

MARKT GOLDBACH

ORTSTEIL UNTERAFFERBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

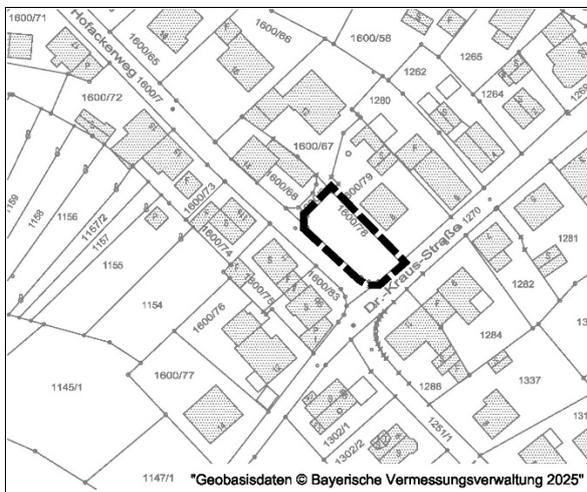
BEBAUUNGSPLAN

WINGERT 5. Änderung

Flurstück 1600/78

Verfahren nach § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

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

Fassung: 01.04.2025
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	5
3. Plangebiet	6
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation	
3.2 Verkehrserschließung	
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Geltendes Planungsrecht	
5. Bestand	11
Fotodokumentation	
6. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Stellplätze, Carports und Garagen	
7. Ver- und Entsorgung	12
8. Natur und Umwelt	13
8.1 Umweltbelange	
8.2 Pflanzgebote	
8.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
8.3.1 Artenschutz	
8.3.2 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan	
8.3.3 Regenwasserbewirtschaftung	
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
9.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel	
9.2 Einfriedungen	
9.3 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen	
9.4 Mobilfunkanlagen	
10. Hinweise	16
11. Förmlicher Verfahrensablauf	18

Verfahren

- I. Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung am 11.10.2024 den Beschluss zur Überarbeitung und Änderung des Bebauungsplanes „Wingert, 4. Änderung“.
- II. Am 11.04.2025 billigt der Marktgemeinderat den Bebauungsplanentwurf „Wingert, 5. Änderung, Flurstück 1600/78“ und ordnet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB an.
- III. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB am 24.04.2025.
Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2025 bis 15.05.2025.
- IV. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis einschließlich 03.07.2025.

Anhänge

- 1 Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung vom 11.10.2024
- 2 Auszug aus der Niederschrift der Marktgemeinderatsitzung vom 11.04.2025

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Der Markt Goldbach plant die Verlagerung des Spielplatzes auf dem Eckgrundstück Hofackerweg / Dr.-Kraus-Straße, Flurstück 1600/78.

Der Spiel- und Bolzplatz in der Wiesenstraße, Flurstück 1520/101 soll um einen Spielbereich für U 6-Kinder im nordöstlichen Teil erweitert werden. Das Konzept zur Gestaltung des Kleinkinderbereiches sieht eine Ausstattung mit Elementen wie Spiel-, Kletter- und Rutschkombination, Spielhäuschen, Federspielgerät und Sitzmöglichkeiten vor. Ziel ist es, eine Spielanlage in der Wiesenstraße für alle Altersgruppen zu schaffen.

Durch die Aufwertung des größeren Spielplatzes am Übergang des Baugebietes „Kaiserberg Afferbach“ zum Baugebiet „Wingert“ entsteht ein Spielplatz mit höherem Spielangebot, das sowohl Kleinkinder als auch Schulkinder anspricht. Aufgrund der Lage dieser Spielplatzfläche ist eine Überlagerung der Einzugsgebiete erkennbar. Durch den Wegfall des Spielplatzes in der Dr.-Kraus-Straße entsteht kein Defizit der räumlichen Versorgung mit ausreichenden Spielangeboten.

Der bestehende Spielplatz im Bereich Dr.-Kraus-Straße soll aufgegeben und zurückgebaut werden. Die Fläche soll künftig einer Nutzung als Baufläche zugeführt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wingert, 4. Änderung“, der am 18.02.2016 in Kraft getreten ist. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lokale Baulandbereitstellung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 BauGB). Das Flurstück 1600/78 soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Wingert 4. Änderung“ mit Überarbeitung des gesamten Geltungsbereiches (§ 1 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB) wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 11.10.2024 beschlossen. Das Aufstellungsverfahren soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Nach Abstimmungsgesprächen zwischen der Verwaltung und dem Architekturbüro Richter – Schäffner sowie dem Landratsamt Aschaffenburg, Fachbereich Bauleitplanung wurde festgelegt, das Bauleitplanverfahren auf das Flurstück 1600/78 – Spielplatzfläche, künftig Baufläche – zu begrenzen.

In seiner Sitzung vom 11.04.2025 hat der Marktgemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Wingert, 5. Änderung, Flurstück 1600/78“ in der Fassung vom 01.04.2025 gebilligt und die Durchführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Es handelt sich bei der Umwandlung des Spielplatzes zum Wohnbaugrundstück um eine Maßnahme der Innenentwicklung und somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). 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 oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 334 m², unterschreitet somit deutlich den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der vorliegenden Flächengröße und der damit verbundenen maximal überbaubaren Grundfläche liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) – erkannt.

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und 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.

3. PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich Bestandssituation

Das Plangebiet liegt an der Einmündung der „Dr.-Kraus-Straße“ und der Straße „Hofackerweg“. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück 1600/78 und hat eine Größe von 334 m². Das Grundstück wird als Spielplatz genutzt.

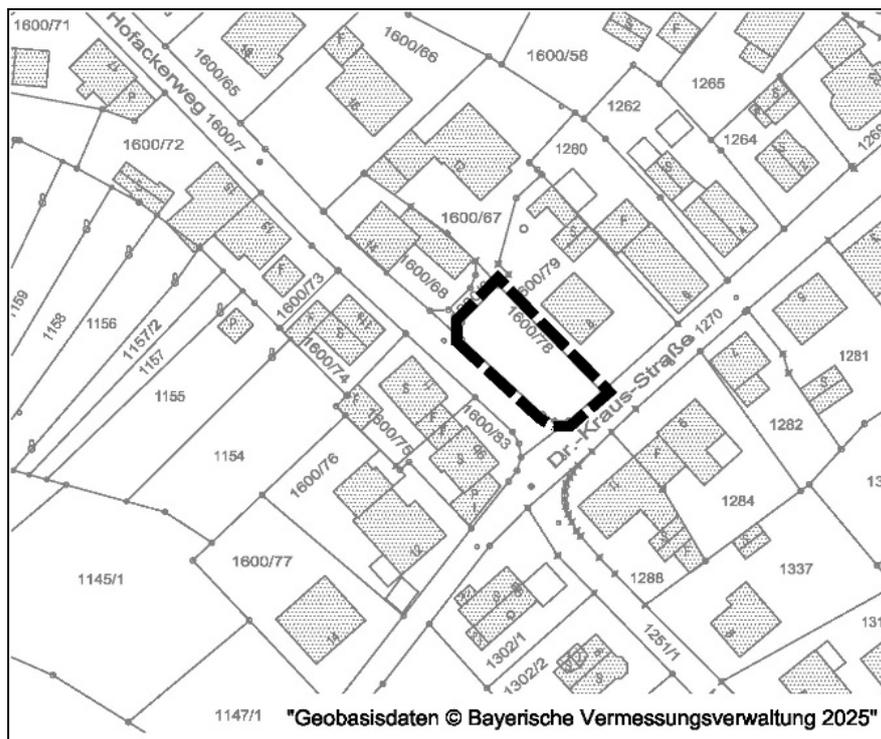


Abb. 1 Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)

3.2 Verkehrserschließung

Die künftige Baufläche wird von der Dr.-Kraus-Straße erschlossen.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Bebauungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** und dem **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)**.

Der Markt Goldbach ist gemäß Landesentwicklungsprogramm als gemeinsames Mittelzentrum mit dem Markt Hösbach festgelegt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan ist der Markt Goldbach dem Verdichtungsraum Aschaffenburg sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Für das Plangebiet sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm benannt:

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum (...) geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 Ressourcen schonen
(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Klimawandel (1.3 LEP)

- 1.3.1 Klimaschutz
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktion der natürlichen Ressourcen.
- 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel
(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Folgendes Ziel mit Begründung (B) zur **Siedlungsstruktur** ist nach dem LEP maßgebend:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 LEP)

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- (B) *Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.*

Der Regionalplan bestätigt die Aussagen und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms mit dem Grundsatz 3.1.1-01 zum Siedlungsleitbild und dem Ziel 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung).

3.1.1 Siedlungsleitbild

- 01 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

3.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung

- 02 (Z) (...) Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Den Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung und zum Klimaschutz wird insbesondere durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der Frei- und Gartenflächen, Minimierung der Versiegelung und von Pflanzgeboten (Hausbaum) sowie Hinweisen zur Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

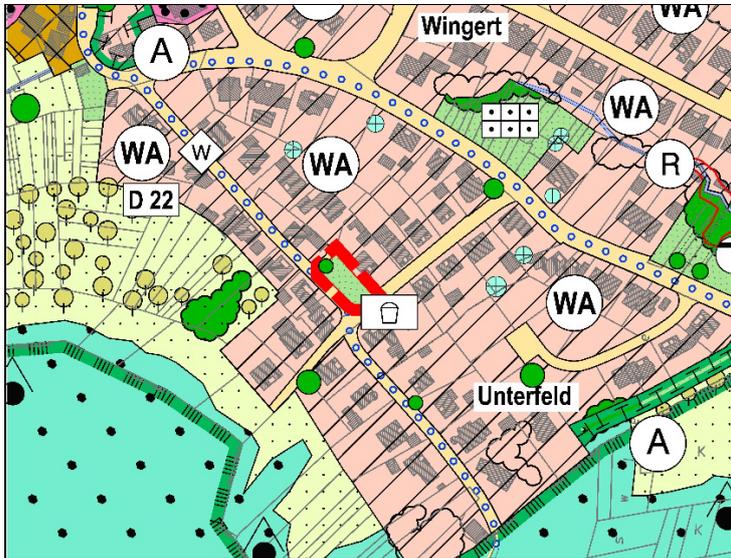


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (unmaßstäblich)

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und das Flurstück 1600/78 als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

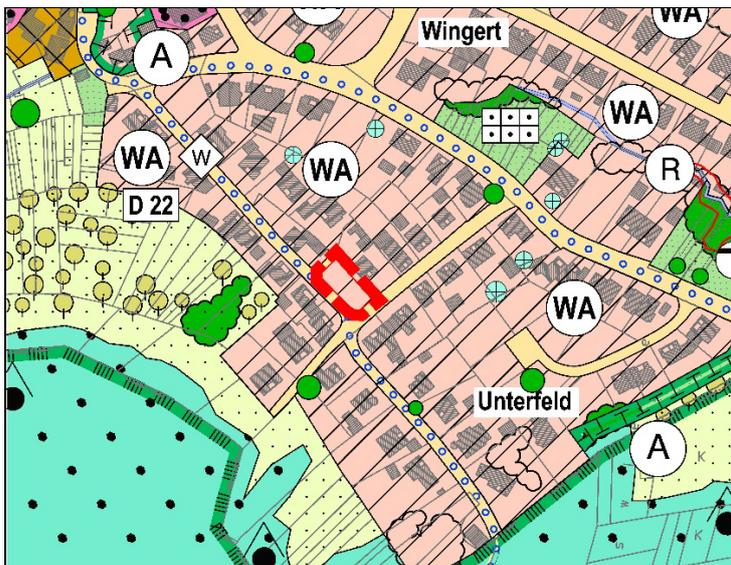


Abb. 3 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes Geltungsbereich der Berichtigung (unmaßstäblich)

4.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Wingert, 4. Änderung“, bekannt gemacht am 18.02.2016.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

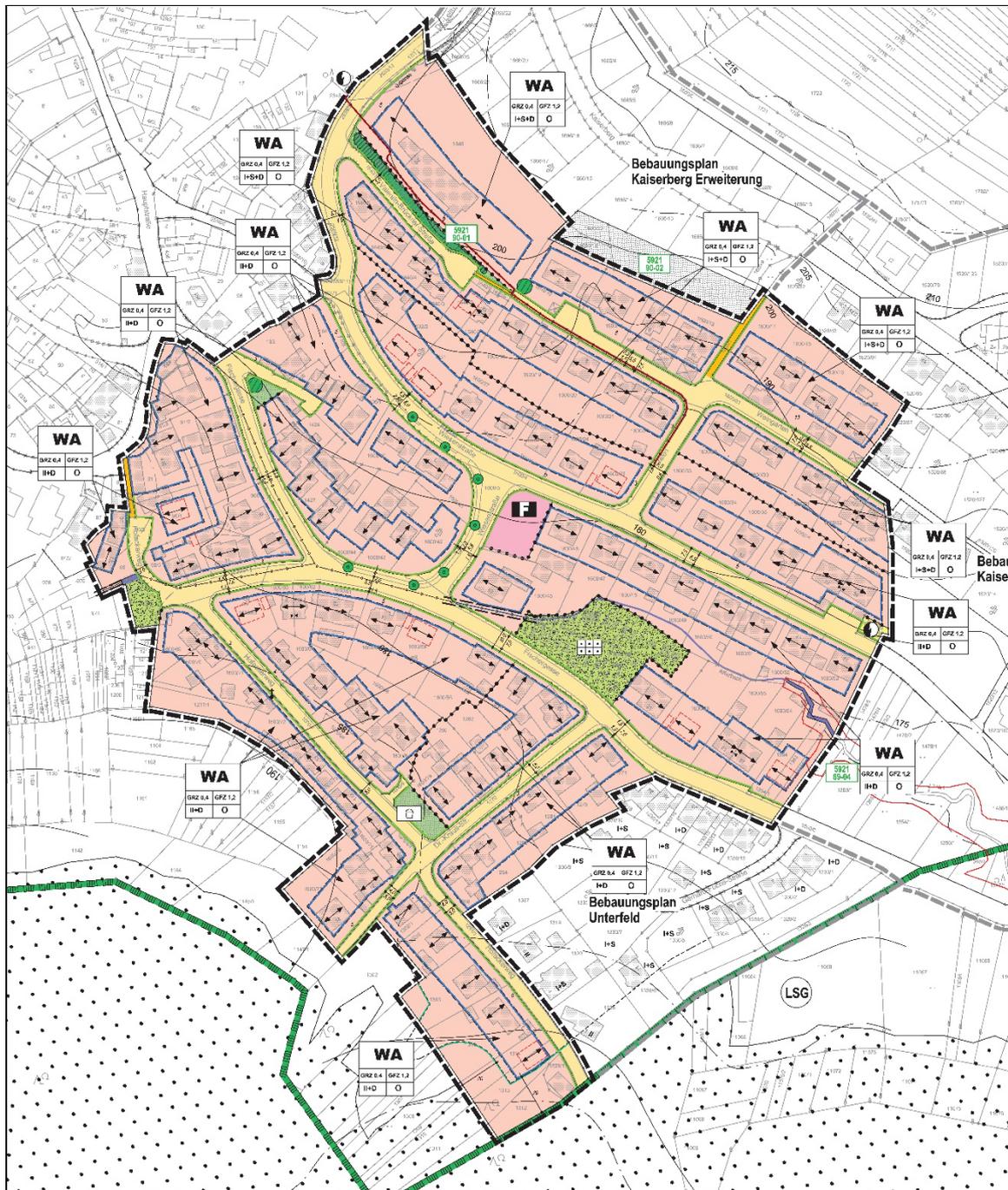


Abb. 4

Bebauungsplan „Wingert, 4. Änderung“
(unmaßstäblich)

Die bisher geltende Festsetzung tritt mit der nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgten Bekanntmachung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wingert, 5. Änderung“ außer Kraft.

5. BESTAND

Fotodokumentation



6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an dem Bebauungsplan „Wingert, 4. Änderung“.

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

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der bestehenden Nutzungen wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt sowie Festlegungen zur Höhenentwicklung des Wohngebäudes getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Das entspricht den Orientierungswerten für Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Dachform und Dachneigung

In dem Plangebiet ist ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss als Höchstgrenze in Verbindung mit einem Satteldach oder höhenversetzten Pultdach zulässig.

Über die Festsetzung der Dachneigung mit einem Spielraum von 34° bis 53° wird sowohl der Bestand der benachbarten Bebauung als auch die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen berücksichtigt.

Um die Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen, wird eine maximale Wandhöhe von 5,00 m über Gelände bzw. Straße festgelegt.

Geländeveränderungen, Mauern und Stützmauern

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Höhe von Mauern bzw. Stützmauern wird bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

In dem Baugebiet gilt abgeleitet von der bestehenden Bebauungsstruktur in der Umgebung die „offene Bauweise“ mit der zulässigen Gebäudeform „Einzelhaus“. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch die Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Straße „Hofackerweg“ kann das Gebäude bis zu 1,00 m an die straßenseitige Grundstücksgrenze errichtet werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 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 allgemein zulässig und werden nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies gilt ebenso für Anlagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO – Stellplätze, Carports und Garagen.

6.4 Stellplätze, Garagen und Carports

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

Garagen und Carports (offene Garagen) sowie Stellplätze können innerhalb der Baugebietsflächen angeordnet werden. Zur Ausweisung der Stellplätze kann die Vorgartenzone verwendet werden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Alle relevanten Medien wie Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telefon liegen in der Dr.-Kraus-Straße vor. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind die erforderlichen Anschlüsse herzustellen. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten. Das anfallende Niederschlagswasser sollte soweit wie möglich im Plangebiet versickern bzw. in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt verwendet werden.

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Wingert, 5. Änderung“ wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Bei einem Bebauungsplan der Fallgestaltung 1 (unter 20.000 m² Grundfläche) sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwartende Eingriffe als nicht ausgleichspflichtig anzusehen.

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

Nachfolgend sind die Umweltauswirkungen schutzbezogen ausgeführt:

Schutzgüter Boden und Wasser

Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Stoffeinträge sind dem heutigen Stand der Technik nach zu vermeiden.

Von dem Vorhaben ist eine als Spielplatz genutzte Fläche betroffen. Mit der Umsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung der folgenden Bodenfunktionen durch die neuversiegelten Flächen verbunden:

- Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten
- Erhöhter Oberflächenwasserabfluss
- Minderung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich

Im Sinne des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist auf eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme und damit der Bodenbeanspruchung zu achten.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades mit versickerungsfähigen Belägen auf Stellplätzen und Zufahrt werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen vermindert.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt in bereits bebauten und versiegelten Flächen. Durch die künftig mögliche Nutzung ist keine Veränderung der bestehenden Luft- und Klimaverhältnisse zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Von der Planung ist eine öffentliche Spielplatzfläche – Wiesenfläche mit Spielgeräten, randliche Gebüschstruktur – betroffen. Durch die Umsetzung der Bebauung ist aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Zur Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird festgesetzt, dass Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Nistzeit zulässig sind. Wechselwirkungen bestehen zu dem Schutzgut Boden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild kann durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in die bauliche Umgebung integrieren. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen wird dieser Störung entgegengesteuert. Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Baubedingter Lärm sowie Staubentwicklung wird im „üblichen“ Rahmen einer jeden Bau-tätigkeit entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Befristung als nicht erheblich ein-gestuft werden.

Zusätzliche Emissionen durch den Betrieb oder Treibhausgasemissionen sind nicht er-kennbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmäler sind nicht betroffen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Funde von Bodendenkmälern auftreten, ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Natura 2000-Gebiete

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

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 Vorhaben. Durch Baumaß-nahmen sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Er-be oder die Umwelt zu erwarten.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bestehen in geringem Umfang in der Versiege-lung durch die weitere Bebauung und deren Erschließung. Als Folgen der Bodenversie-gelung sind die Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten und die Minderung der Grundwasserneubildung zu nennen.

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

8.2 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist bei einer Neubebauung je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Ausfall zu ersetzen.

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

Der Klimawandel führt dazu, dass einige Baumarten immer stärker unter der Trockenheit leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlingsbefall geschwächt werden.

Daher wird die Pflanzenauswahl um klimaresiliente Baumarten ergänzt.

Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10% zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO)

8.3.1 Artenschutz

Durch die Realisierung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutz nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahme:

Gehölzrodung

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

8.3.2 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan

Begrünte Vorgärten und innenliegende Grünflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und kleinklimatischen Vorzügen. Es wird daher festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht als Stellplätze und Zuwegungen dienen, als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch zu gestalten sind.

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.

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Daher wird zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte festgesetzt, dass ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen ist.

In einem Freiflächengestaltungsplan im M 1:100 ist u.a. darzustellen: Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen.

8.3.3 Regenwasserbewirtschaftung

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.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert $\leq 0,7$) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Versickerung von Niederschlagswasser dient als Beitrag zur Grundwasserneubildung und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

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

9.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebel

Für die Dachformen „Satteldach“ und „höhenversetztes Pultdach“ werden Dachneigungen zwischen 34° und 53° zugelassen.

Dachaufbauten als Gauben sind generell zulässig.

Gauben, Quer- und Zwerchgiebel dürfen nur einen Teil der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen, damit die Hauptdachform das Bild der Dachlandschaft weiterhin bestimmt. So dürfen Gauben, Quer- und Zwerchgiebel in ihrer kumulierten Gesamtbreite maximal 50% der Gebäudelänge erreichen. Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Dachausbau das Dach nicht optisch wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten.

Hinsichtlich einzuhaltender Abstände zu First, Organg etc. enthält der Bebauungsplan Vorgaben.

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien ist unzulässig.

9.2 Einfriedungen

Die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit hat die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es erfolgt eine Begrenzung der straßenseitigen zulässigen Einfriedungshöhe, um die Grenzen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Straßenräumen nicht optisch abzuschotten. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen an der Erschließungsstraße nur eine Höhe bis zu 1,30 m aufweisen dürfen.

9.3 Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Gartenflächen

Schottergärten haben negative Auswirkungen auf die Biodiversität, den Boden, das Klima und den Wasserhaushalt. Daher wird festgesetzt, dass die Ausgestaltung von Gärten mit Schotter-, Splitt-, Kiesflächen, anderen losen Material- und Steinschüttungen sowie Kunstrasen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig ist.

9.4 Mobilfunkanlagen

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

10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Schalltechnischer Orientierungswert** 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-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

- **Böschungen**
Böschungen, die durch Erdbewegung entstehen, sind in Neigung von 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan angeführten Pflanzbeispielen zu bepflanzen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell weitere zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser** sind bei dem Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Fremdwasser**
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Leitgedanke der Regenwasserbewirtschaftung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser sollte deshalb, sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert bzw. in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau und Betrieb“ zu beachten.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.
- **Stellplatzbedarf**
Im Einzelnen gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Goldbach in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung. Der exakte Nachweis zum Stellplatzbedarf ist mit Vorlage des Bauantrags auf Grundlage der endgültigen Nutzung und Flächenberechnungen zu führen.
- **DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Fachbereich Planen und Bauen des Marktes Goldbach, Sachsenhausen 19, 63773 Goldbach, während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

11. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes „Wingert, 4. Änderung“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.	11.10.2024
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Bebauungsplanes „Wingert, 5. Änderung, Flurstück 1600/78“.	11.04.2025
III. Unterrichtung der Öffentlichkeit und Gelegenheit zur Äußerung nach § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB	24.04.2025 bis 15.05.2025
IV. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf i.d.F. vom 01.04.2025.	02.06.2025 bis 03.07.2025

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

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

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 01.04.2025

.....
Markt Goldbach,

**Auszug aus der
NIEDERSCHRIFT
über die 58. Sitzung des Marktgemeinderates**

Sitzungstag: 11.10.2024	Sitzungsort: Sitzungssaal im Rathaus
Vorsitzende:	Sandra Rußmann
Schriftführer:	Peter Damm
Öffentlich / Nichtöffentlich	Öffentlich

**5. Beratung und ggf. Beschlussfassung zur Überarbeitung des Bebauungsplans
"Wingert 4. Änderung"**

Sachverhalt:

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2024 wurden insbesondere folgende Beschlüsse gefasst:

Beschluss 1:

Der durch die Verwaltung vorgestellte Entwurfsplan samt Kostenschätzung in der Fassung vom 28.08.2024 zur Erweiterung des Spielplatzes in der Wiesenstraße, OT Unterafferbach; Fl. Nr. 1520/101 wird gebilligt. Die Schaffung eines Spielbereichs für U6- Kinder im nordöstlichen Bereich wird mitgetragen.

Beschluss 2:

Der bestehende Spielplatz im Bereich Dr. – Kraus – Straße, Fl. Nr. 1600/78 soll aufgegeben und zurückgebaut werden. Die vorgenannte Fläche soll künftig einer Nutzung als Baufläche zugeführt werden. Die damit einhergehende Änderung des Bauleitplans „Wingert 4. Änderung“ wird mitgetragen. Das Vergabemodell zur künftigen Baufläche wird im Rahmen einer Sitzung des Marktgemeinderates festgelegt.

Beschluss 3:

Der seitens der Verwaltung vorgeschlagene Zeitplan zur baulichen Umsetzung der geplanten Erweiterung des Spielplatzes Wiesenstraße wird befürwortet.

Der Beschlussbuchauszug aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2024 wurde der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Des Weiteren wurde ein **erster Entwurf** zur möglichen künftigen Bebauung des Grundstücks Spielplatz im Bereich Dr. – Kraus – Straße, Fl. Nr. 1600/78 zur Verfügung gestellt.

Der Bebauungsplan „Wingert 4. Änderung“ ist aus dem Jahr 2015.

Eine Änderung des vorgenannten Bauleitplans für lediglich ein Flurstück ist gesetzeskonform nicht möglich. Eine sogenannte Gefälligkeitsplanung ist in der Stadtplanung die unzulässige, ungerechtfertigte Begünstigung Einzelner oder eines Einzelvorhabens, abweichend von den sonst angelegten Kriterien; § 1 Abs. 5 BauGB.

Demnach strebt die Verwaltung eine ganzheitliche Überarbeitung der städtebaulichen Leitlinie an. Die Festsetzungen sollten insgesamt angepasst und den aktuellen städtebaulichen Ansprüchen angepasst werden. Festsetzungen zu erneuerbaren Energien sowie zum Klimaschutz sind zu integrieren; Solar- und Photovoltaikpflicht, Schaffung von Gründächern, Installation von Zisternen, Verbot von „Steingärten“, etc.

Das Aufstellungsverfahren könnte nach den Vorgaben des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ablaufen.

Der Geltungsbereich soll nicht verändert werden.

Rechtslage:

§§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, 13 a und 30 BauGB

Beratung:

Die Vorsitzende stellte den Sachverhalt vor.

Frau Richter erläuterte anhand des B-Plans, dass eine Bebauung des freiwerdenden Grundstücks in der Dr. Kraus-Str. erfolgen könne. Im Übrigen sollen die Festsetzungen des noch aktuellen B-Plans inhaltlich überarbeitet und den aktuellen städtebaulichen Leitlinien (Freiflächengestaltung, Zisternen, PV-Anlagen etc.) angepasst werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen kamen, erfolgte die Beschlussfassung.

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Wingert 4. Änderung“ soll angepasst und inhaltlich überarbeitet werden; Aufstellungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Goldbach, den 14.10.2024



Markt Goldbach

Sandra Rußmann
1. Bürgermeisterin

**Auszug aus der
NIEDERSCHRIFT
über die 64. Sitzung des Marktgemeinderates**

Sitzungstag: 11.04.2025	Sitzungsort: Sitzungssaal im Rathaus
Vorsitzende:	Sandra Rußmann
Schriftführer:	Peter Damm
Öffentlich / Nichtöffentlich	Öffentlich

6. Bebauungsplan "Wingert 5. Änderung Flurstück 1600/78": Vorstellung des Vorentwurfs, ggf. Beschlussfassung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Sachverhalt:

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2024 wurden insbesondere folgende Beschlüsse gefasst:

Beschluss 1:

Der durch die Verwaltung vorgestellte Entwurfsplan samt Kostenschätzung in der Fassung vom 28.08.2024 zur Erweiterung des Spielplatzes in der Wiesenstraße, OT Unterafferbach; Fl. Nr. 1520/101 wird gebilligt. Die Schaffung eines Spielbereichs für U6- Kinder im nordöstlichen Bereich wird mitgetragen.

Beschluss 2:

Der bestehende Spielplatz im Bereich Dr. – Kraus – Straße, Fl. Nr. 1600/78 soll aufgegeben und zurückgebaut werden. Die vorgenannte Fläche soll künftig einer Nutzung als Baufläche zugeführt werden. Die damit einhergehende Änderung des Bauleitplans „Wingert 4. Änderung“ wird mitgetragen. *Das Vergabemodell zur künftigen Baufläche wird im Rahmen einer Sitzung des Marktgemeinderates festgelegt.*

Beschluss 3:

Der seitens der Verwaltung vorgeschlagene Zeitplan zur baulichen Umsetzung der geplanten Erweiterung des Spielplatzes Wiesenstraße wird befürwortet.

Darauf aufbauend wurde im Rahmen der Sitzung des Marktgemeinderates vom 11.10.2024 folgender Beschluss gefasst:

Der Bebauungsplan „Wingert 4. Änderung“ soll angepasst und inhaltlich überarbeitet werden; Aufstellungsbeschluss.

Im Anschluss fanden verschiedene Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Architekturbüro Richter/Schäffner zu möglichen Varianten, betreffend die künftig zu überplanende Fläche statt. Nach Abwägung und Abstimmung mit dem Landratsamt Aschaffenburg, FB Bauleitplanung wurde festgelegt, das Bauleitplanverfahren lediglich auf die Fl. Nr. 1600/78, Spielplatzfläche, künftig Baufläche, zu beziehen. Dies stellt zum einen ein pragmatisches Verfahren mit zeitnahe Abschluss dar. Zum anderen wird der Kostenaufwand geringgehalten. Bei einer gänzlichen Überarbeitung des noch „recht“ aktuellen Bauleitplans aus dem Jahr 2015, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, wäre mit umfassenden Anschlussverfahren (Wasser- und Bodenrecht) zu rechnen. Dies würde zum einen eine immense Planungsphase nach sich ziehen und die Kosten für den Bebauungsplan erheblich steigern.

Insbesondere aus diesen Gründen, schlägt die Verwaltung sowie das Architekturbüro Richter/Schäffner vor, das Änderungsverfahren auf den Geltungsbereich der Fl. Nr. 1600/78 zu begrenzen.

Der Vorentwurf samt textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 01.04.2025 wurde der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Wingert 4. Änderung“.

Rechtslage:

§ 13 a BauGB

Beratung:

Die 1. Bürgermeisterin stellte den Sachverhalt vor.

Frau Richter führte diesen weiter aus und ging im Wesentlichen darauf ein, dass der Geltungsbereich lediglich das eine Grundstück beinhalte. Hier werde aus einem Spielplatz ein Bauplatz. Die Festsetzungen werden aus dem Urplan „Wingert – 4.Änderung“ für dieses Grundstück übertragen.

Nachdem aus dem Gremium keine weiteren Wortmeldungen kamen, erfolgte Beschlussfassung.

Beschluss:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wingert 5. Änderung Flurstück 1600/78“ in der Fassung vom 01.04.2025 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieser städtebaulichen Grundlage das Bauleitplanverfahren fortzuführen.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Goldbach, den 16.04.2025



Markt Goldbach

Sandra Rußmann
1. Bürgermeisterin