

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Leinach

Sitzungstag: 04.04.2019		
Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 17	Anwesend: 11	

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.

Lfd. Nr.	Gegenstand und Inhalt des Beschlusses Abstimmungsergebnis
-------------	--

- 2 **Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde 2“;
Beratung, Abwägung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslage
eingegangenen Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffent-
lichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Roppel vom Büro Auktor Ingenier GmbH; er wird die während der öffentlichen Auslage eingegangenen Stellungnahmen vortragen.

Gemeinderatsmitglied Manfred Franz erbittet im Rahmen eines Geschäftsordnungsantrages Auskunft vom Büro wegen der Forderung des Bund des Naturschutzes vom 14.01.2019 zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und der Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 14.01.2019 wegen Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Diese beiden Gutachten sollen nach Angaben in der Beschlussvorlage vom Gemeinderat beschlossen werden. Man hätte diese Gutachten Zwischenzeitlich schon in Auftrag geben können.

Der Vorsitzende antwortet, beide Gutachten sind auf den Weg gebracht und das Büro Auktor wurde mit der Erstellung dieser Gutachten beauftragt.

Herr Roppel ergänzt, die Erstellung beider Gutachten war im seinerzeitigen Honorarangebot für die Aufstellung des Bebauungsplanes optional mit enthalten und die Erstellung beider Gutachten wird derzeit vom Büro vorgenommen. Diese sind in der Vorbereitung und die beiden Gutachten müssten in etwa zwei Wochen fertig gestellt sein.

Herr Roppel informiert, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 04.02.2019 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „An der Linde 2“ durchgeführt.

Am Verfahren wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde 2“ vorgebracht werden:

- Gemeinde Birkenfeld
- Markt Zell am Main
- Regierung von Oberfranken - Bergamt

- Regierung von Mittelfranken – Luftamt
- Gemeinde Erlabrunn
- Markt Zelligen.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Greußenheim
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Telefonica Deutschland Holding AG
- WVV Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH.

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben zu denen ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde:

Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten WÜ vom 14.01.2019

Nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg zum Entwurf des Bebauungsplans „An der Linde 2“ der Gemeinde Leinach wie folgt Stellung:

Durch die Ausweisung von 47 neuen Bauplätzen gehen nach derzeitiger Planung 4,1 ha „Flächen für die Landwirtschaft“ verloren und werden in ein WA-Gebiet umgewandelt. Der fruchtbare Ackerboden ist ein endliches Gut. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

1. Oberboden

Das AELF begrüßt die Aufnahme des Hinweises, dass überschüssiger Oberboden an örtliche Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden soll. Hiermit kann wertvoller und nicht vermehrbare Mutterboden vor Vergeudung geschützt werden.

Das geplante Baugebiet weist sehr hohe Bodenbonitäten auf. Die überplante Fläche zählt zu den besten tiefgründigen Löss-Lehmböden (Bonitäten L3Lö 74/74) wie sie nur vereinzelt in Bayern, selten in Deutschland und in wenigen Regionen in der Welt vorhanden sind.

Dieser Boden eignet sich ideal für Bodenverbesserungen (siehe Abbildung 1).

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets weist der Boden sandigen Lehm mit Bonitäten von 38 Punkten auf. Dieser Boden eignet sich nicht für eine Bodenverbesserung durch Auffüllung (siehe Abbildung 1 – rot umrandet).

Das AELF bittet um die Aufnahme des folgenden Hinweises: „Soll die Auffüllung ohne Bauantrag erfolgen, ist eine Auffüllung bis 20 cm im vereinfachten Verfahren möglich. Hierfür muss dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg oder dem Landratsamt Würzburg die Herkunft des Bodens und die für die Auffüllung vorgesehenen Grundstücke mitgeteilt werden.“

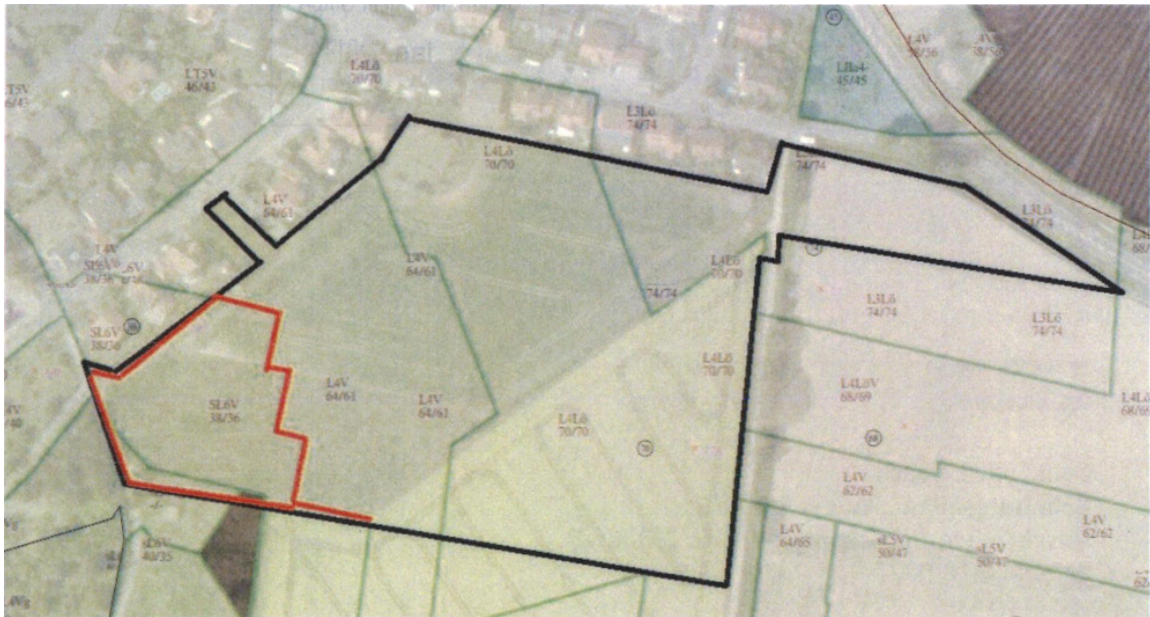


Abbildung 1: Bodenschätzung des Plangebietes (schwarz umrandet) mit niedriger Bonität (rot umrandet);
Quelle: iBalis, 2019

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Das AELF begrüßt die Aufnahme der landwirtschaftlichen Immissionen in die Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies stellt eine vorbildliche Lösung dar eventuell zukünftig auftretende Konflikte zu vermeiden.

3. Baugebot

Wie in der Begründung eindrucksvoll beschrieben, bestehen in der Gemeinde Leinach 93 freie Bauplätze, die durch die Gemeinde nicht verwertbar sind. Um dies für das Baugebiet „An der Linde 2“ zu verhindern, empfiehlt das AELF die Grundstücke mit einem Baugebot nach § 176 BauGB zu belegen. Hierdurch wird verhindert, dass immer mehr Flächen für die landwirtschaftliche Produktion verloren gehen und keine Bebauung durchgeführt wird. Eine Frist von ca. 3-5 Jahren ab Kauf des Grundstücks bis zur Bebauung des Grundstücks erscheint angemessen.

4. Landwirtschaftlicher Verkehr

Baum- und Heckenpflanzungen, die an landwirtschaftliche Flurwege angrenzen, sind so zu pflegen, dass der landwirtschaftliche Verkehr ohne Behinderungen fließen kann. Die Pflege der Bäume und Hecken sollte so geregelt sein, dass die Gemeinde zuständig ist und nicht die Landwirte.

5. Abgrenzung des Plangebietes nach Süden

Laut vorliegender Planung ist zur Abgrenzung des Plangebietes nach Süden die Anlage eines Heckenstreifens vorgesehen. Hierbei gilt Folgendes zu beachten:

Eine Hecke darf laut BayNatSchG Art. 16 Abs. 1 nie mehr gerodet werden.

„Es ist verboten, in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen (...).“

Laut „Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMUV wird bei der Rodung einer Gebüsch- bzw. Heckenlandschaft ein bis zu dreifacher Ausgleich dieser nötig. Wir schlagen deshalb vor den Heckenstreifen auf den Privatgrundstücken anlegen zu lassen, da diese bei der Erweiterung des Baugebiets nicht gerodet werden müssten. Dies könnte beispielsweise als Auflage beim Erwerb des Grundstücks geregelt werden.

Die Anlage der Versickerungsmulden wird begrüßt, da das Gelände in südlicher Richtung stark ansteigt (über 10% Steigung) und bei Starkregenereignissen Erosion aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht auszuschließen ist.

Zur leichteren Pflege der Versickerungsmulden schlagen wir vor, einen Blühstreifen oder Grünweg zwi-

schen Versickerungsmulde und landwirtschaftlicher Ackerfläche anzulegen. Dieser kann bei Bedarf zur Pflege schadenfrei befahren werden, was bei der Ackerfläche nicht zu jeder Jahreszeit garantiert werden kann. Zusätzlich trägt ein Blühstreifen zum Insektenschutz bei.

6. Schluss

Fruchtbare Ackerböden sind eine endliche Ressource und nicht vermehrbar. Hier liegt die Herausforderung gegenüber künftigen Generationen sparsam, verantwortungsvoll, schonend und nachhaltig mit unserem Boden umzugehen.

Bei der Suche und Ausweisung von Baugebieten, ob für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen, sollte das wichtigste Auswahlkriterium die Bodenbonität sein. Allen Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung, insbesondere das Nutzen von Baulücken und Leerstand, sollte deshalb zukünftig der Vorrang gegeben werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg wünscht am weiteren Verfahren beteiligt zu werden und bittet um Zusendung einer Kopie der Protokolle der Abwägungen der Kommune.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt, den vorgeschlagenen Hinweis „Soll die Auffüllung ohne Bauantrag erfolgen, ist eine Auffüllung bis 20 cm im vereinfachten Verfahren möglich. Hierfür muss dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg oder dem Landratsamt Würzburg die Herkunft des Bodens und die für die Auffüllung vorgesehenen Grundstücke mitgeteilt werden“ in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ebenso soll in die Hinweise aufgenommen werden, dass im Zuge der Kaufverträge, ein Baugebot von fünf Jahren vereinbart wird.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass öffentliche Grünflächen durch die Gemeinde gepflegt und unterhalten werden. Die Gemeinde Leinach nimmt diese Aufgabe ernst.

Der Gemeinderat stellt fest, dass sich das Verbot auf Strukturen in der freien Natur bezieht. Die geplante Eingrünung ist nicht eindeutig der freien Natur zuzuordnen. Diese Strukturen liegen in einem Übergangsbereich vom Innen- zum Außenbereich und an landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund der intensiven Nutzung nicht als naturnah zu bezeichnen sind.

Die Versickerungsmulden haben eine geringe Tiefe von etwa 30 cm. Sie können aufgrund Ihrer geringen Breite mit Pflegefahrzeugen überfahren werden. Geplant ist die Ansaat mit artenreichem Saatgut, welches üblicherweise einen hohen Anteil an Blühpflanzen beinhaltet. Die Anlage eines Blühstreifens oder Grünweges ist nicht erforderlich.

Der Gemeinderat stellt fest, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden verschiedene Standortalternativen geprüft und die Vor- und Nachteile abgewogen. Erst nach einem entsprechenden Verfahren und mit einer Genehmigung ist eine solche Planung wirksam. In der verbindlichen Bauleitplanung findet die Suche nach anderen Standortalternativen nicht mehr statt. Hier wird innerhalb des Geltungsbereiches das Vermeidungsgebot berücksichtigt.

Die Gemeinde Leinach bemüht sich seit Jahren um die Innenentwicklung, wie in der Begründung dargelegt: 2011 – 165 freie Bauplätze; 2019 – 93 freie Bauplätze.

Die Beschlüsse über die Abwägung sind über den Link im Zuge der erneuten Beteiligung von Jedermann abzurufen. Eine separate Versendung der Unterlagen erfolgt aus ökologischen Gründen nicht.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken vom 11.01.2019

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für das geplante Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen. Insofern bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "An der Linde 2" werden folgende Hinweise gegeben:

Die Gemeinde Leinach ist Mitgliedsgemeinde der Allianz „Main-Wein-Garten“. Das integrierte ländliche Entwicklungskonzept wurde erstellt. Ein wichtiges, festgelegtes Ziel der Allianz ist es, durch Aktivitäten zur

Innenentwicklung die Ortskerne in ihrer Mittelpunktfunktion zu stärken, um dadurch flächenverbrauchende Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern zu vermeiden.

Die Zahlen der Bevölkerung im Umkreis der Allianz sind rückläufig. Für die Gemeinde Leinach wird nach dem aktuellen Bericht des Bayerischen Landesamtes für Statistik im Zeitraum von 2014 bis 2028 ein Bevölkerungsrückgang von 8,3 % prognostiziert.

Vor dem Hintergrund einer stagnierenden bis schrumpfenden Bevölkerung im ländlichen Raum sollten deshalb geplante Flächenerweiterungen einer besonderen Überprüfung unterworfen werden. Die beabsichtigte Ausweisung von neuen Bauplätzen führt zur Verstärkung des Leerstandsrisikos im Ortskern. Dies entspricht nicht den Zielen der Innenentwicklung und Revitalisierung.

Als Reaktion auf diesen demographischen Wandel und den bereits bestehenden Bestand an Innenentwicklungspotentialflächen haben die Kommunen der Allianz „Main-Wein-Garten“ das Ziel, gemeinsam geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das bestehende Potential an ungenutzten Bauplätzen und leerstehenden Häusern einer wohnlichen, gewerblichen oder auch öffentlichen Nutzung zuzuführen.

In den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Leinach aus dem Jahr 2015 wird in den Zielen der weiteren Ortsentwicklung die Förderung der Innenentwicklung genannt. Neben der Reaktivierung leer stehender Gebäude, der Wiederbebauung von Baulücken in den Altorten und der Bebauung ungenutzter Flächen in neueren Wohngebieten wird die Neuausweisung von Bauplätzen in kleinem Umfang aufgeführt. Diese soll jedoch nur angestrebt werden, sofern die zuvor genannten Optionen nicht realisierbar sind, um eine Abwanderung von Bauinteressenten zu vermeiden. Außerdem sieht der Regionalplan der Region Würzburg vor, mit dem knappen Gut "Grund und Boden" sparsam umzugehen.

Auch die Aussagen des integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes der Kommunalen Allianz "Main-Wein-Garten", insbesondere zur Innenentwicklung, sind nicht in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs integriert.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf "An der Linde 2" sieht insgesamt eine Ausweisung von 47 Grundstücken auf einer Gesamtfläche von 4,1 ha vor. Dies widerspricht dem o.g. Ziel der Gemeinde, Bauplätze wenn überhaupt in kleinem Umfang auszuweisen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf vorgetragenen Bemühungen der Gemeinde Leinach zur Nutzung der vorhandenen Flächen erscheinen als Handlungsstrategie nicht ausreichend. Außerdem sind die Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht hinreichend dargestellt.

Die Allianz "Main-Wein-Garten" hat eine Flächendatenbank erstellt, in der die jetzigen und die zukünftig zu erwartenden ungenutzten Baulücken und Leerstände erfasst wurden. Auf Grundlage dessen läuft aktuell eine Eigentümerbefragung zur detaillierten Bestandserhebung.

Diese Datenbasis soll die Grundlage für konkrete Situationsanalysen und zur Entwicklung von zukunftsorientierten Handlungsstrategien für das gesamte Allianzgebiet bilden. Dazu soll auch eine Innenentwicklungsstudie durchgeführt werden. Der Gemeinde Leinach bietet sich somit die Möglichkeit, die bereits durch eigene Abfragen erfassten Daten zur Verkaufsbereitschaft von Bauplätzen und Leerständen zu konkretisieren und zu aktualisieren.

Der Bayerische Ministerrat hat erst am 15.05.2018 zwei Förderinitiativen beschlossen, um Ortskerne zu beleben, leerstehende Gebäude einer Nutzung zuzuführen und Gemeinden beim Flächensparen zu unterstützen.

Mit der Förderinitiative "Innen statt Außen" können Gemeinden in ganz Bayern für gemeindliche Maßnahmen zur Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Abbruch (falls nicht denkmalgeschützt) innerörtlicher, leerstehender oder vom Leerstand bedrohter Gebäude und die Aufwertung von Innerortslagen einen Förderbonus von 20 Prozentpunkten erhalten.

Auch und gerade vor dem Hintergrund dieser bayernweiten Bemühungen des Bayerischen Ministerrates sollten vor einer Neuausweisung von Baugebieten deshalb alle Baulandpotentiale der Gemeinde ausgeschöpft werden. Durch eine Begrenzung von Wohnbauflächen können frei werdende Innerortsflächen leichter einer Nutzung zugeführt und Bewegung in die Veräußerung der vorhandenen privaten Baulücken und in den bestehenden Wohnbaugebieten von Leinach gebracht werden.

Nur wenn trotz intensiver Bemühungen keine Baulandmobilisierung möglich ist, wäre die nachgewiesene, bedarfsgerechte Ausweisung zu rechtfertigen. Dann aber sollte die Gemeinde vorher in den Besitz der Flächen kommen, um das Vorhalten oder Spekulieren mit Bauplätzen zu vermeiden.

Die Gemeinde Leinach wird deshalb gebeten, ihre Planungsabsichten zur Ausweisung neuer Bauplätze nochmals kritisch zu hinterfragen, um vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu ermitteln und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Leinach, das Landratsamt Würzburg und die Regierung von Unterfranken erhalten eine Kopie dieser Stellungnahme.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Aussage, dass keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken seitens des ALE bestehen, zur Kenntnis.

Zu den vom ALE gegebenen Hinweisen stellt der Gemeinderat fest, dass bis auf eine der Mitgliedsgemeinden „Main-Wein-Garten“ keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert haben. Wie in der Begründung hervorgeht, bemüht sich die Gemeinde Leinach bereits seit Jahren um die Innenentwicklung 2011 – 165 freie Bauplätze; 2019 – 93 freie Bauplätze. Die Gemeinde Leinach liegt geographisch nahe an der Stadt Würzburg und ist attraktiv für junge Familien, die sich das Leben in der Stadt nur begrenzt leisten können. Durch die Ausweisung des Baugebietes sollen sich diese Familien in Leinach ansiedeln können. So soll langfristig dem Bevölkerungsrückgang, der in erster Linie auf den demographischen Wandel zurückzuführen ist, entgegengewirkt werden. Derzeit gibt es kaum Bestandsimmobilien auf dem freien Wohnungsmarkt zum Kauf, durch den die Nachfrage gedeckt werden könnte.

Der Gemeinderat beschließt, dass die städtebaulichen Eckpunkte des Konzeptes „Main-Wein-Garten“ und die Möglichkeiten der Innenentwicklung in die Begründung eingearbeitet werden.

Die Gemeinde Leinach ist bestrebt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Daher liegen die Größen der Baugrundstücke hauptsächlich zwischen 450 und 600 m². Auch die Baukörper dürfen aus diesem Grunde etwas größer sein, als im angrenzenden Baugebiet. Gleichzeitig soll ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild gewahrt werden, sodass eine zu massive Bebauung oder die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser nicht im Interesse der Gemeinde liegt. Die Ausweisung von 47 Bauplätzen orientiert sich an der starken Nachfrage. Soweit möglich soll ein Baugebot von fünf Jahren im Zuge des Kaufvertrages verankert werden.

Wie aus der Stellungnahme deutlich wird, erfolgte eine Umfrage im Zuge der Erstellung der Flächendatenbank. Bei Fertigstellung der Auswertung verfügt die Gemeinde über mehr Daten und Wissen, dass sie bestrebt ist weiterhin sinnvoll zur Förderung der Innenentwicklung einzusetzen. Gleichzeitig muss die Gemeinde darauf hinweisen, dass sie trotz der gewissen Erfolge bezüglich der Innenentwicklung, den tatsächlichen Bedarf an Neuausweisungsflächen nicht völlig zurückstellen kann.

Die Gemeinde Leinach ist im Besitz von 80% der Grundstücke innerhalb des Baugebietes. Zu maßlos überhöhten Grundstückspreisen wird sie nicht kaufen. Dies wurde bereits deutlich, da sich die Gemeinde Leinach aus diesem Grund zunächst für die Durchführung des Regelverfahrens entschieden hat, indem die nicht erwerblichen Grundstücke als landwirtschaftliche Fläche dargestellt waren.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 22.01.2019

Dem Bebauungsplan „An der Linde 2“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen der Gemeinde Leinach, Gemarkung Oberleinach wird grundsätzlich zugestimmt.

Angeregt wird, südlich der Versickerungsmulden einen Weg für Pflegemaßnahmen anzulegen.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Versickerungsmulden keine tiefen Gräben werden, sondern lediglich flach ausgebildet werden und daher überfahren werden können. Ein separater Pflegeweg ist somit nicht erforderlich. Es werden somit nicht mehr als nötig landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 14.01.2019

Die Kreisgruppe Würzburg des BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt im Namen des Landesverbandes und in Absprache mit der Ortsgruppe Leinach folgende

Stellungnahme ab:

Der BUND Naturschutz bedauert, dass die Gemeinde das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB wählt, obwohl noch 93 Baugrundstücke unbebaut sind. Auch wird damit die Notwendigkeit eines Umweltberichtes und von Ausgleichsmaßnahmen zu Lasten von Natur und Umwelt umgangen. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB der Belangekatalog des § 1 Absatz 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB) sind. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts. Damit ist auch das Artenschutzrecht weiter bindend. Die §§ 42, 44 BNatSchG und Art. 12 und 16 FFH-Richtlinie sind zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass im Randbereich das Vorhandensein der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann. Der Geltungsbereich dürfte auch Lebensraum der Feldlerche sein.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge ist lediglich unter den Hinweisen aufgeführt (Nr. 17). Dies muss aber unbedingt festgesetzt werden. Unverständlich ist, warum die Belagswahl bei der Berechnung der Niederschlagswassergebühr unberücksichtigt bleiben soll, begünstigen doch versickerungsfähige Beläge die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort.

Die alte Linde am Dorfeingang ist zu erhalten.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anlage zum Bebauungsplan erstellt wird. Inwieweit die in der Stellungnahme genannten Tierarten betroffen sind, wird im Bericht dargelegt. Weiterhin wird eine Begründung zur Grünordnung erstellt, in der u.a. auch die Umweltbelange betrachtet werden.

Die Gemeinde Leinach bemüht sich die Innenentwicklung voranzutreiben, was in der Begründung dargelegt ist. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage sieht sich die Gemeinde Leinach in der Pflicht, ein Wohnbaugebiet ausweisen, da die Nachfrage sonst nicht befriedigt werden kann. Vor dem Hintergrund der Überalterung der Leinacher Bevölkerung hat die Gemeinde das Ziel junge Familien anzusiedeln.

Nachdem innerhalb der Gemeinde keine ausreichende Anzahl Baugrundstücke zur Veräußerung stehen, keine Flächen entsiegelt werden können und im Siedlungszusammenhang gebaut werden muss, sowie eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich ist, fallen zu Gunsten des geplanten Wohnbaugebietes landwirtschaftliche Flächen weg. Nachdem der Gemeinde eine hohe Zahl konkreter Anfragen vorliegen, entspricht die Ausweisung dem Bedarf. Eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen über das notwendige Maß hinaus, besteht somit nicht.

Die Funktionsfähigkeit versickerungsfähiger Beläge kann auf Dauer nicht sichergestellt werden, da sich die Fugen zusetzen können. Bei Berechnung der Niederschlagswassergebühr können diese Beläge somit keine Berücksichtigung finden. Weiterhin ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens noch nicht nachgewiesen. Deshalb ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge als Hinweis und nicht als Festsetzung aufgenommen. Darüber hinaus kann die Verwendung versickerungsfähiger Beläge nicht nach § 9 im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die alte Linde am Bildstock liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Durch die artenschutzrechtlichen Festsetzungen, die aufgrund des zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages eingearbeitet werden wird sichergestellt, dass Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen sind. Somit kann eine Beeinträchtigung der alten Linde durch den Bau des Wohngebietes mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.01.2019

Velen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe-rechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzu-nehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde 2“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie mög-lich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebau-ungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationsli-nien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2m bis 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsli-nien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zu-gang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse [mailto: Planaus-kunft.Sued@telekom.de](mailto:Planaus-kunft.Sued@telekom.de) bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Bauge-bieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt, dass die o.g. Hinweise bei der Erschließung zu berücksichtigen sind. Daher sind sie an den Erschließungsplaner weiterzuleiten. Somit sind die Hinweise jedermann zugänglich.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 14.01.2019

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme zu o. g. Verfahren:

Durch die o.g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, in dem auch die Emissionen der Deutschen Bahn erfasst und aufgezeigt werden zu berücksichtigen sind, sofern es erforderlich ist. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zum Schallschutz im neuen Baugebiet zu ergreifen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie Maßnahmen zur Instandhaltung können im Gutachten nicht berücksichtigt werden, außer es liegen bereits konkrete Pläne hierüber vor.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme Die Energie vom 14.01.2019

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19.12.2018. Wir beabsichtigen im Zuge des o. g. Bauvorhabens die Erweiterung unseres Erdgasnetzes mit der Erstellung von Erdgasgrundstückanschlüssen.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie einen Auszug aus dem Leistungsverzeichnis für die Tiefbauarbeiten der Gasleitungsverlegung. Wir bitten Sie diesen Ihrer Ausschreibung beizulegen.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die Anlagen des Schreibens den Erschließungsplanern weiterzugeben.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Mittelmain vom 08.01.2019

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen von unserer Seite **keine** Einwände.

Vorhandene oder geplante Anlagen von uns werden hiervon **nicht** berührt.

Anmerkung:

In Ihrer Begründung, unter Punkt 6.3.2 Wasserversorgung, wird die Trink- und Löschwasserbereitstellung beschrieben.

Die Gemeinde Leinach wird vollumfänglich durch uns, den Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain, mit Trinkwasser versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist laut Bayerischen Feuerwehrgesetz Aufgabe der Gemeinde.

Die Dimensionierung der Wasserversorgungsanlagen, vor allem Wasserzähler, welche sich im Besitz des FWM befinden, sind für die Trinkwasserversorgung ausgelegt. Spitzenvolumenströme, welche bei Löscheinsätzen der Feuerwehr benötigt werden, können nicht, oder nur teilweise abgedeckt werden.

Die derzeit verbauten Wasserzähler sind teilweise für die Trinkwasserversorgung zu groß dimensioniert, um als entgegengenommen für die Gemeinde eine geringe Löschwasserentnahme zu ermöglichen.

Wir behalten uns vor, die Wasserzähler in Zukunft anhand des Trinkwasserverbrauchs zu dimensionieren. In diesem Fall wäre eine ausreichende Löschwasserentnahme nicht mehr möglich.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt wird; insofern müssen die derzeit vorhandenen Zähler verbleiben. Weiterhin beschließt der Gemeinderat, dass in der Begründung korrigiert wird, dass die Gemeinde Leinach durch den Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain, mit Trinkwasser versorgt wird. Es wird weiterhin der Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass die Löschwasserversorgung im Aufgabenbereich der Gemeinde liegt.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 04.02.2019

Wasserrecht/Bodenschutz

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen wird aus der Sicht des Wasserrechts/Bodenschutz wie folgt Stellung genommen:

Die Gemarkung ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. **Der Abstand zur Leinach, Gewässer III. Ordnung, beträgt mehr als 400 m.**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Stoffen, aus denen sich wassergefährdende Stoffe herauslösen können (z. B. Desinfektionsmittel, Reinigungsmittel, sonstige Betriebsstoffe auch in Kleinmengen usw.) ist insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen — Anlagenverordnung — AwSV“ (gültig seit 01.08.2017, ersetzt die bay. Anlagenverordnung VAWS), sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN-Normen, TRwS usw.) zu beachten und einzuhalten. Die Verordnung kann im Internetangebot des Landesamt für Umwelt: www.lfu.bayern.de, Suchbegriff: „AwSV“ nachgelesen werden.

Nach Auskunft von Frau Lesch (FB 52 — Wasserrecht, Bodenschutz) vom 28.12.2018 besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch die Gemeinde im Verfahren zu beteiligen.

Durch das o. g. Bebauungsplanverfahren werden keine erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt.

Für das neu geplante Regenrückhaltebecken bzw. für die Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist vsl. ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Antragsunterlagen sind in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Würzburg zu erstellen und beim Landratsamt Würzburg, Untere Wasserrechtsbehörde rechtzeitig vorzulegen.

Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Leinach beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 4,1 ha (davon ca. 2,5 ha Nettobaufläche).

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Leinach und schließt dort an ein weitgehend bebautes Wohngebiet an. Nordöstlich verlaufen die Kreisstraße WO 32 und die ICE-Strecke Würzburg - Hannover (Tunnel und kurzer Freibereich).

Gemäß Begründung ist die überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leinach zum größten Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bei der ausgewiesenen Wohnbaufläche handelt sich um den Änderungspunkt 3 der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes [AZ Bauamt: FB22.1-610.1-BLP-2013-17]. In der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird folgendes erläutert:

„... Eine evtl. Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen durch Verkehr auf der Kreisstraße (WÜ 32) ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu überprüfen. Ebenso sind mögliche Emissionen durch die Bahntrasse zu prüfen, da östlich des Änderungspunktes ein kurzer Freibereich zwischen dem Espenlohtunnel und dem Neubertunnel besteht.“

In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan „An der Linde 2“ fehlen Informationen darüber, ob eine Überprüfung der o.g. Lärmimmissionen vorgenommen wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an WA-Gebieten folgende (Lärm-) Orientierungswerte gelten:

tagsüber 55 dB(A)

nachts 40 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm u. ä., der höhere Nachtwert für Verkehrslärm.

Naturschutz

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen wird aus der Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung genommen:

Sowohl im vorliegenden Planentwurf als auch in der Begründung hierzu (Stand 11.12.2018) fehlen Angaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz.

Denkmalschutz

Im Verfahren zu berücksichtigende denkmalschutzrechtliche Belange sind gewahrt. Zusätzliche Hinweise oder Anmerkungen sind nicht veranlasst. Es bestehen keine Einwände.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis und fasst nach Abwägung folgende Beschlüsse:

Wasserrecht/Bodenschutz

Der Gemeinderat stellt fest, dass das Wasserwirtschaftsamt bereits am Verfahren beteiligt wurde. Weiterhin wird festgestellt, dass aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach §13 b BauGB keine Ausgleichsflächen angelegt werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Anträge gestellt. Gegenstand des Bebauungsplanes sind diese nicht.

Abstimmungsergebnis 10 : 0 (ohne Gemeinderatsmitglied Hermann Stumpf)

Immissionsschutz

Der Gemeinderat beschließt ein schalltechnisches Gutachten als Anlage dem Bebauungsplan beizufügen. Es erfolgt eine erneute Auslegung.

Abstimmungsergebnis 10 : 0 (ohne Gemeinderatsmitglied Hermann Stumpf)

Naturschutz

Der Gemeinderat beschließt einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage dem Bebauungsplan beizufügen. Die Erstellung und Ergänzung der Anlagen des Immissionsschutzgutachtens und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfordern eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis 10 : 0 (ohne Gemeinderatsmitglied Hermann Stumpf)

Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg vom 05.02.2019

Im Nachgang zu unserer Stellungnahme im o. a. Verfahren vom 04.02.2019 ergänzen wir die naturschutzrechtliche Stellungnahme wie folgt:

Naturschutz

Zu den vorgelegten Antragsunterlagen wird aus der Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung genommen:

Der Planung stehen aus Naturschutzsicht keine erkennbaren Belange entgegen.

Der allgemeine und besondere Artenschutz ist in den Unterlagen nicht behandelt. Daher können artenschutzrechtliche Verbote derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Eine weitergehende oder abschließende Stellungnahme ist aus Naturschutzsicht erst möglich, wenn ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Unterlagen vorliegt und die notwendigen Vermeidungs-, CEF- und evtl. FCS-Maßnahmen als Teil der Festsetzungen in den B-Plan einfließt.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das Plangebiet durch die Auktor Ingenieur GmbH erstellen zu lassen. Die darin ermittelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine erneute Beteiligung erfolgt, sodass die Untere Naturschutzbehörde den Sachverhalt abschließend bewerten kann.

Abstimmungsergebnis 10 : 0 (ohne Gemeinderatsmitglied Hermann Stumpf)

Stellungnahme der Mainfranken Netze GmbH vom 14.01.2019

Aus Sicht der Mainfranken Netze GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan.

Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.

Um die künftige Versorgung des Wohngebietes mit elektrischer Energie zu gewährleisten, ist neben der Verlegung der Versorgungskabel auch die Errichtung einer öffentlichen Transformatorstation notwendig. Deren Lage richtet sich u.a. auch nach dem künftigen Lastschwerpunkt, welcher sich, abhängig von den Anforderungen der einzelnen Liegenschaften, im Rahmen der Projektplanungen ergibt.

Bitte reservieren Sie einen straßennahen Standort für eine Transformatorstation auf einer Teilfläche des geplanten Spielplatzes.

Die Abmessungen der dafür benötigten Grundfläche betragen ca. 4 m x 7 m.

Die öffentlichen Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen müssen lt. Art. 51 (1) BayStrWG beleuchtet werden. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit Herrn Klopff, 0931 361085 oder Herrn Kraus, 0931 361779, in Verbindung.

Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.

Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen.

Bei einer Bepflanzung muss darauf geachtet werden, dass Bäume und tiefwurzelnde Sträucher einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen haben. Grundsätzlich sind hierbei die Festlegungen der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

Auf Nachfrage aus der Mitte des Gemeinderates ob es zwingend erforderlich ist die Transformatorstation auf einer Teilfläche des geplanten Spielplatzes vorzusehen informiert der Vorsitzende, zwischenzeitlich wurde mit den Mainfrankennetzen abgeklärt, dass die Einrichtung in den Bereich des Fußweges versetzt wird.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass eine Fläche für eine Transformatorstation in der Größe von 4 m x 7 m im Bebauungsplan festgesetzt wird. Es werden in der Begründung weiterhin die Hinweise aufgenommen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden dürfen und sofern erforderlich zu sichern sind sowie Baum- und tiefwurzelnde Strauchpflanzungen zu Leitungen einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten müssen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 09.01.2019

Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH, Frankfurt.

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 17.01.2019

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 2,5 ha (47 Baugrundstücke) ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich zum Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 4,1 ha.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf nach Prüfung im Hinblick auf die **Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG** in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) wie folgt Stellung:

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen; die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Weiter ist gemäß Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Leinach ist rückläufig. Laut dem Demographie-Spiegel 2014-2028 des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung, hrsg. im April 2016, ist in der Gemeinde mit einer Abnahme der Bevölkerung von 8,3 Prozent 2028 gegenüber 2014 zu rechnen. Des Weiteren ist eine große Anzahl an Baulandreserven vorhanden.

Auch wenn die Baulandreserven nicht oder nur beschränkt verfügbar sind, ist doch bereits aufgrund der Einwohnerentwicklung der Bedarf in der vorgesehenen Größenordnung für 47 Bauplätze nicht erkennbar. Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken (Begründung zu Ziel 1.2.1 Abs. 2).

Vor diesem Hintergrund ist der Bedarf in der Bauleitplanung nicht hinreichend konkret dargelegt: Nach dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 ist in der Begründung des Bebauungsplans das Erfordernis

der Planung detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung und Reserverflächen, einschließlich Baulücken und Leerständen, sowie Standortalternativen) aufzuzeigen. In diesem Kontext sollte auch das integrierte Entwicklungskonzept der Allianz „ILE Main-Wein-Garten e.V.“, das sich mit dem Thema Innenentwicklung befasst, in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf in den Blick genommen werden. Festgelegtes Ziel der Allianz ist es u.a., durch Aktivitäten zur Innenentwicklung die Ortskerne in ihrer Mittelpunktfunktion zu stärken, um dadurch flächenverbrauchende Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern zu vermeiden.

Insofern werden Bedenken gegen die großzügige Wohnbauflächenausweisung erhoben. Der Umfang der Planung sollte, im Hinblick auf den tatsächlichen Baulandbedarf, nochmals überdacht werden.

Darüber hinaus liegt eine Teilfläche des Plangebiets in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel 7.1.2 LEP und B I 2.1 RP2 i.V.m. Anhang Karte 3 „Landschaft und Erholung“).

Der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Ergebnis werden gegen den Bauleitplanentwurf Bedenken erhoben, die nur dann zurückgestellt werden, sofern

- die zuständige Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt und
- der Flächenbedarf hinreichend konkret und nachvollziehbar nachgewiesen wird. Gegebenenfalls sollte auch über eine Reduzierung des Planumfangs nachgedacht werden.

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

Nach Abwägung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt, dass die Begründung in Bezug auf die erforderlichen Angaben hinsichtlich der nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung ergänzt wird.

Im Schreiben des IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 heißt es wie folgt:

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Leerstandskataster

Kurzfristig wirkt die Gemeinde gemäß des Interkommunalen Projekt- und Maßnahmenkataloges von 2016 auf folgendes hin:

„Erfassung von leerstehenden Gebäuden und unbebauten Flächen in einem Allianz-übergreifenden Leerstandskataster für Wohnbebauung, Gewerbe-, Gründerzentren

- Zusammenfassung bestehender Leerstandskataster der ILE-Gemeinden.
- Flächenmanagement mit Bewertung der Potentiale
- Bau- und Immobilienbörse im Internet und in der Presse
- Innentwicklungslotsen/-manager,
- Förderberatung
- Kommunales Förderprogramm“.

Weiterhin existiert ein ISEK aus dem Jahr 2016 für die Gemeinde Leinach. Hierin sind Leerstände, Brachflächen und weitere städtebauliche Potentiale analysiert. Auf Seite 26 ist vermerkt, dass in 15 Fällen gelungen ist, leerstehende Gebäude zu reaktivieren oder abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Lediglich zwei der ungenutzten Gebäude sind Dauerleerstände seit 2001.

Derzeit gibt es in der Gemeinde Leinach 15 registrierte Leerstände. Bei einer schriftlichen Befragung der Eigentümer wurden 3 Fragebögen an die Gemeinde Leinach zurückgeschickt. Alle drei Eigentümer möchten ihre Objekte nicht zum Verkauf anbieten. Im Gegensatz zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Rahmen des ISEK ist die Anzahl der leerstehenden Wohngebäude zurückgegangen. Damals gab es 27 leerstehende Wohngebäude in der Gemeinde Leinach (ISEK, 2016, S. 35).

Brachflächen / Nachverdichtung

Mittelfristig wirkt die Gemeinde gemäß des Interkommunalen Projekt- und Maßnahmenkataloges von 2016 auf folgendes hin:

„Aufwertung des Ortsbildes und Wiederbelebung der Ortskerne mit Umnutzung von Brachflächen, Abriss Leerstände etc. zur Schaffung öffentlicher Plätze, Parkierungsflächen etc.

Abbruch/Freimachen von Leerständen, Brachflächen zur Nachverdichtung mit Wohn- oder gewerblicher Nutzung, Gründerzentren zur Vermeidung neuer Baugebiete.

Wohnprojekte in den Ortskernen, Mehrgenerationen-Wohnen, Moderne Wohnformen für Familien und Senioren, Studentenwohnen, Pendeln nach Würzburg.

Kurzfristig soll die „Sanierung und Modernisierung bestehender Bausubstanz oder Umnutzung und Neubebauung von Brachflächen zur Schaffung von vermietbaren Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge in den Ortskernen zur dezentralen Unterbringung und besseren Integration in den Gemeinden realisiert werden“.

Sachstand:

Die Aufwertung des Ortsbildes treibt die Gemeinde Leinach bereits seit 2004 durch die Ortssanierungssatzung voran. Privatpersonen werden bei der Sanierung ihrer Gebäude durch die Gemeinde finanziell unterstützt und können mit bis zu 15.000 € gefördert werden. Jedes Jahr wurde seither bereits die komplette oder nahezu komplette Fördersumme abgerufen. Bezuschusst werden Arbeiten am Dach, der Fassade, der Fenster, der Hof Tore, Pflasterflächen und Spenglerarbeiten.

Weiterhin ist im ISEK das Konzept Perlenkette aufgezeigt. Hierdurch sollen nach und nach markante Punkte im Innenort städtebaulich gestärkt werden.

Bereits im Jahr 2005 erfolgte eine Nachverdichtung innerorts hinterm St. Peter. Eine größere Nachverdichtungsfläche steht der Gemeinde nur zwischen der Hofstraße und Rathausstraße zur Verfügung. Diese Fläche ist im Entwicklungskonzept der Gemeinde allerdings nicht als Wohnbauflächen vorgesehen. Dort soll sich vielmehr das Ortszentrum weiterentwickeln. Die Gemeinde betreibt dort bereits einen eigenen Markt und eine Frischetheke, als ersten Baustein des Konzeptes. Auch Seniorenwohnen soll dort aufgrund der kurzen Wege entstehen.

Mobilisierung der Baulandreserven / Baulücken

Sachstand: 2011 waren 165 freie Bauplätze in der Gemeinde Leinach registriert. 2019 waren es nur noch 93 freie Bauplätze. Durch immer wiederkehrende Nachfrage bei den Eigentümern über die Verkaufsbereitschaft konnten innerhalb von 8 Jahren 72 Bauplätze bebaut werden.

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung in Leinach zurückzuführen. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso „Baulandausweisungen (...) zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet [sind] und (...) die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken [können]. Durch den Zuzug junger Familien kann der Altersdurchschnitt gesenkt werden. Da derzeit kaum Leerstände existieren und an o.g. Maßnahmen gearbeitet wird, deren Umsetzung allerdings etwas Zeit in Anspruch nimmt, möchte die Gemeinde Leinach die Nachfrage nach Bauplätzen befriedigen. Aufgrund der schwergängigen Mobilisierung der Baulandreserven, denkt die Gemeinde Leinach darüber nach ein Baugebot innerhalb von fünf Jahren in die Kaufverträge aufzunehmen.

Im Schreiben des IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 heißt es weiter, wie folgt:

„Aus diesem Ziel ergeben sich in der Praxis für die Bauleitplanung folgende Anforderungen, deren Berücksichtigung im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und in der Begründung des Bebauungsplans

darzulegen ist:

- Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen. Dabei ist grundsätzlich von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen. (...)

- Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung gegenüberzustellen sind – zweckmäßigerweise in Form einer Übersicht – die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Dabei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz zu berücksichtigen.

- Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen“.

Bedarfsberechnung

Bevölkerung von 2008-2017¹:

<i>Jahr</i>	<i>Bevölkerung am 31.Dezember</i>		
	<i>insgesamt</i>	<i>Veränderung zum Vorjahr</i>	
		<i>Anzahl</i>	<i>%</i>
2008	3218	7	0,2
2009	3179	-39	-1,2
2010	3157	-22	-0,7
2011	3089	-68	-2,2
2012	3073	-16	-0,5
2013	3053	-20	-0,7
2014	3087	34	1,1
2015	3092	5	0,2
2016	3124	32	1,0
2017	3144	20	0,6

Vorausberechnung²:

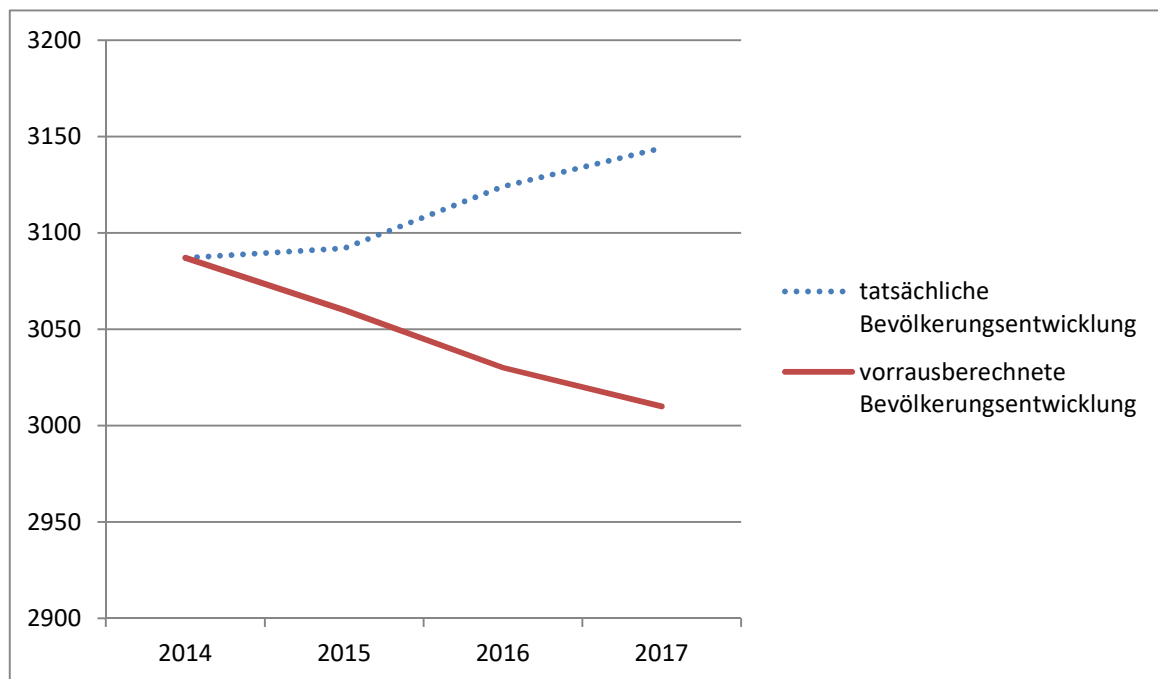
<i>Bevölkerungsstand am 31.12.....</i>	<i>Personen insgesamt*</i>	<i>davon im Alter von ... Jahren</i>		
		<i>unter 18</i>	<i>18 bis unter 65</i>	<i>65 oder älter</i>
2014	3087	518	2034	535
2015	3060	500	2000	560
2016	3030	490	1960	580
2017	3010	480	1940	590

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Leinach 09679200, Fürth 2019

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Leinach bis 2028, München 2016

2018	2990	460	1930	600
2019	2970	450	1900	620
2020	2950	440	1870	640
2021	2930	430	1850	660
2022	2920	430	1820	670
2023	2900	420	1790	690
2024	2880	420	1760	700
2025	2870	420	1740	710
2026	2860	410	1710	730
2027	2840	410	1680	760
2028	2830	410	1650	770

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2018 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.



Die Vorausberechnung über einen Bevölkerungsrückgang in Leinach kann für die Jahre 2015-2018 widerlegt werden. Statt des angenommenen Rückganges von ca. 2,5 % wuchs die Leinacher Bevölkerung um ca. 1,8 % von 2014 bis 2018.

Bevölkerungsbewegung

J A H R	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1000 Einwoh-	insgesamt	je 1000 Einwoh-	insgesamt	je 1000 Einwoh-	insgesamt	je 1000 Einwoh-	

		ner		ner		ner		ner	
2014	29	9,4	14	4,5	184	59,6	166	53,8	33
2015	32	10,3	30	9,7	176	56,9	173	56,0	5
2016	30	9,6	26	8,3	235	75,2	206	56,9	33
2017	28	8,9	21	6,7	166	52,8	153	48,7	20

Durchschnittlich nahm die Bevölkerung in den letzten Jahren um 20 Personen p.a. zu. Der Mittelwert betrachtet von 1960 bis 2017 liegt bei einer Zunahme von ca. 22 Personen p.a..

Selbst wenn die Gemeinde Leinach von einem geringeren Wachstum von nur 15 Personen p.a., aufgrund der immer älter werdenden Leinacher Bevölkerung, ausgeht, ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs bis 2028 um 165 Einwohner.

Ausgehend von einer Wohnfläche von $46,5^3 \text{ m}^2$ pro Person, ergibt sich ein Wohnflächenbedarf von $7.672,5 \text{ m}^2$.

$$165 \text{ EW} * 46,5 \text{ m}^2 = 7.672,5 \text{ m}^2$$

Durchschnittliche Wohnfläche für Gebäude mit einer Wohnung sind $128,8 \text{ m}^2$ und mit zwei Wohnungen $96,3 \text{ m}^2$.⁴ Für die Gemeinde Leinach wird, da zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, ein Mittelwert von $112,5 \text{ m}^2$ durchschnittliche Wohnfläche angenommen.

$$7.672,5 \text{ m}^2 : 112,5 \text{ m}^2 = 68,2 \text{ Wohneinheiten}$$

Somit ergibt sich ein Wohnbedarf von ca. 68 Wohneinheiten bis zum Jahr 2028 für die Gemeinde Leinach.

Pro Wohngebäude wird mit etwa 1,5 Wohneinheiten im Durchschnitt gerechnet.

$$68 \text{ WE} : 1,5 \text{ WE} = \text{ca. } 45 \text{ Bauplätze}$$

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für ein unbebautes Grundstück für ein Eigenheim liegt in Deutschland bei 683 m^2 . In städtischen Kreisen beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße 639 m^2 .⁵ Somit liegt die Gemeinde Leinach mit einer mittleren Grundstücksgröße von etwa 542 m^2 für ein Wohnbaugebiet am Hang, bei einer durchschnittlich sehr kleinen Grundstücksgröße.

Somit wird eine Nettobaupfläche von 28755 m^2 (ca. $45 \text{ Bauplätze} * 639 \text{ m}^2$) für die nächsten 10 Jahre benötigt.

Die im Bebauungsplan An der Linde 2 geplante Nettobaupfläche liegt bei nur 25.479 m^2 .

Die Gemeinde Leinach hält die geplante Anzahl der Bauplätze und die Nettobaupfläche nicht für zu viel. Gerade vor dem Hintergrund, dass bereits einige Anfragen für Bauplätze vorliegen und sich die Wohnsituation in der Stadt Würzburg aufgrund der Teuerung immer mehr verschärft, möchte die Gemeinde Leinach, insbesondere jungen Familien eine Möglichkeit bieten, sich anzusiedeln.

Dennoch wird die Gemeinde weiterhin versuchen, Leerstände einer Nutzung zuzuführen, Baulandreserven

³ Statistisches Bundesamt 2018, FS 5 R.3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, 26.07.2018

⁴ Statistisches Bundesamt 2018, FS 5 R.3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, 26.07.2018

⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum, September 2017

zu mobilisieren und Nachverdichtungen voranzutreiben. Dem steht aus Sicht der Gemeinde die Baulandausweisung nicht entgegen, da die Zuzüge bei vorhandenem Bauland erheblich gesteigert werden können.

Die letzte größere Baulandausweisung durch die Gemeinde Leinach liegt bereits 23 Jahre zurück. Dies war der untere Teil des Bebauungsplanes „An der Linde“ im Jahr 1996.

Die Gemeinde Leinach hat 93 unbebaute Grundstücke in Ihrer Gemarkung, für die bis auf sechs Stück von den Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft besteht. Diese stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung und können auf absehbare Zeit nicht als Bauland einberechnet werden. Auch die innerörtliche Reservefläche zwischen Rathaus- und Hofstraße kann aufgrund anderer Entwicklungsziele nicht mit einberechnet werden.

Es darf angenommen werden, dass aufgrund der Bemühungen der Gemeinde Leinach weiterhin die Anzahl der Leerstände in der Gemeinde Leinach zurückgehen werden. Derzeit gibt es lediglich 15 leerstehende Wohngebäude. Bei der Befragung haben alle Eigentümer, die eine Rückmeldung an die Gemeinde Leinach gesendet haben, keine Verkaufsbereitschaft angezeigt. Somit stehen dem freien Wohnungsmarkt nicht mehr als 12 leerstehende Gebäude zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zusätzlich zu den geplanten Bauplätzen des Bebauungsplanes „An der Linde 2“, aktuell 6 Wohnbaugrundstücke zum Verkauf stehen, die aufgrund ihrer geringen Attraktivität oder zu hohen Preisvorstellungen der Eigentümer bereits seit Jahren verfügbar sind sowie maximal 12 leerstehende Gebäude. Insbesondere Gebäude, die vererbt werden oder wurden, können längere Zeit leer stehen bis ein Verkauf oder eine Sanierung erfolgt. Solche Gebäude sind ebenfalls nicht einzuberechnen. Eine genaue Zahl liegt der Gemeinde Leinach hierüber allerdings nicht vor. Dennoch ist ersichtlich, dass die Gemeinde Leinach keine übermäßige Ausweisung an Bauland vornehmen wird.

Standortalternativen

Die Gemeinde Leinach beabsichtigte vor der Ausweisung des Baugebietes „An der Linde 2“ die Ausweisung eines Baugebietes „Hinterm St. Peter 2“. Aufgrund des Hochwasserschutzes, der erst gegeben ist, wenn ein Ausbau des Floßgrabens erfolgt ist, wurde diese Baulandausweisung einstweilen eingestellt.

Das Ziel einer geringen Versiegelung von Freiflächen ist in der Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde 2“ berücksichtigt worden. Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist mit max. 0,38 festgesetzt. Dies entspricht nicht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, weshalb mehr Freifläche verbleibt.

Auch wurde bei der Aufstellung o.g. Bebauungsplanes auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform geachtet. Die Straßen sind mit einer Breite von überwiegend 5,5 m für ein Wohngebiet mit Begegnungsverkehr dimensioniert – dies ist erforderlich. Es erfolgt keine doppelte Erschließung und flächenintensive Wendeflächen sind ebenfalls nicht eingeplant. Ein Mehrzweckstreifen ist nur auf einer Straßenseite mit einer Breite von 2 m geplant.

Die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Regionalplan ist nicht parzellenscharf, sodass die geringfügige Erweiterung der im wirksamen Flächennutzungsplan seit vielen Jahren dargestellte Wohnbaufläche als vertretbar beurteilt wird. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde lässt dem Vorhaben „keine erkennbaren Belange entgegen[stehen]“, außer der Forderung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Nach Erstellung des Fachbeitrages kann festgestellt werden, ob der Fläche eine besondere Gewichtung in Bezug auf Artenschutz beizumessen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die vorgesehene Fläche keine, denen Belange des Naturschutzes oder Landschaftspflege entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes vom 23.01.2019

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 2,5 ha (47 Baugrundstücke) ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich zum Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 4,1 ha.

Der Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist Folgendes festzustellen:

1. Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLpIG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen; die vorhandenen Potenzial-

le der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Weiter ist gemäß Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Leinach ist rückläufig. Laut dem Demographie-Spiegel 2014-2028 des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung, hrsg. im April 2016, ist in der Gemeinde mit einer Abnahme der Bevölkerung von 8,3 Prozent 2028 gegenüber 2014 zu rechnen. Des Weiteren ist eine große Anzahl an Baulandreserven vorhanden.

Auch wenn die Baulandreserven nicht oder nur beschränkt verfügbar sind, ist doch bereits aufgrund der Einwohnerentwicklung der Bedarf in der vorgesehenen Größenordnung für 47 Bauplätze nicht erkennbar. Baulandausweisungen sind zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet und können die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken (Begründung zu Ziel 1.2.1 Abs. 2).

Vor diesem Hintergrund ist der Bedarf in der Bauleitplanung nicht hinreichend konkret dargelegt: Nach dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 ist in der Begründung des Bebauungsplans das Erfordernis der Planung detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung und Reservflächen, einschließlich Baulücken und Leerständen, sowie Standortalternativen) aufzuzeigen. In diesem Kontext sollte auch das integrierte Entwicklungskonzept der Allianz „ILE Main-Wein-Garten e.V.“, das sich mit dem Thema Innenentwicklung befasst, in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf in den Blick genommen werden. Festgelegtes Ziel der Allianz ist es u.a. durch Aktivitäten zur Innenentwicklung die Ortskerne in ihrer Mittelpunktfunktion zu stärken, um dadurch flächenverbrauchende Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern zu vermeiden.

Insofern werden Bedenken gegen die großzügige Wohnbauflächenausweisung erhoben. Der Umfang der Planung sollte, im Hinblick auf den tatsächlichen Baulandbedarf, nochmals überdacht werden.

2. Darüber hinaus liegt eine Teilfläche des Plangebiets in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Ziel 7.1.2 LEP und B 12.1 RP2 i.V.m. Anhang Karte 3 „Landschaft und Erholung“).

Der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Ergebnis werden gegen den Bauleitplanentwurf Bedenken erhoben, die nur dann zurückgestellt werden, sofern

- die zuständige Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung erhebt und
- der Flächenbedarf hinreichend konkret und nachvollziehbar nachgewiesen wird. Gegebenenfalls sollte auch über eine Reduzierung des Planumfangs nachgedacht werden.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Gemeinderat beschließt, dass die Begründung in Bezug auf die erforderlichen Angaben hinsichtlich der nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung ergänzt wird.

Im Schreiben des IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 heißt es wie folgt:

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Leerstandskataster

Kurzfristig wirkt die Gemeinde gemäß des Interkommunalen Projekt- und Maßnahmenkataloges von 2016 auf folgendes hin:

„Erfassung von leerstehenden Gebäuden und unbebauten Flächen in einem Allianz übergreifenden Leerstandskataster für Wohnbebauung, Gewerbe-, Gründerzentren

- Zusammenfassung bestehender Leerstandskataster der ILE-Gemeinden.
- Flächenmanagement mit Bewertung der Potentiale
- Bau- und Immobilienbörse im Internet und in der Presse
- Innentwicklungslotsen/-manager,
- Förderberatung
- Kommunales Förderprogramm“.

Weiterhin existiert ein ISEK aus dem Jahr 2016 für die Gemeinde Leinach. Hierin sind Leerstände, Brachflächen und weitere städtebauliche Potentiale analysiert. Auf Seite 26 ist vermerkt, dass in 15 Fällen gelungen ist, leerstehende Gebäude zu reaktivieren oder abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Lediglich zwei der ungenutzten Gebäude sind Dauerleerstände seit 2001.

Derzeit gibt es in der Gemeinde Leinach 15 registrierte Leerstände. Bei einer schriftlichen Befragung der Eigentümer wurden 3 Fragebögen an die Gemeinde Leinach zurückgeschickt. Alle drei Eigentümer möchten ihre Objekte nicht zum Verkauf anbieten. Im Gegensatz zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Rahmen des ISEK ist die Anzahl der leerstehenden Wohngebäude zurückgegangen. Damals gab es 27 leerstehende Wohngebäude in der Gemeinde Leinach (ISEK, 2016, S. 35).

Brachflächen / Nachverdichtung

Mittelfristig wirkt die Gemeinde gemäß des Interkommunalen Projekt- und Maßnahmenkataloges von 2016 auf folgendes hin:

„Aufwertung des Ortsbildes und Wiederbelebung der Ortskerne mit Umnutzung von Brachflächen, Abriss Leerstände etc. zur Schaffung öffentlicher Plätze, Parkierungsflächen etc..

Abbruch/Freimachen von Leerständen, Brachflächen zur Nachverdichtung mit Wohn- oder gewerblicher Nutzung, Gründerzentren zur Vermeidung neuer Baugebiete.

Wohnprojekte in den Ortskernen, Mehrgenerationen-Wohnen, Moderne Wohnformen für Familien und Senioren, Studentenwohnen, Pendeln nach Würzburg

Kurzfristig soll die „Sanierung und Modernisierung bestehender Bausubstanz oder Umnutzung und Neubebauung von Brachflächen zur Schaffung von vermietbaren Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge in den Ortskernen zur dezentralen Unterbringung und besseren Integration in den Gemeinden realisiert werden“.

Sachstand:

Die Aufwertung des Ortsbildes treibt die Gemeinde Leinach bereits seit 2004 durch die Ortssanierungssatzung voran. Privatpersonen werden bei der Sanierung ihrer Gebäude durch die Gemeinde finanziell unterstützt und können mit bis zu 15.000 € gefördert werden. Jedes Jahr wurde seither bereits die komplette oder nahezu komplette Fördersumme abgerufen. Bezuschusst werden Arbeiten am Dach, der Fassade, der Fenster, der Hoftore, Pflasterflächen und Spenglerarbeiten.

Weiterhin ist im ISEK das Konzept Perlenkette aufgezeigt. Hierdurch sollen nach und nach markante Punkte im Innenort städtebaulich gestärkt werden.

Bereits im Jahr 2005 erfolgte eine Nachverdichtung innerorts hinterm St. Peter. Eine größere Nachverdichtungsfläche steht der Gemeinde nur zwischen der Hofstraße und Rathausstraße zur Verfügung. Diese Fläche ist im Entwicklungskonzept der Gemeinde allerdings nicht als Wohnbauflächen vorgesehen. Dort soll sich vielmehr das Ortszentrum weiterentwickeln. Die Gemeinde betreibt dort bereits einen eigenen Markt und eine Frischetheke, als ersten Baustein des Konzeptes. Auch Seniorenwohnen soll dort aufgrund der kurzen Wege entstehen.

Mobilisierung der Baulandreserven / Baulücken

Sachstand: 2011 waren 165 freie Bauplätze in der Gemeinde Leinach registriert. 2019 waren es nur noch 93 freie Bauplätze. Durch immer wiederkehrende Nachfrage bei den Eigentümern über die Verkaufsbereitschaft konnten innerhalb von 8 Jahren 72 Bauplätze bebaut werden.

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung in Leinach zurückzuführen. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso „Baulandausweisungen (...) zur Bewältigung des Einwohnerrückgangs grundsätzlich ungeeignet [sind] und (...) die negativen Folgen des demographischen Wandels sogar verstärken [können]. Durch den Zuzug junger Familien kann der Altersdurchschnitt gesenkt werden. Da derzeit kaum Leerstände existieren und an o.g. Maßnahmen gearbeitet wird, deren Umsetzung allerdings etwas Zeit in Anspruch nimmt, möchte die Gemeinde Leinach die Nachfrage nach Bauplätzen befriedigen. Aufgrund der schwergängigen Mobilisierung der Baulandreserven, denkt die Gemeinde Leinach darüber nach ein Baugebot innerhalb von fünf Jahren in die Kaufverträge aufzunehmen.

Im Schreiben des IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 heißt es weiter, wie folgt:

„Aus diesem Ziel ergeben sich in der Praxis für die Bauleitplanung folgende Anforderungen, deren Berücksichtigung im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen ist:

- Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen. Dabei ist grundsätzlich von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen. (...)
- Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung gegenüberzustellen sind – zweckmäßigerweise in Form einer Übersicht – die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Dabei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz zu berücksichtigen.
- Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen“.

Bedarfsberechnung

Bevölkerung von 2008-2017⁶:

Jahr	Bevölkerung am 31.Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2008	3218	7	0,2
2009	3179	-39	-1,2
2010	3157	-22	-0,7
2011	3089	-68	-2,2
2012	3073	-16	-0,5
2013	3053	-20	-0,7
2014	3087	34	1,1
2015	3092	5	0,2
2016	3124	32	1,0
2017	3144	20	0,6

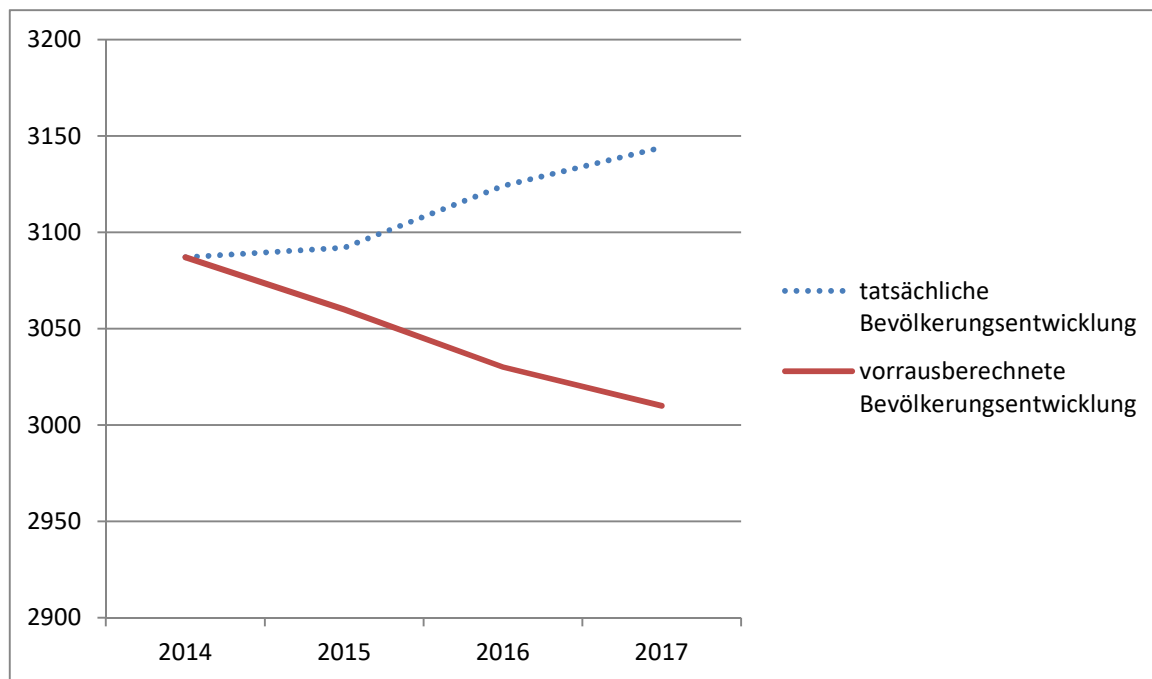
⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Gemeinde Leinach 09679200, Fürth 2019

Vorausberechnung⁷:

Bevölkerungsstand am 31.12.....	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	3087	518	2034	535
2015	3060	500	2000	560
2016	3030	490	1960	580
2017	3010	480	1940	590
2018	2990	460	1930	600
2019	2970	450	1900	620
2020	2950	440	1870	640
2021	2930	430	1850	660
2022	2920	430	1820	670
2023	2900	420	1790	690
2024	2880	420	1760	700
2025	2870	420	1740	710
2026	2860	410	1710	730
2027	2840	410	1680	760
2028	2830	410	1650	770

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2018 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Leinach bis 2028, München 2016



Die Vorausberechnung über einen Bevölkerungsrückgang in Leinach kann für die Jahre 2015-2018 widerlegt werden. Statt des angenommenen Rückganges von ca. 2,5 % wuchs die Leinacher Bevölkerung um ca. 1,8 % von 2014 bis 2018.

Bevölkerungsbewegung

J A H R	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszu- nahme bzw. - abnahme
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insge- samt	je 1000 Einwoh- ner	ins- ge- samt	je 1000 Einwoh- ner	insge- samt	je 1000 Einwoh- ner	insge- samt	je 1000 Einwoh- ner	
2 0 1 4	29	9,4	14	4,5	184	59,6	166	53,8	33
2 0 1 5	32	10,3	30	9,7	176	56,9	173	56,0	5
2 0 1 6	30	9,6	26	8,3	235	75,2	206	56,9	33
2 0 1 7	28	8,9	21	6,7	166	52,8	153	48,7	20

Durchschnittlich nahm die Bevölkerung in den letzten Jahren um 20 Personen p.a. zu. Der Mittelwert betrachtet von 1960 bis 2017 liegt bei einer Zunahme von ca. 22 Personen p.a..

Selbst wenn die Gemeinde Leinach von einem geringeren Wachstum von nur 15 Personen p.a., aufgrund der immer älter werdenden Leinacher Bevölkerung, ausgeht, ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs bis 2028 um 165 Einwohner.

Ausgehend von einer Wohnfläche von $46,5^8$ m² pro Person, ergibt sich ein Wohnflächenbedarf von 7.672,5 m².

$$165 \text{ EW} * 46,5 \text{ m}^2 = 7.672,5 \text{ m}^2$$

Durchschnittliche Wohnfläche für Gebäude mit einer Wohnung sind 128,8 m² und mit zwei Wohnungen 96,3 m²⁹. Für die Gemeinde Leinach wird, da zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, ein Mittelwert von 112,5 m² durchschnittliche Wohnfläche angenommen.

$$7.672,5 \text{ m}^2 : 112,5 \text{ m}^2 = 68,2 \text{ Wohneinheiten}$$

Somit ergibt sich ein Wohnbedarf von ca. 68 Wohneinheiten bis zum Jahr 2028 für die Gemeinde Leinach.

Pro Wohngebäude wird mit etwa 1,5 Wohneinheiten im Durchschnitt gerechnet.

$$68 \text{ WE} : 1,5 \text{ WE} = \text{ca. } 45 \text{ Bauplätze}$$

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für ein unbebautes Grundstück für ein Eigenheim liegt in Deutschland bei 683 m². In städtischen Kreisen beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße 639 m².¹⁰ Somit liegt die Gemeinde Leinach mit einer mittleren Grundstücksgröße von etwa 542 m² für ein Wohnbaugebiet am Hang, bei einer durchschnittlich sehr kleinen Grundstücksgröße.

Somit wird eine Nettobaufläche von 28755 m² (ca. 45 Bauplätze x 639 m²) für die nächsten 10 Jahre benötigt.

Die im Bebauungsplan An der Linde 2 geplante Nettobaufläche liegt bei nur 25.479 m².

Die Gemeinde Leinach hält die geplante Anzahl der Bauplätze und die Nettobaufläche nicht für zu viel. Gerade vor dem Hintergrund, dass bereits einige Anfragen für Bauplätze vorliegen und sich die Wohnsituation in der Stadt Würzburg aufgrund der Teuerung immer mehr verschärft, möchte die Gemeinde Leinach, insbesondere jungen Familien eine Möglichkeit bieten, sich anzusiedeln.

Dennoch wird die Gemeinde weiterhin versuchen, Leerstände einer Nutzung zuzuführen, Baulandreserven zu mobilisieren und Nachverdichtungen voranzutreiben. Dem steht aus Sicht der Gemeinde die Baulandausweisung nicht entgegen, da die Zuzüge bei vorhandenem Bauland erheblich gesteigert werden können.

Die letzte größere Baulandausweisung durch die Gemeinde Leinach liegt bereits 23 Jahre zurück. Dies war der untere Teil des Bebauungsplanes „An der Linde“ im Jahr 1996.

Die Gemeinde Leinach hat 93 unbebaute Grundstücke in Ihrer Gemarkung, für die bis auf sechs Stück von den Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft besteht. Diese stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung und können auf absehbare Zeit nicht als Bauland einberechnet werden. Auch die innerörtliche Reservefläche zwischen Rathaus- und Hofstraße kann aufgrund anderer Entwicklungsziele nicht mit einberechnet werden.

Es darf angenommen werden, dass aufgrund der Bemühungen der Gemeinde Leinach weiterhin die Anzahl der Leerstände in der Gemeinde Leinach zurückgehen werden. Derzeit gibt es lediglich 15 leerstehende Wohngebäude. Bei der Befragung haben alle Eigentümer, die eine Rückmeldung an die Gemeinde Leinach gesendet haben, keine Verkaufsbereitschaft angezeigt. Somit stehen dem freien Wohnungsmarkt nicht mehr als 12 leerstehende Gebäude zur Verfügung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zusätzlich zu den geplanten Bauplätzen des Bebauungsplanes „An der Linde 2“, aktuell 6 Wohnbaugrundstücke zum Verkauf stehen, die aufgrund ihrer geringen Attraktivität oder zu hohen Preisvorstellungen der Eigentümer bereits seit Jahren verfügbar sind sowie maximal 12 leerstehende Gebäude. Insbesondere Gebäude, die vererbt werden oder wurden, können längere Zeit leer stehen bis ein Verkauf oder eine Sanierung erfolgt. Solche Gebäude sind ebenfalls nicht einzuberechnen. Eine genaue Zahl liegt der Gemeinde Leinach hierüber allerdings nicht vor. Dennoch ist ersichtlich, dass die

⁸ Statistisches Bundesamt 2018, FS 5 R.3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, 26.07.2018

⁹ Statistisches Bundesamt 2018, FS 5 R.3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, 26.07.2018

¹⁰ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum, September 2017

Gemeinde Leinach keine übermäßige Ausweisung an Bauland vornehmen wird.

Standortalternativen

Die Gemeinde Leinach beabsichtigte vor der Ausweisung des Baugebietes „An der Linde 2“ die Ausweisung eines Baugebietes „Hinterm St. Peter 2“. Aufgrund des Hochwasserschutzes, der erst gegeben ist, wenn ein Ausbau des Floßgrabens erfolgt ist, wurde diese Baulandausweisung einstweilen eingestellt.

Das Ziel einer geringen Versiegelung von Freiflächen ist in der Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde 2“ berücksichtigt worden. Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist mit max. 0,38 festgesetzt. Dies entspricht nicht der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, weshalb mehr Freifläche verbleibt.

Auch wurde bei der Aufstellung o.g. Bebauungsplanes auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform geachtet. Die Straßen sind mit einer Breite von überwiegend 5,5 m für ein Wohngebiet mit Begegnungsverkehr dimensioniert – dies ist erforderlich. Es erfolgt keine doppelte Erschließung und flächenintensive Wendeflächen sind ebenfalls nicht eingeplant. Ein Mehrzweckstreifen ist nur auf einer Straßenseite mit einer Breite von 2 m geplant.

Die Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Regionalplan ist nicht parzellenscharf, sodass die geringfügige Erweiterung der im wirksamen Flächennutzungsplan seit vielen Jahren dargestellte Wohnbaufläche als vertretbar beurteilt wird. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde lässt dem Vorhaben „keine erkennbaren Belange entgegen[stehen]“, außer der Forderung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Nach Erstellung des Fachbeitrages kann festgestellt werden, ob der Fläche eine besondere Gewichtung in Bezug auf Artenschutz beizumessen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die vorgesehene Fläche keine, denen Belange des Naturschutzes oder Landschaftspflege entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Würzburg vom 10.01.2019

Es besteht grundsätzliches Einverständnis mit der vorgelegten Planung, wenn folgende Punkte im weiteren Verfahren beachtet und einbezogen werden:

1. Wir bitten um Eintragung der 15 m — Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG und der 30 m — Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 BayStrWG.
2. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zu gewährleisten. Gegen den Straßenbaulastträger kann kein Entschädigungsanspruch wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Emissionen geltend gemacht werden.

Im Bereich der Kreisstraße WÜ 32 wurden bei der letzten Messung im Jahr 2015 folgende Verkehrsstärken ermittelt:

Personenverkehr: 2.179 Fzg/24/h

Güterverkehr: 50 Fzp/24h

Gesamtverkehr 2.229 Fzg/24h

3. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen.
4. Bäume, welche Hindernisse im Sinne der RPS darstellen, dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der WÜ 32 nicht gepflanzt werden.
5. Direkte Zufahrten von den Baugrundstücken in die WÜ 32 sind nicht zulässig.

Nach Abwägung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone im Bebauungsplan dargestellt werden.

Ein schalltechnisches Gutachten wird erstellt, in dem, sofern es zur Einhaltung der Grenzwerte erforderlich ist, Schutzmaßnahmen dargestellt sind, die in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden.

Die bestehende Straßenentwässerungsanlage wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und unverändert belassen.

Die RPS gibt einen Mindestabstand von 7,5 m zu Verkehrsanlagen vor, die mit einer Geschwindigkeit von 80-100 km/h befahren werden. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht festgesetzt und im Zuge der Erschließungs- bzw. Freianlagenplanung des Baugebietes zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat stellt fest, dass an die WÜ 32 keine Baugrundstücke direkt angrenzen. Zufahrten sind daher nicht möglich.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme von Team orange vom 27.12.2018

Haben Sie vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme im o.g. Bauleitplanverfahren.

Wesentlichster Aspekt für die Entsorgung der im beplanten Gebiet anfallenden Abfälle ist die Anfahrbarkeit der dort liegenden Grundstücke. Zur Beurteilung der Anfahrbarkeit eines Grundstücks / einer Straße sind insbesondere die folgenden Vorgaben heranzuziehen:

1. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich durchgängig um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen.
2. Die Straßen müssen für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein. Die von uns eingesetzten Fahrzeuge haben ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 32 t.
3. Die geforderte Mindestdurchfahrtsbreite beträgt bei geradem Straßenverlauf 3,55 m (Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr) bzw. 4,75 m (Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr). In Kurvenbereichen sind zusätzlich die Schleppkurven von Abfallsammelfahrzeugen mit bis zu vier Achsen zu berücksichtigen.
4. Die lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m ist durchgängig, insbesondere jedoch im Bereich der Straßenbegrünung, zu beachten.
5. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.
6. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen muss so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
7. Am Ende einer Sackgasse muss verpflichtend eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Die Zufahrt zur Wendeanlage muss mindestens 5,50 m breit sein. Ist die Wendeanlage in der Mitte frei befahrbar und am Rand frei von Hindernissen, beträgt der Mindestdurchmesser 22,00 m. Weist die Wendeanlage in der Mitte eine Pflanzinsel von maximal 6,00 m auf, beträgt der Mindestdurchmesser 25,00 m.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass alle Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes öffentlich sind.

Die Tragfähigkeit der Straßen wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

Der Gemeinderat stellt fest, dass sich die Durchfahrtsbreite stellenweise an den Baumstandorten auf 4 m verengen wird, um ausreichend große Baumscheibe einbauen zu können. Ansonsten beträgt die Fahrbahnbreite 5,50 m. Diese o.g. Anforderungen werden somit erfüllt. Die Schleppkurven sind auf Fahrzeuge mit drei Achsen ausgelegt. Der Gemeinderat hält fest, dass sich die Planung der Verkehrsflächen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) Ausgabe 2006 richtet. Die darin enthaltenen Grundsätze sind im Bebauungsplan eingehalten. Ein Einsatz von vierachsigen Fahrzeugen ist nicht Bestandteil dieser Richtlinie, weshalb dies nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden muss. Die Verkehrsflächen sind somit ausreichend konzipiert.

Damit eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m sichergestellt werden kann, ist bereits in der Festsetzung C2.1.2 folgendes festgesetzt: „Die Hochstämme sind auf ein Lichtraumprofil von 4,50 m zu entwickeln bzw. aufzuasten.“

Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis bezüglich der Überfahrbarkeit von Bodenschwellen an die Erschließungsplaner weiterzugeben.

Ein Zurückstoßen von Müllfahrzeugen ist durch die beidseitige Befahrbarkeit der Straßen, sowie aufgrund des geplanten Ringschlusses nicht erforderlich. Auch stellt der Gemeinderat fest, dass keine Wendeanlagen geplant sind.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme der Gemeinde Margetshöchheim vom 15.01.2019

Die Gemeinde Leinach plant, im Bereich der Ortszufahrt der Wü 32 ein Wohnbaugebiet mit einer Fläche von 4,1 ha und insgesamt 47 Bauplätzen auszuweisen. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13 b BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Margetshöchheim wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Beschluss:

Die Planungen der Gemeinde Leinach werden zur Kenntnis genommen. Belange der Gemeinde Margetshöchheim werden von diesen Planungen nicht berührt.

Als Mitglied der ILE MainWeinGarten weist die Gemeinde Margetshöchheim jedoch auf das städtebauliche Ziel der vorrangigen Innenentwicklung hin. Aufgrund der vorliegenden Prognosen ist die Bevölkerungsentwicklung in Leinach rückläufig und die Anzahl der freien Bauplätze hoch. Statt der Ausweisung neuer Baugebiete sollte die Innenentwicklung stärker favorisiert werden.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass sie bemüht ist, die Innenentwicklung voranzutreiben.

Allerdings ist die Nachfrage an Bauland derzeit sehr hoch. Insbesondere junge Familien suchen Bauplätze, die noch erschwinglich sind und im Würzburger Landkreis liegen. Dieser Nachfrage möchte Leinach durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes begegnen und somit auch dem prognostizierten Einwohnerschwund und der Überalterung entgegenwirken.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung kann derzeit nicht bestätigt werden. Dies ist in der Behandlung der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken detailliert dargestellt.

Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass Margetshöchheim die einzige der benachbarten Gemeinden Leinachs und gleichzeitig der Allianz ILE MainWeinGarten ist, die einen Einwand diesbezüglich anbringt, obwohl die ebenfalls in der Behandlung der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken aufgezeigten Bemühungen der Gemeinde Leinach zur Förderung der Innenentwicklung bekannt sein dürften.

Abstimmungsergebnis 10 : 1

Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 04.02.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.12.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland

- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass dies Gegenstand der Erschließungsplanung ist.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 04.02.2019

Die Gemeinde Leinach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Linde 2“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die im Geltungsbereich zu bebauende Fläche beträgt maximal 0,95 ha und die Bebauung wird in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Zur vorgelegten Planung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von der Planung ist kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Anschluss an das Ortsnetz ist mit dem Wasserversorger abzustimmen.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Laut den Unterlagen ist die Entwässerung der geplanten Bauflächen im Trennsystem vorgesehen. Die im Trennsystem geplante abwassertechnische Erschließung entspricht den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG). Es erfolgt somit eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser.

Die Gemeinde Leinach entwässert über die Kläranlage des Zweckverbandes Zellinger Becken, Sitz Zellingen. Es wird damit eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung sichergestellt. Aufgrund des neu hinzukommenden Wohngebietes mit 47 Bauplätzen wird der häusliche Schmutzwasseranfall der Gemeinde in Zukunft steigen. Es wird davon ausgegangen, dass die Kläranlage Zellinger Becken noch über ausreichend Kapazitätsreserven verfügt, um das hinzukommende Abwasser aufnehmen zu können. Es werden sich wahrscheinlich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Abwasserentsorgung ergeben. Der geplante Anschluss an die Kläranlage Zellinger Becken ist mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abzustimmen.

Bei der abwassertechnischen Erschließung ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

Der eingereichten Begründung zur Folge soll das Dach- und Oberflächenwasser sofern möglich versickert oder zur weiteren Nutzung in Regenauffangbehältern gesammelt werden. Des Weiteren soll ein geplantes Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 500 m³ sämtliches überschüssiges Regenwasser aufnehmen. Der Überlauf dessen fließt über ein Grabensystem der Leinach zu.

Wir gehen davon aus, dass die geplante Regenwasserbehandlung und anschließende Versickerung sowie Ableitung in ein Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da der Tatbestand einer Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55) erfüllt ist. Bei der Planung sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise für eine ausreichende Regenwasserbehandlung sind zu führen. Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist das DWA-A 117 einschlägig. Entsprechende Planunterlagen sind einzureichen.

Die im Bebauungsplan empfohlene Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und Wegen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

4. Altlasten

Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind uns im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSch-VwV wird diesbezüglich verwiesen.

5. Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

Das Landratsamt Würzburg (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Gemeinderat stellt fest, dass die Sicherstellung einer mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung, sowie der Anschluss an das Ortsnetz prinzipiell möglich ist. Der zuständige Wasserversorger Zweckverband Wasserversorgung Mittelmain hat keine Einwände bezüglich der geplanten Wohnbauflächenausweisung. Die notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen hierfür sind Gegenstand der Erschließungsplanung.

Weiterhin wird festgestellt, dass der Zweckverband Abwasserbeseitigung Zellinger Becken am Verfahren beteiligt wurde. Auch ist der Hinweis im Bebauungsplan enthalten, dass das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal verboten ist. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen, abzuleiten.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis, wird im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt und die notwendigen Unterlagen hierzu eingereicht.

Der Hinweis, wie im Falle von angetroffenen Altlasten umzugehen ist, wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Stellungnahme Zweckverband Abwasserbeseitigung Zellinger Becken vom 09.01.2019

Für die Ausbaugröße der Zentralkläranlage wurden im Bauentwurf die von den Mitgliedsgemeinden genehmigten Bebauungspläne, Bauerwartungsland und Einwohnerentwicklungen zugrunde gelegt. Für die Gemeinde Leinach wurde hierdurch der derzeitige Belastungsanteil von 2.400 EGW ermittelt.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen von Seiten des Zweckverbandes gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Linde 2“ der Gemeinde Leinach keine Einwände sofern die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Grundlagenermittlung die Berechnung der Ausbaugröße der Zentralkläranlage beinhaltet.

Sollte dies nicht der Fall sein, müsste der Zweckverband überprüfen, ob eine andere Mitgliedsgemeinde einen Teil ihrer eingekauften EGW-Anteile nicht benötigt und diese an die Gemeinde Leinach abgeben könnte.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die Berechnung der Ausbaugröße der Zentralkläranlage zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Private Stellungnahme 1 vom 03.08.2018:

der Gemeinderat Leinach hat lt. Veröffentlichung im Gemeindeblatt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gegenstand der Änderung ist die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Daneben wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Linde 2“ beschlossen.

Wir sind Eigentümer des Flurstücks Nr. 2792 in der Gemarkung Oberleinach. Dieses grenzt unmittelbar westlich an das beabsichtigte Baugebiet „An der Linde 2“.

Wir beanspruchen hiermit fristgerecht die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Leinach Süd“ und Änderung des Flächennutzungsplanes und begründen dies mit der Nichtberücksichtigung unserer Parzelle im oben genannten Verfahren.

Wir begründen den Einspruch mit der Absicht, dieses Grundstück ebenfalls einer Wohnbebauung zuführen zu wollen.

Unseres Erachtens kann mit dieser Maßnahme eine städtebauliche sinnvolle Ortsabrundung geschaffen werden. Wasserschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die einzubeziehenden Erweiterungsflächen unterhalb des Hochbehälters liegen.

Wir bitten den Gemeinderat, unser Anliegen wohlwollend zu prüfen und den Anträgen auf Einbeziehung unserer Flächen in den F- und B-Plan zu entsprechen.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2018 aufgehoben wurde. Diese Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan „An der Linde 2“ im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird.

Der Gemeinderat stellt weiterhin fest, dass der Bebauungsplan „Leinach Süd“ nicht Gegenstand des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens „An der Linde 2“ ist. Darüber hinaus stellt der Gemeinderat fest, dass die Parzelle mit der Flurnummer 2792 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leinach Süd“ oder eines anderen Bebauungsplanes liegt.

Überdies liegt die Planungshoheit über die Aufstellung, Aufhebung oder Änderung von Bebauungsplänen bei der Gemeinde. Diese agiert im öffentlichen Interesse und nicht aufgrund von Interessen einzelner Personen.

Die Gemeinde Leinach weist durch den Bebauungsplan „An der Linde 2“ 47 neue Wohnbaugrundstücke aus. Diese Anzahl wird als ausreichend erachtet. Der Bebauungsplan wird, wie zuvor bereits beschrieben, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Hierin dürfen maximal 10.000 m² Grundfläche versiegelt werden. Unter Hinzunahme der FlNr. 2792 würde dieser Wert überschritten werden. Hinzu kommt, dass der ökologische Wert der Grünstrukturen höher zu bewerten ist als die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Somit nimmt der Gemeinderat davon Abstand die FlNr. 2792 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Linde 2“ aufzunehmen und diese als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Private Stellungnahme 2 vom 02.02.2019:

Das Baugebiet bedeutet eine Ausweitung der Gemeinde Leinach nicht nur hinsichtlich der Anzahl der Einwohner, sondern auch flächentechnisch in Richtung Würzburg.

1. Daher bitte ich zu prüfen, ob eine weitere Bushaltestelle — nach der Haltestelle Burgweg, in Richtung Würzburg /Goldstraße - Berücksichtigung finden kann. Ab der 5. Klasse müssen alle Kinder nach Würzburg in die Schule fahren und auch für ältere Mitbürger — also irgendwann auch ich 0 - wäre eine nahe Bushaltestelle sicherlich ein Gewinn.
2. Hinsichtlich der Anbindung wäre ebenfalls ein vernünftiger Radweg, welcher mit dem E-Bike befahren werden kann äußerst sinnvoll. Über Zellingen oder über den Berg (Mentalhof) zu fahren ist vom Standort Oberleinach — neues Baugebiet — keinesfalls ausreichend oder sinnvoll. Lediglich der „Berg“ hindert viele Bürger an der umweltschonenden Radfahrt nach Würzburg. Außerdem ist die Fahrt am Straßenrand mit dem Fahrrad gefährlich. Man könnte auch bei der Erlabrunner End-

Haltestelle einen Elektrofahrradausleih der Gemeinde schaffen und ein Rückgabecenter in Leinach. Die Ausweitung der Fahrradwege wird öffentlich äußerst großzügig finanziell gefördert. Mein Bekannter, ehemaliger Baudirektor der Stadt Würzburg, Heribert Duethmann, hatte dies vor geraumer Zeit dem Herrn Bürgermeister bereits vorgetragen.

3. Wie vermutlich bekannt, habe ich vier erwachsene Kinder — teilweise bereits mit Familie. Da es ein Losverfahren der Gemeinde zum Erwerb der Grundstücke geben wird, kann ein Erwerb eines Grundstückes nicht direkt stattfinden. Bereits der Voreigentümer wusste von meinem Anliegen, das Grundstück direkt hinter meinem evtl. erwerben zu wollen. Da ein Leben im Alter mit Nähe der jüngeren Angehörigen sicherlich unabhängiger von sozialen Einrichtungen zu gestalten ist, habe ich natürlich ebenfalls Interesse an den Erwerb des Grundstückes durch meine Kinder. Es ist mir außerdem aufgefallen, dass gerade ältere Menschen mit geringerem Wohnflächenbedarf oder geringerem Einkommen bei den Bauerweiterungsflächen keinerlei Berücksichtigung gefunden haben. Daher bitte ich um Überprüfung, ob das Grundstück mit kleineren 1— ZW-Apartments bebaut werden könnte. 6-8 Einheiten mit eigenem Balkon. Hier wäre ggf. die Genehmigung eines Flachdaches von Vorteil um eine angepasste Höhe an die restliche Umgebung einhalten zu können. Eine Mischung von Bedürfnissen der Einwohner könnte somit abgedeckt werden — nicht nur für mich. Hier wäre sicherlich eine Vielzahl zu nennen.

Mir geht es grundsätzlich darum diese Möglichkeit für eine spätere Entscheidung offen zu halten und zu bedenken. Eine Investorentätigkeit meinerseits wäre denkbar.

Ich bitte um Aufnahme dieser Tagesordnungspunkte und um Beratung hierüber.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Möglichkeit der Anlage einer weiteren Bushaltestelle auf Höhe der Würzburger Straße bzw. der Straße An der Linde mit dem Busunternehmen und dem Staatlichen Bauamt abzustimmen ist, da die Haltestelle in der Nähe bzw. an der WÜ 32 liegen müsste. Denn innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes „An der Linde 2“ ist die Anlage einer Bushaltestelle nicht sinnvoll, da dieses nicht auf der Route der Buslinie 520 liegt und ein erheblicher Zeitverlust entstehen würde. Daneben sind ökologische und wirtschaftliche Gründe zu nennen.

Der Gemeinderat beschließt daher, die Möglichkeiten einer weiteren Bushaltestelle in der Nähe des neuen Baugebietes mit den erforderlichen Stellen zu besprechen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird keine Bushaltestelle angelegt. Somit ist dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Gemeinderat stellt zum Punkt Fahrradweg Richtung Würzburg fest, dass auch der Bau einer überörtlichen Radwegeverbindung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „An der Linde 2“ ist. Unabhängig davon sollen auch hier die Möglichkeiten von der Gemeinde geprüft werden.

Der Gemeinderat nimmt die Anregung zur Kenntnis und stellt fest, dass die Anlage von Flachdächern der Baugestaltungssatzung der Gemeinde Leinach widerspricht und dies gerade am Ortsrand zur Wahrung des Ortsbildes nicht gewünscht ist. Die Gemeinde Leinach befürwortet das Zusammenleben von Jung und Alt und möchte diesem Konzept nicht entgegenstehen, allerdings ist dies durch den Bau einer Einliegerwohnung im Rahmen des Bebauungsplanes möglich. Der Bau von Mehrfamilienhäusern, deren Wohnungen nicht ausschließlich für ältere Generationen vorgehalten werden können, ist nicht beabsichtigt, da hier, durch das Vorhalten einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen, eine hohe Versiegelung zu erwarten ist. Deshalb hat die Gemeinde Leinach die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im neuen Baugebiet auf zwei begrenzt.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Private Stellungnahme 3 vom 02.02.2019:

In Ihrer amtlichen Bekanntmachung, im ortsüblichen Aushang vom 19.12.2018, wird darauf hingewiesen, dass die Bürger in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 ihre Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „An der Linde 2“ abgeben können.

Von diesem Recht machen wir hiermit Gebrauch.

1. Anwandweg/Wegfläche

Der Anwandweg/Wegfläche mit der Flurnummer 2824 fällt laut Entwurf in das Planungsgebiet. Damit ist der gewohnte Zugang, seit teilweise 20 Jahren, um von hinten an unsere Gärten zu gelangen, nicht weiter gewährleistet. Dies beeinträchtigt uns in der Wohn- und Lebensqualität.

Der Zugang ermöglichte uns folgende Tätigkeiten barrierefrei durchzuführen:

Heckenschnitt, Grüngutentsorgung, Holzanlieferung etc.

Aufgrund mündlicher Zusagen in der Vergangenheit, seitens der Gemeinde an verschiedene Anwohner, dass egal welche Nutzung das Gebiet zukünftig erfahren wird, der Anwandweg weiterhin auf jeden Fall bestehen bleiben soll, haben sich einige Anwohner durch Gartentore Zugänge geschaffen.

Wir bitten Sie daher, diesen Weg weiterhin zu erhalten. Gerne sind wir auch für alternative Vorschläge von Ihnen offen.

2. Verkehrsanbindung

Für das geplante Baugebiet soll laut Ihrem Plan die Hauptzufahrt über die „Würzburger Straße“ und eine Nebenanbindung über die bisherige Stichstraße „Am Trieb“ erfolgen — hiermit bitten wir Sie um Stellungnahme, wie sichergestellt werden kann, dass diese schmalere Straße „Am Trieb“ lediglich auch als Nebenanbindung der Bewohner sowie Besucher des Neubaugebiets gewählt wird?

In unseren Augen ist eine Anbindung für 47 Bauplätze durch diese Anbindung suboptimal gelöst.

3. Infrastruktur

Außerdem stellen wir in Frage, ob Sie sich ausreichend Gedanken zu Krippen- und Kindergartenplätzen gemacht haben, wenn wir davon ausgehen, dass das überwiegende Interesse an den Bauplätzen wohl junge Familien sind? Die aktuelle Situation ist bereits jetzt nicht zufriedenstellend!

4. Informationspolitik

In einer öffentlichen Gemeinderatssitzung haben Sie, Herr Bürgermeister, uns Anwohnern, eine offizielle Begehung, mit Erläuterung der künftigen Planung, vor Ort, versprochen. Enttäuscht müssen wir feststellen, dass dieser Termin bis heute leider nicht eingehalten wurde.

Wir freuen uns über eine positive Rückantwort Ihrerseits.

Der Gemeinderat fasst nach Abwägung folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass ein rückwärtiger Zugang zu den Grundstücken nicht zwingend erforderlich ist, da es sich um Einfamilienhäuser handelt und der Garten somit auch von der Straße aus zugänglich ist. Durch den Wegfall der Flurnummer 2824 als Weg fällt der Zugang somit weg. Die Gemeinde folgt dem Grundsatz möglichst wenig Fläche des Außenbereiches als Baugebiet auszuweisen. Deshalb wird auch der Weg als Bau- und Gartenfläche überplant. Dies liegt im öffentlichen Interesse. Die Beibehaltung des Weges liegt demgegenüber im Interesse weniger Anwohner, die sich hier einen zusätzlichen Gartenzugang geschaffen haben.

Der Gemeinderat stellt fest, dass es sich aufgrund der geringeren Straßenbreite nur um eine Nebenanbindung handeln kann. Auch die Anbindung an eine Wohnstraße, die nicht unmittelbar an überörtliche Verkehrsflächen anbindet, bedingt die Nebenzufahrt. Die Hauptzufahrt ist entsprechend ausreichend breit dimensioniert und mündet nahezu unmittelbar in die WÜ 32. Die Leichtigkeit der Befahrbarkeit dieser Anbindung steuert erfahrungsgemäß ihre vorrangige Nutzung.

Die Kinderkrippen und Kindergartensituation in Leinach ist bereits durch die Gemeinde Leinach zum Teil durch kurzfristig umsetzbare Maßnahmen, entschärft worden und wird langfristig durch weitere Baumaßnahmen verbessert.

Der Gemeinderat beschließt, dass ein Vor-Ort-Termin vor der erneuten Auslegung den Bürgern bekannt gegeben wird. Aufkommende Anregungen und Hinweise können so nochmals im offiziellen Bebauungsplanverfahren im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit durch Stellungnahmen geäußert und berücksichtigt werden. Es war das Anliegen der Gemeinde den Termin nicht in die Weihnachtszeit zu legen, sondern so, dass dieser von möglichst vielen Bürgern wahrgenommen werden kann, weshalb dieser nicht

schon vor der vorherigen Beteiligungsrunde stattfand.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

Schließlich fasst der Gemeinderat abschließend den Beschluss, dass sämtliche Stellungnahmen gegen- und untereinander abgewogen worden sind.

Der Gemeinderat Leinach beschließt nach Fertigstellung des Schallgutachtens und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in einer weiteren Sitzung die Unterlagen zu billigen und die notwendige erneute Auslegung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0

(Seitens des Gemeinderates bestehen keine Bedenken TOP 4 vorzuziehen und Herr Roppel noch zu diesem TOP anwesend ist.)

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Leinach, 12.04.2019



Uwe Klüpfel
1. Bürgermeister

