

Markt Eschau

**Bebauungsplan
„Schafhof“**

Abwägung der Stellungnahmen

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

sowie

der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Planer FM
Mühlstraße 43
Tel: 06021/411198

Fache Matthiesen GbR
63741 Aschaffenburg

A. frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange beteiligt und mit Schreiben des Marktes Eschau vom 05.06.2020 Nr. 6102/Wö um Äußerung zu der Planung gebeten.

01. Regierung von Unterfranken,
02. Regionaler Planungsverband,
03. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
02. Landratsamt Miltenberg - Natur- und Landschaftsschutz,
03. Landratsamt Miltenberg - Immissionsschutz,
04. Landratsamt Miltenberg - Bodenschutz,
05. Landratsamt Miltenberg - Wasserschutz,
06. Landratsamt Miltenberg - Brandschutz,
07. Landratsamt Miltenberg – Gesundheitliche Belange,
08. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
09. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
10. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken,
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstein,
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
14. Bayerischer Bauernverband,
15. Bayernwerk Netz GmbH,
16. Deutsche Telekom Technik GmbH,
17. Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME).

01. Regierung von Unterfranken

Stellungnahme vom 09.07.2020

1. Naturschutz

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Spessart (vormals Schutzzone NP Spessart) innerhalb des Naturparks Spessart sowie gem. Ziel 4.1.2.1-01 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP1 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Gem. 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Wegen der teilweisen Lage in den o.g. Schutzgebieten werden Bedenken erhoben, die zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

2. Landwirtschaft

Gem. Grundsatz 5.4.1 „Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen“ sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz 3.2.3.2-07 RP1 ist auf eine Verbesserung des wirtschaftlichen Erfolgs der Landwirtschaft auch durch die Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen und die Möglichkeiten der Erwerbskombination - insbesondere in Verbindung mit integrierten Entwicklungsansätzen - hinzuwirken. Der verstärkten Kooperation, besonders bei der Vermarktung und durch die Schaffung regionaler oder teilregionaler Dachmarken, kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Im Hinblick auf die Landwirtschaft wird die Planung positiv bewertet.

3. Hinweise

Aufgrund unseres Raumordnungskatasters weisen wir darauf hin, dass folgende weitere Belange betroffen sein könnten:

Wasser Abwasserentsorgungsleitung (AMME)

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde hat dem Bebauungsplan zugestimmt. Des Weiteren hat die Untere Naturschutzbehörde die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Spessart“ für die geplanten Baumaßnahmen in Aussicht gestellt.

Zu 2. Landwirtschaft

Die Stellungnahme, dass die Planung im Hinblick auf die Landwirtschaft positiv bewertet wird, wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Hinweise

Die AMME wurde im Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

02. Regionaler Planungsverband

Stellungnahme vom 15.07.2020

1. Naturschutz

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Spessart (vormals Schutzzone NP Spessart) innerhalb des Naturparks Spessart sowie gem. Ziel 4.1.2.1-01 i.V.m. Anhang 3 Karte „Landschaft und Erholung“ RP1 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Gem. 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Wegen der teilweisen Lage in den o.g. Schutzgebieten werden Bedenken erhoben, die zurückgestellt werden können, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

2. Landwirtschaft

Gem. Grundsatz 5.4.1 „Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen“ sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Gem. Grundsatz 3.2.3.2-07 RP1 ist auf eine Verbesserung des wirtschaftlichen Erfolgs der Landwirtschaft auch durch die Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen und die Möglichkeiten der Erwerbskombination - insbesondere in Verbindung mit integrierten Entwicklungsansätzen - hinzuwirken. Der verstärkten Kooperation, besonders bei der Vermarktung und durch die Schaffung regionaler oder teilregionaler Dachmarken, kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Im Hinblick auf die Landwirtschaft wird die Planung positiv bewertet.

3. Hinweise

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

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde hat dem Bebauungsplan zugestimmt. Des Weiteren hat die Untere Naturschutzbehörde die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Spessart“ für die geplanten Baumaßnahmen in Aussicht gestellt.

Zu 2. Landwirtschaft

Die Stellungnahme, dass die Planung im Hinblick auf die Landwirtschaft positiv bewertet wird, wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Hinweise

Die AMME wurde im Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

03. Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Stellungnahme vom 14.07.2020

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird:

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält den Planteil, die planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften sind zusammen mit der Begründung als Heftung vorgelegt worden. Wir weisen darauf hin, dass ein Bebauungsplan aus dem Planteil, der Planzeichenerklärung (Legende), den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie den Verfahrensvermerken besteht. Der Bebauungsplan muss auf einer einheitlichen Grundlage ausgefertigt werden. Wir bitten daher, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen.

Art der baulichen Nutzung

Unter dem Punkt 1 „Art der baulichen Nutzung“ wird unter den zulässigen Nutzungen ein Dorfladen aufgelistet. Hier ist vermutlich ein Hofladen gemeint.

Maß der baulichen Nutzung

Unter dem Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird als überbaubare Grundfläche eine Fläche von 2.200 m² genannt. Diese Grundfläche erscheint überdimensioniert und sollte daher deutlich reduziert werden. Auch die Festsetzung, dass für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen weitere 2.200 m² Grundfläche in Anspruch genommen werden können, erscheinen für das beabsichtigte Vorhaben als überdimensioniert. Hier sollten die überbaubaren Flächen auf ein Minimum reduziert werden. Weiter sollten Nebenanlagen außerhalb des Baufensters nicht zulässig sein.

Sichtfläche

Ein Teil des Bestandsgebäudes befindet sich in der als freizuhaltende Sichtfläche. Ist hier ein Rückbau angedacht?

Weiter sollte das Baufenster vor der freizuhaltenden Sichtfläche enden.

Bauverbotszone/Baubeschränkungszone

Auch sollte definiert werden, was die im Bebauungsplan eingezeichnete Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone zulassen und was dort nicht möglich ist.

Versickerung

Der Punkt 7.3 Dachmaterialien steht im Widerspruch zu Punkt 7.2. Der Punkt 7.2 setzt fest, dass Niederschlagswasser in den Löschwasserteich einzuleiten ist oder alternativ in Mulden zu versickern ist. Der Punkt 7.3 regelt die Einleitung in einen Regenwasserkanal.

Erhaltung von Bäumen

Unter dem Punkt 7 wird die Erhaltung von Bäumen geregelt, Für Bäume die entfernt werden, ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der „gleichwertige Ersatz“ ist genauer zu definieren.

Darstellung

Die farbliche Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft, des Sondergebietes sowie die Darstellung der zu erhaltenden Bäume in den textlichen Festsetzungen weichen von der Darstellung im Planteil des Bebauungsplanes ab. Die Darstellungen sind anzupassen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan auf einer einheitlichen Grundlage erstellen

Die Bestandteile des Bebauungsplans werden mit dem nächsten Verfahrensschritt zusammengeführt.

Art der baulichen Nutzung

Die Bezeichnung „Dorfladen“ wird durch „Hofladen“ ersetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Eine Überprüfung der Werte hat ergeben, dass das Baufeld eine Größe von ca. 2.300 m² umfasst. Davon werden wird eine Grundfläche für Hauptnutzungen von 2.000 m² benötigt. Für die Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten (für die nördliche Anlage besteht eine Baugenehmigung) sowie die Hoffläche werden weitere 1.900 m² benötigt. Die zulässigen Werte werden entsprechend reduziert. Eine weitere Reduzierung der Werte ist nicht möglich.

Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters unzulässig.

Sichtfläche

Ein Rückbau des Bestandsgebäudes ist nicht vorgesehen. Um jedoch bei einem Abbruch und einer Neubebauung die Sichtverhältnisse im Einfahrtbereich auf die Kreisstraße verbessern zu können, wird die Baugrenze gemäß der Vorgabe des Staatlichen Bauamtes um 6,0 m zurückgesetzt.

Bauverbotszone/Baubeschränkungszone

Regelungen siehe Staatliches Bauamt

Versickerung

Der Punkt 7.3 wird korrigiert.

Erhaltung von Bäumen

Der „gleichwertige Ersatz“ wird definiert und mit einer Pflanzenvorschlagsliste ergänzt.

Darstellung

Die farblichen Darstellungen werden im nächsten Verfahrensschritt angeglichen.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

04. Landratsamt Miltenberg, Natur- und Landschaftsschutz

Stellungnahme vom 14.07.2020

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schafhof“ besteht aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

Ziffer 7.4.1 der Festsetzungen:

Es ist ein Kontrollbericht über die Begehung der Gebäude vorzulegen. Wenn Brut- und Niststätten und/oder Lebensstätten festgestellt werden sollten, ist ein Abbruch ohne Genehmigung der höheren Naturschutzbehörde nicht zulässig. Die Anzahl der anzubringenden Fledermauskästen und Nistkästen wird im Bescheid festgelegt. Die Festsetzungen sind diesbezüglich zu ergänzen.

Ziffer 5 der Hinweise:

Auf den Hinweis zum Gebäudeabbruch kann verzichtet werden, da in den zu ergänzenden Festsetzungen unter Ziffer 7.4.1 das Vorgehen bei einem Gebäudeabbruch geregelt ist.

Ziffer 5 der Hinweise:

Die Hinweise zu potentiellen Winterquartieren für Zauneidechsen sind zu ändern und als Festsetzung aufzunehmen. Da das Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen ist, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Besagte Steinblöcke zur Hangbefestigung sind potentielles Sommer- und Winterquartier. Demnach sind Eingriffe nur von Mitte März bis Mitte April (Ende Überwinterungszeit vor Reproduktionszeit) und von August bis Oktober (Zeit vor Winterruhe) zulässig.

Die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Spessart“ für die geplanten Baumaßnahmen kann in Aussicht gestellt werden. Diese wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Es handelt sich um Flächen am Rande des Schutzgebietes und die Baumaßnahmen finden innerhalb des bereits bebauten Areals statt. Insofern liegen die Voraussetzungen des § 67 BNatSchG (unzumutbare Belastung) vor.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 7.4.1 der Festsetzungen:

Der Festsetzungsvorschlag wird entsprechend ergänzt.

Ziffer 5 der Hinweise:

Der Satz wird gestrichen.

Ziffer 5 der Hinweise:

Der Textbaustein wird von den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen (Ziffer 7.4.3) verschoben.

Dass die Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Spessart“ in Aussicht gestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

05. Landkreis Miltenberg - Bodenschutz

Stellungnahme vom 14.07.2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Areal „Schafhof Sommerau umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 825/1 Gemarkung Sommerau sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 731, 767, 767/10 und 826/1 Gemarkung Sommerau. Diese vorgenannten Grundstücke sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich in diesem Bereich eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Areal „Schafhof“ Sommerau somit keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird unter Ziffer 7.4.4 folgender Hinweis ergänzt:

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

Es wird ein Hinweis ergänzt, dass im Falle organoleptischer Auffälligkeiten die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen sind.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

06. Landkreis Miltenberg - Brandschutz

Stellungnahme vom 14.07.2020

Von Seiten des Kreisbrandrates und der Brandschutzdienststelle wird ausschließlich zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung genommen.

Die Feuerwehr Eschau-Sommerau verfügt über ein LF8 und die Feuerwehr Eschau über ein HLF, jedoch kein Hubrettungsfahrzeug. Daher ist eine Menschenrettung ausschließlich mittels tragbarer Leitern möglich. Dies muss bei der Planung weiterer Gebäudeteile, wie Hallen oder Garagen, bedacht werden.

Die angegebene Löschwassermenge von 230m³/h kann als ausreichend betrachtet werden. Zu beachten ist, dass der Löschteich jederzeit für die Feuerwehr sichere/gesicherte Entnahmemöglichkeit bietet. Das bedeutet, es ist sicherzustellen, dass der Löschteich von Bewuchs, Schnee und Eis frei gehalten wird. Es muss eine freie Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit bestehen.

Bei Beachtung der gängigen Vorschriften werden von Seiten der Brandschutzdienststelle keine weiteren Auflagen gestellt.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

07. Staatliches Bauamt Aschaffenburg

Stellungnahme vom 08.07.2020

1. Zufahrt/Sichtfelder/Verkehrsspiegel

1.1. Für den überplanten Bereich sind im Bebauungsplanentwurf drei Zufahrten vorgesehen. Diese gelten aufgrund der Lage an freier Strecke der Kreisstraße als Sondernutzung (Art. 19, Abs. 1 BayStrWG).

Für die nördliche Zufahrt bei Station 5,890 wurde im Zusammenhang mit dem Umbau und der Erweiterung des Schafhofes am 26.03.1986 (2.2-4323.3-2141) bereits eine Sondernutzungserlaubnis erteilt.

1.2. Die Hinweise zum Bebauungsplan enthalten in Ziffer 7 Vorgaben für die Zufahrten. Diese sind jedoch nicht ausreichend und in der Form auch nicht sinnvoll, da sie zum einen nur einzelne Regelungen aus der Sondernutzungserlaubnis von 1986 übernehmen und zum anderen die Verhältnisse an den beiden anderen Zufahrten besonders zu beurteilen und zu bewerten sind. Wir bitten für die Zufahrten die Hinweise in Ziffer 7 wie folgt zu fassen:

„7. Zufahrten zur Kreisstraße

Die Zufahrten zur Kreisstraße gelten als Sondernutzung. Hierfür sind jeweils Sondernutzungserlaubnisse der Straßenbaubehörde erforderlich. Darin werden alle Maßnahmen hinsichtlich der Lage, der Art und Ausgestaltung der Zufahrt festgelegt, die aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich werden.

Die Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn dies aus Gründen des Straßenausbaues oder der Leichtigkeit des Verkehrs notwendig ist." Rechtsgrundlage: Art. 18 i. V. m. Art. 19 BayStrWG (Zu „Einfriedungen“, die in der Überschrift der vorgelegten Hinweise Nr. 7 enthalten ist, nehmen wir in Ziffer 2.2 Stellung.)

1.3. Im Bebauungsplanentwurf sind an den Zufahrten freizuhaltenen Sichtflächen von 3,00 m/110,00 m enthalten. Die Schenkellänge von 110 m entspricht einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kreisstraße von 70 km/h. Nach Auskunft unserer Straßenmeisterei beträgt die zulässige Geschwindigkeit im Umfeld des Schafhofes auf der Kreisstraße nach wie vor 100 km/h. Die notwendigen Sichtflächen sind deshalb zu vergrößern auf 3,00 m/200,00 m.

1.4. Im Bebauungsplan und in Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden „Spiegel“ dargestellt bzw. erwähnt. Wir bitten stattdessen die Bezeichnung „Verkehrsspiegel“ zu verwenden.

2. Anbauverbotszone/Baugrenze/Anprallschutz

Nach der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben, da der Schafhof nur noch als Nebenerwerbslandwirtschaft einzustufen ist, während weitere Nutzungen (Gastwirtschaft, Fremdenzimmer, Außenbewirtung) vorhanden sind. Außerdem soll durch den neuen Bebauungsplan auch noch weitere Bebauung (Wohnhaus, Hofladen) ermöglicht werden.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Schafhofes ist daher, nach der Begründung zum Bebauungsplan, Zweck des geplanten Sondergebietes.

Aus straßenrechtlicher Sicht besteht dagegen ein gewisses Konfliktpotential.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs angemessen zu berücksichtigen, halten wir folgende Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes für erforderlich:

2.1. Für den Bereich des geplanten Sondergebietes gilt die 15 m - Bauverbotszone und die 30 m - Baubeschränkungszone nach Art. 23 bzw. Art. 24 BayStrWG.

Abweichend hiervon wird die Baugrenze, entsprechend des vorhandenen Gebäudebestands, in geringem Abstand zum Fahrbahnrand, auf die Grundstücksgrenze zur Kreisstraße gelegt.

Ausnahmen vom Anbauverbot nach Art. 23, Abs. 1 BayStrWG können zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung dies gestatten.

Bekanntermaßen ist dies nicht der Fall. Die Sichtverhältnisse sind durch das bestehende straßennahe Gebäude eingeschränkt und zwar sowohl an den Grundstückszufahrten als auch im Zuge der Kreisstraße (Innenkurvenbereich). Die Gebäudeecken in geringem Abstand zum Fahrbahnrand stellen zudem ein erhöhtes Unfallrisiko dar (Anprallgefahr).

Aufgrund dieser örtlichen und verkehrlichen Verhältnisse ist eine Ausnahmegenehmigung von 15 m - Anbauverbot nach Art. 23, Abs. 2 BayStrWG grundsätzlich äußerst problematisch.

Andererseits handelt es sich um ein seit langem bestehendes Gebäude. Eine grundlegende Verbesserung der problematischen Verhältnisse könnte, bei der derzeitigen Rechtslage, dann erreicht werden, wenn der Grundstückseigentümer, aufgrund eigener Veranlassung, vorhat dieses straßennahe Gebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. In diesem Fall könnte die Straßenbaubehörde im Baugenehmigungsverfahren darauf hinwirken, dass die Gebäudefront weiter von der Kreisstraße abgerückt wird.

Diese grundsätzlich mögliche, für die Verkehrssicherheit positive Entwicklung darf durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Wir halten es daher für notwendig, die Baugrenze nicht am Bestand des straßennahen Gebäudes vorzusehen, sondern weiter abzurücken.

Unter Würdigung der bestehenden baulichen Verhältnisse und der Belange des betroffenen Grundstückseigentümers können wir einer Ausnahme vom 15 m - Bauverbot nach Art. 23, Abs. 2 BayStrWG zustimmen, wenn die Baugrenze von der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße im Bereich des bestehenden Gebäudes einen Mindestabstand von 6 m aufweist.

Wir möchten nochmals betonen, dass damit der gegenwärtige Gebäudebestand nicht beeinträchtigt wird. Durch die vorgeschlagene Lösung für die zurückgesetzte Baugrenze entsteht für den Grundstückseigentümer keine Verpflichtung dieses Gebäude abzurechen. Es geht darum, wie vorstehend erläutert, eine im Interesse der Verkehrssicherheit erforderliche Verbesserung in Zukunft nicht auszuschließen.

2.2. Die 15 m - Bauverbotszone gilt grundsätzlich auch für Einfriedungen und andere bauliche Anlagen, auch wenn für diese keine Baugenehmigungspflicht nach der BayBO besteht.

Um die in Ziffer 2.1 ausführlich dargelegten Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs angemessen zu berücksichtigen, bitten wir folgende textliche Festsetzung (Planungsrecht) noch aufzunehmen:

„Einfriedungen und Grundstücksabgrenzungen

Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße zulässig, soweit sie nach Bauart und Konstruktion kein gefährliches Hindernis bei Anprall im Sinne der RPS darstellen und - soweit sie innerhalb der freizuhaltenen Sichtflächen liegen - eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Grundstücksabgrenzungen und sonstige Anlagen (Mauern, Steinquader, massive Zäune u. ä.), die als gefährliches Hindernis im Sinne der RPS gelten, sind so weit abzurücken, dass sie keine Anprallgefahr für den Kreisstraßenverkehr darstellen.“

2.3. In Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Erhaltung von Bäumen geregelt. Teilweise liegen die Bäume innerhalb der kritischen Zone nach den RPS (Anprallschutz für den Kreisstraßenverkehr). Bei vorhandenen Bäumen entlang der überörtlichen Straßen besteht nach den RPS dann Handlungsbedarf, wenn es zu Unfallhäufungen kommt. Vorrangig sollten dann die „gefährlichen Hindernisse“ entfernt werden.

In Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist Folgendes geregelt: „Sofern Bäume entfernt werden müssen, ist hierfür gleichwertiger Ersatz zu schaffen.“

Wir bitten diese Festsetzung noch um folgenden Satz zu ergänzen: „Dabei sind die Mindestabstände für gefährliche Hindernisse von der Kreisstraße nach den RPS zu berücksichtigen.“

3. Schallschutz

In Ziffer 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Schallschutzberechnung für den Kreisstraßenverkehr der MIL 26 enthalten. Die Berechnung berücksichtigt eine Emissionspegelminderung durch den Ansatz einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h. Wie bereits in Ziffer 1.2 erwähnt, beträgt die zulässige Geschwindigkeit auf der Kreisstraße, nach Auskunft unserer Straßenmeisterei, 100 km/h.

Wir bitten die Berechnung entsprechend zu überarbeiten und die textlichen Festsetzungen in Ziffer 6 (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) ggf. anzupassen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Zufahrten zur Kreisstraße

Die Anforderungen zu den Zufahrten werden als Hinweis unter Ziffer 7 aufgenommen.

Zu 1.3 (freizuhaltende Sichtflächen)

Die freizuhaltenden Sichtflächen werden entsprechend aufgeweitet.

Zu 1.4 (Spiegel)

Die Bezeichnung „Spiegel“ wird durch „Verkehrsspiegel“ ersetzt.

Zu Anbauverbotszone/Baugrenze/Anprallschutz

Die Baugrenze wird um 6,0 m zurückgenommen. Damit ist sichergestellt, dass sich bei einem Abbruch und einer Neubebauung die Sichtverhältnisse verbessern.

Zu 2.2 (Bauverbotszone)

Folgende textliche Festsetzungen werden ergänzt:

Einfriedungen entlang der Kreisstraße sind in einem Abstand von mindestens 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße zulässig, soweit sie nach Bauart und Konstruktion kein gefährliches Hindernis bei Anprall im Sinne der RPS darstellen und - soweit sie innerhalb der freizuhaltenen Sichtflächen liegen - eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Grundstücksabgrenzungen und sonstige Anlagen (Mauern, Steinquader, massive Zäune u. ä.), die als gefährliches Hindernis im Sinne der RPS gelten, sind so weit abzurücken, dass sie keine Anprallgefahr für den Kreisstraßenverkehr darstellen.

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Mindestabstände für gefährliche Hindernisse von der Kreisstraße nach den RPS zu berücksichtigen.

Zu Schallschutz

Die Schallschutzberechnung wird in der Begründung aktualisiert.

Trotz der um ca. 2,5 dB(A) höheren Schallpegel, bleiben die ermittelten Anforderungen an den passiven Schallschutz unverändert.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

08. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Stellungnahme vom 13.07.2020

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Wasserwirtschaftliche Belange

1. Altlasten und Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

2. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben sind kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

3. Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiete

Die geplante Fläche befindet sich mehr als fünf Meter über dem Mittelwasserspiegel des westlich angrenzenden Künzbaches. Für den Künzbach existiert kein berechnetes Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der steilen Uferböschung scheint die Gefahr von Überschwemmungen aus dem Künzbach sehr gering zu sein.

4. Klimawandel

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie Hitze, heftigere Regenfälle und Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes ist zu begrüßen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. in den Löschwasserteich eingeleitet werden soll.

Aufgrund der Nähe zum Mühlrain ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Demnach ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Dies ist in Form von Festsetzungen oder Hinweisen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Altlasten und Bodenschutz

Der Hinweis, dass beim Erdaushub der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Dass kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern sind, wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zu 3. Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiete

Kennntnisnahme

Zu 4. Klimawandel

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass aufgrund des abfallenden Geländes bei Starkniederschläge mit Oberflächenabflüssen zu rechnen ist und dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

09. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Stellungnahme vom 08.07.2020

1. Das basierende Kartenmaterial entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskataster vom Juli 2020.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 826/1 der Gemarkung Sommerau nicht mehr existiert. Dies sollte aus dem unter 2. „Räumlicher Geltungsbereich“ aufgeführten Geltungsbereichs herausgenommen werden.

Des Weiteren liegt zum Flurstück 815/1 auch noch 767/10 vollständig im Geltungsbereich und auch hier sollte das Flurstück 826/1 herausgenommen werden.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 00 JA-Stimmen : 00 NEIN-Stimmen

10. Sonstiges

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und in ihren Stellungnahmen der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Landratsamt Miltenberg – Immissionsschutz,
Landratsamt Miltenberg – Wasserschutz,
Landratsamt Miltenberg – gesundheitliche Belange,
Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken,
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
Bayernwerk Netz GmbH,
Deutsche Telekom Technik GmbH.

Hinweis

Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

11. Sonstiges

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

Bayerischer Bauernverband,
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME).

Hinweis

Bebauungsplan „Schafhof“

Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

B. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 18.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 10.06.2020 im gemeindlichen Amts- und Mitteilungsblatt (Ausgabe Nr. 11/2020) hingewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme

Aschaffenburg / Eschau, den 01.09.2020

Planer FM / Markt Eschau