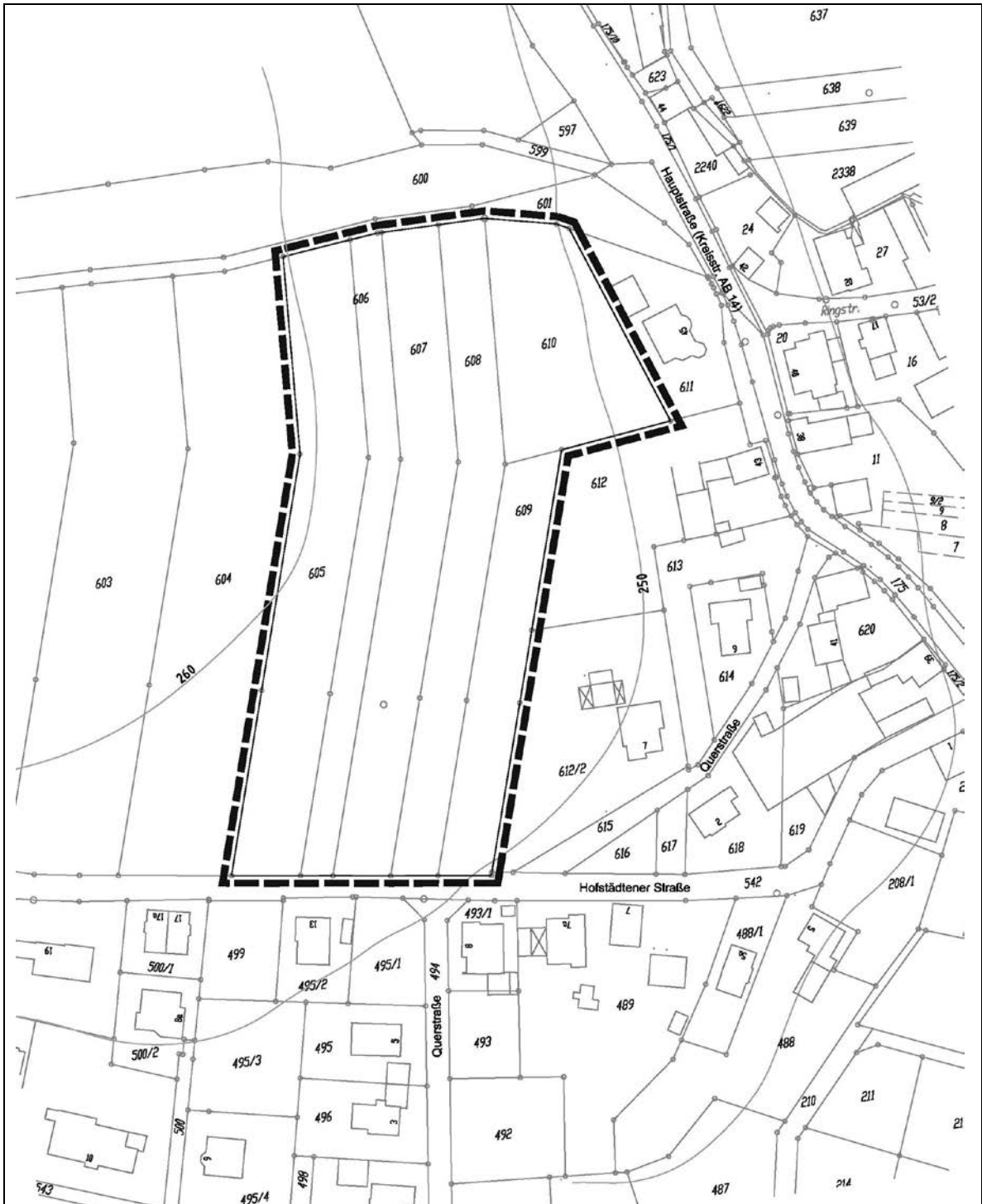


Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Südosten abfallenden Hang mit etwa 10 bis 12 % Neigung. Es handelt sich um Ackerflächen sowie um artenarmes Grünland, das teilweise beweidet wird. Im Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich acht Obstbäume (Apfel und Kirsche) und im Süden steht ein junger Nussbaum.

Der Planbereich ist dem westlichen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft zuzuordnen.

Östlich und südlich des Planbereiches schließen sich ein- und zweigeschossige Wohngebäude an.

2.3 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Hofstädtener Straße an die Hauptstraße/Kreisstraße AB 14 und somit an den Ortskern und das weiterführende Verkehrsnetz in Richtung Schöllkrippen und Gelnhausen angebunden.

3. ANWENDBARKEIT DES § 13b BAUGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Daher soll das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, der eine Außenbereichsfläche für Siedlungszwecke einbezieht.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen:

- Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt in etwa 9.000 m², so dass die Obergrenze von 10.000 m² Grundfläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 für die Baugrundstücke deutlich unterschritten wird,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebieten und Vogelschutzgebieten des europaweiten Schutzgebietssystems Natura 2000.

Die Befristungen dieser Vorschrift mit der Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2019 sowie des Satzungsbeschlusses bis zum 31.12.2021 werden eingehalten. Die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgte am 12.01.2018. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich Ende 2018/Anfang 2019 gefasst.

Der gegenständliche Bebauungsplan kann unter Anwendung des § 13b nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) liegt die Gemeinde im ländlichen Raum.

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes (Grundsatz 2.2.5 LEP, Ziel 3.3 LEP, Ziele 2.1 und 2.2 B II des RP 1) mit der Entwicklung und Sicherung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebensraum und mit der Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur und Anbindung an den Baubestand.

Die geplante Siedlungsmöglichkeit trägt zur Stärkung des ländlichen Raumes gemäß dem Ziel 1.5 B II des Regionalplanes Bayerischer Untermain (RP 1) bei.

Der Umfang der ausgewiesenen Baufläche orientiert sich an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und die Bauflächen stehen durch das Instrument des „Baugebotes“ auch kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung (im Sinne des Grundsatzes 3.1 LEP).

4.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Die umliegenden Bereiche im Osten und Süden zeigen die Darstellung „Dorfgebiet“ (MD). Im Westen grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Norden „Grünflächen“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft, Plantagenobstanbau“ an.

Südwestlich sind „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Rathaus“, „Feuerwehr“ und „Mehrzweckhalle“ dargestellt.

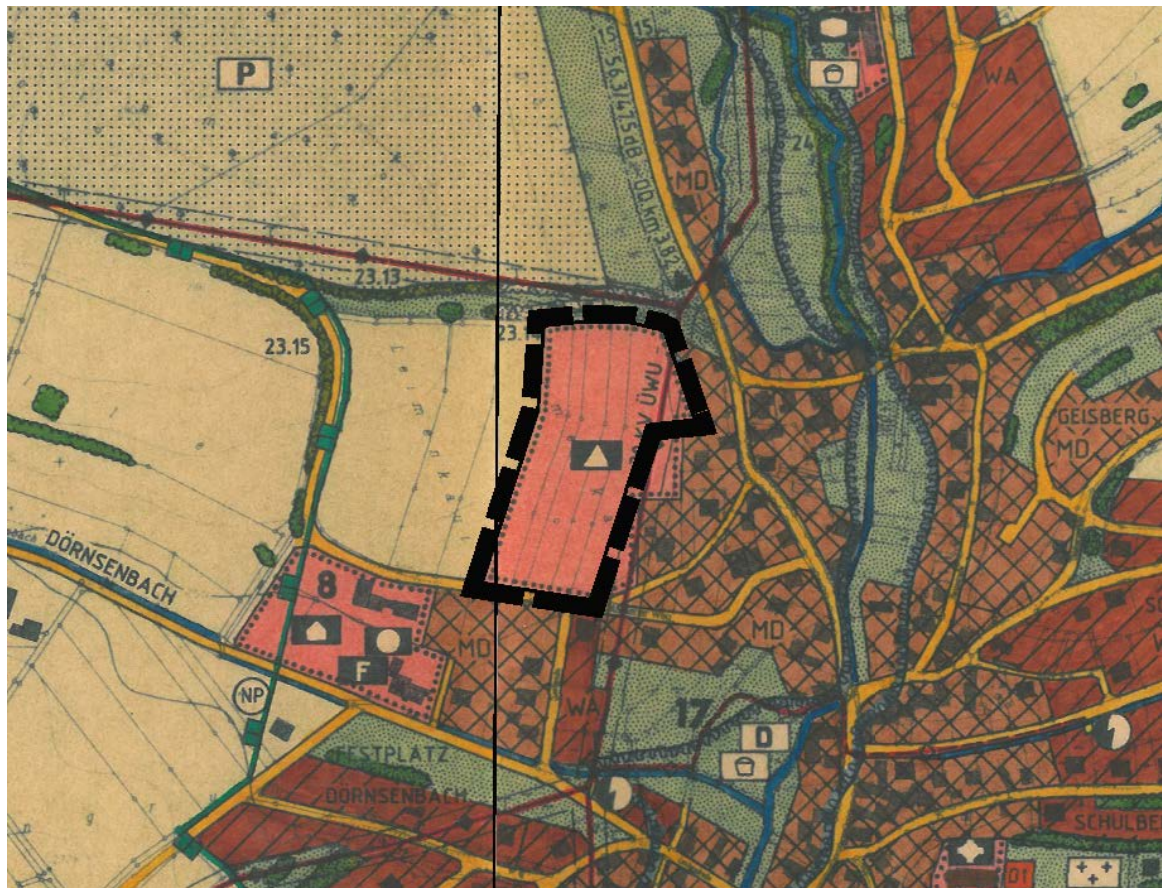


Abb. 2

Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

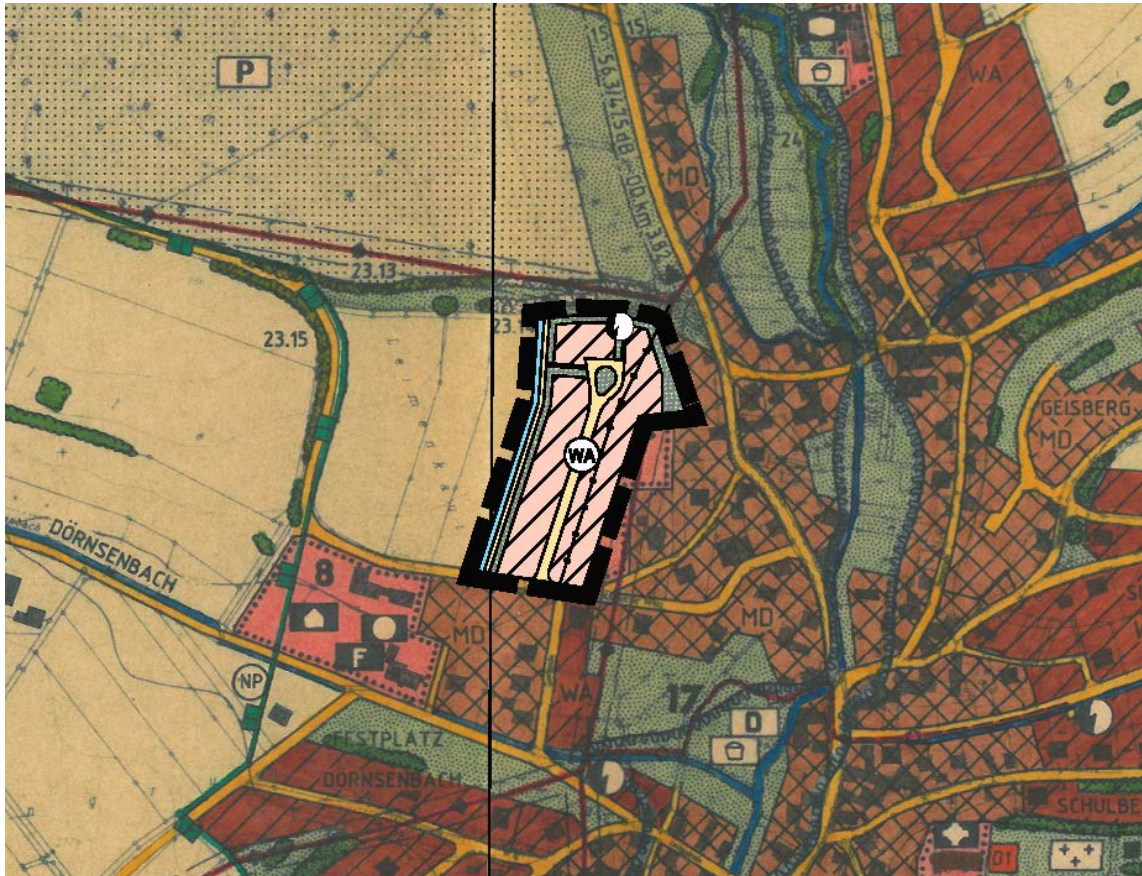


Abb. 3

Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan „Leimenkaut“ wird unter Anwendung des § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der § 13b BauGB bezieht sich auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmeter.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

5.1 Schutzgüter Boden und Wasser

Von der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche und des artenarmen Grünlandes sind keine schutzwürdigen Biotope oder Boden mit besonderem Schutzbedarf betroffen. Durch die Überbauung mit Gebäuden einschließlich der Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten werden die bestehenden Bodenfunktionen und –strukturen durch den Abtrag des Oberbodens, Umbau des Bodens und durch Versiegelung dauerhaft beansprucht und erheblich verändert. Der Boden verliert in den versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen.

Diese Versiegelung und Überbauung führt auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie der Versickerungs- und Verdunstungsrate.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion durch die Versiegelung von Flächen werden gemindert durch die Berücksichtigung der Ziele:

- vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken oder Maßnahmen zur Rückhaltung und Wiederverwendung des Dachwassers (z.B. Zisternen),
- Herstellung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen unter Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung.

5.2 Schutzgut Klima und Luft

Die Funktion der Fläche als Frischluftentstehungsgebiet und –zufuhr für den Ort Westerngrund ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe dieser zukünftig bebauten Fläche und der angrenzenden weiteren Freiflächen jedoch geringfügig. Zumal die Gemeinde klimatisch und lufthygienisch keinen Belastungsraum darstellt.

Insgesamt sind keine negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft abzuleiten.

5.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet ist vorwiegend durch landwirtschaftliche Flächen und Grünland geprägt. Im nordöstlichen Bereich stehen Obstbäume (Apfel und Kirsche).

Pflanzenarten

Bei dem geplanten Vorhaben gibt es weder einen Anlass noch Hinweise, die eine Betroffenheit von Pflanzenarten erwarten lässt.

Artenschutz

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4, 5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten, wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Trölenberg + Vogt, 63739 Aschaffenburg, durchgeführt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 10. Oktober 2017 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Tierarten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Bei den Säugetieren könnten potenziell Fledermäuse vom Vorhaben betroffen sein. Benannt sind in der Online-Datenbank nur die Bechstein- und die Zwergfledermaus für diesen Bereich, das Vorkommen weiterer Arten ist jedoch wahrscheinlich.

Sonstige Tierarten

Sonstige Vorkommen von Tierarten nach Anhang IVa FFH-RL im Gebiet sind unter Berücksichtigung der aktuellen Lebensraumausstattung von den Verboten nicht betroffen bzw. nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Die von der Eingriffsplanung betroffenen Obstbäume stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate von verschiedenen Brutvögeln dar. Zwei der Bäume weisen Höhlen auf, die potenziell von Höhlenbrütern genutzt werden können. In einem weiteren Baum befindet sich ein Nistkasten. Darüber hinaus können Freibrüter in den Gehölzen sowie Bodenbrüter auf der gesamten Wiesenfläche nicht ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind zu beachten und umzusetzen, um nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahmen zur Vermeidung

- **Bauzeitenregelung für die Rodung von Gehölzen**

Die Rodung der Bäume sowie das Entfernen und Umsetzen des Nistkastens ist im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Sollten Rodungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September notwendig werden, so sind die Gehölze unmittelbar vor der Rodung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen (in diesem Fall Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).

- **Bauzeitenregelung für den Abtrag von Bodenvegetation**

Der Abtrag von Bodenvegetation ist im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Wiesen- und Ackerflächen unmittelbar vor Baubeginn gutachterlich zu kontrollieren (in diesem Fall Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- **Anbringen von Fledermauskästen und Vogelnistkästen**

Da im Zuge der Baumaßnahme Bäume gefällt werden, die als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel gelten könnten, müssen als Ausgleich 2 selbstreinigende Fledermauskästen und 3 Vogelnistkästen in Gehölzen der Umgebung angebracht werden.

5.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist betroffen, da sich das Baugebiet in einer Randlage im Übergang zur freien Landschaft befindet.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der Gebäude und zur Eingrünung auf öffentlicher Fläche getroffen, um den Eingriff zu minimieren und den neuen Siedlungsbereich in das Landschaftsbild einzubinden.

5.5 Schutzgut Mensch

Die Erholungsfunktion des Umfeldes des Plangebietes wird durch die Planung nicht erheblich gestört.

Mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Westen des geplanten Wohngebietes ist eine zeitweise Beeinträchtigung, z.B. durch Lärm und Staub bei Bewirtschaftung und Gerüche bei Düngung verbunden. Diese sind jedoch als ortsüblich zu bezeichnen und hinzunehmen.

5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

5.7 Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Jedoch entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Bauvorhaben. Durch das geplante Wohnbaugebiet sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

5.8 Natura 2000 – Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung, ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet zu entwickeln.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind über die textliche Festsetzung Nutzungen ausgeschlossen:

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisenwirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden folgende nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen sind mit der Zielsetzung der Planung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Wohnnutzungen, nicht vereinbar.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte dem Umfeld des Plangebietes und der Ortsrandlage gerecht wird.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 festgelegt. Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse auch die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhenentwicklung

Die Höhenbegrenzung der Bebauung erfolgt über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Wandhöhen. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Maß von zwei (II) begrenzt. Das obere Vollgeschoss kann auch als Dachgeschoss (I + I DG) gebaut werden.

Um die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung eindeutig zu begrenzen, werden maximale Wandhöhen festgesetzt. Die Wandhöhe für die bergseitig der geplanten Straße liegende Bauzeile wird mit 7,50 m über Gelände auf der Talseite (WH1) und für die talseitig der Straße liegende Bauzeile mit 6,50 m über Straße auf der Bergseite (WH2) festgeschrieben.

Für die Bebauung auf den drei Baugrundstücken im Norden wird eine Wandhöhe von 7,50 m auf der Talseite (WH3) festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird bei der bergseitigen Bauzeile die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade, oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche festgesetzt. Bei der talseitigen Bauzeile ist der untere Bezugspunkt die Hinterkante des fertiggestellten Gehweges (Pflasterstreifens) in der Mitte der bergseitigen Fassade.

Geländeänderungen, Stützmauern und Mauern

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Durch diese zulässigen Geländeanpassungen sind Veränderungen der vorhandenen Geländesituation im Hinblick auf eine optimierte Gebäudeplanung möglich (z.B. barrierefreie Zugänge). Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Die Ansichtsfläche von Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und von Mauern zur Abfangung von Auffüllungen, auch zur Herstellung von Terrassen, darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Werden durch die Geländesituation höhere Mauern oder Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen.

Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das geplante Wohngebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest, so dass die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten sind.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Die Hohle nördlich des Plangebietes ist mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten und zu schützen. Daher sind am Übergang zur Hohle keine baulichen Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten etc. zulässig.

6.4 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze können innerhalb der Baugebietsflächen angeordnet werden. Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,00 m und Carports von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten. Zur Ausweisung der Stellplätze kann die Vorgartenzone verwendet werden. Die Breite der Stellflächen einschließlich der Garagenzufahrten darf jedoch 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Mit einer Zahl von mindestens 2 Stellplätzen oder Garagen/Carports pro Wohneinheit wird die nachzuweisende Anzahl festgesetzt.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von 175 m² nachzuweisen.

7. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine neue Stichstraße, die hangparallel von der Hofstädter Straße in Richtung Norden geführt wird. Am Ende der Gebieterschließung wird eine Wendemöglichkeit mit einer begrünten Insel ausgebildet. Für Fußgänger bestehen Verbindungswege mit begleitenden Grünstreifen als Weiterführung zu den Wirtschaftswegen im Westen und Norden.

Die Straße ist mit einem Ausbauquerschnitt von 7,50 m vorgesehen. Der Straßenraum ist gegliedert in eine Fahrbahn (5,50 m), eine überfahrbare Muldenrinne (0,50 m) und einen Pflasterstreifen (1,50 m, Gehweg).

Auf der Bergseite soll die befahrbare Straßenbreite in Teilbereichen um 2,00 m reduziert werden, um eine Längsparkspur mit gliedernden Baumpflanzungen anordnen zu können.

7.2 Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist gesichert durch den Wirtschaftsweg am westlichen Rand des Plangebietes.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Hauptstraße/Kreisstraße AB 14 in einer Entfernung von etwa 300 bzw. 450 m (Bereich Hausnummern 34 und 25).

Das Wohnbaugebiet ist über den Busanschluss mit Haltestellen am Bahnhof Schöllkrippen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb des Baugebietes werden alle Sparten neu verlegt.

8.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt ein Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der Hofstädter Straße und ein Ausbau der entsprechenden Leitungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes.

Für die Wasserversorgung der Gemeinde Westerngrund stehen derzeit drei Quellen – „Große Wiesenquelle“, „Kleine Schladequelle“ und „Ruhbornquelle“ – zur Verfügung. Die Wasserversorgung kann durch die „Ruhbornquelle“ gedeckt werden. Aufgrund der extremen Trockenheit wurden ab Juni 2018 die „Kleine Schladequelle“ und im August noch täglich für ca. 30 Minuten die „Große Wiesenquelle“ hinzugeschaltet, um die Spitzenverbräuche mittags abzudecken.

Problematik der Nutzung der „Großen Wiesenquelle“ für die Trinkwasserversorgung:

- Aufgrund der Arsenkonzentration kann nur eine anteilige Zugabe des Wassers aus der „Großen Wiesenquelle“ (Mischung) erfolgen.
- Die Entnahmeerlaubnis für die „Große Wiesenquelle“ ist abgelaufen und muss zum weiteren Betrieb der Quelle erneut beantragt werden.
- Seitens des Landratsamtes wird die Schutzzfähigkeit des Einzugsbereiches der Quelle sehr kritisch gesehen. Grund: vorhandene Bebauung im Schutzzonenbereich.

Da die Auflagen für das Schutzgebiet sehr hoch sind und mit großen Aufwand sowohl für die Gemeinde als auch die Anwohner verbunden sind, sind für die zukünftige Trinkwasserversorgung der Gemeinde alternative Bezugsquellen zu suchen und bei ausreichender Schüttung zu erschließen.

Die folgenden Maßnahmen sind in die Wege zu leiten:

- Beantragung einer beschränkten Erlaubnis zur Entnahme für drei bis fünf Jahre für die „Große Wiesenquelle“.
- Erarbeiten von Möglichkeiten und Alternativen zur Trinkwasserversorgung.
- Ortung der Netzverluste im Ortsnetz und entsprechende Sanierungsmaßnahmen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben der Arbeitsblätter W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen und bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

Für die bauliche Nutzung – allgemeines Wohngebiet (WA), Zahl der Geschosse $\leq 0,3$, GFZ $\leq 0,7$ – bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung beträgt die erforderliche Löschwassermenge 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Hydranten bestehen im Umfeld im Bereich der Grundstücke Hofstädter Straße 17a (74,7 m³/h, Druck 5 bar), Hauptstraße 39 (124,6 m³/h, Druck 6 bar) und Hauptstraße 45 (125,6 m³/h, Druck 6 bar). Weitere Hydranten sind im Plangebiet anzuordnen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Der Generalentwässerungsplan für die Gemeinde Westerngrund für den Ortsteil Oberwestern stammt aus dem Jahr 1976. Das Plangebiet ist nicht berücksichtigt. Angestrebt wird die Überarbeitung des Generalentwässerungsplanes.

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt im Mischsystem.

Um alle Baugrundstücke im Freispiegelverfahren zu entwässern, erfolgt die Abwasserentsorgung sowohl in Richtung Süden zur Hofstädter Straße als auch nach Norden für die nördlichen und nordöstlichen Grundstücke. Eine mögliche Trasse ist im Nordosten innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist die Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst zur Versickerung gebracht bzw. in Zisternen zur Verwertung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt gesammelt werden.

8.3 Gasversorgung

Für die Gasversorgung ist die Energieversorgung Main-Spessart GmbH zuständig.

8.4 Stromversorgung

Versorgungsträger für die Stromversorgung ist die Bayernwerk Netz GmbH.

Die erforderlichen Leitungen für die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Telekommunikation können innerhalb des öffentlichen Straßenraumes verlegt werden.

Im Bereich des Baugebietes wird eine neue Ortsnetzstation für die Versorgung der Baugrundstücke errichtet. Geplant ist der Standort in dem nördlichen Grünstreifen an dem Fußweg.

8.5 Telekommunikation

Geplant ist die Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH, in dem Baugebiet ist ein Breitbandausbau mittels FTTH-Technik (Glasfasernetz) beabsichtigt.

8.6 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet ist der Landkreis Aschaffenburg.

9. NATUR UND UMWELT

9.1 Grünflächen

Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Randeingrünung – öffentliche Grünfläche

Ein öffentlicher Grünstreifen am Westrand des Baugebietes schafft die Voraussetzungen für eine wirksame Eingrünung. Die vorgesehene Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen grenzt die Bebauung und ihre Gärten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab. Der Pflanzstreifen mit Wegseitengraben (Vorflutgraben) und angrenzendem Wirtschaftsweg bildet eine Pufferzone. Somit werden die unterschiedlichen Ansprüche und gegenseitigen Auswirkungen berücksichtigt.

Der Vegetationsstreifen bindet den neuen Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang ein.

Randeingrünung auf Privatgrundstücken

Die Baugrundstücke des geplanten Baugebietes sind am östlichen Rand mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um eine Verknüpfung mit dem angrenzenden Dorfgebiet herzustellen.

Grünstreifen entlang der Fußwege

Zur Gestaltung der Fußwegverbindungen werden begleitende bepflanzte Grünstreifen angelegt.

Erhaltung von Gehölzen

Ziel ist es, die Obstbäume im Nordosten des Plangebiets zu erhalten.

Pflanzungen von Straßenbäumen

Bäume haben einen hohen ökologischen Wert und eine gestalterische Wirkung. Der öffentliche Straßenraum ist durch hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume zu gliedern.

Hausbaum

Auf den Baugrundstücken ist jeweils mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.2.1 Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt durchgeführt. Die naturschutzfachlichen Angaben aus der Prüfung vom 10. Oktober 2017 beinhalten folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Maßnahmen zur Vermeidung

- **Bauzeitenregelung für die Rodung von Gehölzen**
Die Rodung der Bäume sowie das Entfernen und Umsetzen des Nistkastens ist im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
Sollten Rodungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September notwendig werden, so sind die Gehölze unmittelbar vor der Rodung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen (in diesem Fall Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).
- **Bauzeitenregelung für den Abtrag von Bodenvegetation**
Der Abtrag von Bodenvegetation ist im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Wiesen- und Ackerflächen unmittelbar vor Baubeginn gutachterlich zu kontrollieren (in diesem Fall Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- **Anbringen von Fledermauskästen und Vogelnistkästen**
Da im Zuge der Baumaßnahme Bäume gefällt werden, die als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel gelten könnten, müssen als Ausgleich 2 selbstreinigende Fledermauskästen und 3 Vogelnistkästen in Gehölzen der Umgebung angebracht werden.

9.2.2 Boden- und Grundwasserschutz

Hinsichtlich der langfristigen Trinkwassersicherung ist die mit der Flächenversiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von zunehmender Bedeutung. Die Inanspruchnahme von Bodenfläche kann die Speicherfähigkeit sowie die Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorgabe zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellflächen und Zufahrten (beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, lediglich befestigte Fahrspuren).

Im Weiteren wird auf Art. 7 Abs. 1 BayBO verwiesen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Östlich des Baugebietes in einem Abstand zwischen 30 m und 150 m verläuft die Kreisstraße AB 14/Hauptstraße.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

			tags	nachts
1	Zählstelle		58219703	
2	DTV 2015	Kfz/24h	2.319	
3	DTV 2015	Kfz/h	136	18
4	LKW-Anteil p	%		
5	$M 2030 = DTV 2015 \times 1,11$	Kfz/h	151	20
6	L_{m25}	dB	59,90	51,12
7	$\Delta L_{Stg} = < 5\%$	dB	0	
8	ΔL_{StrO} Asphaltbeton	dB	- 0,5	
9	ΔL_v 50 km	dB	- 5,41	
10	ΔL_k	dB	0	
11	L_w	dB	53,99	45,21

Baugrenze 35 m zur Mitte der Kreisstraße

12	ΔL_s 35 m	dB	- 1,78	
		dB	52,21	43,44

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

- tags 55 dB und nachts 45/40 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in dem geplanten Wohngebiet eingehalten werden.

11. ALTLASTEN UND BODENBELASTUNGEN

Altablagerungen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des nördlich des Plangebietes verlaufenden Kreuzweges befindet sich die entlassene gemeindliche Deponie Oberwestern.

12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dachformen und Dachneigungen

Die Gemeinde Westerngrund beabsichtigt, hinsichtlich der Dachlandschaft eine individuelle Gestaltung zu gewähren und die Gestaltungsspielräume nicht einzuschränken. Begründet wird dies, dass in der Vergangenheit immer wieder die Nachfrage nach Wohnbauten mit modernen Architekturelementen bestand. Die Gestaltung der Wohnhäuser nach den Vorstellungen der Bauherren ist sicherlich ein Kriterium bei der Wahl des Bauplatzes. Es soll die Möglichkeit bestehen bleiben, entweder die traditionelle Bauweise mit geneigten Dachflächen oder im Kontrast eine kubische Ausformung des Wohngebäudes mit Flachdach umsetzen zu können.

Die Zahl der Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Änderungsverfahren des Bauleitplanes können somit auch vermieden bzw. minimiert werden.

Neben den geneigten Dachflächen als Satteldach, höhenversetztes Pultdach und Walmdach mit Neigungen von 28° bis 46° werden auch Flachdächer zwischen 2° und 10° Neigung zugelassen.

Dacheindeckung

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

Unbeschichtete metallgedeckte Dächer sind nicht zulässig.

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln.

Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, davon Sockelmauern bis 0,40 m.

Sichtschutzzäune werden bis zu 1,80 m Höhe und einer Länge von jeweils 5,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan übernommen wird die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH, die im Zuge der Erschließung des Baugebietes und nach Inbetriebnahme der neuen Ortsnetzstation durch eine Kabelleitung ersetzt werden soll.

Notwendig ist die Errichtung eines neuen 20-kV-Freileitungsendmastes, voraussichtlich am nördlichen Rand des Plangebietes in der öffentlichen Grünfläche in der Leitungsfucht der bestehenden Leitungstrasse.

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Im Bereich der Freileitung dürfen keine hoch wachsenden Bäume gepflanzt werden. Ein Radius von 5,0 m um die Freileitungsmaste ist von einer Bepflanzung bzw. Bebauung freizuhalten.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und –Hilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich, ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH.
- Die Standsicherheit der Leitungsmaste sowie die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen muss zu jederzeit gewährleistet sein.

Dargestellt sind die bestehenden Mischwasserkanäle in der Hofstädter Straße und Hauptstraße.

14. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Abstandsflächenregelung**
Die Abstandsflächentiefen werden nach den Bestimmungen des Artikel 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.
- **Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1:**
Allgemeines Wohngebiet – WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Kreisstraße AB 14**
Auf die von der Kreisstraße AB 14 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.

- **Immissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Betrieben**
An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Betriebsflächen (Grünland und Ackerland) an und in ca. 300 m Luftlinie befindet sich ein Milchviehbetrieb sowie in ca. 700 m Entfernung ein Ferkelerzeugerbetrieb. Daher ist grundsätzlich mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu rechnen. Es wird auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Betrieben auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen hingewiesen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) mit der Meldepflicht und dem Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen.
- **Bergbau**
Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- **Böschungen**
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.
- **Freiflächengestaltungsplan**
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind insbesondere die befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen und ein Geländeschnitt bei Höhenveränderungen darzustellen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Entwässerung**
Die Entwässerung erfolgt im **Mischsystem**.
Quell-, Dränsammel- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten dürfen nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.
- **Niederschlagswasser**
Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken. Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) ist die Versickerung von Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Versickerungsanlagen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

- **Bodenschutz**
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigtem Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung müssen zwingend die Voraussetzungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt sein. Zur Vermeidung einer nachträglichen Beseitigungsverpflichtung für den Fall, dass flächenhaft aufgebracht Bodenmaterial nicht den materiellen Anforderungen des § 12 BBodSchV entspricht, wird daher empfohlen, die geplante flächenhafte Ausbringung vorher beim Landratsamt – Untere Bodenschutzbehörde – zur Prüfung anzuzeigen.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.
- **Zweiter Rettungsweg**
Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- **Biotop**
Nördlich des Plangebietes befinden sich Gehölze, die von der Bayerischen Biotopkartierung erfasst sind (Nrn. 5821-0023-013 und 5821-0023-014).

15. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Flächen	Planung
Plangebiet	14.804 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.595 m ²
Verkehrsfläche	2.174 m ²
Versorgungsfläche	22 m ²
Graben	805 m ²
Grünfläche	2.208 m ²

16. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Leimenkaut“.	03.03.2017
Beschluss zur Anwendung des § 13b BauGB und Durchführung des beschleunigten Verfahrens für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.	12.01.2018
II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung des Verfahrens Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Planentwurfes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.	13.04.2018
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18.06.2018 bis 20.07.2018
IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen Billigungs- und Auslegungsbeschluss Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	10.10.2018
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.01.2019 bis 08.02.2019
VI. Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung, Beratung und Beschlussfassung. Mit Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Leimenkaut“ i.d.F. vom 14.02.2019 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	01.03.2019
VII. Bekanntmachung Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Leimenkaut“ nach § 10 Abs. 3 BauGB.	14.03.2019

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 13.04.2018
ergänzt, 08.10.2018
ergänzt, 22.11.2018
ergänzt, 14.02.2019
ergänzt, 01.03.2019

Westerngrund,

2. Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die erforderliche Änderung des Teilbereiches wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Verwaltung wird außerdem beauftragt ein entsprechendes Angebot von einem geeigneten Planungsbüro einzuholen und dem Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen.

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	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 10.03.17

Bader

Gemeinde Westerngrund

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 12.01.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Leimenkaut" - Änderung des Aufstellungsbeschlusses mit Billigung des Planentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

In der nicht-öffentlichen Sitzung am 12.10.2017 wurde zuletzt das geplante Neubaugebiet in Westerngrund thematisiert. Hier erfolgte noch einmal eine Zusammenfassung des bisherigen Sachstandes, außerdem wurde ein erster Entwurf (nur die Planzeichnung, ohne textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans gezeigt. Das Gremium beschloss damals auf dieser Basis weiter zu planen. Zwischenzeitlich hat die beauftragte Planerin Frau Christine Richter den Entwurf weiter ausgearbeitet, so dass nun der nächste Verfahrensschritt angegangen werden und der Entwurf der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könnte.

Angesichts der im Jahr 2017 erfolgten Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und der hierbei entstandenen, „neuen“ Verfahrensart zur Aufstellung von Bebauungsplänen, hat die Verwaltung noch einmal grundsätzlich geprüft, ob der Bebauungsplan im bisher angestrebten Regelverfahren aufgestellt werden soll (Aufstellungsbeschluss am 03.03.2017 bereits ergangen). Die neue Verfahrensart ist zeitlich nur befristet.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“), knüpft an das bereits existierende vereinfachte und beschleunigte Verfahren in der Bauleitplanung an und bringt u. a. folgende Vorteile für die Kommune mit sich:

- Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich können einer Wohnbebauung zugeführt werden
- Absehen von der Umweltprüfung, einem förmlichen Umweltbericht, Hinweis auf verfügbare umweltbezogene Informationen und die zusammenfassende Erklärung (*keine Ausgleichsflächen oder Ersatzmaßnahmen nötig!*)
- Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr erforderlich (*lediglich eine „Berichtigung“ muss erfolgen*)

Aufgrund der für die Gemeinde Westerngrund ersichtlichen Vorteile sowie einer bereits erfolgten, positiven Rücksprache mit dem Landratsamt Aschaffenburg, schlägt die Verwaltung vor, den bereits gefassten Aufstellungsbeschluss zu ändern und vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zu wechseln. Zum jetzigen Verfahrensstand ist das noch möglich. Mit der beauftragten Planerin Frau Richter wurde diese Variante ebenfalls durchgesprochen.

Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Neubaugebietes wird im Zuge dieses Verfahrens nicht weiterverfolgt und stattdessen erfolgt nur eine „Berichtigung“.

Über den vorgelegten Entwurf i. d. F. 30.11.2017 wird diskutiert. Das Gremium möchte den Bebauungsplan so „offen“ wie möglich halten um den künftigen Bauherren viel Spielraum zu lassen und nicht direkt wieder mit Befreiungsanträgen konfrontiert zu werden.

Einvernehmlich werden die nachfolgenden Änderungen des Entwurfs gewünscht, die von Frau Richter einzuarbeiten sind:

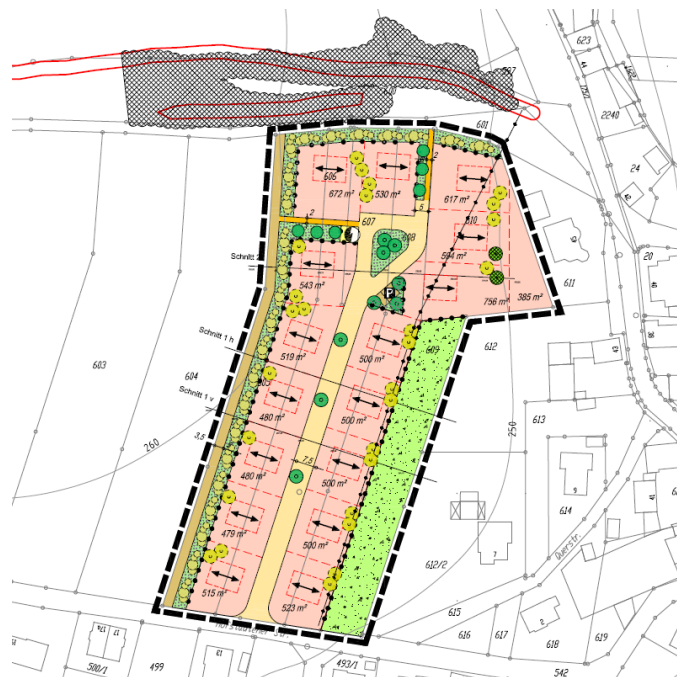
- Verzicht auf Festsetzung einer bestimmten Dachform und -neigung
- Wandhöhe so festlegen, dass auch zweigeschossige Bauweise möglich ist (I+S zu gering)
- Verzicht auf Festsetzung einer Dachneigung bei den Gauben

- Baugrenzen auf den Grundstücken komplett durchziehen (wie ein „Band“), nur am Beginn bzw. Ende des Baugebietes entsprechenden Abstand von der Grundstücksgrenze lassen und somit unterbrechen

Bezüglich der Zweigeschossigkeit ist sich der Gemeinderat einig, dass dies erforderlich ist, um auch zwei Generationen in einem Gebäude unterbringen zu können. Hier wäre es empfehlenswert, wenn jeder Bauplatz für sich einzeln betrachtet wird und die Höhenverhältnisse berücksichtigt werden (evtl. Höhenschnitte wie eine Zweigeschossigkeit auf den Flächen aussehen würde).

Eine Angabe zur geplanten Entwässerung muss ebenfalls noch ergänzt werden, da dies nach Rücksprache mit Herrn Wenzel, Tiefbau VG Schöllkrippen und dem bisher angefragten Ingenieurbüro noch nicht final abgestimmt werden konnte.

Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB kann nach Einarbeitung der o. g. Änderungen bzw. nach Vornahme der Ergänzungen des Entwurfes erfolgen.



Auszug aus dem Entwurf i. d. F. 30.11.2017

Beschluss:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2017 wird dahingehend geändert, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Leimenkaut“ der Gemeinde Westerngrund im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB), den Angaben welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a BauGB) wird abgesehen.

2. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf soll im Zuge einer Berichtigung künftig als Allgemeine Wohngebietes-Fläche ausgewiesen werden. Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit nicht weiterverfolgt.

3. Der Entwurf i. d. F. 30.11.2017 wird - mit den entsprechenden Änderungswünschen aus dem Gremium - gebilligt.

Die Planerin Frau Richter wird mit der Einarbeitung der Änderungen sowie der Ausarbeitung der Begründung und auch der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) beauftragt.

Die Verwaltung wird damit beauftragt die offene Frage hinsichtlich der Entwässerung zu klären und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 25.01.18

Bader

Gemeinde Westerngrund

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 13.04.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Leimenkaut" - Billigung Planentwurf und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

In der Sitzung am 12.01.2018 wurde im Gemeinderat Westerngrund beschlossen, dass das Neubaugebiet „Leimenkaut“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll (Aufstellungsbeschluss).

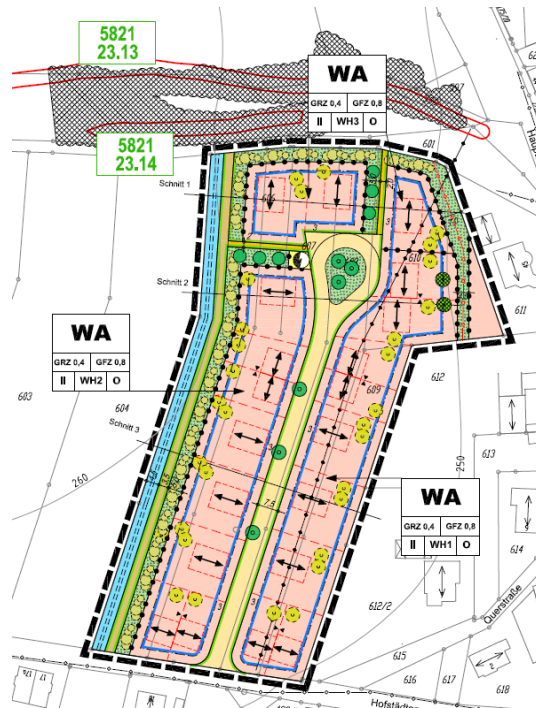
Der hierbei vorgelegte Entwurf i. d. F. 30.11.2017 wurde mit Änderungen gebilligt (Billigungsbeschluss). Diese wurden in der Sitzung am 07.02.2018 noch einmal im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen.

Zwischenzeitlich hat ein weiterer Gesprächstermin mit der beauftragten Planerin Frau Richter und dem gemeindlichen Bauausschuss stattgefunden. Im Zuge dessen wurden Änderungen am Entwurf bezüglich der Entwässerung und der Bebauungsmöglichkeiten besprochen, die im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt wurden:

- Kanaltrasse mit Schutzstreifen (Leitungsrecht) im nordöstlichen Bereich des Baugebietes
- Einzeichnung eines Entwässerungsgrabens an der westlichen Grenze des Baugebietes neben dem Wirtschaftsweg
- Vergrößerung der Bauplätze durch Einbeziehung der Flur Nr. 609 und somit Wegfall der privaten Grünfläche
- Festsetzung von Doppelhausbebauungen und Schaffung weiterer Bauplätze
- Festsetzung der Wandhöhen nur straßenseitig

Zu den Doppelhausbebauungen wurde von der beauftragten Planerin Frau Richter vorgeschlagen, dass für die Gebäudeeinstellung/Firstrichtung die Traufseite zur Straße festgesetzt werden sollte. Erfahrungsgemäß wird dies von den Bauherren bevorzugt. Außerdem könnte so auch das Problem der inne liegenden Rinne (aufgesetzten Rinne) vermieden werden, auch unter dem Aspekt, wenn die Häuser zeitlich versetzt werden. Nach einer weiteren Besprechung mit dem Bauausschuss am 16.04.18 wurden noch folgende Änderungen mit eingebracht:

- Verzicht auf die Vorgabe einer Firstrichtung – Ausnahme die Doppelhausbebauungen
- Die Dreiecks-Fläche im nordöstlichen Bereich des Baugebiets, die an die Kanaltrasse und die Hauptstraße 45 angrenzt, soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und nicht als WA-Fläche



Auszug Planzeichnung 10.04.2018
(noch mit Vorgabe der Firstrichtungen)

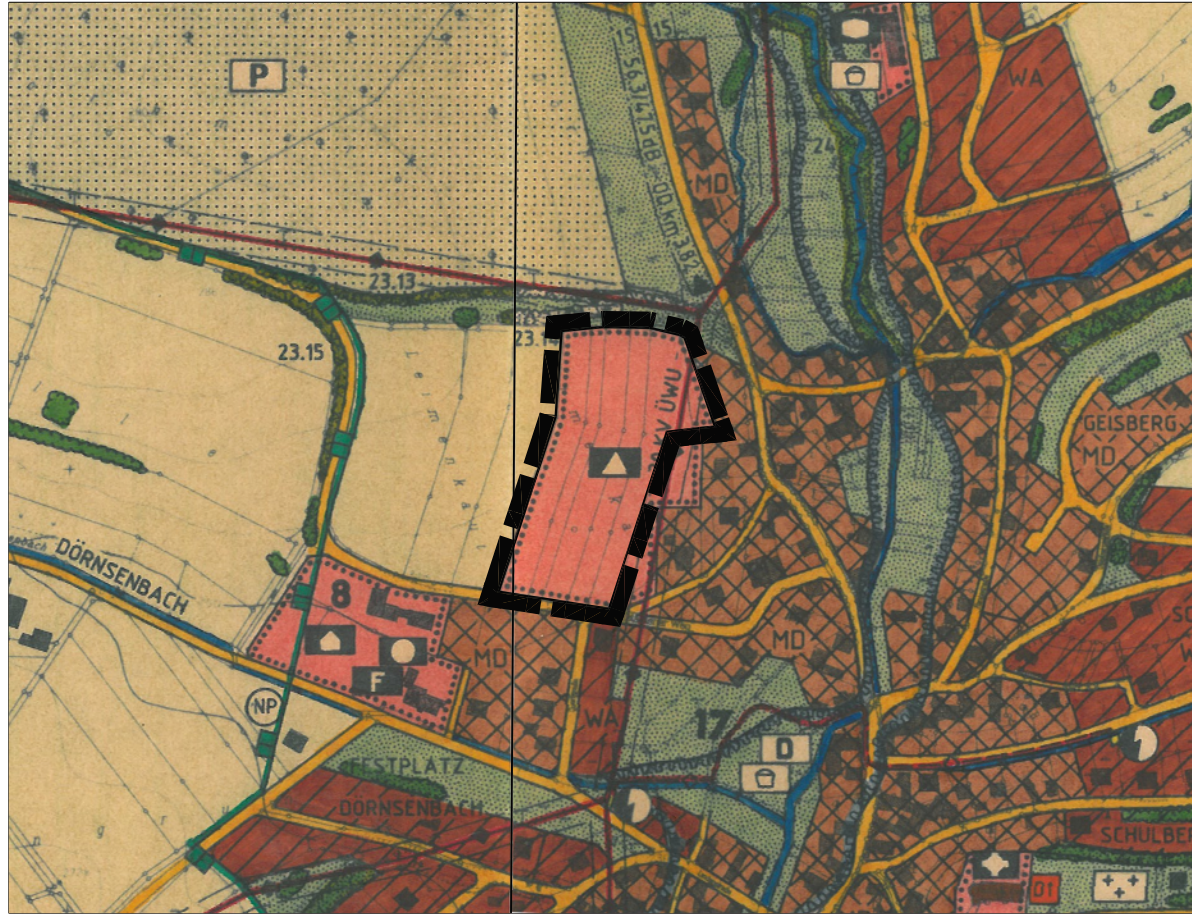
Der neue Planentwurf wäre nun vom Gemeinderat zu billigen, damit auf dessen Basis die Begründung von Frau Richter ausgearbeitet und das Verfahren weitergeführt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) werden kann.

Beschluss:

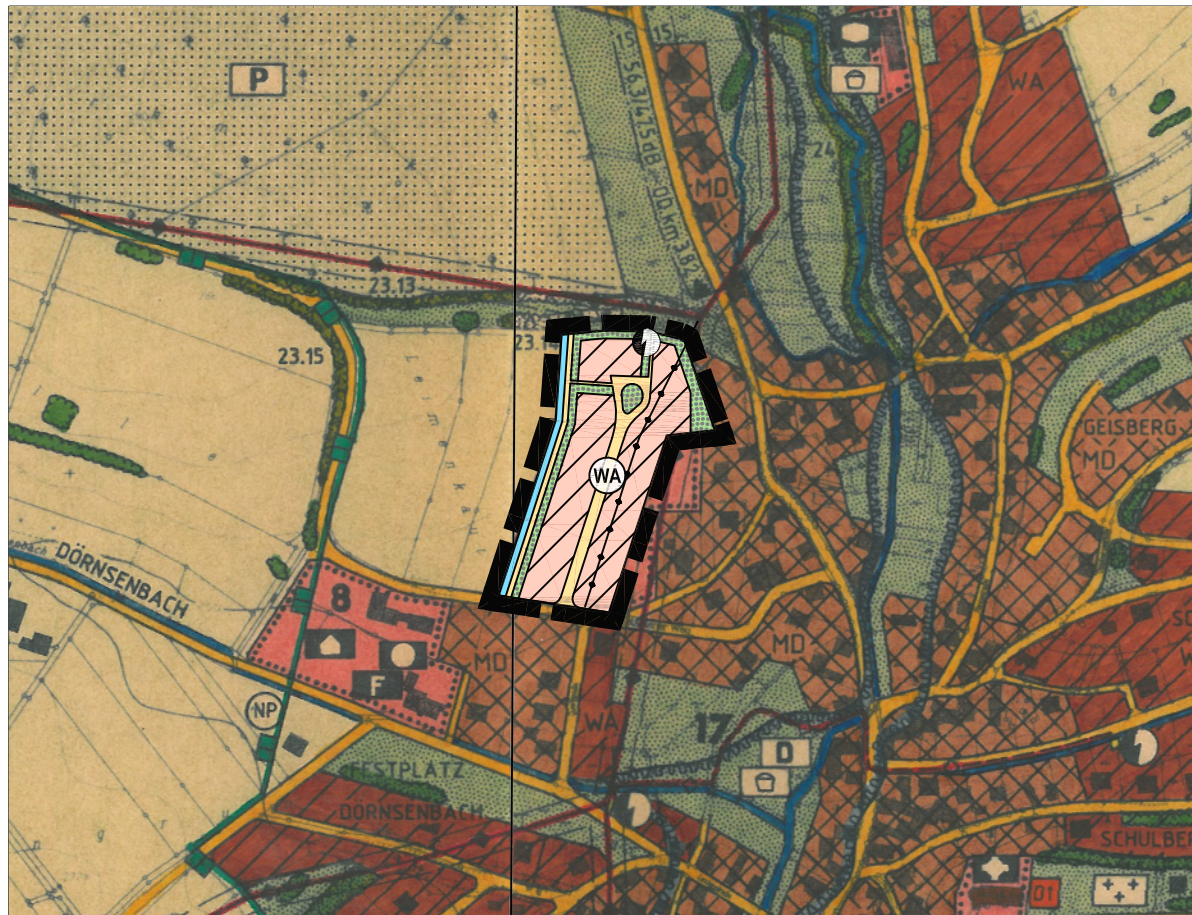
1. Der Entwurf i. d. F. 13.04.2018 wird, ergänzend zum Beschluss vom 12.01.2018 gebilligt. Die mit dem gemeindlichen Bauausschuss vorab erörterte Änderungen am Entwurf sollen durch die Planerin Frau Richter entsprechend berücksichtigt werden.
2. Das Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg wird mit der Ausarbeitung der Begründung und danach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt, § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB beauftragt.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0




Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Änderungsbereich



Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes mit Änderungsbereich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

 Grenze des Änderungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

 Allgemeines Wohngebiet

Flächen für den Gemeinbedarf

§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

 Gemeinbedarfsfläche

 Schule

Verkehrsfläche

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

 Verkehrsflächen

 Graben

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

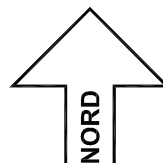
 Trafostation

 20-kV-Mittelspannungsfreileitung,
Bayernwerk Netz GmbH

Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

 Grünflächen



M 1 : 5000



Der Gemeinderat der Gemeinde Westerngrund hat am 12.01.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Leimenkaut" zu berichtigen. Dies erfolgt aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Leimenkaut" gem. § 13b BauGB in Form einer Berichtigung, die in der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ausführlich beschrieben ist.

Gemeinde Westerngrund, den

Siegel

.....
Bürgermeisterin

Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Leimenkaut" angepasst wurde.

Ausgefertigt:
Gemeinde Westerngrund, den

Siegel

.....
Bürgermeisterin

Der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Beschluss des Gemeinderates wurden am 14.03.2019 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und öffentlich ausgelegt. Damit ist der Flächennutzungsplan gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Gemeinde Westerngrund, den

Siegel

.....
Bürgermeisterin

GEMEINDE WESTERNGRUND LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Berichtigung des Flächennutzungsplanes
Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan "Leimenkaut"

Ausgearbeitet:
Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 22.11.2018, 14.02.2019

Gemeinde Westerngrund

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 10.10.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 1

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Leimenkaut" - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, ggf. Billigung des geänderten Planentwurfes und Durchführung der förmlichen Beteiligung

Sachverhalt:

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Leimenkaut“ hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rathaus der VG Schöllkrippen zur Einsicht ausgelegen. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe von Stellungnahmen gebeten.

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

1. Landratsamt – Bauabteilung/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Landratsamt – Kreisstraßenverwaltung, Dienststelle Auhofstraße
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 GmbH, Sailauf Weyberhöfe
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgeb. AB
19. Bayer. Bauernverband
20. Bund Naturschutz

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der beauftragten Planerin Frau Christine Richter zusammengestellt und werden wie folgt beurteilt:

1. Stellungnahme vom Landratsamt - Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin vom 28.06.2018

Inhaltlich besteht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus städtebaulicher Sicht **weitgehend Einvernehmen**.

Der Gemeinde wird jedoch **dringend empfohlen, die Dachgestaltung als wesentlichen Grundzug der Planung in einem zu vertretenden Rahmen festzusetzen**. Eine vollkommene Gestaltungsfreiheit kann zu einem sehr unausgewogenen Siedlungsbereich führen. Wohngebäude mit z.B. einem 30° Dach neben Bauformen mit 45° geneigten Walm- oder Pultformen sowie Flachdächern können nie zu einer städtebaulichen Einheit am Ortsrand führen, sondern stellen ein „Sammelsurium“ von Bauformen dar und assoziieren eine Musterhausausstellung!

Als verknüpfendes Element zwischen dem Dorfgebiet mit der typischen dörflichen Baustruktur und dem Neubaugebiet Leimenkaut **wird aus städtebaulicher Sicht die Anlage und Gestaltung eines öffentlichen oder privaten Grünstreifens – ähnlich wie im Übergangsbereich in den Landschaftsraum (Feldflur) – empfohlen.**

Im Bebauungsplan ist die Wohnnutzung nach § 4 BauNVO ohne jedwede Einschränkung. Hierzu hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof sich im Beschluss vom 09.05.2018 (Az. 2 NE 17.2528) mit dem Begriff Wohnnutzung im § 13b Satz 1 BauGB befasst und sich dahingehend geäußert, dass ein Bebauungsplan, der keine allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – insbesondere im Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausschließt – für unzulässig erachtet wird. **Es wird empfohlen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b Abs. 1, das Wohngebiet entsprechend der Rechtsprechung festzusetzen oder ein Regelverfahren durchzuführen.**

Beurteilung:

Kenntnisnahme mit Planänderung.

Zur Dachgestaltung:

Aus städtebaulicher Sicht ist die Festlegung eines engeren Rahmens zur Dachgestaltung mit dem Ziel eines ausgewogenen Erscheinungsbildes am Ortsrand nachzuvollziehen. Die Gemeinde Westerngrund beabsichtigt jedoch, hinsichtlich der Dachlandschaft eine individuelle Gestaltung zu gewähren und die Gestaltungsspielräume nicht einzuschränken. Begründet wird dies, dass in der Vergangenheit immer wieder die Nachfrage nach Wohnbauten mit modernen Architekturelementen bestand. Die Gestaltung der Wohnhäuser nach den Vorstellungen der Bauherren ist sicherlich ein Kriterium bei der Wahl des Bauplatzes. Es soll die Möglichkeit bestehen bleiben, entweder die traditionelle Bauweise mit geneigten Dachflächen oder im Kontrast eine kubische Ausformung des Wohngebäudes mit Flachdach umsetzen zu können. Die Zahl der Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Änderungsverfahren des Bauleitplanes können somit auch vermieden bzw. minimiert werden.

Zum Grünstreifen:

Die bestehenden Frei- und Gartenflächen am westlichen Rand des Bestandsgebietes und die anschließenden Gärten des Neubaugebietes stellen die Verknüpfung her. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen und Änderung der Planung (Einbeziehung des Flurstücks Nr. 609 in das allgemeine Wohngebiet) ist ein weiterer Grünstreifen nicht umzusetzen, da die Beanspruchung zusätzlicher Außenbereichsflächen (landwirtschaftliche Flächen) nicht angestrebt wird. Ziel bei der Entwicklung des Baugebietes ist die Bildung eines wirkungsvollen grünen Ortsrandes nach außen.

Da die Ortsrandbepflanzung auf Privatgrundstücken die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraussetzt, wurde im Bebauungsplan im Westen ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen in Verbindung mit einem Wirtschaftsweg und einem Graben bildet zum einen eine ausreichende Pufferzone von insgesamt 13 m zwischen Bebauung und Landwirtschaft und zum anderen schafft die Bepflanzung auf öffentlichem Grund die besten Voraussetzungen für die Realisierung der Begrünung.

Es wird vorgeschlagen, am östlichen Baugebietsrand eine Eingrünung auf privatem Grund mit standortgerechten heimischen Gehölzen festzusetzen.

Zur Wohnnutzung im § 13b Satz 1 BauGB:

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, werden neben den Wohngebäuden lediglich die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 („sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zugelassen. Somit wird der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes mit entsprechendem Nutzungsmix auch erhalten.

Weitere nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden komplett ausgeschlossen.

2. Stellungnahme vom Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde vom 27.06.2018

Es besteht **weitgehend Einverständnis**. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde für dieses Gebiet (Acker, Grünland und Streuobstbestände) vorgenommen. Die Ergebnisse sind in dem Bebauungsplan eingearbeitet.

Folgende **Anregungen** werden naturschutzfachlich vorgeschlagen:

1. Östlich des neuen WA-Gebietes sollte ein **Pufferstreifen für eine Begrünung** mit Sträuchern/Bäumen als Abgrenzung zu dem bestehenden Wohngebiet umgesetzt werden (wie im letzten Entwurf vom 30.11.2017).
2. Ein angemessener **Grünabstand ist auch zur Hohle** hin zu gewährleisten, damit bei den großen Bäumen (Eiche, Kirsche u.a.) im Randbereich keine Probleme entstehen (Verkehrssicherungspflicht etc.) z.B. im Randbereich sind keine Hütten o.ä. zuzulassen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme mit Planänderung.

Ein Pufferstreifen östlich des geplanten Wohnbaugebietes ist nicht umzusetzen aufgrund der Änderung der Planung zugunsten einer ausreichend bemessenen Abgrenzung zu den an die Bebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen. Mit einer Pufferzone von 13 m, bestehend aus öffentlichen Grünstreifen, Wirtschaftsweg und Graben, können die unterschiedlichen Ansprüche und die gegenseitigen Auswirkungen berücksichtigt werden. Der öffentliche Pflanzstreifen schafft gute Voraussetzungen für die Umsetzung einer wirkungsvollen Ortsrandeingrünung.

Es wird vorgeschlagen, am östlichen Baugebietsrand eine Eingrünung auf privatem Grund mit standortgerechten heimischen Gehölzen festzusetzen (siehe auch Beurteilung zu Nr. 1 "Grünstreifen").

Ein angemessener Abstand zwischen Bebauung und Baumbestand an der Hohle (Kreuzweg) ist eingehalten und gewährleistet durch den öffentlichen Grünstreifen am nördlichen Baugebietsrand mit anschließendem Wiesenweg entlang des Gehölzbestandes (teilweise Bestandteil des Biotops). Betroffen von großwüchsigen Bäumen ist das nordwestliche Eckgrundstück.

Um einer eventuellen Gefährdung der Baugrundstücke durch Baumsturz vorzubeugen, wird die Gemeinde Westerngrund den Baumbestand auf gemeindlichem Grund regelmäßig auf Standsicherheit überprüfen und ggf. die Bäume zurückschneiden/entfernen. Bei Schadenseintritt durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste regelt die Gemeinde den Einzelfall versicherungstechnisch mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer/Bauherrn.

3. Stellungnahme vom Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde vom 12.07.2018

Es bestehen **keine** Einwände.

4. Stellungnahme vom Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger vom 10.07.18

Es bestehen **keine** Bedenken.

5. Stellungnahme vom Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz vom 25.06.2018

Niederschlagswasserbeseitigung:

Mit dem geplanten Umgang der Niederschlagswasserbeseitigung (NWFreiV, Zisternen mit Überlauf in die Mischwasserkanalisation) **besteht Einverständnis**.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Prüfung der Möglichkeit des Ableitens des anfallenden Schmutzwassers und des noch anfallenden Niederschlagswassers (aus Überlauf) über die Mischwasserkanalisation bzw. eine ggf. damit verbundene **erforderliche Anpassung wasserrechtlicher Bescheide liegt in der Verantwortung der Gemeinde Westerngrund.**

Bodenschutz:

Die Ausführungen zum Bodenschutz „nicht mehr benötigte Oberböden sind für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden“ **sind unbedingt wie folgt zu formulieren:**

Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigtem Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung müssen zwingend die Voraussetzungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt sein. Zur Vermeidung einer nachträglichen Beseitigungsverpflichtung für den Fall, dass die Voraussetzungen des § 12 BBodSchV nicht vorliegen, wird daher empfohlen, die geplante flächenhafte Ausbringung vorher beim Landratsamt Aschaffenburg – Untere Bodenschutzbehörde – zur Prüfung anzuzeigen.

Bodenschutzrechtliche Begründung:

Unabhängig einer für eine geplante flächige Geländeauffüllung nicht erforderliche Baugenehmigung, ist jedoch für eine flächenhafte Ausbringung von Bodenmaterial **§ 12 BBodSchV zu beachten**. Darin sind die materiellen Anforderungen an das flächenhafte Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf oder in den Boden enthalten. § 12 BBodSchV ist für das flächenhafte Aufbringen von Bodenmaterial auf landwirtschaftliche Flächen zwar keine Genehmigungsnorm, sollte sich jedoch nachträglich herausstellen, dass flächenhaft aufgebrachtes Bodenmaterial nicht den materiellen Anforderungen des § 12 BBodSchV entspricht, ist davon auszugehen, dass die Untere Bodenschutzbehörde die Beseitigung des Materials fordert.

Grundsätzlich ist ein flächenhaftes Ausbringen von Bodenmaterial nur zum Zwecke einer Bodenverbesserung erlaubt. Die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt diesbezüglich zur Beurteilung das Amt für Landwirtschaft und Forsten.

Sollte das Amt für Landwirtschaft und Forsten im flächenhaften Ausbringen des Bodenmaterials eine Bodenverbesserung sehen, dürfte das Bodenmaterial außerhalb von Wasserschutzgebieten keinen schlechteren Wert als Z 1.1 der LAGA M20 (Stand 1997) aufweisen (in Wasserschutzgebieten nur Z 0).

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Planergänzung.

Beachtung der Anmerkungen zur Schmutzwasserbeseitigung (siehe auch Nr. 10 WWA „Abwasserbeseitigung/Mischwasserkanalisation“).

Im Bebauungsplan wird auf die Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung für eine flächenhafte Ausbringung von Bodenmaterial zum Zwecke einer Bodenverbesserung hingewiesen. Die weiteren Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

6. Stellungnahme vom Landratsamt, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1, 11.07.2018

Gegen die Planung bestehen aufgrund der Darlegung des Bedarfs **aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände.**

Allerdings sollte, insbesondere vor dem Hintergrund noch vorhandener Baulücken, die Umsetzung dieses geplanten Baugebietes so nachhaltig und flächensparend wie möglich geschehen (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 und 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP -, sowie B II Regionalplan Bayerischer Untermain – RP 1 – und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz – BayLplG -). Die Bauplätze im geplanten Baugebiet sollten im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen.

Begrüßt wird, dass die Gemeinde lt. Begründung die Flächen erwerben will und beim Verkauf der Grundstücke ein Baugebot erlassen möchte.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Die Siedlungsform nimmt Bezug auf die bestehende Siedlungsstruktur in der Gemeinde, die Topographie (Hanggelände) und die Lage am Ortsrand. Die gewählten Gebäudetypologien mit

Einzel- und Doppelhäusern und die städtebauliche Dichte entsprechen den ortsspezifischen Gegebenheiten und der Nachfrage.

Der Gemeinderat hat den Beschluss zum Erwerb der Grundstücke gefasst und die weiteren Schritte (schriftliche Vereinbarungen, Notar etc.) in die Wege geleitet. Mit einer zeitlich festgelegten Bauverpflichtung (Baugebot) in Verbindung mit dem Kauf eines Baugrundstücks wird eine zeitnahe Bebauung erreicht.

7. Stellungnahme vom Landratsamt, Kreisbrandinspektion vom 20.06.2018

In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen. 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 bestehen bezüglich dem vorgelegten Entwurf keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Die Freiwillige Feuerwehr Westerngrund kann im Verbund mit den anderen Ortsfeuerwehren den Brandschutz für dieses Gebiet in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.
- 2. Rettungsweg
Der 2. Rettungsweg kann mit Rettungsgeräten der Freiwilligen Feuerwehr Westerngrund bis zu einer Rettungshöhe von 8 m sichergestellt werden. Die detaillierte Ausführung und die Anforderungen an die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.
- Zufahrten und Bewegungsflächen
Die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten (Wohnhäuser) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes vorhanden sein müssen (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche bei Abständen der Gebäude zur Verkehrsfläche von weniger als 50 m. In Abständen von max. 100 m im Straßenverlauf müssen ausreichende Bewegungsflächen (L = 12 m, B = 7 m) für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges, max. Abstand von 50 m zu den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten vorhanden sein.

- Löschwasserversorgung
Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde und damit bei Neuausweisung eines Bebauungsplangebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen.

Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vgl. die Vollzugsbekanntmachung zum BayFWG unter Pkt. 1.3)

Frühzeitige und sorgfältige Planung der Löschwasserversorgung:

Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 – Löschwasser, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und

Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten.

Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Sie beträgt im vorliegenden Fall in einem allgemeinen Wohngebiet wegen der Geschossflächenzahl 1.600 l/min (96 m³/h).

Bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 reduziert sich der Löschwasserbedarf auf 800 l/min (48 m³/h).

Hydranten:

Ausreichende Anzahl von geeigneten Hydranten, max. 75 m Entfernung von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Beachtung der DIN-Normblätter.

Einplanung von alternativen Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, wenn die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden kann.

Die für die Hydranten und Löschwasserentnahmeeinrichtungen relevanten Normblätter sind zu beachten.

- Ausreichende Sirenenanlagen
- Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei ggf. vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung nach den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.
- Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte, weitere Veranlassung durch die Verwaltung.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaugebietes sind die aufgeführten Anforderungen an die Zufahrtsstraße zu berücksichtigen. Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen jeweils weniger als 50 m und die erforderlichen Bewegungsflächen können im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung gestellt werden.

Das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz ist zu prüfen bezüglich der Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) und des bestehenden Versorgungsdrucks. Die erforderliche Anzahl der Hydranten an geeigneten Standorten und die Dimension zur Wasserentnahme sind bei der Planung zur Erweiterung der Wasserleitung zu berücksichtigen. Vorgesehen ist die Verkabelung der 20-kV Mittelspannungsfreileitung.

8. Stellungnahme vom Landratsamt, Gesundheitsamt vom 25.06.2018

Es bestehen **keine** Einwände.

9. Stellungnahme vom Landratsamt, Kreisstraßenverwaltung vom 25.06.2018

Es besteht **Einverständnis**.

Straßenrechtliche Schutzabstände (Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone) sind nicht einzuhalten, da das geplante Wohngebiet nicht direkt an die Kreisstraße AB 14 angrenzt. Die ggf. mögliche Immissionsbelastung durch den Verkehr auf der Kreisstraße AB 14 wurde bereits berücksichtigt.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

10. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 18.07.2018

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Westerngrund ist derzeit **nicht gesichert**.

Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung

Die Generalentwässerung für die Gemeinde Westerngrund für den Ortsteil Oberwestern stammt vom Ingenieurbüro Stürmer und Hufgard aus dem Jahr 1976. Das Plangebiet ist nicht berücksichtigt. **Wir empfehlen die Aktualisierung bzw. Neuaufstellung eines Generalentwässerungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.** Der damalige Generalentwässerungsplan ist veraltet und berücksichtigt nicht die künftigen und ggf. erforderlichen Maßnahmen.

Der Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund führte bereits die Überrechnung des Gesamteinzugsgebietes der Kläranlage mittels Schmutzfrachtsimulation durch und plant diese zukünftig noch zu aktualisieren. Gemäß der uns vorliegenden Version vom April 2015 ist das Plangebiet nicht in der Überrechnung als Prognosegebietes enthalten, sondern lediglich als Außeneinzugsgebiet. **Die Schmutzfrachtberechnung ist dahingehend anzupassen.**

Das Gebiet soll im Mischsystem entwässern, gleichwohl soll das anfallende Niederschlagswasser zunächst versickert bzw. in Zisternen zwischengespeichert und als Brauchwasser genutzt werden. Das anfallende Schmutz- bzw. Mischwasser soll zur bestehenden Kanalisation geleitet und letztlich zu der Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund geleitet und gereinigt werden. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Regenüberlaufbecken Westerngrund B05 DBN Oberwestern.

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drainage- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Hinweise:

Unmittelbar nördlich angrenzend ist die entlassene, gemeindliche Deponie Oberwestern dargestellt. In der Erläuterung ist dies nicht beschrieben.

Beurteilung:

Zur Wasserversorgung

Bei einem persönlichen Gesprächstermin mit der Fachbehörde wurde die Thematik eingehend besprochen. Soweit der Inhalt des Gesprächs und auch die weiteren, erforderlichen Veranlassungen der Gemeinde Westerngrund in der Abwägung genannt sowie in die Wege geleitet werden, kann die Aussage, die Wasserversorgung sei nicht gesichert, entkräftet werden.

Darstellung:

Für die Wasserversorgung der Gemeinde Westerngrund stehen derzeit drei Quellen – „Große Wiesenquelle“, „Kleine Schladequelle“ und „Ruhbornquelle“ – zur Verfügung. Die Wasserversorgung kann durch die „Ruhbornquelle“ gedeckt werden. Aufgrund der extremen Trockenheit wurden ab Juni 2018 die „Kleine Schladequelle“ und im August noch täglich für ca. 30 Minuten die „Große Wiesenquelle“ zugeschaltet, um die Spitzenverbräuche mittags abzudecken.

Problematik der Nutzung der „Großen Wiesenquelle“ für die Trinkwasserversorgung:

- Aufgrund der Arsenkonzentration kann nur eine anteilige Zugabe des Wassers aus der „Großen Wiesenquelle“ (Mischung) erfolgen.

- Die Entnahmeerlaubnis für die „Große Wiesenquelle“ ist abgelaufen und muss zum weiteren Betrieb der Quelle erneut beantragt werden.
- Seitens des Landratsamtes wird die Schutzfähigkeit des Einzugsbereiches der Quelle sehr kritisch gesehen. Grund: vorhandene Bebauung im Schutzzonenbereich.

Da die Auflagen für das Schutzgebiet sehr hoch sind und mit großen Aufwand sowohl für die Gemeinde als auch die Anwohner verbunden sind, sind für die zukünftige Trinkwasserversorgung der Gemeinde alternative Bezugsquellen zu suchen und bei ausreichender Schüttung zu erschließen.

Weiteres Vorgehen:

- Beantragung einer beschränkten Erlaubnis zur Entnahme für drei bis fünf Jahre für die „Große Wiesenquelle“.
- Erarbeiten von Möglichkeiten und Alternativen zur Trinkwasserversorgung.
- Ortung der Netzverluste im Ortsnetz und entsprechende Sanierungsmaßnahmen.

Zur Abwasserbeseitigung/Mischwasserkanalisation

Die Überarbeitung des Generalentwässerungsplanes für die Gemeinde wird angestrebt, Angebote von Ingenieurbüros wurden bereits eingeholt. In den Hinweisen wird ergänzt, dass Schicht-, Quell- und Drainagewasser sowie Oberflächenwasser aus den Außeneinzugsgebieten nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden dürfen.

Zu den Hinweisen

Die angeführte entlassene gemeindliche Deponie liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des nördlich des Plangebietes verlaufenden Kreuzweges, Bauflächen befinden sich in diesem Bereich nicht. **Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.**

11. Stellungnahme der Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde vom 10.07.18

Gegen die Planung bestehen aufgrund der Darlegung des Bedarfs als **raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände**. Im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Ziel 3.2 LEP) werden, insbesondere vor dem Hintergrund noch vorhandener Baulücken, jedoch folgende Hinweise eingebracht:

- Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Die Umsetzung des geplanten Baugebietes sollte daher so nachhaltig und flächensparend wie möglich geschehen (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 und 3.2 LEP sowie B II RP1 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG).
- Die Bauplätze im geplanten Baugebiet sollten im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen. Es wird begrüßt, dass die Gemeinde Westerngrund lt. Begründung die Flächen erwerben will und beim Verkauf der Grundstücke ein Baugebot erlassen möchte.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Die Siedlungsform nimmt Bezug auf die bestehende Siedlungsstruktur in der Gemeinde, die Topographie (Hanggelände) und die Lage am Ortsrand. Die gewählten Gebäudetypologien mit Einzel- und Doppelhäusern und die städtebauliche Dichte entsprechen den ortsspezifischen Gegebenheiten und der Nachfrage.

Der Gemeinderat hat den Beschluss zum Erwerb der Grundstücke gefasst und die weiteren Schritte (schriftliche Vereinbarungen, Notar etc.) in die Wege geleitet. Mit einer zeitlich festgelegten Bauverpflichtung (Baugebot) in Verbindung mit dem Kauf eines Baugrundstücks wird eine zeitnahe Bebauung erreicht.

12. Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 18.07.2018

Ein Hinweis auf einen möglichen alten Bergbau ist in der Begründung enthalten. Weitere vom Bergamt Nordbayern zu vertretende Belange werden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Der Hinweis „Bergbau“ ist im Bebauungsplan (Textteil) und in der Begründung enthalten.

13. Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

14. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund vom 19.07.2018

Es bestehen **keine** Bedenken.

15. Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe,

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

Im nachfolgenden Verfahrensschritt wird die Energieversorgung Main-Spessart GmbH beteiligt.

16. Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg vom 22.07.2018

Es bestehen **keine** Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens (siehe beigefügter Bestandsplan), auf die bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekominfrastruktur unterliegt einer wirtschaftlichen Prüfung.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung

Das Unternehmen wird weiterhin informiert.

17. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld vom 10.07.2018

Im Geltungsbereich verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung des Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 10,0 m beiderseits der Leitungsachse, in der Hofstädter Straße verlaufen 0,4-kV-Niederspannungsleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse (siehe beiliegende Plankopie zur Information, keine Gewähr für die Richtigkeit des Verlaufs).

Bis zu einer eventuellen Erdverkabelung hat die 20-kV-Freileitung jedoch Bestandsschutz. Zu berücksichtigen sind deshalb Einschränkungen im Schutzzonenbereich der Freileitung und die gemäß DIN VDE 0210 einzuhaltenen Mindestabstände zwischen den Leiterseilen der Freileitung und einer baulichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen usw.)

Folgende Hinweise und Einschränkungen **sind zu beachten:**

- Im Schutzzonenbereich ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Die einzuhaltenen Mindestabstände gemäß DIN VDE 0210 sind einzuhalten.
- Für Bauwerke im Schutzzonenbereich gelten die Mindestabstände der Leiterseile über oder neben

Gebäuden. Die genauen Abstände können erst bei Vorliegen konkreter Planungsunterlagen mit genauen Standort- und Höhenangaben ermittelt werden.

- Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksoberfläche (Umwandlung in eine Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, usw.) müssen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung die geforderten Schutzabstände nach Din VDE 0210 eingehalten werden. Deshalb bitten wir, uns im vorab darüber zu informieren.
- Die Standsicherheit der Leitungsmaste und die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen müssen zu jederzeit gewährleistet sein.
- Im Bereich der Freileitung dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Auffüllungen, Lagerung von Baumaterial und – hilfsmittel im Leitungsbereich sind nicht zulässig.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für witterungs- und naturbedingte Schäden hierdurch kann keine Haftung übernommen werden.

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden. Zwei Wochen vor Baubeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Technischen Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941 – 28003311, gebeten.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Gegen die Änderung/Erweiterung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

An dieser Stelle wird außerdem noch auf den am 04.10.2018 stattgefunden gemeinsamen Ortstermin mit Herrn Grom und Herrn Schäfer von der Bayernwerk Netz GmbH hingewiesen. In diesem Gespräch wurde neben der unterirdischen Verlegung der vorhandenen Freileitung des neuen Standortes des Mastes sowie der neue Standort der Trafostation besprochen.

Die Rückmeldung vom Bayernwerk, ob ein Schutzzonenbereich wegen der Verlegung erforderlich ist, steht noch aus.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte.

Der Anmerkungen zu der Freileitung und der beiden Merkblätter (Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Auszug aus DIN VDE 0105-100) sind zu beachten.

Die Ergebnisse des Ortstermins vom 04.10.2018 werden im neuen Planentwurf noch entsprechend berücksichtigt.

18. Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg, vom 25.06.2018

Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die geplante Maßnahme nicht maßgebend in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt. Es bestehen **keinerlei Einwände**.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

19. Stellungnahme vom Bayerischer Bauernverband, Würzburg, vom 27.06.2018

Grundsätzlich wird zugestimmt.

Zu bedenken ist, dass sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, in welchen ein WA-Gebiet entstehen soll, zwei landwirtschaftliche Betriebe befinden, von denen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen in das geplante WA-Gebiet getragen werden können.

So befindet sich in ca. 300 m Luftlinie ein Milchviehbetrieb, in ca. 700 m Entfernung ist ein Ferkelerzeugerbetrieb. Daher ist hier in besonderem Maße auf die Einhaltung des Emissionsschutzes und ausreichende Abstandsflächen zur Einhaltung des Geruchsschwellenabstandes zu achten, damit der verfassungsrechtliche Eigentums- und Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährdet wird.

Von den beiden vorbenannten landwirtschaftlichen Betrieben werden sowohl Grünland als auch Ackerland bewirtschaftet. Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebsflächen ist daher grundsätzlich mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen (z.B. durch Gülleausbringung und Pflanzenschutzspritzungen sowie Erntearbeiten) zu rechnen, die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet) ausstrahlen können, so dass es hier zu Konflikten zwischen der zukünftigen Wohnbevölkerung mit den bestandsgeschützten ackerlandwirtschaftlichen Betrieben kommen kann.

Folgende landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmaßnahmen werden auf den Grünland- und Ackerlandflächen durchgeführt: Festmistdüngung, Gülledüngung, Pflanzenschutzspritzungen, Heuwerbung

Wir regen insoweit an, auf die Besonderheiten der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Bebauungsplan hinzuweisen, damit die künftige und in der Regel landwirtschaftsfremde Wohnbevölkerung für die Eigenheiten der landwirtschaftlichen Betriebsabläufe und Arbeiten sensibilisiert wird und somit auch eine vorbeugende Vermeidung von Konflikten durch den Bebauungsplan erfolgen kann.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Planänderung.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die von landwirtschaftlichen Flächen auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen.

Ergänzend werden die bestehenden Betriebe im Umfeld aufgenommen und thematisiert.

20. Stellungnahme vom Bund Naturschutz, Kreisgruppe Aschaffenburg vom 05.07.18

Auf den ersten Blick erscheinen auf dieser Baufläche zu wenig Häuser mit sehr viel Fläche. Grundsätzlich gibt es immer zu sagen, dass es im Ort noch einige unbebaute Grundstücke gibt und die Gemeinde verstärkt dafür werben und sorgen sollte, diese an Bauwillige zu vermitteln, bevor sie neue Baugebiete ausweist.

Nach Einsicht in die Pläne, insbesondere die saP ist festzustellen, **dass die acht alten Obstbäume**, zwei davon mit Höhlen, nicht im Umgriff des Plans, zumindest nicht in einem Baufenster liegen sollten. Eine Schonung dieses Bereiches inklusive der Pflege und Pflanzergänzung böte sich als Ausgleichsmaßnahme an. Außerdem wird der **Abstand zu der Hecke im Norden für zu gering gehalten**. Im Gegenzug könnte das Baugebiet nach Westen mit weit geringeren Auswirkungen erweitert werden, wenn die Gesamtzahl der Plätze gleich bleiben soll.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und evtl. weitere Veranlassung.

Die Gemeinde ist bestrebt, auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen stellen die unbebauten Grundstücke meist keine Reserveflächen dar, die den Bauwilligen angeboten werden können. Aufgrund der Lage am Ortsrand wurde das Maß der baulichen Nutzung beschränkt, um genügend Raum für Eingrünungsmaßnahmen zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild zu lassen sowie den Versiegelungsgrad zu minimieren. Vor dem Eingriff mit der Fällung von Bäumen, die mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sein könnten, **sind vorgezogene Maßnahmen durchzuführen, um Gefährdungen dieser Arten zu vermeiden. Als Ausgleich sind rechtzeitig Fledermauskästen und Vogelnistkästen in Gehölzen in der Umgebung anzubringen.** Eine Ausdehnung des Baugebietes nach Westen wird nicht in Erwägung gezogen, da eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlichen Flächen nicht beabsichtigt ist.

B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit liegen **keine** Anregungen, Hinweise oder Einwendungen vor.

Beschluss:

1. Den Beurteilungen zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abschließend zugestimmt. Die daraus erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs

- Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie der komplette Ausschluss der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Festsetzung eines privaten Grünstreifens am östlichen Baugebietsrand
- Formulierung einer Festsetzung zum Bodenschutz
- Hinweis zur Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung für eine flächenhafte Ausbringung von Bodenmaterial zum Zwecke einer Bodenverbesserung
- Hinweise, dass Schicht-, Quell-, und Drainagewasser sowie Oberflächenwasser nicht dem Kanal zugeführt werden dürfen
- Hinweis auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld des Baugebietes.
- Punktuelle Anpassungen/Ergänzungen der Begründung.

werden gebilligt und sollen durch die Planerin Frau Richter vom Bauatelier Richter und Schöffner eingearbeitet werden.

Darüber hinaus soll die Verwaltung eine Prüfung der Löschwasserversorgung und des Versorgungsdrucks in die Wege leiten, sowie die ausreichende Anzahl von Hydranten bei der weiteren Planung berücksichtigen.

Ebenfalls sollen Fledermauskästen, Vogelnistkästen in Gehölzen vorgreifend angebracht werden, wenn sich abzeichnet, dass die vorhandenen Bäume gefällt werden müssen. Die Verwaltung wird sich hierbei mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit mittels öffentlicher Auslegung durchzuführen. Durch das Bauatelier Richter und Schöffner wird mit der Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt. Im nächsten Verfahrensschritt soll auch die Main Spessart Energieversorgung GmbH beteiligt werden.

3. 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	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 30.10.18

Bader

Gemeinde Westerngrund

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Westerngrund am 01.03.2019

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Leimenkaut" - Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bauungs- und Grünordnungsplans „Leimenkaut“ wurde im Zuge der förmlichen Beteiligung mit erforderlichen Änderungen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt sowie vom 07.01. bis einschließlich 08.02.2019 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 – Kreisstraßenverwaltung, Dienststelle Auhofstraße
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. Energieversorgung Main-Spessart GmbH
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
18. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgeb. AB
19. Bayer. Bauernverband, Würzburg
20. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Aschaffenburg

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der beauftragten Planerin Frau Christine Richter zusammengestellt und werden wie folgt beurteilt:

1. Stellungnahme vom Landratsamt - Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin vom 18.01.2019

Mit dem Bauungs- und Grünordnungsplan besteht **weitgehend Einvernehmen**. Da aufgrund von Abgrabungen, Stützmauern und Vorgartengestaltungen immer wieder Dissonanzen auftreten, ist der Hinweis auf den erforderlichen Freiflächengestaltungsplan - im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Begrünung – zielführend.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

2. Stellungnahme vom Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde vom 09.01.2019

Es werden folgende Anregungen gegeben:

1. Am östlichen Baugebietsrand ist auf privatem Grund eine Eingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen festzusetzen.
2. Die Hohle mit ihrem Gehölzbestand (Eichen, Kirschen, u.a.) stellt eine wichtige ökologische Habitatstruktur dar, die es zu erhalten und zu schützen gilt. Ein Zurückschneiden oder Entfernen der Bäume ist oft nicht sinnvoll, da hierdurch die Biotopeigenschaften (Totholz, abgebrochene Äste, Höhlen etc.) vermindert oder entfallen können. Im Bereich zur Hohle hin sind somit keine baulichen Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhütten o.a.), Abfallplätze o.a. zulässig.

Dieser Punkt ist sehr wichtig, da bisher eine Bebauung an Hohlen und ihrem Bewuchs meistens Ärger, unnötige Eingriffe und zum Teil sinnloses Abholzen zur Folge hatte.

Beurteilung:

Ergänzung im Planentwurf.

In dem Bebauungsplan ist eine Eingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Zum Schutz der Hohle mit Gehölzbestand und Biotopeigenschaften wird empfohlen, den Bereich zwischen den Wohngebäuden und den nördlichen Grundstücksgrenzen von Nebenanlagen freizuhalten. Die Festsetzung zu Nebenanlagen ist entsprechend zu ergänzen.

3. Stellungnahme vom Landratsamt - Untere Immissionsschutzbehörde vom 22.01.2019

Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Es bestehen **keine** Einwände.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

4. Stellungnahme vom Landratsamt - Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger vom 30.01.2019

Es bestehen **keine** Bedenken.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

5. Stellungnahme vom Landratsamt - Wasser und Bodenschutz vom 07.01.2019

Im Rahmen zur frühzeitigen Beteiligung wurde gebeten, die nachfolgend aufgeführte Formulierung komplett sowohl in den Festsetzungen als auch in der Begründung aufzunehmen:

Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigtem Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung müssen zwingend die Voraussetzungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt sein. Zur Vermeidung einer nachträglichen Beseitigungsverpflichtung für den Fall, dass die Voraussetzungen des § 12 BBodSchV nicht vorliegen, wird daher empfohlen, die geplante flächenhafte Ausbringung vorher beim Landratsamt Aschaffenburg – Untere Bodenschutzbehörde – zur Prüfung anzuzeigen.

Die vollständige Formulierung wurde lediglich in den Hinweisen der Begründung aufgenommen. **Man sollte zusätzlich die Empfehlung aufnehmen, das geplante flächenhafte Aufbringen von Boden beim Landratsamt Aschaffenburg (Untere Bodenschutzbehörde) anzuzeigen.**

Beurteilung:

Ergänzung des Planentwurfs.

Im Bebauungsplan wird der Hinweis zum Bodenschutz ergänzt. Da eine Rechtsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung nicht heranzuziehen ist, verbleibt die Formulierung als Hinweis.

6. Stellungnahme vom Landratsamt - Regionaler Planungsverband vom 28.01.2019

Es werden **keine** grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

7. Stellungnahme vom Landratsamt – Kreisbrandinspektion vom 19.01.2019

In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen. 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 bestehen bezüglich dem vorgelegten Entwurf **keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:**

- Die Freiwillige Feuerwehr Westerngrund kann im Verbund mit den anderen Ortsfeuerwehren den Brandschutz für dieses Gebiet in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.
- 2. Rettungsweg
Der 2. Rettungsweg kann mit Rettungsgeräten der Freiwilligen Feuerwehr Westerngrund bis zu einer Rettungshöhe von 8 m sichergestellt werden. **Die detaillierte Ausführung und die Anforderungen an die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festzulegen.**
- Zufahrten und Bewegungsflächen
Die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten (Wohnhäuser) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes vorhanden sein müssen (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO).

Ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche bei Abständen der Gebäude zur Verkehrsfläche von weniger als 50 m.

In Abständen von max. 100 m müssen im Straßenverlauf ausreichende Bewegungsflächen (L = 12 m, B= 7 m) für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges, max. Abstand von 50 m zu den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten vorhanden sein.

- Löschwasserversorgung
Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde und damit bei Neuausweisung eines Bebauungsplangebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. **Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen.**

Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene örtliche

Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. **Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar**, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vgl. die Vollzugsbekanntmachung zum BayFWG unter Pkt. 1.3)

Frühzeitige und sorgfältige Planung der Löschwasserversorgung. Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 – Löschwasser, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten.

Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von 2 Stunden. Sie beträgt im vorliegenden Fall in einem allgemeinen Wohngebiet wegen der Geschossflächenzahl 1.600 l/min (96 m³/h). Bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 reduziert sich der Löschwasserbedarf auf 800 l/min (48 m³/h).

Hydranten

Ausreichende Anzahl von geeigneten Hydranten, max. 75 m Entfernung von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge.

Geeignet ist ein Hydrant, wenn er eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar über zwei Stunden abgeben kann. Einzelne weitere anrechenbare Entnahmestellen müssen mind. 800 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben.

Die für die Hydranten und Löschwasserentnahmeeinrichtungen relevanten Normblätter sind zu beachten.

Einplanung von alternativen Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, wenn die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden kann.

- Ausreichende Sirenenanlagen
- Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei ggf. vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung nach den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.
- Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaugebietes sind die aufgeführten Anforderungen an die Zufahrtsstraße zu berücksichtigen.

Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen jeweils weniger als 50 m und die erforderlichen Bewegungsflächen können im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung gestellt werden.

Für die bauliche Nutzung – allgemeines Wohngebiet (WA), Zahl der Geschosse $\leq 0,3$, GFZ $\leq 0,7$ – bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung beträgt die erforderliche Löschwassermenge **800 l/min (48 m³/h)** über einen Zeitraum von zwei Stunden.
Hydranten bestehen im Umfeld im Bereich der Grundstücke Hofstädter Straße 17a (74,7 m³/h, Druck 5 bar), Hauptstraße 39 (124,6 m³/h, Druck 6 bar) und Hauptstraße 45 (125,6 m³/h, Druck 6 bar). Weitere Hydranten sind im Plangebiet anzuordnen.

Vorgesehen ist die Verkabelung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung.

8. Stellungnahme vom Landratsamt – Gesundheitsamt vom 08.01.2019

Es bestehen **keine** Einwände.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planergänzung.

9. Stellungnahme vom Landratsamt – Kreisstraßenverwaltung vom 22.02.2019

Es besteht Einverständnis, siehe hierzu auch Stellungnahme vom 25.06.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

Der Kreisstraßenverwaltung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Ausfertigung des Planentwurfs überlassen.

10. Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 16.01.2019

Es wurde bereits mit Schreiben vom 18.07.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung genommen. Es sind keine weiteren Anmerkungen veranlasst.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

Das angeführte Schreiben vom 18.07.18 enthielt Anmerkungen zu

- Wasserversorgung der Gemeinde Westerngrund: derzeit nicht gesichert
- Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung
Empfehlung zur Aktualisierung bzw. Neuaufstellung eines Generalentwässerungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet, Anpassung der Schmutzfrachtberechnung

Die Gemeinde hat die Situation der Wasserversorgung bereits in einem persönlichen Gespräch am 18.09.2019 dargelegt (s. Begründung Pkt. 8.1 „Trink- und Löschwasserversorgung“). **In diesem Gespräch wurde vereinbart, dass die derzeitige Situation der Wasserversorgung und die weitere Vorgehensweise zur Sicherstellung dieser von der Gemeinde Westerngrund noch einmal darzulegen ist, dann werde vom Landratsamt Aschaffenburg nicht mehr geäußert, dass die Trinkwasserversorgung nicht gesichert sei.**

Die Gemeinde Westerngrund wird zunächst eine beschränkte Erlaubnis zur Entnahme für drei bis fünf Jahre für die „Große Wiesenquelle“ beantragen und in der Zwischenzeit Möglichkeiten und Alternativen zur Trinkwasserversorgung prüfen. Die Überarbeitung des Generalentwässerungsplanes wird angestrebt.

Insofern wurde die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts von der Gemeinde Westerngrund abgearbeitet.

11. Stellungnahme der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 24.01.2019

Es werden weiterhin **keine** Einwendungen erhoben.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, 18.01.19

Ein Hinweis auf einen möglichen alten Bergbau ist in der Begründung und im Planteil enthalten. Weitere vom Bergamt Nordbayern zu vertretende Belange werden nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

14. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, 09.01.19

Es bestehen **keine** Einwände.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

15. Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH vom 24.01.2019

(Betriebsstelle Sailauf, im Namen der Energieversorgung Main-Spessart GmbH)

Es bestehen **keine** Einwände.

Bezüglich geplanter Anpflanzungen ist zu berücksichtigen, dass beim Pflanzen von Bäumen ein Abstand von mindestens 2,50 m zu den im Gehweg geplanten Gasversorgungsleitungen eingehalten werden muss. Sollte eine Unterschreitung des Abstandes erforderlich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

In dem Bebauungsplan ist die Festsetzung zur Einhaltung des Schutzabstandes von 2,50 m enthalten.

16. Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.01.2019

Es bestehen **keine** Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens (siehe beigefügter Bestandsplan), auf die bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung, keine Planänderung.

Zum Zweck der Koordinierung ist das Unternehmen über geplante Maßnahmen im Geltungsbereich zu informieren.

17. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, vom 23.01.2019

Das Schreiben BAGE-DFwNMa-Wi vom 10.07.2018 besitzt weiterhin Gültigkeit (bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung und 0,4-kV-Niederspannungsleitungen, Schutzzonenbereiche, Hinweise und Einschränkungen, Merkblätter).

Die Standorte für die geplante Trafostation und den neuen Mast, der im Zuge der Verkabelung der Freileitung errichtet werden soll, wurden zwischenzeitlich geändert.

Nach Berücksichtigung dieser Änderungen bestehen **keine grundsätzlichen Einwendungen**, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlage des Unternehmens nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Beachtung und Planergänzung.

Die geänderten Standorte mit der neuen Lage der Trafostation im nördlichen Plangebiet und der Verschiebung des neuen Mastes in die Leitungsflecht der vorhandenen Freileitung in den Grünstreifen werden in den Bebauungsplan **übernommen**.

18. Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt vom 07.01.2019

Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die geplante Maßnahme nicht maßgebend in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt.

Es bestehen **keine** Einwände.

Beurteilung:

Kenntnisnahme, keine Planänderung.

19. Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands, Würzburg

Es liegt **kein** Schreiben vor.

20. Stellungnahme vom Bund Naturschutz, Kreisgruppe Aschaffenburg

Es liegt **keine** Stellungnahme vor.

B. Öffentliche Auslegung

Es sind **keine** Stellungnahmen oder Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschluss zu den Stellungnahmen:

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und stimmt den Beurteilungen von Frau Richter zu. Die Ergänzungen werden gebilligt.

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	0

Beschluss Satzungsbeschluss:

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Leimenkaut“ kann somit abgeschlossen und der Bauleitplan i. d. F. 13.04.2018, geändert 08.10.2018, 22.11.2018 mit den Planergänzungen vom 14.02.2019 nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB).

1. **Der Entwurf** i. d. F. 13.04.2018, geändert 08.10.2018, 22.11.2018 mit den Planergänzungen vom 14.02.2019 **wird gebilligt.**

2. **Der Gemeinderat Westerngrund beschließt** aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Leimenkaut“ i. d. F. i. d. F. 13.04.2018, geändert am 08.10.2018, 22.11.2018 sowie den Planergänzungen vom 14.02.2019, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, **als Satzung.**

3. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt, für welches die Verfahrensschritte des § 13 a BauGB anzuwenden sind. Insofern kann die Abweichung von der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans im Zuge einer „Berichtigung“ angepasst werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Änderung oder gar Genehmigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen. Außerdem wird sie beauftragt die Berichtigung des Flächennutzungsplans **öffentlich bekannt zu machen.**

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	0



Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 05.03.19

Bader