



Markt Eschau

Bebauungsplan

„Schafhof“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 30. November 2020



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

GLIEDERUNG

- 1. Planungsziele und Planungszwecke**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
 - 3.3 Landschaftsschutzgebiet
- 4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
 - 4.1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
 - 4.2 Umweltbericht
 - 4.3 Immissionsschutz
- 5. Verkehr**
 - 5.1 Verkehrliche Erschließung
 - 5.2 Ruhender Verkehr
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Trink- und Löschwasser
 - 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7. Textliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Flächen für die Landwirtschaft
 - 7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.6 Gestalterische Festsetzungen
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Anlagen**

1. Planungsziele und Planungszwecke

Der Schafhof ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Gutshof der Freiherrn von Fechenbach/Aufseß, der nach der Uraufnahme von 1844 noch aus zwei benachbarten Hofstellen bestand (die zweite Hofstelle existiert heute nicht mehr). Gegen Ende des 19. Jahrhunderts bis 1955 wurde der Schafhof an verschiedene Pächter verpachtet. 1955 wurde das Hofgut an den letzten Pächter verkauft, der das Anwesen bis 2013 bewirtschaftete. Danach erwarb der heutige Eigentümer den Schafhof mit angegliederter Gaststätte und Fremdenpension.



Luftbild von 2017

Der heutige Eigentümer betreibt den Schafhof jedoch nur als Nebenerwerbslandwirt, sodass die Hofstelle nicht als privilegierter Standort eingestuft werden kann.

Diese Nichtprivilegierung stellt sich derzeit als Planungshindernis dar, da der nördliche Teil im Landschaftsschutzgebiet des bayerischen Spessart liegt und dort somit baulichen Maßnahmen nur unter Einschränkungen und mit Zustimmung der Behörden zulässig sind.

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.

Aktuell werden vom Eigentümer im Umkreis des Hofes ca. 8,3 ha landwirtschaftlich genutzt, davon ca. 2,3 ha für den Getreide- und Futtermaisbau. Des Weiteren werden 43 Stück Dammwild, 11 Zuchtschweine, 6 Schafe und 2 Pferde gehalten.

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 120 m² großen Saal mit zusätzlichem Sanitärcontainer und eine Außenbewirtung mit 80 Sitzplätzen eine Baugenehmigung. Die Nutzung des großen Saals ist jedoch auf 13 Veranstaltungstage im Jahr beschränkt.

Planung

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.

Die Produktpalette umfasst neben heimischem Obst und Gemüse, auch Säfte und Apfelwein, Getreide und Mehl, Eier und selbst gebackenes Brot sowie Fleisch- und Wurstwaren vom eigenen Tierbestand.



Der Schafhof, Blick von der Kreisstraße



Blick nach Westen auf den unterhalb gelegenen Löschwasserteich und die Dammwildwiese



Blick von Norden in den Innenhof

Blick von Süden auf das tiefer liegende Gelände



Gestaltungsplan vom 20.04.2020

Da die Erhaltung und Weiterentwicklung des Schafhofs im Interesse des Marktes Eschau ist, hat der Gemeinderat Eschau in seiner Sitzung vom 25.11.2019 der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt, um das notwendige Planungsrecht herstellen zu können.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Marktes Eschau in der Gemarkung Sommerau.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden, Westen und Süden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 731 und 767 (jeweils geschnitten)
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 801, 815 und 825

in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:
Fl. Nrn. 825/1 und 767/10 (vollständig) und

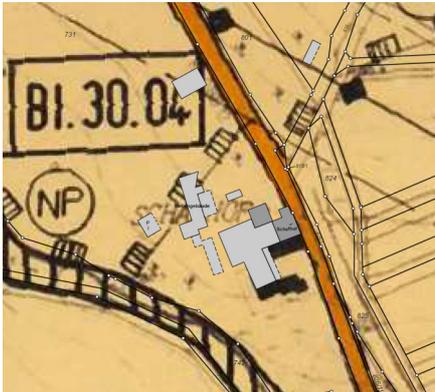
731 und 767 (jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,26 ha.

3. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

3.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Eschau ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vom 30.10.1995, Plan unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt mit den nördlichen Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet des Bayerischen Spessart.

Das Vorhaben entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.2 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen im Plangebiet nicht.

3.3 Landschaftsschutzgebiet des Bayerischen Spessart

Nach dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (30.10.1995) liegen ca. 350 m² des Sondergebiets im Landschaftsschutzgebiet des Bayerischen Spessart.

Da die geplante Nutzung der Landschaftsschutzgebietsverordnung widerspricht, wurde beim Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 20.02.2020 ein Antrag auf naturschutzrechtliche Erlaubnis gestellt.

Mit Email vom 01.04.2020 hat das Landratsamt Miltenberg die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die geplanten Umbaumaßnahmen in Aussicht gestellt.

4. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

4.1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung mit Kompensationsmaßnahme

Von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt wurde mit Datum vom 16.04.2020 eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.1.1 *Wirkungen des Vorhabens*

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten bewirken können.

Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

- *Flächeninanspruchnahme*

Baubedingt ist in erster Linie der Abbruch bzw. Umbau von Gebäuden artenschutzrechtlich relevant. Dadurch könnte es zur Zerstörung von Fledermausquartieren kommen. Für Baustelleneinrichtungsflächen sind befestigte Flächen in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass es dadurch zu keiner Beeinträchtigung kommt.

- *Barrierewirkungen/Zerschneidung/Kollisionsrisiko*
Solche Wirkungen und Risiken sind durch den räumlich und zeitlich begrenzten Eingriff nicht erkennbar.
- *Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Optische Störungen*
Während der Bauzeit wird es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung von Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen kommen. Damit könnten Fledermäuse und Vogel aus den Jagdrevieren sowie aus Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet vertrieben werden.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

- *Flächeninanspruchnahme*
Die Flächennutzungen bleiben im Wesentlichen bestehen. Wenn überhaupt werden nur sehr kleinflächig Flächen neu versiegelt oder befestigt. Anlagebedingt ist die Flächeninanspruchnahme somit vernachlässigbar. Betriebsbedingt findet keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt. Allerdings werden Gebäude abgerissen bzw. umgebaut, was zu Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Fledermaus- und Vogelarten führen kann.
- *Barrierewirkungen/Zerschneidung*
Eine Barrierewirkung ist durch das Vorhaben nicht gegeben.
- *Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Optische Störungen*
Aufgrund der Wiedereröffnung der Gastwirtschaft und des geplanten Hofladens ist mit verstärktem Besucherverkehr zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die angrenzende Straße sowie die bestehende Hofnutzung, dürften die Störungen jedoch ohne wesentliche Auswirkungen auf die Arten bleiben. Relevante stoffliche Immissionen oder Erschütterungen sind nicht zu erwarten. Insgesamt dürften die Störungen also gering ausfallen.
- *Tötung, Kollisionsgefahr*
Das Kollisionsrisiko von Arten mit Fahrzeugen könnte sich aufgrund des Besucherverkehrs erhöhen. Da der geschotterte Parkplatz und die Zufahrt jedoch keine Lebensraumqualitäten aufweisen, ist ein diesbezügliches Risiko gering.

4.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung, schonende Bauausführung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- *Erhaltung bestehender Gehölze*
Die vorhandenen Gehölze sind soweit möglich zugunsten von Gehölzbrütern sowie von Fledermäusen zu erhalten. Lagerflächen oder Baustelleneinrichtungen sind nicht im Wurzelbereich vorzusehen.
- *Baumfällung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr*
Um eine Tötung von Gehölzbrütern auszuschließen, sind Baumfällungen und Gehölzrodungen nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

- **Minimierung der Beleuchtung**
Die nächtliche Beleuchtung ist auf das Notwendigste zu reduzieren. Um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken, sind abgeschirmte, insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen ohne UV-Anteil (Natriumhochdruckdampflampen oder Leuchtdioden) zu verwenden.
- **Abbruch und Umbau von Gebäuden**
Beim Abbruch und Umbau von Gebäuden ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort potenziell lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und/oder der Zeit der Winterruhe gestört bzw. verletzt/getötet werden, ist dieses wenn möglich in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen. Zudem sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Im Falle gesetzlich geschützter Lebensstätten erfolgt die weitere Vorgehensweise nach Vorgabe des Fachgutachters.
- **Eingriffe in potenzielle Winterquartiere für Zauneidechsen**
Eingriffe in Bereiche, die potenziell als Winterquartiere für Zauneidechsen geeignet sind, sind nur außerhalb deren Überwinterungszeit, also witterungsabhängig ca. von Ende März bis Ende August durchzuführen. Dies trifft auf die Steinblöcke zur Hangbefestigung zu, in deren Ritzen Zauneidechsen überwintern könnten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben zum Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten in einen Zustand zu versetzen, welcher es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Dies setzt ihre rechtzeitige Umsetzung und Wirksamkeit voraus.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

- **Aufhängen von Fledermauskästen**
Da im Zuge der Baumaßnahme Gebäude und Unterstellhallen mit potenziellen Quartieren für Fledermäuse umgebaut bzw. abgebrochen werden, sind als Ausgleich vor dem Eingriff 4 Fledermauskästen an den verbleibenden Gebäuden anzubringen (Hinweis: Aufhänghöhe mind. 3 m; freier Anflug; Ausrichtung Richtung Süden, Osten oder Westen).

4.1.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- **Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie**
Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL im Gebiet sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.
- **Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie**
Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- *wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);*
 - *wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).*
- **Säugetiere**
In der Online-Datenbank des LfU sind für den Landkreis Miltenberg 13 Fledermausarten gelistet. Dabei sind sowohl Gebäudebewohner als auch Baumfledermäuse benannt.

Gemäß Bebauungsplan sind alle bestehenden Bäume bis auf einen im Zentrum zur Erhaltung festgesetzt. Sofern dieser beseitigt wird, ist die Fällung im Winterhalbjahr vorgesehen. Potenzielle Winterquartiere von Fledermäusen in Form von Spalten, Rissen oder Höhlen sind nicht vorhanden, so dass eine Betroffenheit von Fledermausarten durch eine Fällung ausgeschlossen werden kann.

Darüber hinaus ist der Abriss bzw. Umbau von Gebäuden und Unterstellhallen vorgesehen. Das Vorhandensein von Quartieren und damit eine Betroffenheit von Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind die Gebäude und Hallen vor dem Eingriff durch eine fachlich geeignete Person auf gesetzlich geschützte Lebensstätten hin zu untersuchen. Sollten solche festgestellt werden, erfolgt die weitere Vorgehensweise nach Vorgabe des Fachgutachters. Der günstigste Zeitpunkt für Abbrucharbeiten ist in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen.

Als Ausgleich für die potenziell verloren gehenden Fledermausquartiere ist vor dem Eingriff das Aufhängen von 4 Fledermauskästen an den verbleibenden Gebäuden vorgesehen.

Die potenzielle Eignung des Gebietes als Jagdhabitat wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bauzeitlichen oder betrieblichen Störwirkungen (Lärm, optische Aktivitäten) sind lokal begrenzt und geringfügig. Damit wird auch der Verbotstatbestand der erheblichen Störung nicht erfüllt.

Weitere Säugetierarten nach Anhang I(a) FFH-Richtlinie sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Kriechtiere**

Für den Landkreis Miltenberg ist das Vorkommen von Schlingnatter, Zauneidechse und Sumpfschildkröte benannt. Letztere kann aufgrund fehlender Stillgewässer im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Zauneidechse und Schlingnatter können prinzipiell auf den angrenzenden Wiesenflächen und somit auch im Randbereich des Geltungsbereiches vorkommen. Im Bereich des geplanten Sondergebietes sind die vorhandenen Strukturen überwiegend nicht als Lebensraum für Reptilien geeignet (v.a. befestigte und versiegelte Flächen, Rasenflächen, Gebäude). Diese sind daher wenn überhaupt überwiegend nur als Durchzügler zu erwarten. Nicht ganz ausgeschlossen werden kann jedoch, dass Zauneidechsen in den Ritzen der Steinblöcke, die der Hangbefestigung dienen, überwintern. Sofern daran Eingriffe stattfinden, sind diese daher auf den Zeitraum außerhalb der Überwinterung von Zauneidechsen zu beschränken.

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung benannter Maßnahme ausgeschlossen werden.

- **Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Sonstige Vorkommen von Tierarten nach Anhang IV b) FFH-RL im Gebiet sind von den Verboten nicht betroffen bzw. nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot von Lebensstätten:**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

- **Störungsverbot:**

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

- *Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):
Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.*

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- *wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);*
- *wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).*

Gemäß der gesetzlichen Bestimmungen sind alle wild lebenden Vogelarten zu berücksichtigen (§ 44 BNatSchG).

In der Online-Datenbank sind für den Landkreis Miltenberg 69 Arten benannt. Darüber hinaus lässt die Lebensraumausstattung noch einige weitere, weit verbreitete und ungefährdete Arten erwarten.

Die vorhandenen Gehölze stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitat von verschiedenen Vogelarten dar. Fast alle Gehölze sollen jedoch erhalten werden. Sofern die Beseitigung von Bäumen oder Sträuchern vorgesehen ist, ist dies im Winterhalbjahr durchzuführen. Dadurch kann eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten vermieden werden.

Die Gebäude und Unterstellhallen stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gebäudebrüter dar. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist jedoch wenn überhaupt nur mit weit verbreiteten Arten zu rechnen, die in der Umgebung ausreichend Ausweichquartiere finden. Der Verlust potenzieller Brutplätze durch die Abbruch- und Umbauarbeiten dürfte somit keine Auswirkungen auf möglicherweise betroffene Arten haben. Vor Beginn der Bauarbeiten ist jedoch durch eine fachliche geeignete Person sicherzustellen, dass sich zum Zeitpunkt des Abbruchs keine gesetzlich geschützten Lebensstätten an den betroffenen Gebäuden befinden. Sofern Gebäudebrüter festgestellt werden, muss der Baubeginn ggf. verschoben werden und ein Ausgleich in Form von Nistkästen zeitnah erfolgen. Die Vorgehensweise sowie den Umfang ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen legt in diesem Fall die benannte fachliche geeignete Person fest.

Die bauzeitlichen oder betrieblichen Störwirkungen (Lärm, optische Aktivitäten) sind lokal begrenzt und geringfügig. Zudem können gestörte Arten in die Umgebung, die ähnliche Strukturen aufweist, ausweichen. Damit wird auch der Verbotstatbestand der erheblichen Störung für keine Art erfüllt.

4.1.4 Fazit

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Die vollständige artenschutzrechtliche Potentialabschätzung liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt wurde mit Datum vom 16.04.2020 ein Umweltbericht erarbeitet. Aus diesem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.2.1 *Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- *Pflanzen und Tiere*

Das Schutzgut ist aufgrund der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich von überwiegend geringer Wertigkeit. Es handelt sich in erster Linie um Gebäude, darunter auch Stallungen und Unterstellhallen sowie um gepflasterte und geschotterte Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen. Eine ca. 1.300 m² große Fläche im Nordwesten wird als Freilauf für Schweine genutzt. Diese ist vegetationsfrei und hat daher eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut. Zudem sind innerhalb des Geltungsbereiches eine größere sowie mehrere kleinere Rasenflächen vorhanden, teilweise mit Einzelbäumen und Sträuchern. Die Bäume haben eine mittlere Wertigkeit, die Rasenflächen eine geringe Wertigkeit. Ebenso haben die Sträucher überwiegend geringe Wertigkeit, da es sich zum Großteil um Neupflanzungen handelt. Die Grünfläche südlich des Sondergebietes im Übergang zur freien Landschaft ist von zumindest mittlerer Bedeutung, da es sich um eine extensiver genutzte Wiese handelt.

Vorkommen geschützter, gefährdeter oder bedeutsamer Tierarten werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Untersuchungen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung als potenziell möglich erachtet. Demnach könnten Gebäude und Gehölze von Fledermäusen und Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden.

- *Fläche*

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Boden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Ein Flächenverbrauch findet durch das Vorhaben nicht statt, da keine Neuversiegelungen oder sonstigen wesentlichen Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

- *Boden*

Im Geltungsbereich standen ursprünglich Braunerden aus Schluff bis Lehm guter Ertragsfähigkeit an. Im Bereich des geplanten Sondergebietes sind diese jedoch durch die bestehende Nutzung fast komplett beansprucht. Das Schutzgut Boden hat daher geringe bis keine Bedeutung.

- *Wasser*

Durch die bestehenden Versiegelungen und Bodenveränderungen ist auch das Schutzgut Wasser vorbelastet. Das anfallende Niederschlagswasser wird aktuell im Plangebiet versickert bzw. in den Löschwasserteich eingeleitet.

Der westlich angrenzende Künzbach befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Oberflächengewässer sind somit nicht betroffen. Ebenso gibt es keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete.

- **Klima/Luft**
In einem warmen, mäßig trockenen Klima herrschen westliche Windrichtungen vor, wobei der Nord-Süd gerichtete Talzug lokale Abweichungen bewirken dürfte. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 750 bis 850 mm.

Daten zur Lufthygiene liegen nicht vor.

Das lokale Klima wird durch das Geländere relief sowie die Vegetation bzw. durch Geländeüberformungen wie z.B. Versiegelungen bestimmt. Da das Gebiet stark anthropogen überprägt ist, ist seine Bedeutung für das Schutzgut gering.

- **Landschaft**
Landschaftlich ist das Gebiet insbesondere durch ein wechselndes Geländere relief sowie durch den Talgrund des Künzbachs geprägt. Aufgrund der abwechslungsreichen Landschaft ist die Umgebung durchaus für die Erholungsnutzung geeignet, wenn auch am Schafhof selbst keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege verlaufen. Der Schafhof selbst hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, da die Gaststätte aktuell geschlossen ist.
- **Biologische Vielfalt**
Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Baugebietes ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen.
- **Menschliche Gesundheit, Bevölkerung**
Lärmimmissionen gehen von der angrenzenden Straße aus, wenn auch die Verkehrsbelastung mit 738 Kfz/24h (Jahr 2015) gering ist. Immissionsschutzrechtlich kann der Schafhof am ehesten als Mischgebiet eingestuft werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete liegen tagsüber bei 60 dB (A) und nachts bei 50 dB (A). Gemäß der Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich in einer Entfernung von 10,0 m zur Straßenachse Immissionspegel von tags ca. 58,0 dB (A) und nachts ca. 49,5 dB (A). Das Wirtshaus befindet sich jedoch in einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenmitte. Dort beträgt der Immissionspegel tags ca. 63,0 dB (A) und nachts ca. 54,5 dB (A). Die schalltechnischen Orientierungswerte werden also im Bereich des Wirtshauses direkt an der Straße überschritten, ab einer Entfernung von 10,0 m zur Straßenachse werden sie jedoch eingehalten.
- **Kultur- und Sachgüter**
Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale bekannt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung (Prognose)

Die Nichtdurchführung der Bebauungsplanaufstellung hätte zur Folge, dass die bestehenden Nutzungen wahrscheinlich beibehalten werden würden. Die Umnutzung eines Gebäudeteils als Wohnhaus wäre jedoch nicht möglich, da es sich nicht um eine privilegierte Nutzung handelt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- **Pflanzen und Tiere**
Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Beim Schutzgut Tiere könnten gemäß der artenschutzrechtlichen Abschätzung Fledermäuse durch den Neubau von Gebäuden und dem damit verbundenen Abriss von Unterstellhallen und Nebengebäuden betroffen sein. Zudem ist einer der bestehenden Bäume nicht zur Erhaltung festgesetzt. Sofern

dieser gefällt wird, könnten gehölzbrütende Vogelarten betroffen sein. Durch die Fällung des Baumes nur im Winterhalbjahr, die Vorabkontrolle der Gebäude sowie das Aufhängen von Fledermauskästen können mögliche Beeinträchtigungen jedoch vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Wechselwirkungen bestehen wenn überhaupt zum Schutzgut Boden, sofern neue Flächen versiegelt oder befestigt werden und dafür Vegetation beseitigt werden muss. Der Bebauungsplan lässt dies jedoch nur in sehr geringem Umfang zu.

- **Fläche**
Der Bebauungsplan hat keine relevanten Auswirkungen auf die Fläche, da keine wesentlichen Nutzungsänderungen vorgesehen sind und somit auch kein relevanter Flächenverbrauch stattfindet. Insofern existieren auch keine Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern.
- **Boden**
Auch für das Schutzgut Boden hat der Bebauungsplan keine relevanten Auswirkungen, da die Flächen bereits überwiegend versiegelt und befestigt sind. Sofern kleinflächig vorhandene Grünflächen befestigt oder überbaut werden, ergeben sich Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser sowie Pflanzen und Tiere.
- **Wasser**
Das Niederschlagswasser soll wie bisher im Plangebiet versickert bzw. in den Löschwasserteich eingeleitet werden. Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers wird sich nicht ändern, da die Flächen derzeit bereits weitestgehend versiegelt sind. Das auf den neuen Dachflächen (derzeit überwiegend Unterstellhallen) anfallende Niederschlagswasser soll in den Löschteich eingeleitet werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes findet gegenüber den bisherigen Nutzungen nicht statt. Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.
- **Klima/Luft**
Das Schutzgut ist nicht betroffen.
- **Landschaft**
Der Charakter des Gebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinflusst. Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern sind daher vernachlässigbar.
- **Biologische Vielfalt**
Die biologische Vielfalt des Gebietes wird sich aufgrund der geplanten Änderungen bereits bebauter Flächen nicht wesentlich ändern. Wechselwirkungen des Schutzgutes bestehen prinzipiell zum Schutzgut Pflanzen und Tiere und da die standörtlichen Gegebenheiten für die Artenvielfalt von Bedeutung sind, indirekt auch zum Boden und Wasser. Da das Schutzgut nicht betroffen ist, sind jedoch auch die Wechselwirkungen vernachlässigbar.
- **Natura 2000**
Im Plangebiet selbst sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächste FFH-Gebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 2,7 km, das nächste Vogelschutzgebiet in einem Abstand von ca. 7,5 km. Aufgrund des großen Abstandes und der geringen Eingriffsschwere des Vorhabens kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind im Plangebiet daher nicht vorhanden.
- **Menschliche Gesundheit, Bevölkerung**

Wie beschrieben werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich des Wirtshauses unmittelbar am Straßenrand überschritten. Sofern an diesem Gebäude keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind, genießt es jedoch Bestandsschutz. Ist jedoch die Errichtung oder Änderung von Gebäuden vorgesehen, erfolgt der Schallschutznachweis objektbezogen gemäß DIN 4109. Der Bebauungsplan sieht entsprechend für Schlaf- und Kinderzimmer passive Schallschutzmaßnahmen vor. Eine Betroffenheit des Schutzgutes kann durch Festsetzung dieser Maßnahme eingehalten werden.

Auch weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind aufgrund der geringen Nutzungsänderungen nicht zu erwarten. Im Gegenteil können die Planungen, die auf Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen, sogar eine positive Auswirkung auf die Erholungsnutzung haben. Wechselwirkungen bestehen daher zum Schutzgut Landschaft.

- *Kultur- und Sachgüter
Das Schutzgut ist nicht betroffen.*
- *Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Mit umweltschädigenden Emissionen oder Abfällen ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert bzw. in den Löschwasserspeicher eingeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Einleitung in den Hauptsammler in der Eichelsbacher Straße (MIL 26).*
- *Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame Nutzung von Energien
Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen.*
- *Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.*
- *Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Durch die Wiedereröffnung der Gastwirtschaft und den geplanten Hofladen ist damit zu rechnen, dass sich der Besucherverkehr und damit lokal auch die Schadstoffemissionen durch Pkws erhöhen werden. Die Auswirkungen auf den Zustand der Luftqualität sind jedoch marginal.*
- *Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden, soweit vorhanden, bereits bei den einzelnen Schutzgütern benannt. Diese sind aufgrund der geringen Eingriffsschwere überwiegend vernachlässigbar und bedürfen insofern keiner genaueren Betrachtung.*

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee BauGB sind außerdem die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Solche Risiken sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge „der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... zu berücksichtigen. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation

- Vermeidung

Schutzgut Fläche:

- Standortwahl einer durch Bebauung und Versiegelung vorbelasteten Fläche
- keine wesentliche Nutzungsänderung
- Begrenzung der zulässigen Bebauung

Schutzgut Boden:

- Standortwahl einer durch Bebauung und Versiegelung vorbelasteten Fläche
- Begrenzung der zulässigen Bebauung

Schutzgut Wasser:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Schutzgut Klima/Luft:

-

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

- Standortwahl einer durch Bebauung und Versiegelung vorbelasteten Fläche
- Erhaltung von Gehölzen als Quartier und Brutgehölz (u.a. artenschutzrechtlich begründet)
- Baumfällungen, Gehölzrodungen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Gebäudeabbruch möglichst in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober und erst nach vorheriger Kontrolle
- Eingriffe in potenzielle Winterquartiere für Zauneidechsen nur außerhalb deren Überwinterungszeit
- Minimierung der Beleuchtung

Schutzgut Mensch:

- Passive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit einem geringeren Abstand als 6,5 m zur Straßenbegrenzungslinie

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Erhaltung von Gehölzen
- Gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

-

- Kompensation

Im Wesentlichen bleiben die bestehenden Nutzungen bestehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Flächen innerhalb des Sondergebietes bebaut oder durch Stellplätze und Zufahrten beansprucht werden. Der Ausgleichsbedarf ist daher sehr gering. Auf eine rechnerische Ermittlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde verzichtet. Als Ausgleich wurde pauschal festgelegt, dass am Löschteich 6 heimische Bäume gepflanzt werden sollen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betrachtet.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

4.2.2 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Faktor. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, das Kleinklima, das Landschaftsbild, die Erholung und Pflanzen erfolgte im Wesentlichen auf Grundlage einer Ortseinsicht, des Luftbildes sowie der Erfahrung bei vergleichbaren Vorhaben. Bezüglich des Schutzgutes Tiere wurde außerdem die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung herangezogen. Zur Bewertung des Schutzgutes Mensch (Lärm) dienten neben den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan außerdem die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Bearbeitung der Schutzgüter sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.“

So sind z.B. die Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung (GRZ), die Vorgaben für nicht überbaute Grundstücksflächen, die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzes durch die Gemeinde Eschau als Bauaufsicht zu überwachen und durchzusetzen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Eigentümer des Schafhofes in Eschau beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses zur Eigennutzung sowie eines Hofladens. Die Gemeinde Eschau plant daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schafhof“. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha und befindet sich auf Gemarkung Sommerau nördlich der Ortsbebauung an der MIL 26.

Im Wesentlichen werden die bestehenden Flächennutzungen beibehalten. Allerdings wird ein Teil der vorhandenen Gebäude bzw. Unterstellhallen abgerissen und neu errichtet bzw. umgebaut. Dadurch kann es zur Beseitigung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vogelarten kommen. Beeinträchtigungen können jedoch durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

Die sonstigen Schutzgüter sind nur gering bis gar nicht betroffen. Insgesamt sind die umweltrelevanten Auswirkungen also sehr gering.

Als naturschutzfachlicher Ausgleich wurde die Pflanzung von 6 Laubbäumen am Löschteich festgelegt.

Der vollständige Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.3 Immissionsschutz

4.3.1 Ermittlung der Emissionspegel

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes beträgt die Verkehrsbelastung auf der MIL 26 im Jahr 2015 738 Kfz/24h.

Durch die neue Umgehungsstraße Eschau/Sommerau kann davon ausgegangen werden, dass der Verkehr auf der MIL 26 zukünftig nur noch sehr gering zunehmen wird. Für das Prognosejahr 2030 wird eine Verkehrszunahme von ca. 10% berücksichtigt. Dies ergibt eine Verkehrsmenge von 812 Kfz/24h. Der maßgebende Lkw-Anteil von tags 4,4% und nachts 5,5% wird unverändert übernommen.

LKW- Anteil	tagsüber	4,4%	
	nachts	5,5 %	
Maßgebende	tagsüber	0.06 DTV Kfz / h	ca. 55,5 dB (A)
Verkehrsstärke	nachts	0.008 DTV Kfz / h	ca. 47,0 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %		-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton		-
Mehrfachreflexion	keine		-
Geschwindigkeit	100 km/h	tagsüber	-
		nachts	-

Auf der MIL 26 ergibt sich ein Emissionspegel von tags ca. 55,5 dB (A) und nachts ca. 47,0 dB (A).

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 4 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit. Bei Baugebieten, die dichter entfernt liegen, erhöht sich der Pegel, bei größeren Entfernungen reduziert er sich.

4.3.2 Ermittlung der Immissionspegel

Das Wirtshaus steht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie. Hier beträgt der Abstand zur Straßenmitte ca. 3,5 m. Hierdurch erhöht sich der Pegel um ca. 10,0 dB(A). Der Immissionspegel beträgt tagsüber ca. 65,50 dB (A) und nachts ca. 57,0 dB (A).

In einer Entfernung von 10,0 m zur Straßenmitte erhöht sich der Pegel nur noch um ca. 5 dB(A). In diesem Fall beträgt der Immissionspegel tagsüber ca. 60,5 dB (A) und nachts ca. 52,5 dB (A).

4.3.3 Beurteilung

Immissionsschutzrechtlich kann das Sondergebiet als Mischgebiet eingestuft werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte gegenüber Verkehrslärm liegen für Mischgebiete tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden unmittelbar am Straßenrand tagsüber um ca. 5,50 dB(A) und nachts um 7,0 dB(A) überschritten. Ab einer Entfernung von 10,0 m zur Straßenmitte werden tagsüber fast eingehalten. Nachts werden sie um ca. 2,0 dB(A) überschritten.

Da durch die Berücksichtigung der Anbauverbotszone neue Gebäude erst ab einer Entfernung von 15,0 m ab Straßenbegrenzungslinie zulässig sind, ist immissionschutzrechtlich von der Überschreitung der Grenzwerte somit nur das bestehende Wirtshaus betroffen.

Sofern an diesem Gebäude keine Nutzungsänderungen vorgesehen werden, genießt das Gebäude Bestandsschutz. Danach sind immissionsschutzrechtlichen Anforderungen unbeachtlich.

Sofern jedoch eine Nutzungsänderung vorgenommen wird, gilt folgendes:

Das alte Wirtshaus liegt nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschläglich und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen (dazu gehört auch schlafen bei offenem Fenster), sind Schlaf- und Aufenthaltsräume zu schützen, wenn der Schallpegel nachts 50 dB(A) überschreitet. Um dies sicherstellen zu können, bestehen zwei Möglichkeiten.

Möglichkeit 1:

Die Schlaf- und Aufenthaltsräume verfügen über ein zweites zu öffnendes Fenster zur seitlichen Fassadenseite. Zu den seitlichen Fassaden können Abschläge von ca. 5 dB(A) angesetzt werden. In diesem Fall sind keine weiteren Lärmvorkehrungen erforderlich.

Möglichkeit 2:

Die Schlaf- und Aufenthaltsräume verfügen über kein zweites zu öffnendes Fenster zur seitlichen Fassadenseite.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

4.3.4 Festsetzungsvorschlag für den Bebauungsplan

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderli-

che Fenster ausschließlich zur lärmzugewandten Fassadenseiten besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist oder diese Räume ein weiteres Fenster, das geöffnet werden kann, zur seitlichen oder rückwärtigen Fassadenseite aufweisen.

5. Verkehr

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Schafhof ist über die Eichelsbacher Straße (MIL 26) verkehrlich erschlossen. Für die nördliche Grundstückszufahrt besteht eine Sondernutzungserlaubnis des Staatlichen Bauamtes (26.03.1986).

Für die beiden anderen müssen noch Sondernutzungserlaubnisse beantragt werden.

Da durch die geplanten Nutzungen (Wohnhaus mit Hofladen) mit keinem nennenswerten Zusatzverkehr zu rechnen ist, wird die verkehrliche Erschließung als gesichert angesehen.

5.2 Ruhender Verkehr

Aktuell sind auf dem Anwesen 29 Stellplätze angeordnet. Davon werden 21 Stellplätze über die nördliche und 8 über die südliche Zufahrt angefahren.

Da sowohl die Gaststätte als auch der Hofladen durch dieselben Personen betrieben werden und die Nutzungen somit nicht gleichzeitig stattfinden, bleibt der Stellplatzbedarf diesbezüglich unverändert.

Lediglich durch das Wohnhaus werden zwei zusätzliche Stellplätze benötigt. Diese lassen sich auf dem Hof problemlos anordnen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Als bauliche Erweiterungen sind nur das Wohnhaus sowie der Hofladen geplant. Ein Mehrbedarf an Trinkwasser ergibt sich nur durch das geplante Wohnhaus und durch die Nutzung der sanitären Anlagen der Kunden. Dieser Mehrbedarf ist gering und kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung der bestehenden Gebäude mit Gasthof, Fremdenzimmer, Biergarten und Durchführung von 13 Vereinsfesten/Jahr wurde ein Feuerlöschteich mit einem Vorhaltevolumen von 460 m³ gefordert.

Dieser Löschwasserspeicher wurde zwischenzeitlich realisiert. Im Rahmen der wasserrechtlichen Bauabnahme am 17.09.2015 wurden gemäß Abnahmeschein keine Beanstandungen vorgebracht.

Bei der Abnahme wurde festgestellt, dass der Löschwasserspeicher mit 490 m³ größer als erforderlich ausgeführt wurde.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in den Hauptsammler in der Eichelsbacher Straße (MIL 26). Die zusätzlich anfallende Menge ist gering.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Aktuell wird alles anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert bzw. in den Löschwasserspeicher eingeleitet. Auch das auf den neuen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den Löschwasserteich eingeleitet werden.

Durch die geplanten Neubaumaßnahmen wird sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers nicht bzw. nur unwesentlich verändern, da die Flächen derzeit schon weitgehend versiegelt sind.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. **Textliche Festsetzungen**

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Schafhof dauerhaft betreiben zu können, werden Schank- und Speisewirtschaft mit Fremdenzimmern, Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäude mit Arbeits- und Sozialräumen sowie Lager-, Fahrzeug- und Gerätehallen, Stallungen und Stellplätze sowie ein Biergarten, Hofladen sowie Räumlichkeiten für Bewirtung und private Feiern mit Nebenräumen zugelassen.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und um den Verkehr auf der Kreisstraße nicht übermäßig zu belasten, dürfen die Räumlichkeiten für die Durchführung von private Feiern nur an 13 Tagen im Jahr genutzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Wandhöhe

Die festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m über Oberkante natürliches Gelände orientiert sich am bestehenden Hauptgebäude, dass eine Wandhöhe von ca. 6,0 m aufweist.

7.2.2 Grundfläche

Die Fläche, die von der Baugrenze umschlossen wird, umfasst ca. 2.300 m². Innerhalb dieser Fläche dürfen 2.000 m² überbaut werden. Bezogen auf die Größe des Sondergebiets entspricht dies einer Grundflächenzahl von ca. 0,33.

Für die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen dürfen weitere 1.900 m², die auch außerhalb des Baufeldes liegen dürfen, in Anspruch genommen werden.

Insgesamt liegt damit die überbaubare Fläche bei maximal 0,64 und damit unterhalb der Obergrenze von 0,8.

7.3 Bauweise

Um die Eingriffe ins Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird die Anordnung von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen auf dem Anwesen kompakt zusammengefasst. Außerhalb der Baugrenzen werden nur Stellplätze zugelassen.

7.4 Flächen für die Landwirtschaft

Zur Standortsicherung der Dammwildhaltung dürfen die Weideflächen eingezäunt werden und der Bau von Futterkrippen wird zugelassen.

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da sich das Plangebiet im bzw. am Rande des Landschaftsschutzgebiet befindet, dürfen nur einheimische Gehölze gepflanzt werden.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Um eine einheitliche Gestaltung der Dächer sicherstellen zu können ohne den Ge-

staltungsspielraum zu sehr einzuschränken, werden für die Hauptgebäude nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen. Nebengebäude, Anbauten und Dachaufbauten dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.

Bei der Anordnung von Dachaufbauten orientiert sich die Festsetzung mit maximal 1/3 an der bayerischen Bauordnung.

8. Flächenbilanz

Sondergebiet	6.098 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.692 m ²
Landwirtschaftliche Flächen	4.793 m ²
Gesamt	12.583 m²

9. Anlagen

9.1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Trölenberg + Vogt Landschaftsarchitekten Partnergesellschaft mbH, Grünewaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg mit Datum vom 16.04.2020

9.2 Umweltbericht

Trölenberg + Vogt Landschaftsarchitekten Partnergesellschaft mbH, Grünewaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg mit Datum vom 16.04.2020

Aschaffenburg, den 30. November 2020

Eschau, den __.__.2020

Entwurfsverfasser

Auftraggeber


Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Eschau