

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	3
2. Plangebiete der Änderung	4
2.1 Änderungsbereich „Ochsengrund-1.Erweiterung“	
2.2 Änderungsbereich „Erweiterung Holzgasse“	
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)	
3.2 Innenentwicklung und Bodenschutz	
4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	10
4.1 Änderungsbereich „Ochsengrund – 1. Erweiterung“	
4.2 Änderungsbereich „Erweiterung Holzgasse“	
5. Erschließung	11
5.1 Verkehrliche Erschließung	
5.2 Ver- und Entsorgung	
6. Natur und Umwelt	12
6.1 Artenschutz	
6.2 Umweltbericht	
7. Förmlicher Verfahrensablauf	14

VERFAHREN

- I.** Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 29.06.2021 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsengrund - 1. Erweiterung“ und im Bereich „Erweiterung Holzgasse“.
- II.** In der Sitzung des Gemeinderates am 30.01.2024 wird der Änderungsbeschluss hinsichtlich des Änderungsbereiches an das Plangebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes angepasst und der Planentwurf i.d.F. vom 25.01.2024 gebilligt.
- III.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024.

Anhänge

- 1** Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 29.06.2021.
- 2** Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 30.01.2024.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Krombach beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes, um der anhaltenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken nachzukommen.

In den vergangenen Jahren wurden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Das angrenzende Baugebiet „Ochsengrund“ ist fast vollständig bebaut. Um den bestehenden Bedarf, insbesondere von Ortsansässigen zu decken und Baugrundstücke mit angemessenem Preisniveau bereitzustellen, ist geplant im Anschluss an die bestehenden Wohnbaugebiete „Ochsengrund, Teil I und Teil II“ weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Gemeinde bietet gute Standortvoraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung. Die Balance zwischen Arbeiten und Lebensqualität ist gegeben. Einerseits bietet die Region selbst oder das nahe Ballungsgebiet Rhein-Main Arbeitsplätze in vielen Sparten - Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Industrie – an. Andererseits ist der „Obere Kahlgrund“ aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten eine Region mit großer Wohnqualität und hohem Freizeitwert. Es besteht eine gut ausgebaute und leistungsfähige Infrastruktur.

Das Landratsamt Aschaffenburg wurde bereits vor dem formellen Verfahrensbeginn in die Prüfung und Entscheidung von zwei alternativen Flächen zur Ausweisung eines Neubaugebietes eingebunden. Dabei handelt es sich um:

- Erweiterungsfläche westlich des bestehenden Baugebietes „Ochsengrund“
- Erweiterungsfläche südwestlich des bestehenden Baugebietes „Breitfeld-Unterschur“

Im Ergebnis fand das Gebiet „Ochsengrund“ Zustimmung unter der Voraussetzung, an anderer Stelle bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen zurückzunehmen.

Am 29.06.2021 hat der Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, dass für das geplante Neubaugebiet „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden soll. Ziel und Zweck der Planung ist es, Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand in westlicher Richtung ermöglicht werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das betroffene Areal als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stimmen also nicht mit dem geplanten Vorhaben überein.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ zu ändern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Krombach hat in seiner Sitzung vom 29.06.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ zu schaffen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.2024 wird der Änderungsbeschluss hinsichtlich des Änderungsbereiches an das Plangebiet des Bebauungsplanes angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geht über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ hinaus. Im Zuge der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes soll auch die geplante Wohnbaufläche „Erweiterung Holzgasse“ mit einer Gesamtfläche von 2,60 ha zurückgenommen werden.

Planziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist:

1. Die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 BauNVO,
2. die Darstellung von Grünflächen,
3. die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft,
4. die Darstellung von Verkehrsflächen.

Die Darstellung von der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“ und von dem Biotop der Bayerischen Biotopkartierung wird unverändert übernommen.

2. PLANGEBIETE DER ÄNDERUNG

Beide Änderungsbereiche der Änderung 4 des Flächennutzungsplanes befinden sich am westlichen Ortsrand von Krombach.

2.1 Änderungsbereich „Ochsengrund – 1. Erweiterung“

Das geplante Baugebiet „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ befindet sich nördlich der Kitzenbachstraße und grenzt im Osten an bestehende Wohnbaugebiete („Ochsengrund – Teil I und II“). Im Westen und Norden erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft. Der Umgriff hat eine Größe von ca. 3,55 ha. Die Fläche ist durch Grünland geprägt. Im Süden befinden sich im Böschungsbereich Feldgehölze, größtenteils sind diese als Biotop kartiert.



Böschungsbereich entlang Kitzenbachstraße
Blick von Ost nach West



Grünland am westlichen Rand des
Plangebietes – Blick von Süd nach Nord

2.2 Änderungsbereich „Erweiterung Holzgasse“

Der Änderungsbereich „Erweiterung Holzgasse“ mit einer Größe von ca. 2,60 ha grenzt südlich an den Wäldchesweg. Südlich davon und westlich des Gebietes erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft. Nach Norden und Westen schließen Dorfgebiete (MD) an.

Bisher wird die Fläche als Grünland und randlich in einem Talbereich als Lagerplatz genutzt. Vereinzelt sind Gehölze vorhanden. Der nördliche Änderungsraum reicht in die privaten Gartenflächen der Baugrundstücke südlich der Holzgasse.

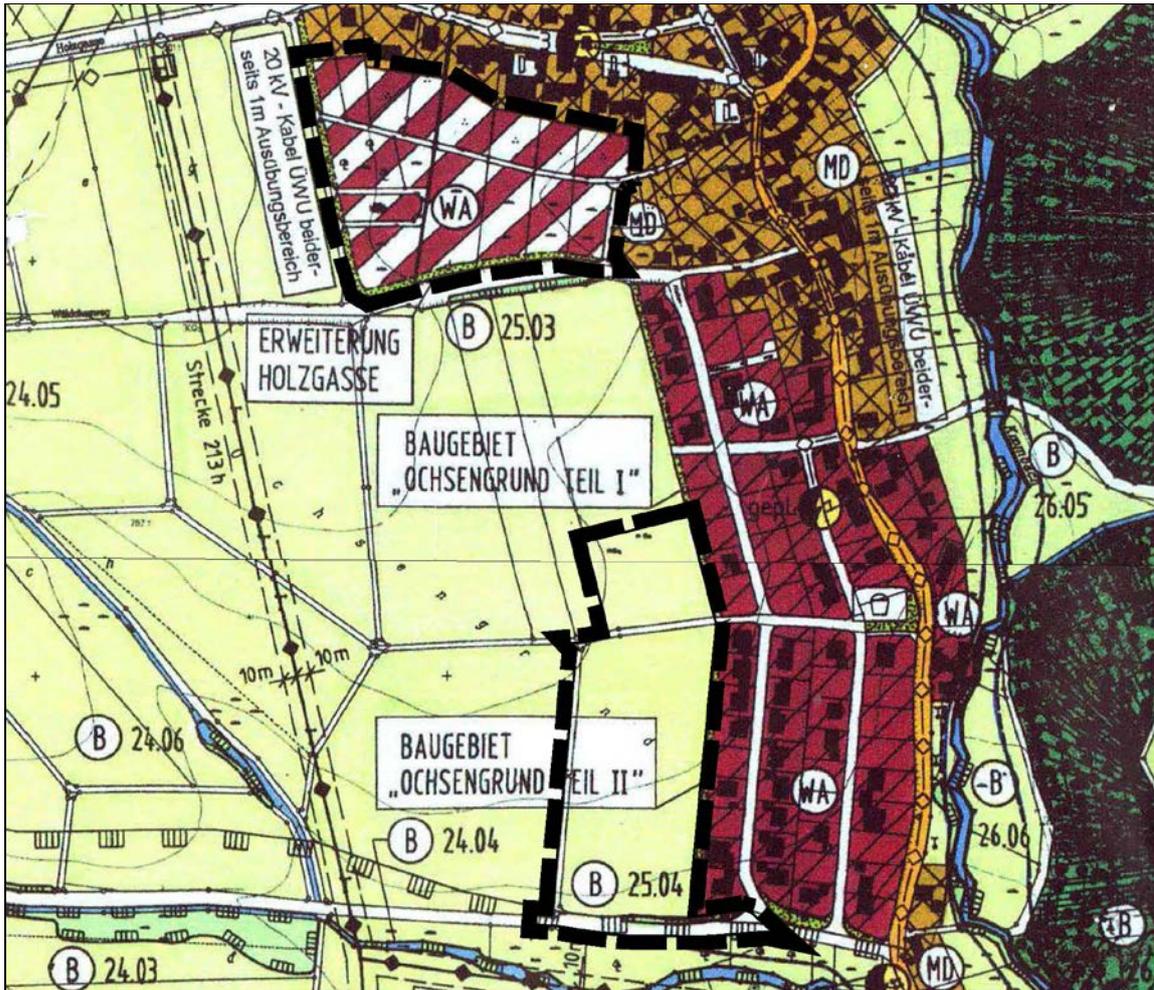


Abb. 1

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit den Geltungsbereichen für die Änderung 4 (unmaßstäblich)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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

Die Gemeinde Krombach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) im Verdichtungsraum von Aschaffenburg und gemäß Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1) im Nahbereich des Grundzentrums Schöllkrippen. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Für das Plangebiet sind folgende Ziele und Grundsätze 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 von (...) 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 Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen.

Folgende Grundsätze (G), Ziele (Z) und Begründungen (B) zur Siedlungsstruktur sind nach dem LEP relevant:

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen (3.1 LEP)

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen (...) ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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.*

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (3.3 LEP)

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Struktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan (Stand: 25.08.2020, RP1) bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes mit den Zielen 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung):

- (01) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- (02) Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart.
Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Durch die maßvolle Erweiterung im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen wird den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen. Weitere Berücksichtigung finden die Vorgaben der Raumordnung auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante Grundsätze** im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan genannt:

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (5.4.1 LEP)

- (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (7.1.1 LEP)

- (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (7.1.6 LEP)

- (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich (4.1.3.1 RP)

- (07) Bei Siedlungsvorhaben im Naturpark außerhalb der Schutzzone soll auf das Landschaftsbild besonders Rücksicht genommen werden.
- (08) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.
- (09) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

Die Grundsätze zu Natur und Landschaft werden insbesondere durch Festsetzungen von Erhaltungs- und Pflanzgeboten im Bebauungsplan, u.a. zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Plangebietes, beachtet.

3.2 Innenentwicklung und Bodenschutz

Die Gemeinde strebt die Entwicklung eines Neubaugebietes an. Begründet wird das mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Derzeit gibt es bereits 30 Kaufinteressenten für die Baugrundstücke im geplanten Wohnbaugebiet.

Nach der regionalisierten Bevölkerungsentwicklung für Bayern bis 2040 kann für den Regierungsbezirk Unterfranken mit -1,5 % eine insgesamt noch stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet werden. Auch der Landkreis Aschaffenburg (-1,1 %) wird seine Bevölkerungszahl annähernd halten können.

Die Einwohnerentwicklung in Krombach stellt sich wie folgt dar:

Stichtag:

31.12.2018:	2.132
31.12.2019:	2.113
31.12.2020:	2.118
31.12.2021:	2.104
31.12.2022:	2.130

Trotz stagnierender Bevölkerung steigt real der Bedarf an Wohnraum. Dank der guten Versorgungs- und Pflegemöglichkeiten bleiben ältere Menschen länger in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Die großen Wohnungen werden somit nicht frei für Familien. Damit besteht erheblicher Neubaubedarf – Wohnraumbedarf durch demografischen Wandel.

Für eine nachhaltige Raumentwicklung sind bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen die Festlegungen (Ziele und Grundsätze) im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu beachten. Dies sind insbesondere die Ziele LEP 3.1 „Flächensparen“ und LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Um eine Zersiedelung zu vermeiden, sind neuer Siedlungseinheiten möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP vgl. 3.3).

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB im Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden: dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachfläche, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, ist bei der Planung neuer Siedlungsflächen darzulegen, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Krombach ist grundsätzlich bestrebt, auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Sie ist Mitglied der kommunalen Allianz Kahlgrund – Spessart. Ziel der zehn Mitgliedsgemeinden ist vorrangig die Stärkung und Förderung der Innenentwicklung durch Sensibilisierung und Informationsbereitstellung für die Bevölkerung. So sollen vitale Orte mit lebendigen Ortsmitten geschaffen, bewahrt und weiter entwickelt werden. Zudem besteht die Onlineplattform „Hausnummer frei“ in der kommunalen Allianz zur Vermittlung leerstehender Gebäude und offenstehender Baulücken. Diese Grundstücks- und Immo-

bilienbörse ist ein Angebot sowohl für Anbieter als auch für Käufer, um die auf dem Markt zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale zu präsentieren. Derzeit ist jedoch keine spürbare Aktivität bezüglich Grundstückverkäufen und Immobilien zu verzeichnen.

Die Gemeinde führt ein Leerstandskataster.

Im Jahr 2021 wurde letztmals eine Abfrage durchgeführt, die jedoch keine Bewegung auf dem Immobilienmarkt erkennen ließ.

Somit versucht die Gemeinde über die verschiedenen Bausteine der Aktivierungsstrategie, die Eigentümer von Baulücken und Leerständen für deren Weiterentwicklung zu motivieren. Dennoch ist die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft nicht ausreichend zur Deckung der Nachfrage. Bezüglich der Aktivierung von Baulücken besteht für die Gemeinde nur wenig Handlungsmöglichkeit.

Die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke einschließlich der Revitalisierung leerstehender Bausubstanz im Innbereich stellen aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Flächen dar, die Bauwilligen angeboten werden können.

Um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen oder Nachverdichtungen zu schaffen, werden die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne, wie z.B. „Stemmersgrund-Rüsselfeld-Backesäcker“, überarbeitet und aktualisiert.

Flächen zur Wiedernutzbarmachung sind im Gemeindegebiet, derzeit nicht vorhanden.

Mit der geplanten Baugebietserweiterung sollen unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs neue Wohnbaugrundstücke in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich entwickelt werden. Es werden bisher als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen. Dieser Betroffenheit stehen hier die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Fortentwicklung vorhandener Orte als öffentliche und in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gegenüber.

Die Flächen wurden von der Gemeinde Krombach erworben. Somit übernimmt die Gemeinde eine Steuerungsfunktion bei der Bereitstellung von Bauland und kann die „Hortung“ von Baugrundstücken verhindern und die Bauplätze zeitnah einer Bebauung zuführen. Vorgesehen ist auch eine zeitlich vorgegebene Bauverpflichtung für die potenziellen Bauherren.

Die Gemeinde sieht es als Aufgabe und Herausforderung an, den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden.

In der städtebaulichen Planung gilt es, flächensparende Siedlungsentwicklung zu fördern. Mit dem geplanten Baugebiet wird eine neue Baufläche an ein bestehendes Siedlungsgebiet angeschlossen und eine moderate Weiterentwicklung der gewachsenen Struktur erzielt. Eine Zersiedlung wird dadurch vermieden. Durch die Schaffung eines Angebotes wird der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen.

4. INHALT DER ÄNDERUNG

Für die Entwicklung des Baugebietes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Krombach vom 24.07.1969, zuletzt geändert mit der Fassung vom 26.07.20023, erforderlich.

4.1 Änderungsbereich „Ochsengrund – 1. Erweiterung“

Die Änderung 4 des Flächennutzungsplanes sieht die Umwidmung von *Flächen für die Landwirtschaft* in ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO vor.

Die zur Erschließung des Wohngebietes vorgesehenen Verkehrsflächen werden in die Änderung einbezogen.

Ergänzend werden entlang der Grenzen des Änderungsbereiches Grünflächen dargestellt. Diese sollen den im Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen zur Eingrünung vorbehalten bleiben.

4.2 Änderungsbereich „Erweiterung Holzgasse“

Als Kompensation der vorgesehenen Ausweisung des neuen Baugebietes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ wird die bestehende Wohngebietsausweisung im Bereich „Erweiterung Holzgasse“ – Größe rd. 2, ha – zurückgenommen und künftig als **Fläche für die Landwirtschaft** und **Grünfläche** dargestellt. Somit wird hier auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Leitlinie „Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungszwecke“ berücksichtigt.

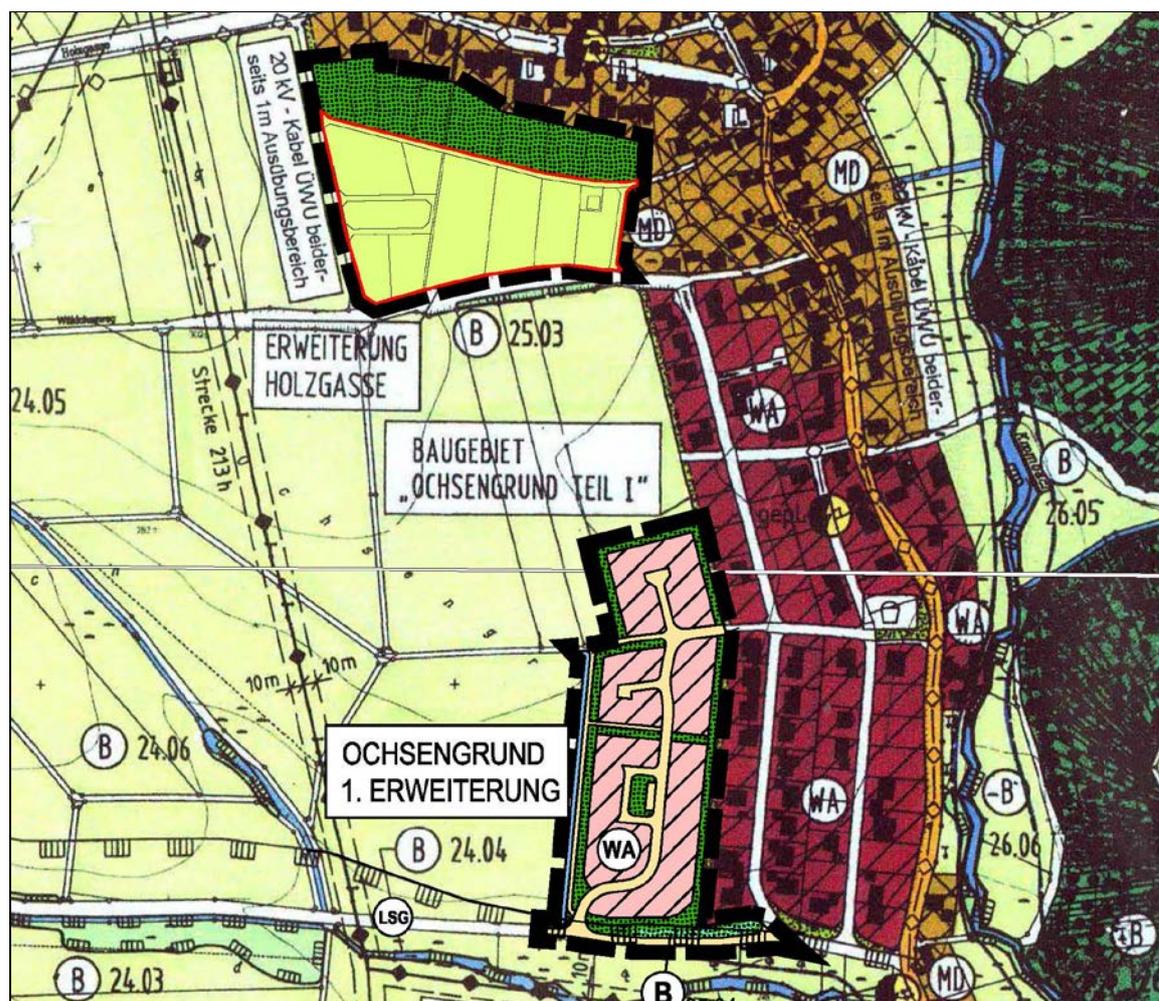


Abb. 2

Änderung 4 des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)
mit Umgrenzung der Änderungsbereiche

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Hauptstraße / Kreisstraße AB 12 über die im Süden des Plangebietes liegende Kitzenbachstraße. Diese ist bisher lediglich für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut und muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen leistungsfähig ausgebaut werden.

Krombach wird von der Kahlgrund-Verkehrsgesellschaft mbH (KVG) angefahren. Das Baugebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Haltestelle „Trafó“ in der Hauptstraße / Einmündung Drosselweg angebunden. Diese ist fußläufig sehr gut erreichbar – ca. 200 m bis 400 m entfernt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Es wird zum gegenwärtigen Planungsstand angenommen, dass der Trinkwasser- und Löschwasserbedarf für das Baugebiet gedeckt werden kann. Im Laufe des Planverfahrens werden weitere Angaben ergänzt.

Die Gemeinde Krombach ist Mitglied im Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe, Hörstein.

Abwasserbeseitigung

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird eine Ver- und Entsorgungsplanung (Büro FKS-Infrastruktur Ingenieurgesellschaft mbH, 63741 Aschaffenburg) durchgeführt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung:

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die vorgenannten Kriterien werden im Bebauungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ (Aufstellung im Parallelverfahren) wie folgt berücksichtigt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen:

Nach dem Generalentwässerungsplan des Ingenieurbüros Elementar ist der bestehende Mischwasserkanal im Bereich der Hauptstraße bereits hydraulisch überlastet. Daher sollen gegenüber dem Bestand möglichst keine zusätzlichen Flächen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Der Schmutzwasseranfall von den 30 geplanten Wohnhäusern ist gegenüber dem Niederschlagswasseranfall so gering, dass diese aus fachlicher Sicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden können.

Reduzierung der Abwassermenge:

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Minimierung von zu befestigenden Flächen und zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen.

Versickerung des Niederschlagswassers:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH (GGC), 63773 Aschaffenburg-Obernau eine geotechnische Erkundung und Begutachtung durchgeführt. Das Gutachten hat auch Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der maßgebliche Bemessungs-kg-Wert bei max. $1 \cdot 10^{-7}$ [m/s] liegt. Damit ist keine ausreichende Untergrunddurchlässigkeit gegeben. Zudem muss witterungsabhängig mit dem Auftreten von Staunässe bzw. Schichtenwasser/Hangdruckwasser gerechnet werden.

Entwässerung:

Die Gemeinde ist dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund angeschlossen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in dem neuen Schmutzwasserkanal im Gebiet gesammelt und der Kläranlage zugeführt. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgt in der Kitzenbachstraße.

Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsanlagen wird in die Regenwasserkanalisation geleitet und über ein Regenrückhaltebecken – Erdbecken – mit Drosseleinrichtung dem Vorfluter (Gitzenbach) zugeführt. Das Rückhaltebecken soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 2825 zwischen Kitzenbachstraße und dem Gewässer errichtet werden. Die Außengebietsentwässerung erfolgt über eine Entwässerungsmulde, teilweise als Grabenverrohrung mit Einleitung in den Gitzenbach.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in das Gewässer liegt dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zur Genehmigung vor. Wegen des geänderten Standortes für das Rückhaltebecken ist eine Tekturplanung erforderlich.

6. NATUR UND UMWELT

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

6.1 Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Anforderungen an das Planungsvorhaben gerecht zu werden, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung – Potenzialabschätzung – (Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt, 19.07.2023) durchgeführt.

Die Beurteilung erfolgte anhand einer Potenzialabschätzung. Während der Ortseinsichten wurden die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen erfasst und vorhandene prüferelevante Tierarten (Zufallsbeobachtungen) vermerkt. Bei der Bewertung der Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten wurde der Worst-Case-Ansatz angewendet. Das heißt für jene Arten, die aufgrund der vorhandenen Lebensräume im Plangebiet vorkommen könnten, wurden Maßnahmen von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG und zum Ausgleich von Lebensraumverlusten (CEF-Maßnahmen) erarbeitet. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

6.2 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Für den Flächennutzungsplan Änderung 4 und den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, da sich die Zielsetzungen der beiden Planungsebenen nicht unterscheiden.

7. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

I. Änderungsbeschluss

Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ und „Erweiterung Holzgasse“.

29.06.2021

Anpassung des Änderungsbeschlusses

30.01.2024

II. Billigung des Vorentwurfs

Beschluss des Gemeinderates zur Billigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Anordnung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

30.01.2024

III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

11.03.2024
bis 12.04.2024

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

.....
Aschaffenburg, 25.01.2024

.....
Krombach,

Gemeinde Krombach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Krombach am 29.06.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2.4

Flächennutzungsplan Krombach - 4. Änderung "Erweiterung Baugebiet Ochsengrund"; Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

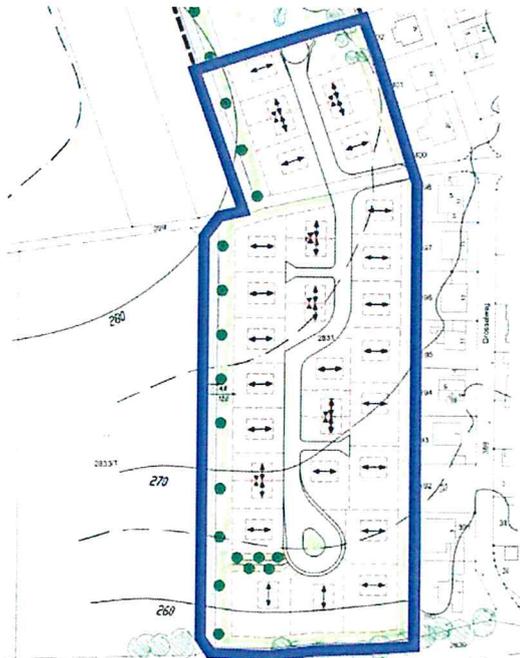
Die Gemeinde Krombach plant zur Schaffung neuer Bauplätze die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Ochsengrund Teil I und II“. Das betroffene Gebiet weist eine Fläche von ca. 2,4 ha auf (2831, 2832, 399 und Teilfläche 2862). Das Planungsziel der Gemeinde ist es eine Baugebietserweiterung entsprechend dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO auszuweisen. Hinsichtlich des Bebauungsplans ergeht ein gesonderter Beschluss.

Die Gemeinde Krombach hat die geplante Baugebietserweiterung im Vorfeld mit der Kreisbaumeisterin Frau Freytag vom Landratsamt Aschaffenburg vorbesprochen. Seitens Frau Freytag wurde jedoch, hinsichtlich des Bedarfsnachweises, die Herausnahme der bestehenden Erweiterungsfläche im rückwärtigen Bereich der Holzgasse „Nähe Wäldchesweg“ gefordert. Zudem fand auch eine Ortseinsicht mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.

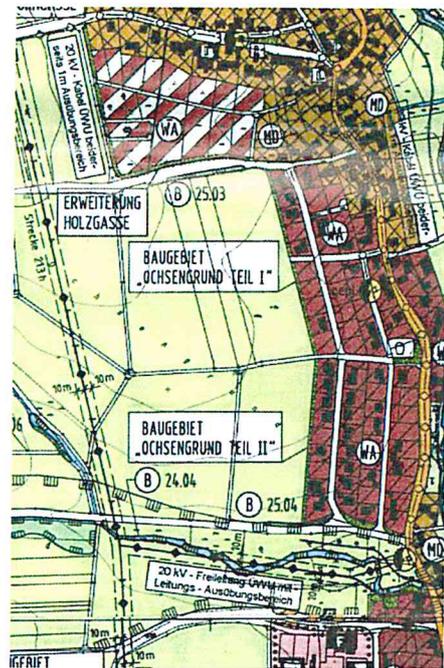
Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Bereich oberhalb des bestehenden Baugebietes „Ochsengrund“ allerdings „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Dies widerspricht der Planung der Gemeinde hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen, womit das „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht mehr gewahrt wäre. Eine Umwidmung der Fläche in Form einer Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Teilbereich wäre somit erforderlich um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen und das Neubaugebiet auszuweisen. Im Falle der Gemeinde Krombach würde es sich um die **vierte Änderung des Flächennutzungsplans** handeln.

Allerdings kann diese Änderung im „Parallelverfahren“ zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, d. h. beide Bauleitpläne könnten gleichzeitig geändert/aufgestellt werden. Somit könnte die aktuell dargestellte Fläche im Bereich „Ochsengrund- 1. Erweiterung“ in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Umgriff vorläufiger Planungsbereich



Ausschnitt Vorentwurf



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Krombach hat nun zwecks Änderung des gültigen Flächennutzungsplans in diesem Bereich den Änderungsbeschluss zu fassen, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die Beschlussfassung über die Beauftragung eines Planungsbüros erfolgt im Rahmen eines separaten Tagesordnungspunktes.

Gemeinderat Holgersson erhob massive Vorwürfe gegen die 1. Erweiterung des Baugebietes Ochsengrund. Er ist der Meinung, dass das Baugebiet sehr hohe Kosten verursacht, weshalb wichtigere Projekte nicht realisiert werden können, wie z.B. Erweiterung Feuerwehrhaus. Bürgermeister Seitz erläutert, dass alle Baugrundstücke wegen der starken Nachfrage zeitnah verkauft werden können und das Vorhaben für die Gemeinde unter dem Strich mindestens kostenneutral sein wird. Die Erweiterung des Feuerwehrhauses wird aktuell durch das Architekturbüro Reising geplant, kann aber wegen des sehr teuren Kinderkrippenneubaus nicht umgesetzt werden.

Beschluss:

1. Der Flächennutzungsplan vom 24.07.1969, zuletzt geändert mit der Fassung vom 26.07.2002, wird in den Bereichen der Fl.-Nrn. 2831, 2832, 399 und Teilfläche 2862 geändert. Anstelle der Fläche für die Landwirtschaft soll ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Darüber hinaus wird die bestehende Erweiterungsfläche für ein geplantes Wohngebiet „Holzgasse/Nähe Wäldchesweg“ in den Bereichen der Fl.-Nrn. 25, 25/1, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 33/1, 34, 35, 36, 37, 46, 48, 44/3 sowie Teilflächen 29, 31, 32/1, 38, 39, und 40 geändert und als Fläche für Landwirtschaft anstelle der Fläche für ein geplantes allgemeines Wohngebiet dargestellt.

2. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO in die Wege geleitet, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

3. Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	3
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 29.07.2021


Dedio



Gemeinde Krombach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Krombach am 30.01.2024

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 3

Flächennutzungsplan Krombach - 4. Änderung "Erweiterung Baugebiet Ochsengrund" - Anpassung des Änderungsbeschlusses mit Billigung des Planentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

In der Sitzung am 29.06.2021 hat der Gemeinderat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Krombach aufgrund der beabsichtigten Erweiterung des Baugebietes „Ochsengrund“ beschlossen.

Aufgrund einer notwendigen Anpassung des ursprünglich geplanten Geltungsbereiches des Bebauungs- und somit auch des Flächennutzungsplanes muss nun der damalige Änderungsbeschluss korrigiert entsprechend werden.

Zudem muss die Gemeinde von dem vorerst geplanten vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB aufgrund aktueller Rechtsprechung Abstand nehmen, was zumindest zwischenzeitlich lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig gemacht hätte.

Somit ist es weiterhin erforderlich die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durchzuführen.

Gemäß dem aktuellen Planentwurf i. d. F. vom 25.01.2024 erstreckt sich der Planbereich auf die Grundstücke Fl.-Nrn. 2831, 2832 sowie die Teilflächen 2830 und 2862. Es ist dabei weiterhin Planungsziel der Gemeinde für die Baugebietserweiterung ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO anstelle der vorliegenden Flächen für die Landwirtschaft auszuweisen.

Daneben sollen aber auch weiterhin die ehemalige Erweiterungsfläche „Erweiterung Holzgasse“ aus dem Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche herausgenommen und als Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft zukünftig dargestellt werden.

Aufgrund des aktuellen Planentwurfes und Wegfall des beschleunigten Bauleitplanverfahrens ist nun folgender, auf den neuen Geltungsbereich angepasster, Änderungsbeschluss zu fassen:

Beschluss:

1. Der Änderungsbeschluss vom 29.06.2021 wird dahingehend angepasst, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Krombach vom 24.07.1969, zuletzt geändert mit der Fassung vom 26.07.2002, in den Bereichen der Fl.-Nrn. 2831, 2832 sowie die Teilflächen 2830 und 2862 geändert wird. Die weitere Beschlussfassung vom 29.06.2021 hinsichtlich der Flächendarstellung als Allgemeines Wohngebiet und Anpassung für den Bereich „Erweiterung Holzgasse“ bleibt bestehen.

2. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ochsengrund – 1. Erweiterung“ als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, angepasst auf den neuen Geltungsbereich, in die Wege geleitet

3. Der Entwurf i. d. F. vom 21.11.2023 wird gebilligt. Die Planerin Frau Richter wird mit der Ausarbeitung der Begründung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) beauftragt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den angepassten Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	1
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 20.02.24

