GEMEINDE HEINRICHSTHAL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

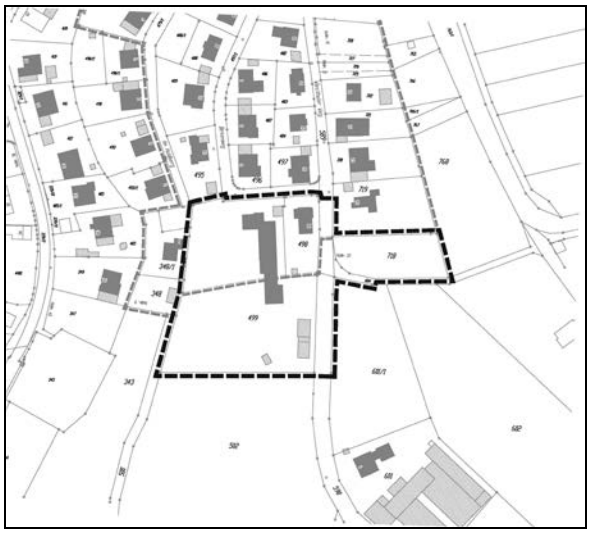
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

UNTERER WIESTHALER WEG

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Flurstücke Nrn. 498, 499 und 718

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: 14.09.2020
Fassung: Entwurf zur erneuten Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Planungsziele 4
1.1 Anlass und Ziele der Planung, Erfordernis der Planaufstellung
1.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
2. Geltungsbereich 6
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich
2.2 Beschreibung des Gebietes
2.3 Vorhandene Immissionsbelastungen
3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben 7
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan
3.2 Naturschutzfachlich geschützte Flächen
3.3 Flächennutzungsplan
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan
4. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit 9
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Stellplätze und Garagen
5. Erschließung 11
5.1 Verkehrsflächen
5.2 Ver- und Entsorgung
6. Natur und Umwelt 11
6.1 Grünflächen
6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.2.1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
6.2.2 Sicherung und Wiederherstellung einer Feldhecke
6.2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6.2.4 Boden- und Grundwasserschutz
6.3 Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Immissionsschutz 16
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 17
9. Nachrichtliche Übernahme 17
10. Hinweise 18
11. Nutzung und Größe des Plangebietes 19
12. Umweltbericht 20
13. Förmlicher Verfahrensablauf 29

VERFAHREN

I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 18.06.2018 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“ mit Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes, billigt den Planentwurf i.d.F. vom 24.05.2018 und ordnet die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an.

II. 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 13.08.2018 bis 14.09.2018.

III. In der Sitzung am 13.02.2020 berät und beschließt der Gemeinderat über die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung.

IV. In der Sitzung des Gemeinderates am 27.04.2020 wird der Entwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der vorliegenden Fassung gebilligt und das weitere Verfahren angeordnet.

V. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2020 bis einschließlich 15.06.2020

VI. In den Sitzungen am 13.07.2020 und 14.09.2020 prüft der Gemeinderat die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung.
Aufgrund des Beschlusses zu der Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der zu berücksichtigenden Änderung ist der Bebauungsplan nochmals öffentlich auszulegen und den von der Änderung berührten Behörden erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

VII. 2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 bis 23.10.2020.

Anhang der Begründung:

1. Auszug aus der Niederschrift über die Gemeinderatsitzung am 13.02.2020
2. Ausgleichsmaßnahme Flurstück Nr. 3401

Anlagen, die im Rathaus der Gemeinde Heinrichsthal und im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Heigenbrücken eingesehen werden können:

1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von 16.05.2019
Bearbeitung:
Trölenberg + Vogt Landschaftsarchitekten, Partnerschaftsgesellschaft mbB,
Grünewaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg

2 Untersuchung der Geruchsimmissionen durch den südlich gelegenen Ferkelaufzuchtbetrieb (Machbarkeitsstudie vom 04.12.2019, Y0732.001.01.001)
Bearbeitung:
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND PLANUNGSZIELE

1.1 Anlass und Ziele der Planung, Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“ sollen zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Erweiterung der Wohnbaufläche im Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen und zum anderen die planungsrechtlichen Vorgaben für den Baubestand im Außenbereich festgelegt werden.

Auf dem Flurstück Nr. 718 östlich des Wiesthaler Weges ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage geplant. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“ und ist nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB, sondern dem Außenbereich zugeordnet.
Westlich des Wiesthaler Weges ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 498 und 499 Baubestand sowohl innerhalb und außerhalb der bisher festgesetzten zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen als auch außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorhanden. Bei dem Bestand auf dem Flurstück Nr. 499 handelt es sich entlang des Wiesthaler Weges um Nebengebäude für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte, Garagen und ein Pelletslager und um einen eingeschossigen Gebäudeteil im Anschluss an das Wohngebäude „Birkenweg 16“, der aufgestockt werden soll.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll für den bereits bebauten Bereich (genehmigter Baubestand) im Außenbereich auf dem Flurstück Nr. 499 festgelegt werden, dass dieser künftig planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet wird. Die Gebäude im Landschaftsschutzgebiet entsprechen dem bisher genehmigten Baubestand, eine darüber hinausgehende Bebauung ist nicht vorgesehen.

Mit der kleinflächigen Erweiterung der Wohnbauflächen kann dem bestehenden Bedarf an Bauland in kleinem Umfang Rechnung getragen werden und Wegzüge verhindern. Die Gemeinde Heinrichsthal sieht es als ihre Aufgabe an, insbesondere ortsansässigen Familien Baugrundstücke bereitzustellen. Familien finden in der Gemeinde gute Kinderbetreuungsmöglichkeiten und eine großzügige Familienförderung.

Die geplante Baufläche auf dem Flurstück Nr. 718 ist an das bestehende Baugebiet angebunden. Die verkehrstechnische Erschließung ist durch den Wiesthaler Weg gegeben, da dieser in ausreichender Breite ausgebaut ist. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in diesem Bereich vorhanden.
Das Baugrundstück soll durch einen öffentlichen Grünstreifen gegenüber der freien Landschaft und zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt und der neue Ortsrand markiert werden.
Durch die kleinräumige Erweiterung des Siedlungsbereiches mit der Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 718 entsteht kein baulicher Auswuchs in die Landschaft, westlich des Wiesthaler Weges besteht Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 499, die weiter nach Süden in den Landschaftsraum hineinragt.

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.

Die Gemeinde ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen.
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, beispielsweise im Baugebiet „Die Kleinen Gärten“ aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Reserveflächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können. Leerstehende Bausubstanz im Ortskern, die geeignet ist für eine Wohnnutzung, steht ebenso nicht zur Verfügung.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereiches ein Wohnbaugrundstück in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich entwickelt werden. Es wird eine Wiese 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.
Eine Planungs- und Rechtssicherheit für die Umsetzung der Vorhaben kann nur auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heinrichsthal sind die geplanten Erweiterungsflächen des allgemeinen Wohngebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Abgrenzung des Außen- und Innenbereiches sind in Einklang zu bringen.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes, die die Erweiterung des „Allgemeinen Wohngebietes“ beinhaltet, ist gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Der Gemeinderat Heinrichsthal hat in der Sitzung am 18.06.2018 die Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“ und des Flächennutzungsplanes gefasst.

1.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 fanden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. In den Sitzungen des Gemeinderates am 13.07.2020 und 14.09.2020 wurden die im Rahmen der Beteiligung vorgetragenen Bedenken und Anregungen beschlussmäßig behandelt.
Aus dem Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Erforderlich ist eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Folgende Änderung beinhaltet der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.09.2020:
Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  Auf dem Grundstück Fl.Nr. 718 wird anstelle des Hanghauses mit einem Satteldach (I+S+D) ein Hanghaus mit einem Staffelgeschoss und Flachdach (I+S +ST) festgesetzt.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Bebauungsrand des Wohnbaugebietes „Unterer Wiesthaler Weg“ beiderseits des Wiesthaler Weges.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 498, 499, 718 und Teilflächen der Nummern 589 (Wiesthaler Weg), 590 und 604 (Wirtschaftswege).

Die Gebietsgröße beträgt 11.520 m² (1,15 ha).

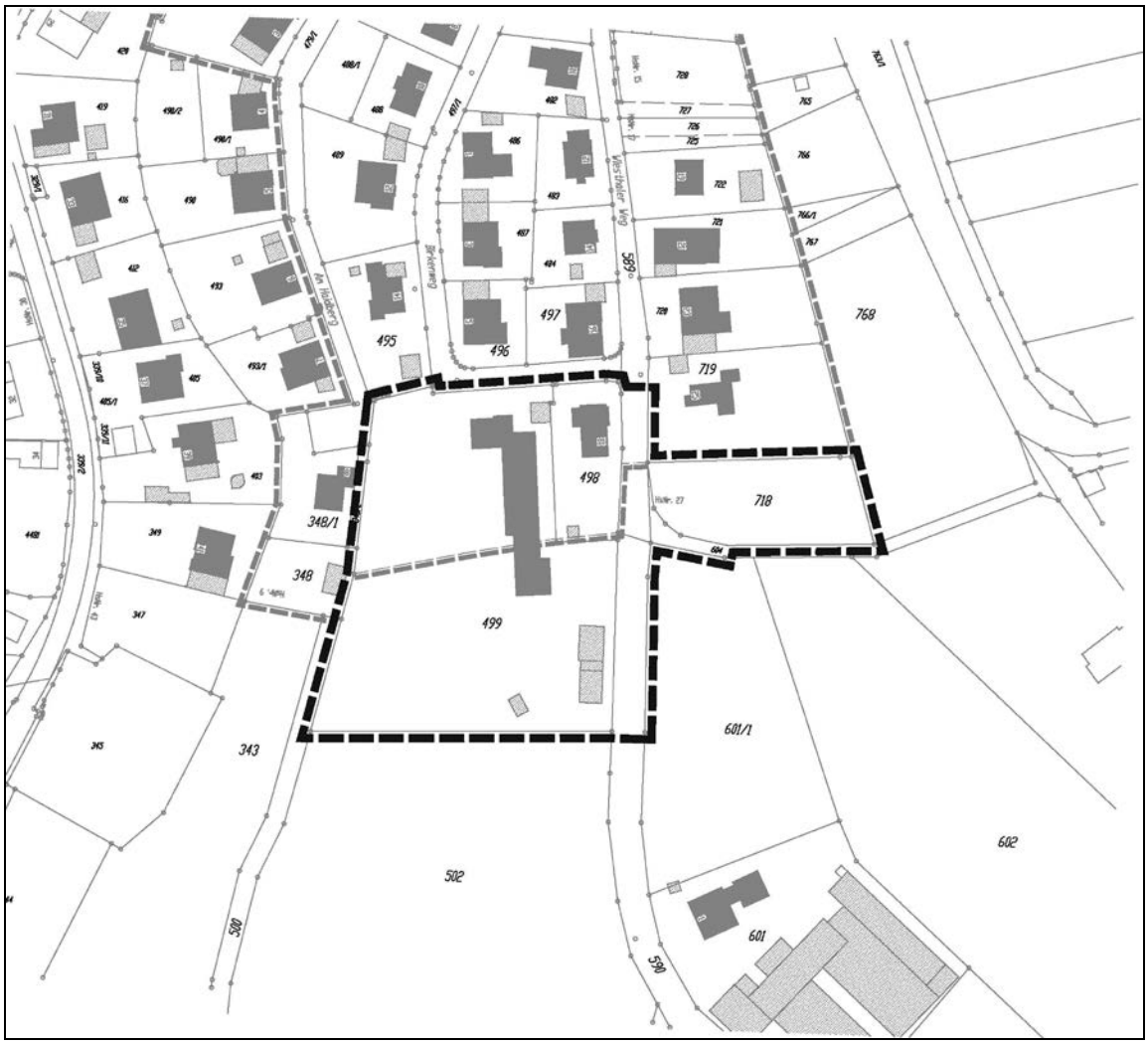


Abb. 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Westen abfallenden Hang mit etwa 12 bis 15 % Neigung.
Auf den Grundstücken Fl.Nr. 498 und 499 bestehen Wohngebäude. Die eingeschossigen Erweiterungsbauten im Anschluss an das Wohnhaus Birkenweg 16 (Fl.Nr. 499) liegen teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch gestaltet und werden als Wiesen und Gärten genutzt.

Bei dem Flurstück Nr. 718 handelt es sich um eine beweidete Wiesenfläche, die nach Osten durch eine ausgeprägte Heckenstruktur gegen die freie Landschaft abgegrenzt ist. Die Feldhecke am südlichen Grundstücksrand wurde gefällt, die Wurzelstöcke sind im Boden verblieben.
Östlich und südlich grenzen Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Bedeutsame Vegetationsbestandteile im Straßenraum sind die beiden Kirschbäume auf der Straßenböschung am Flurstück Nr. 718 und die beiden Buchen am südöstlichen Grundstücksrand von Fl.Nr. 499.

2.3 Vorhandene Immissionsbelastungen

In einer Entfernung von etwa 130 m ist ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof, ein Ferkelerzeugerbetrieb, als emittierende Anlage vorhanden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

Nach dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) liegt die Gemeinde Heinrichsthal im „Allgemeinen ländlichen Raum“.
Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes (Grundsatz 2.2.5 LEP, Ziel 3.3 LEP, Ziele 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (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 3.1.1-05 des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1) bei.

3.2 Naturschutzfachlich geschützte Flächen

Im Süden des Plangebietes quert die Grenze des Landschaftsschutzgebietes vom Naturpark „Spessart“ das Grundstück Fl.Nr. 499

3.3 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan mit der 1. Änderung sind die Erweiterungsflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht der geplanten Entwicklung entsprechen, wird mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“, 2. Änderung und Erweiterung gleichzeitig der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

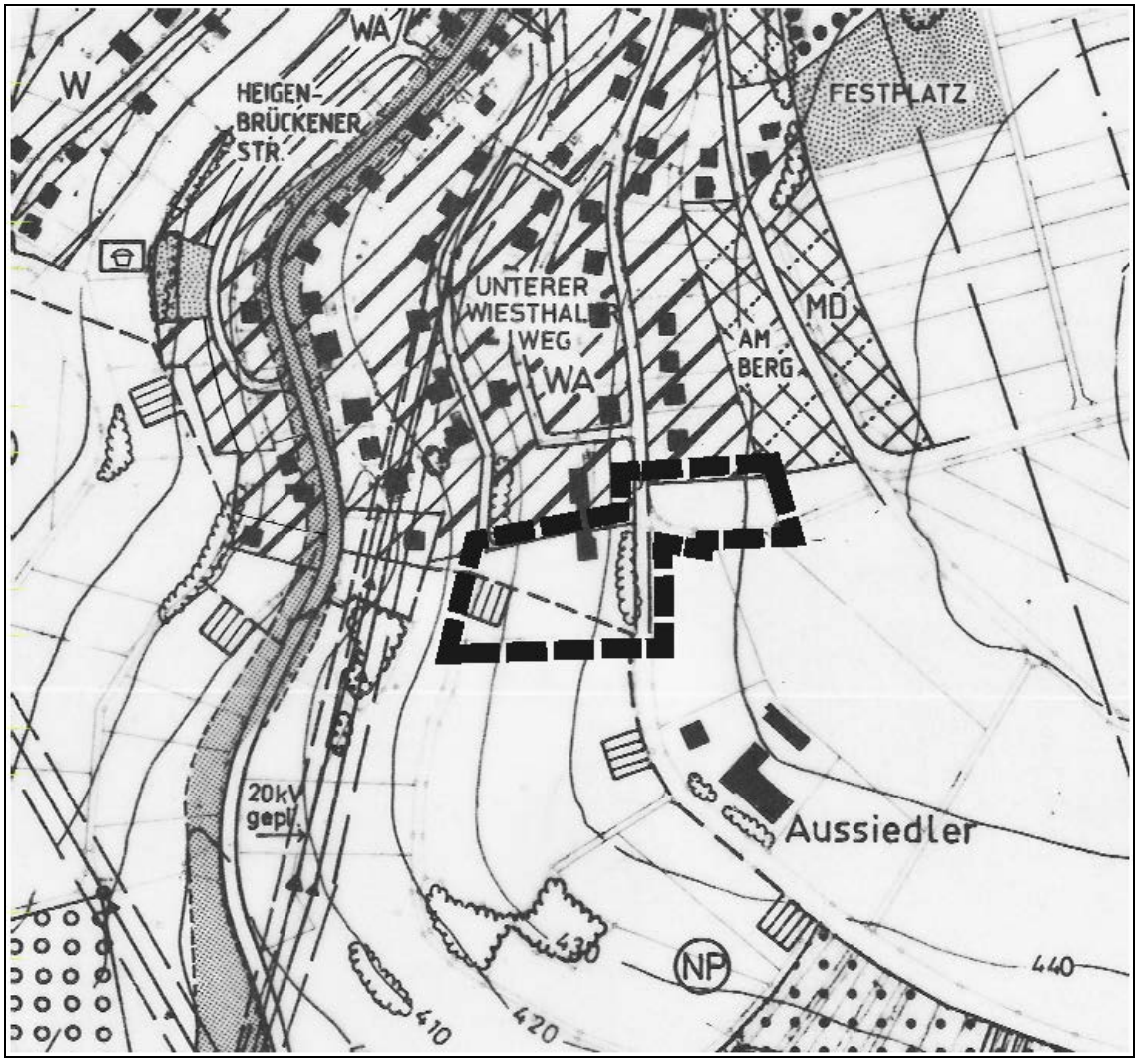


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Darstellung des Erweiterungsbereiches

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Grundstück Fl.Nr. 498 und der nördliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 499 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Wiesenthaler Weg“, der seit 17.02.1968 rechtsverbindlich ist. 1997 erfolgte die 1. Erweiterung des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 348 und 3481/1).

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

4.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet – WA –
(§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO in Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,2 werden die maximal zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.
Maßgeblich sind die Baugrenzen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung
Dem abfallenden Gelände folgend ist als Haustyp das Hanghaus festgesetzt. Als Höchstgrenze sind ein Vollgeschoss, ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss zulässig.
Der Spielraum der Dachneigungen mit 20° bis 40° nimmt zum einen die bisher zulässige untere Grenze auf und ermöglicht zum anderen die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche in Verbindung mit Dachaufbauten und Quer- und Zwerchgiebeln.
Die maximalen Wandhöhen für die Hangbebauung werden auf der Bergseite mit 4,50 m und auf der Talseite mit 7,00 m über Gelände festgeschrieben.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 718 wird anstelle geneigter Dachflächen ein Hanghaus mit einem Staffelgeschoss und Flachdach festgesetzt. Die maximalen Wandhöhen werden hier mit 8,50 m auf der Talseite und 6,50 m auf der Bergseite festgelegt. Das Staffelgeschoss ist durch einen mindestens 2,00 m tiefen Rücksprung an mindestens 2 Seiten des Gebäudes, gegenüber dem darunterliegenden Geschoss, abzusetzen. Zwingend ist der Rücksprung auf der Talseite auszuführen. Durch die Rücksprünge wird die entstehende Wandhöhe für den Betrachter optisch gemindert.
Ziel ist es ein regenerativ energieautarkes Wohngebäude. Mit der Ausbildung eines Flachdaches entsteht die größtmögliche Fläche für eine Photovoltaikanlage mit der optimalen Ausrichtung und Anordnung der Module.
Die Zulässigkeit eines Flachdachgebäudes ist zudem eine Antwort auf die Nachfrage nach Wohnbauten mit modernen und kubischen Elementen.

Für den rückwärtigen Gebäudeteil im Anschluss an das Wohnhaus „Birkenweg 16“ (Fl.Nr. 499) wird eine Erhöhung des Bestandes auf 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Wandhöhe wird mit maximal 7,00 m in Verbindung mit der Ausbildung eines Flachdaches festgeschrieben. Der eingeschossige Bestand zeigt bereits die Dachform „Flachdach“. Durch das Hanggefälle tritt dieses Gebäude bei 2 Geschossen nur mit rd. 2,50 m über Straßenniveau „Wiesthaler Weg“ in Erscheinung.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Attika.

Geländeveränderungen, Stützmauern und Mauern
Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen sind Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,30 m Höhe zulässig. Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) zugelassen.
Werden durch die Geländesituation höhere Mauern/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 ist im Bauantrag zu führen.

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

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich die Bebauung in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser anzuordnen.
Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert.
Die Baufensterausweisung auf dem Flurstück Nr. 718 legt die westliche Teilfläche des Grundstückes für die Lage der künftigen Bebauung fest.
Auf dem Flurstück Nr. 498 und 499 werden die Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Baubestandes übernommen. Für den Bereich der Erweiterung nach Süden orientieren sich die engen Baukörperausweisungen am Bestand. Bis auf ein Nebengebäude wird darüber hinaus keine weitere Bebauung im südlichen Grundstücksteil vorgesehen. Ebenso beinhalten die umgrenzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen den genehmigten Baubestand einschließlich Heizhaus mit Pelletslager (Bescheid vom 27.02.2018). In das Landschaftsschutzgebiet wird nicht zusätzlich eingegriffen.

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 Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemeine zulässig und werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

4.4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
Mit mindestens 2 Stellplätzen oder 2 Garagen pro Wohneinheit wird die nachzuweisende Anzahl festgesetzt. Bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Garage/Stellplatz nachzuweisen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße „Wiesthaler Weg“ ist im Bereich der Änderungsplanung in einer Breite von ca. 4,75 m ausgebaut.
Im Bereich der Fortführung als Wirtschaftsweg steht eine befahrbare (asphaltierte) Breite von 3,00 m zur Verfügung.

5.2 Ver- und Entsorgung
In der Straße entlang des Grundstücks Fl.Nr. 718 sind Wasser- und Kanalleitungen vorhanden. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind die Hausanschlüsse in Abstimmung mit der Gemeinde und den Versorgungsträgern herzustellen.
Die gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden steht im Plangebiet zur Verfügung.
Für die bebauten Grundstücke Flst.Nrn. 498 und 499 ist die technische Erschließung als gesichert zu betrachten.

.

6. NATUR UND UMWELT

6.1 Grünflächen
Der Grundstücksanteil des Flurstücks Nr. 499, der im Landschaftsschutzgebiet liegt, wird als private Grünfläche festgesetzt. Eine über den bisher genehmigten Baubestand hinausgehende Bebauung ist hier nicht zulässig.

6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Für das Grundstück Fl.Nr. 718 wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durch die Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt, Partnerschaftsgesellschaft mbB (Bericht vom 16.05.2019) durchgeführt und relevante Tier- und Pflanzenarten ermittelt.

Die für Bayern vorliegenden Tabellen des zu prüfenden Artenspektrums umfassen nachfolgende Tier- und Pflanzengruppen:

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Gefäßpflanzen	Libellen
Fledermäuse	Käfer
Sonstige Säugetiere	Tagfalter
Kriechtiere	Nachtfalter
Lurche	Schnecken
Fische	Muscheln

Vögel nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
Brutvogelarten
Regelmäßige Gastvögel im Gebiet

Ergebnis der Prüfung und Betroffenheit der Arten:

Aufgrund der spezifischen Verbreitung und der vorhandenen Lebensraumstrukturen können Gefäßpflanzen, sonstige Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln abgeschichtet werden.
Bei Reptilien sind in der Online-Datenbank des LfU die Sumpfschildkröte, Zauneidechse und Schlingnatter benannt. Für die Sumpfschildkröte sind die Lebensraumstrukturen nicht geeignet, die Zauneidechse und die Schlingnatter können hingegen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Näher betrachtet wurden: Reptilien, Fledermäuse und Vögel.
Bei den Säugetieren können potenziell Fledermäuse von der Baumaßnahme und durch die Fällung von Bäumen betroffen sein. In den bereits beseitigten Gehölzbeständen befanden sich möglicherweise Zwischen- und Sommerquartiere.
Die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdraum ist ebenfalls möglich. Die Wirkungsempfindlichkeit ist diesbezüglich jedoch gering, da ähnlich strukturierte Lebensräume in der Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden sind.
Bei den Reptilien kann das Vorkommen der Zauneidechse und der Schlingnatter nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der auf dem Grundstück liegende Gehölzschnitt stellt eine geeignete Lebensraumstruktur der, da dieser sowohl aus Sonnenplatz als auch als Versteckmöglichkeit genutzt werden kann.

Ein Ausgleich des verloren gehenden Reptilien-Lebensraumes ist artenschutzrechtlich nicht erforderlich, da dieser durch das gelagerte Schnittgut erst kürzlich in seiner aktuellen Wertigkeit entstanden ist und die Population sich dadurch entsprechen noch nicht vergrößert haben kann. Der Erhaltungszustand der potenziellen lokalen Population von Schlingnatter und Zauneidechse wird sich daher durch das Vorhaben nicht verschlechtern.

Die betroffenen Gehölzstrukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate von verschiedenen Brutvögeln dar. Diese wurden bereits zum Großteil beseitigt. Die noch vorhandenen Kirschbäume sind gemäß Bebauungsplan zu erhalten. Bodenbrüter sind auf der beweideten, kurzrasigen Wiese am Rande der Ortslage und zudem im Nahbereich der Straße nicht zu erwarten.

Fazit
Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt, sofern die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

- ***Rodung der Gehölze in den Wintermonaten***
  Sollten noch weitere Gehölze beseitigt werden müssen, ist dies in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden. Sofern der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung und Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden.

- ***Beseitigen des Schnittgutes in den Wintermonaten***
  Der am Grundstücksrand liegende Gehölzschnitt könnte gebüschbrütenden Vogelarten als Fortpflanzungsstätte sowie Zauneidechsen als Sonnenplatz und Versteck dienen. Dieser sollte daher im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) beseitigt werden. Sollte dies zeitlich nicht möglich sein, ist die Fläche durch eine fachlich geeignete Person vor der Entfernung des Gehölzschnittes auf Brutvorkommen zu kontrollieren und das Schnittgut ist vorsichtig manuell zu entfernen. Sollten Brutvorkommen festgestellt werden, so muss der Gehölzschnitt liegen gelassen werden, bis die entsprechenden Tiere die Fortpflanzungsstätte ohne Störung wieder verlassen haben, um keine artenschutzrechlichen Straftatbestände auszulösen.

- ***Abschieben der Grasnarbe:***
  Die Wiesenfläche ist bis Baubeginn weiterhin kurzrasig zu halten, um die Fläche für Zauneidechsen unattraktiv zu machen. Sofern trotz Beweidung dennoch langgrasige Bereiche entstehen, sind diese in der Aktivitätsphase der Zauneidechse (Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September) per Balkenmahd zu mähen und bis zum späteren Abschieben des Oberbodens auf einer Höhe von ca. 10-15 cm zu halten. Das Mulchen (statt einer Mahd) ist verboten.

- ***Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen:***
  Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Fortpflanzungsstätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren sind in Bäumen der näheren Umgebung 2 Vogelnistkästen und 3 Fledermausquartiere unterschiedlicher Typen aufzuhängen. (Fledermausquartiere: Aufhanghöhe mind. 2 m; freie Anflug; Ausrichtung Richtung Süden, Osten oder Westen).

Die Vermeidungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Beseitigung des Schnittgutes ist bereits erfolgt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind **nicht** erforderlich.

6.2.2 Sicherung und Wiederherstellung einer Feldhecke

Am südlichen Grundstücksrand Fl.Nr. 718 wurde eine ca. 350 m² große Feldhecke gefällt. Der Gehölzstreifen setzte sich aus Heckenrosen, Schlehdorn, Gemeinem Hartriegel, Schwarzem Holunder, Eiche, Hainbuche und Feldahorn zusammen. Da die Wurzelstöcke der entfernten Büsche und Bäume im Boden verblieben sind, sind ein Wiederaustrieb und die Entwicklung zu einer Hecke durch natürliche Sukzession zu erwarten. Diese neue Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten.
Der Umgriff der Hecke wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt.

6.2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den durch die Baugebietsausweisung auf dem Flurstück Nr. 718 verursachten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind Maßnahmen zum Ausgleichen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich.

Bestandssituation, Bewertung von Natur und Landschaft, Eingriffsschwere
Die bisher als Wiese und Weide genutzte Fläche wird nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in ein Gebiet mit **mittlerer Wertigkeit** (Kategorie **II**) eingestuft.
Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Eingriffsschwere dem **Typ A** zugeordnet.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs
Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird für die Fläche (A II, Kompensationsspanne 0,8 bis 1,0) der untere Wert von **0,8** in Ansatz gebracht.
Faktorenmindernd wirken sich die Pflanzgebote auf dem Baugrundstück und die Wiederherstellung der Feldhecke aus.
Als Eingriffsgebiet wird der Westteil des Grundstücks Fl.Nr. 718 zwischen Wiesthaler Weg und rückwärtiger Baugrenze festgelegt. Es ergibt sich bei einem zu berücksichtigenden **Eingriffsbereich** von rd. **600 m²** ein **Ausgleichsflächenbedarf** von rd. **480 m².**

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB
Der Ausgleichsbedarf kann auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 3401 außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Das Flurstück liegt westlich des Ortsrandes, Lage „Schöllkrippener Grund“, und hat eine Gesamtfläche von 8881 m².

Ausgleichsfläche (rd. 500 m ²), Fl.Nr. 3401 TF, Gemarkung Heinrichsthal
- Anpflanzung von 6 Obstbäumen als Hochstämme

Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan „Unterer Wiesthaler Weg“ extern zugeordnet und durch Festsetzung im Eingriffsbebauungsplan festgeschrieben.

6.2.4 Boden- und Grundwasserschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Immer häufiger werden Gärten mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen losen Material- und Steinschüttungen angelegt. Die planerische Zielsetzung hinsichtlich der Schaffung und Erhaltung von Grünflächen ist es, diese Art der Gestaltung einzudämmen. Offene Flächen, z.B. Rasen, Beete, bepflanzte Bereiche, lassen das Wasser auf natürlichem Wege versickern oder binden es so, dass es wieder für die Verdunstung zur Verfügung steht. Offener und bewachsener Boden heizt sich im Sommer außerdem nicht so stark auf wie eine geschotterte Fläche.

Der Bebauungsplan enthält die Vorgabe, dass Stellflächen und Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau, beispielsweise mit Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren hergestellt werden sollen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Hausbaum

Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Randeingrünung

Zur wirksamen Eingrünung am Übergang zur freien Landschaft sind die Grundstücke mit heimischen standortgerechten Gehölzen in den Randbereichen zu bepflanzen.

Erhaltung von Gehölzen

Gekennzeichnet ist der zu erhaltende Gehölzbestand. Markiert sind die beiden Kirschbäume auf der Böschung entlang der Straße im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 718. Nach dem die Feldhecke am südlichen Grundstücksrand auf den stock gesetzt wurde, sind die Wurzelstöcke zu erhalten, damit hier wieder eine Hecke austreiben kann.
Die beiden zwischen Garage und Weg am südöstlichen Grundstücksrand von Fl.Nr. 499 stehenden Buchen sind zur Erhaltung festgesetzt (Auflage und Bedingung in der Baugenehmigung vom 14.03.2006, Az. 50.2-6024-B-1092/2005).

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher.

Bäume:

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Obstbäume.

Sträucher:

Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea).

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

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Geruchsimmissionen

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes rückt näher an den bestehenden Tierhaltungsbetrieb, der südlich des Ortsrandes liegt.
Um eventuelle Belästigungen sowie gesundheitliche Schäden durch die Erweiterung des Wohngebietes in dem Einwirkungsbereich des Aussiedlerhofes zu beurteilen und Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Tierhaltungsbetrieb zu vermeiden, sind die relevanten Emissionen zu erfassen.

Durch das Büro Wölfel Engineerung GmbH + Co. KG wurden die von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Emissionen ermittelt und die zu erwartenden Geruchsimmissionen in dem Neuplanungsbereich anhand der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet.

Ergebnis der Machbarkeitsstudie hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen vom 04.12.2019 (Bericht Nr. Y0732.001.01.001):

Im Rahmen eines Ortstermins am 07.10.2019 wurden detaillierte Informationen zur möglichen Tierhaltung und zur Emissionssituation erfasst.

Bei der Ermittlung der Geruchsemissionen wurden der Stall für die Mutterkuhhaltung, der Stall für die Ferkelaufzucht und das Festmistlager angesetzt. Die Ferkelzucht wird aktuell nicht betrieben. Da eine gültige Genehmigung vorliegt, wurde die Ferkelaufzucht im Rahmen der Untersuchung mitbetrachtet.
Für Wohn- und Mischgebiete ist ein Immissionswert von 10 % für die relative Geruchsstundenhäufigkeit gemäß GIRL als zulässig zu erachten.
Die Berechnungen haben ergeben, dass die gewichtete Geruchsstundenhäufigkeit im Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanerweiterung 1,8 – 4,2 % beträgt (Machbarkeitsstudie Y0732.001.01.001 vom 04.12.2019).
Die Ergebnisse zeigen, dass die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet durch den südlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) liegen.
Im Hinblick auf Geruchsimmissionen ist im Plangebiet aus lufthygienischer Sicht somit nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

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

Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

In dem Lückenschluss im Birkenweg ist als Dachform das Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig und ordnet sich so in die vorhandene Struktur ein.
Im Bereich der geplanten Aufstockung auf dem Grundstück Fl.Nr. 499 wird der kubisch gestaltete Baukörper mit Flachdach beibehalten. Für den Neubau auf dem Grundstück Fl.Nr. 718 wird ebenso ein Flachdach in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zugelassen.

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig.

Hinsichtlich der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln.
Regelungen der Gestaltung bezüglich Dachform werden nicht getroffen, somit können Lösungen wie beispielsweise eine Flachdachgaube umgesetzt werden.

Einfriedungen
Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

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

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes – LSG – innerhalb des Naturparks Spessart übertragen, die über das Grundstück Fl.Nr. 499 verläuft. Der südliche Grundstücksanteil, der im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist als private Grünfläche festgesetzt. Der Gebäudebestand (Garagen) ist gekennzeichnet.

10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Abstandsflächenregelung**
  Die Abstandsflächentiefen werden nach den Bestimmungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) maßgebend.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**
  Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
  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. Unbeschichtete metallgedeckte Dächer sind unzulässig. Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten darf nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

- Gegen **Schichten- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen. **Quell- und Dränsammelwasser** dürfen nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

- **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**
  Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.

- **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.

- **Böschungen**
  Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

- **Regenerative Energien**
  Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

- 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.

- **Immissionen Landwirtschaft**
  Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und in einer Entfernung von 130 m ein Aussiedlerhof (Ferkelerzeugungsbetrieb). Aufgrund der räumlichen Nähe kann es zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen in dem Baugebiet kommen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.

- **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, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.

11. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Nutzung	Fläche
Plangebiet	**11.523 m²**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.800 m²
Verkehrsfläche	585 m²
Verkehrsgrün/Grünfläche öffentlich	530 m²
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche Fl.Nr. 718)	325 m²
Grünfläche privat	2.283 m²

12. UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Die sich aus der Bauleitplanung ergebenden wesentlichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden, werden nach den in der Anlage 1 BauGB festgelegten Angaben beschrieben.

1. Einleitung
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Die Gemeinde Heinrichsthal beabsichtigt am südöstlichen Rand des Baugebietes „Unterer Wiesthaler Weg“ eine moderate Erweiterung der Wohnbaufläche im Anschluss an die bestehende Bebauung.
Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,15 ha befindet sich am südlichen Ortsrand beiderseits des Wiesthaler Weges.
Auf dem Flurstück Nr. 718 östlich des Wiesthaler Weges ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage geplant. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“ und ist nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB, sondern dem Außenbereich zugeordnet.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll für den bereits bebauten Bereich (genehmigter Baubestand) im Außenbereich auf dem Flurstück Nr. 499 festgelegt werden, dass dieser künftig planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet wird. Die Gebäude im Landschaftsschutzgebiet entsprechen dem bisher genehmigten Baubestand, eine darüber hinausgehende Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch den Wiesthaler Weg gegeben, da dieser in ausreichender Breite ausgebaut ist. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in diesem Bereich vorhanden.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch die Erhaltung von Gehölzen sowie von Pflanzgeboten.

Im Wesentlichen ist eine Eingrünung der Bebauung Richtung Süden durch die Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer Feldhecke geplant.

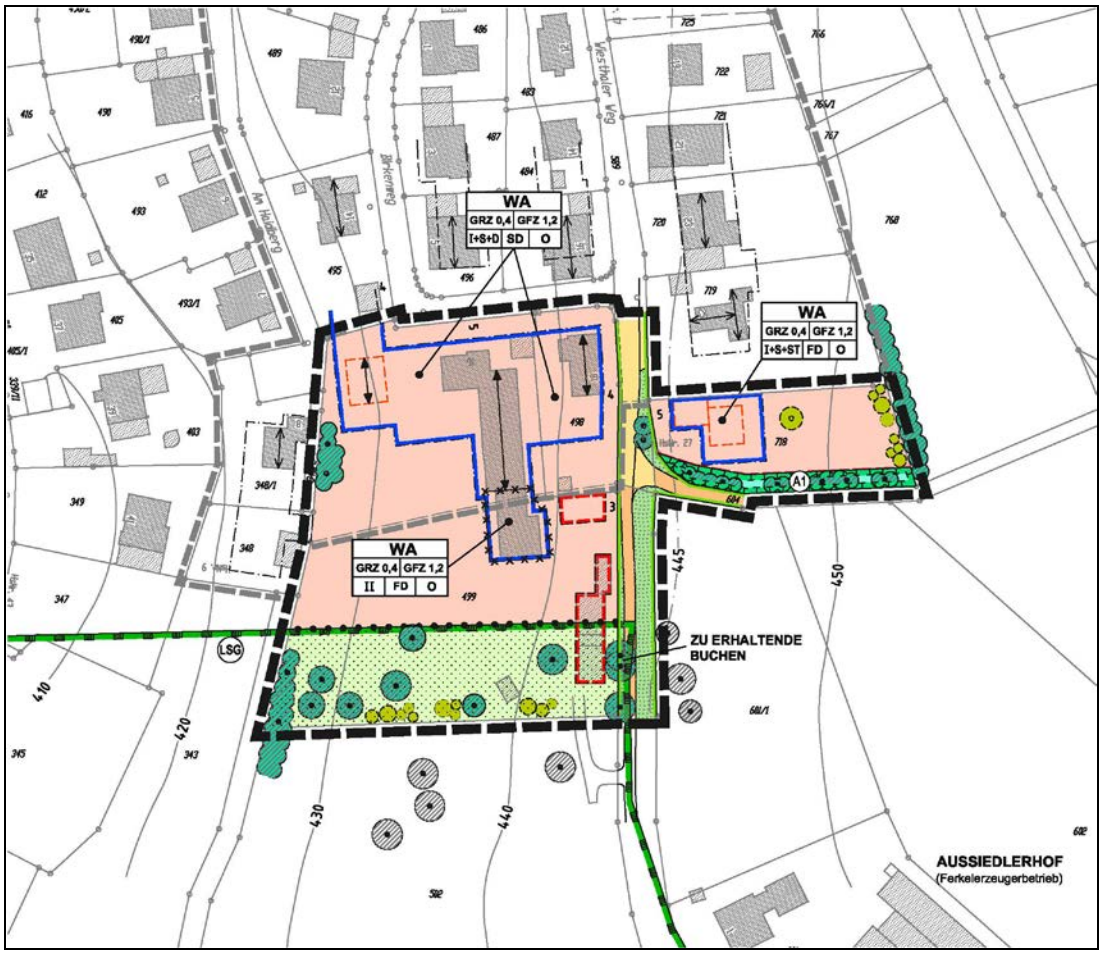


Abb. 3 Bebauungsplan, Stand 14-09-2020

Folgende wesentlichen Festsetzungen dienen der Erreichung der formulierten Ziele:

- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet
- Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4
- Festlegung von einer max. Wandhöhe von 7,00 m bzw. 8,50 m
- Festsetzungen zur Bepflanzung
- Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen
- Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
- Artenschutzrechtlich motivierte Regelungen zu Gehölzrodungen, Abschieben der Grasnarbe, Aufhängen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbauch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall-, Boden- und Wasser-Gesetzgebung berücksichtigt.

Der **Regionalplan** zeigt in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ das landschaftliche Vorbehaltsgebiet – entspricht dem Landschaftsschutzgebiet Spessart - , das das Plangebiet im südlichen Bereich tangiert. Hier kommen private Grünflächen innerhalb des Schutzgebietes zu liegen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** sind die Erweiterungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht der geplanten Entwicklung entsprechen, wird mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“, 2. Änderung und Erweiterung gleichzeitig der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Süden quert die Grenze des **Landschaftsschutzgebietes** vom Naturpark Spessart das Plangebiet westlich des Wiesthaler Weges.

2. Auswirkungsprognose
Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Fläche, Flächenverbrauch

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.
Bei der Erweiterungsfläche im Osten der Straße handelt es sich um eine Wiese. Wechselwirkungen des Schutzgutes Fläche bestehen insbesondere zu den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere, da durch den Flächenverbrauch unmittelbar auch Versiegelungen und Verdichtungen stattfinden sowie Vegetation und Lebensräume beseitigt werden.

2.2 Boden und Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes.
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 718 ist im Bereich des künftigen Gebäudes und der Zuwege durch die Versiegelung mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.
Das natürliche Gelände wird in einem Teil durch Abgrabungen verändert.

Mit der geplanten Nutzung werden keine Einträge von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser verbunden sein, die zu Beeinträchtigungen führen könnten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind in dem Bereich des künftigen Baugrundstückes durch die erhöhte Versiegelung, den Verlust von offenen Versickerungsflächen und die Veränderung des natürlichen Geländes von mittlerer Erheblichkeit. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Fläche, Pflanzen und Tiere.

2.3 Klima und Luft

Die Bedeutung der Freiflächen für die Frischluftentstehung und –versorgung ist untergeordnet, da es sich um eine kleine Fläche handelt und angrenzend weitere offene Flächen liegen.
Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe gg) BauGB sind auch die Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) sowie die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen.
Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Klima.
Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

2.4 Tiere und Pflanzen

Zu beachten sind die naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung vom 16.05.2019 für das Grundstück östlich des Wiesthaler Weges, Flurnummer 718.
Das geplante Vorhaben beansprucht eine beweidete Wiese sowie eine Feldhecke, die auf den Stock gesetzt wurde. Diese Strukturen gehen anlagebedingt im Bereich der Bebauung dauerhaft als Lebensraum verloren und im Bereich der unbebauten Gartenflächen werden sie verändert.
Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Arten, für die ein Vorkommen im Wirkraum des Planungsvorhabens aufgrund ihres Verbreitungsgebietes innerhalb und/oder aufgrund ihrer Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden kann, als nicht relevant bewertet und von einer weiteren Betrachtung ausgenommen (Abschichtung).

Danach können Gefäßpflanzen, sonstige Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln abgeschichtet werden.
Bei Reptilien sind in der Online-Datenbank des LfU die Sumpfschildkröte, Zauneidechse und Schlingnatter benannt. Für die Sumpfschildkröte sind die Lebensraumstrukturen nicht geeignet, die Zauneidechse und die Schlingnatter können hingegen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Näher betrachtet wurden: Reptilien, Fledermäuse und Vögel.
Bei den Säugetieren können potenziell Fledermäuse von der Baumaßnahme und durch die Fällung von Bäumen betroffen sein. In den bereits beseitigten Gehölzbeständen befanden sich möglicherweise Zwischen- und Sommerquartiere.
Die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdraum ist ebenfalls möglich. Die Wirkungsempfindlichkeit ist diesbezüglich jedoch gering, da ähnlich strukturierte Lebensräume in der Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden sind.
Bei den Reptilien kann das Vorkommen der Zauneidechse und der Schlingnatter nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der auf dem Grundstück liegende Gehölzschnitt stellt eine geeignete Lebensraumstruktur der, da dieser sowohl aus Sonnenplatz als auch als Versteckmöglichkeit genutzt werden kann.

Ein Ausgleich des verloren gehenden Reptilien-Lebensraumes ist artenschutzrechtlich nicht erforderlich, da dieser durch das gelagerte Schnittgut erst kürzlich in seiner aktuellen Wertigkeit entstanden ist und die Population sich dadurch entsprechend noch nicht vergrößert haben kann. Der Erhaltungszustand der potenziellen lokalen Population von Schlingnatter und Zauneidechse wird sich daher durch das Vorhaben nicht verschlechtern.

Die betroffenen Gehölzstrukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate von verschiedenen Brutvögeln dar. Diese wurden bereits zum Großteil beseitigt. Die noch vorhandenen Kirschbäume sind gemäß Bebauungsplan zu erhalten. Bodenbrüter sind auf der beweideten, kurzrasigen Wiese am Rande der Ortslage und zudem im Nahbereich der Straße nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen bestehen vor allem zu den Schutzgütern Boden und Fläche.

2.5 Landschaft

Das Landschaftsbild ist betroffen. Der Ortsrand wird Richtung Süden verlagert und die bisherige Landschaftsansicht durch die Bebauung auf den Flurstück Nr. 718 verändert.
Die in der Planung vorgesehene Vegetationsstruktur mit einer Feldhecke und Randeingrünungen können zur Einbindung in das Landschaftsbild beitragen.

2.6 Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

2.7 Menschliche Gesundheit

Im Rahmen der Bautätigkeit ist mit einer temporären Lärmentwicklung zu rechnen. In der Nähe befindet sich ein Aussiedlerhof mit Tierhaltung, der hinsichtlich der Emissionen relevant ist. Zu deren Beurteilung wurden die Geruchsemissionen vom Büro Wölfel ermittelt und anhand der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet unterhalb der Immissionsrichtwerte der GIRL liegen. Im Hinblick auf Geruchsimmissionen ist im Planbereich aus lufthygienischer Sicht somit nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu Beeinträchtigungen wird es nicht kommen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Bayern anzuzeigen. Der Fund und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit umweltschädigenden Emissionen ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht zu rechnen.
Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen empfohlen.

2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität kann im Bebauungsplan nur sehr gering gesteuert werden. Aufgrund der Festsetzung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet sind jedoch keine erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

2.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen des Schutzguts Fläche bestehen durch die Überbauung und die Versiegelungen sowie durch die Ortsrandlage insbesondere zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild.
Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee) BauGB sind außerdem die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten.
Besondere Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der angrenzenden Nutzung bzw. geplanten Nutzung nicht bekannt.
Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge „der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind kaum Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten. Das Plangebiet bleibt hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt und für das Landschaftsbild am Siedlungsrand bestehen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Fläche

- Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit

Schutzgut Boden und Wasser

- Begrenzung der Versiegelung auf das Notwendigste
- Rückhaltung und Wiederverwendung des Dachwassers (Zisterne)
- Herstellen der Stellflächen und Zufahrten unter Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhaltung von Gehölzen und Freiflächen als Quartier, Nistplatz und Nahrungshabitat (u.a. artenschutzrechtlich begründet)
- Maßnahmen zur Vermeidung des Schädigungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG:
  - Unvermeidbare **Rodungsarbeiten** sind nur in den Wintermonaten (01.10 bis 28.02.) durchzuführen. Sofern der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung und Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden.
  - Die **Wiesenfläche** ist bis Baubeginn weiterhin kurzrasig zu halten, um die Fläche für Zauneidechsen unattraktiv zu machen. Sofern trotz Beweidung dennoch langgrasige Bereiche entstehen, sind diese in der Aktivitätsphase der Zauneidechse (Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September) per Balkenmahd zu mähen und bis zum späteren Abschieben des Oberbodens auf einer Höhe von ca. 10-15 cm zu halten. Das Mulchen (statt einer Mahd) ist verboten.
  - Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Fortpflanzungsstätten von Vögeln sowie von Fledermausquartieren sind in Bäumen der näheren Umgebung **2 Vogelnistkästen** und **3 Fledermausquartiere** unterschiedlicher Typen aufzuhängen. (Fledermausquartiere: Aufhanghöhe mind. 2 m; freier Anflug; Ausrichtung Richtung Süden, Osten oder Westen).
- Sicherung und Erhaltung des südlichen Grünstreifens mit Wurzelstöcken zur Entwicklung einer **Feldhecke** durch natürliche Sukzession

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhaltung von Gehölzen
- Eingrünung der geplanten baulichen Anlage
- Begrünung nicht überbauter Flächen

4.2 Kompensation

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird bei einem hohen Nutzungsgrad für die Fläche mittlerer Bedeutung (A II, Kompensationsspanne 0,8 bis 1,0) der untere Wert von **0,8** in Ansatz gebracht.
Für den durch die Baugebietsausweisung auf Flurstück Nr. 718 verursachten Eingriff in Natur und Landschaft mit einem zu berücksichtigenden **Eingriffsbereich** von rd. **600 m²** wird ein **Ausgleichsbedarf** von rd. **480 m²** ermittelt.
Der Ausgleich kann auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 3401 außerhalb des Geltungsbereiches mit der Anpflanzung von 6 Obstbäumen als Hochstämme erbracht werden.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Anbindung an die bestehende Wohnbebauung wurden Standortalternativen nicht näher untersucht.

6. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

7. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Der Untersuchungsbereich ist für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Kleinklima, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen auf den Geltungsbereich der Erweiterung und das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt.
Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch besteht eine Untersuchung der Geruchsimmissionen.
Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden herangezogen. Die Datenlage ist ausreichend. Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind nicht festzustellen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoring-Maßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das 1,15 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Heinrichsthal.
Mit der Aufstellung (Änderung und Erweiterung) des Bebauungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Erweiterung der Wohnbaufläche im Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen und die planungsrechtlichen Vorgaben für den Baubestand, der bisher im Außenbereich liegt, festgelegt.
Mit der Festsetzung des kleinflächigen Wohnbaugebietes sind durch Flächenverbrauch und Bodenversiegelung geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasserhaushalt und Landschaft verbunden.
Die Beeinträchtigungen betreffen nur eine sehr kleine Fläche von rd. 1.600 m² (Fl.Nr. 718). Mit Geruchsimmissionen, die das Wohlbefinden des Menschen im Plangebiet stören könnten, ist nicht zu rechnen (Untersuchung der Geruchsimmissionen durch den Tierhaltungsbetrieb).
Durch die geplante Nutzung werden Veränderungen des Landschaftsraumes am südlichen Ortsrand verursacht. Über die festgesetzte Vegetationsstruktur können die Beeinträchtigungen gemindert werden.
Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Baumpflanzungen auf dem Flurstück Nr. 3401 kompensiert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treten unter Beachtung der festgesetzten konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht ein.

Quellenverzeichnis

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 13.05.2019

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 10.12.2019

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 24.02.2010,
  letzte Änderung vom 12.12.2019

- Regionaler Planungsverband
  Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1),
  zuletzt geändert durch die 14. Verordnung vom 05.09.2019

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
  - Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP, Landkreis Aschaffenburg
  - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft –
    Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Leitfaden, 2003

- Gemeinde Heinrichsthal
  Flächennutzungsplan

- Trölenberg + Vogt Landschaftsarchitekten
  Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, 16.05.2019

- Wölfel Engineering GmbH + Co. KG
  Untersuchung der Geruchsimmissionen durch den südlich gelegenen
  Ferkelaufzuchtbetrieb, 04.12.2019

13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. **Aufstellungsbeschluss und Anordnung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** Beschluss des Gemeinderates zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“ mit Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes. Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Planentwurfes und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.	18.06.2018
II. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** **Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**	13.08.2018 bis 14.09.2018
III. **Beschlussfassung über die Stellungnahmen** Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	13.02.2020
IV. **Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss** Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.04.2020
V. **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**	15.05.2020 bis 15.06.2020
VI. **Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung** Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung durch den Gemeinderat. Beschlüsse des Gemeinderates zur Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes i.d.F. vom 14.09.2020 und zur Durchführung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	13.07.2020 bis 14.09.2020
VII. **2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**	05.10.2020 bis 23.10.2020

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

Aschaffenburg, 24.05.2018
ergänzt, 23.04.2020
ergänzt, **14.09.2020**

Anerkannt:

Heinrichsthal,

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Heinrichsthal

Die Sitzung fand am 13.02.20203 im Sitzungszimmer des Rathauses Heinrichsthal statt.
Sämtliche 9 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.
Hiervon waren 9 Mitglieder anwesend.
Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
4	<u>Beratung Flächennutzungsplan und Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Wiesthaler Weg".</u> Von der unteren Naturschutzbehörde des LRA Aschaffenburg wird gefordert, einen Grünstreifen, Breite 5 m, zur Abgrenzung Bebauung – Außenbereich, vom Eigentümer zu erwerben und in Gemeindebesitz zu übernehmen. (Teilfläche von Grundstück, Flur-Nr. 718) Herr Reinhard Staab überschreibt die Fläche an die Gemeinde Heinrichsthal, ein Notartermin und ein Vermessungstermin werden festgesetzt. Die Kosten übernimmt Herr Staab. Durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG wurden die Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftliche Hofstelle ermittelt und anhand der zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet durch den südlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb unterhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) liegen. Im Hinblick auf Geruchsimmissionen sind im Plangebiet aus lufthygienischer Sicht somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die Nähe zu den landwirtschaftlichen Flächen und dem Aussiedlerhof zu rechnen ist. Im weiteren Verlauf sind die Stellungnahmen von der Planerin Frau Richter in die Begründung des Bebauungsplans „Unterer Wiesthaler Weg" und des Flächennutzungsplans einzuarbeiten, die Träger öffentlicher Belange erneut anzuhören und der Bebauungsplan öffentlich auszulegen. <u>Beschluss:</u>	

Nr.	Gegenstand - Beschluß	Abstimmung
	Der Gemeinderat stimmt der Übernahme der geforderten Teilfläche aus Flur-Nr. 718 zu, die anfallenden Kosten für Vermessung und Notar hat Herr Staab zu tragen. Manfred Staab hat wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.	8 : 0

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Heinrichsthal, den 18. Februar 2020

Schramm
Vorsitzender

S

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht

Anhang 2