



Markt Eschau

Bebauungsplan

„Schafhof“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

Stand: 03. Dezember 2020



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 ◦ Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Schafhof ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Gutshof, der ursprünglich aus zwei benachbarten Hofstellen bestand. Der heutige Eigentümer erwarb 2013 den Schafhof mit angegliederter Gaststätte und Fremdenpension, betreibt den Schafhof jedoch nur als Neben-erwerbslandwirt, sodass die Hofstelle nicht als privilegierter Standort eingestuft werden kann.

Der Ausblick auf zukünftige Arbeitsweisen lässt jedoch keine Rückkehr von ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzungen in die Gebäude erwarten. Deshalb besteht zur Sicherung der weiteren Nutzung der Bedarf für die Anfertigung einer planungsrechtlichen Grundlage, um weitere Verluste an Bausubstanz eines weitestgehend intakten Hofes zu verhindern.

Auf dem Hofgelände befinden sich neben einer Gastwirtschaft, der 10 Fremdenzimmer zugeordnet sind, auch Nebengebäude für die Unterbringung von verschiedenen landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen. Neben den oben genannten Nutzungen, besteht auch für einen Saal und eine Außenbewirtung eine Baugenehmigung.

Um den Standort zu stabilisieren, ist neben der Errichtung eines Wohnhauses für den Grundstückseigentümer auch ein Hofladen zur Vermarktung der selbstangebauten biologischen landwirtschaftlichen Produkte vom Schafhof und der angrenzenden Region vorgesehen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Schafhof“ wurde parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. In beiden Bauleitplanverfahren wurde entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes aufgeführt sind.

Im Umweltbericht wurden neben einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung insbesondere die Analyse und Bewertung des Ist-Zustands der Flächen, ihre Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung und den daraus resultierenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dargestellt.

Des Weiteren wurden mögliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt. Als zusätzliche Angaben beinhaltet der Umweltbericht die Nennung der verwendeten Beurteilungsverfahren und die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).

Bei der Beschreibung der Planungen sowie bei den Prognosen der Auswirkungen wurde die Abschichtungsregelung beachtet, durch die Doppelprüfungen innerhalb der Planungshierarchie vermieden werden sollen.

Bei der Analyse wurden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Mensch,
- Arten und Lebensräume,
- Boden und Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaftsbild,
- Kultur- und Sachgüter
- Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Zusammenfassung

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung manifestieren sich vor allem an den Schutzgütern Mensch, Boden und Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild. Die Auswirkungen sind im Allgemeinen aufgrund der bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen gering. Der Verlegung des Landschaftsschutzgebietes hat die Untere Naturschutzbehörde seine Zustimmung erteilt.

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Minderungen der Eingriffsschwere erfolgen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Mit diesen Maßnahmen kann ein weitgehender Ausgleich herbeigeführt werden, so dass insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Schäden verbleiben.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahme eingegangen.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB haben von 17 TÖB bis auf vier Behörden alle anderen der Planung zugestimmt, keine Anregungen vorgebracht oder keine Stellungnahme abgegeben.

Von Seiten des Landratsamtes Miltenberg, Abteilung Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie Brandschutz, vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg sowie vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wurden lediglich redaktionelle Anmerkungen vorgebracht.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass alle umweltrelevanten Belange, die die Flächennutzungsplanebene berühren, beachtet werden.

Aschaffenburg, den 03.12.2020

Eschau, den __.__.202

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau**