

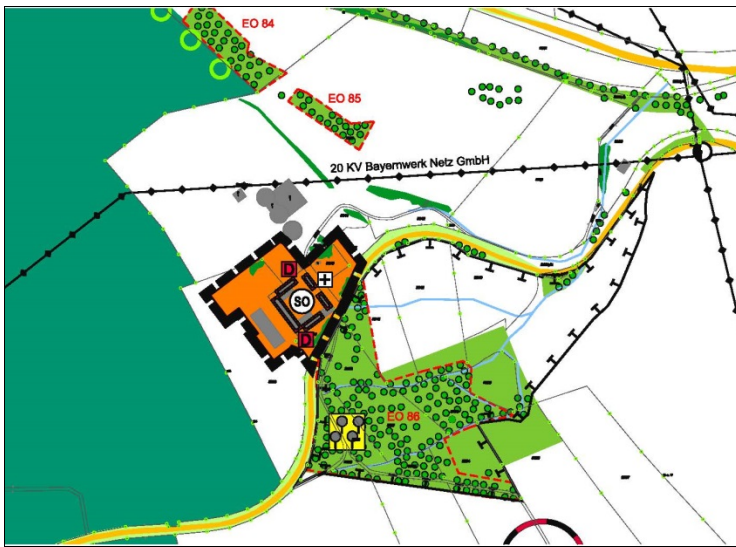
# MARKT ELSENFELD

## LANDKREIS MILTENBERG

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG 9

### SONDERGEBIET „GUT NEUHOF“

#### BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 31.10.2023  
Stand: Vorentwurf

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Änderungsplanung</b>	<b>3</b>
<b>2. Vorgaben überörtlicher Planungen</b>	<b>4</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)	
2.2 Schutzgebiete	
2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan	
2.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone MIL 27	
<b>3. Denkmalschutz</b>	<b>6</b>
<b>4. Plangebiet der Änderung</b>	<b>6</b>
4.1 Lage und Bestandssituation	
4.2 Verkehrliche Erschließung	
<b>5. Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
<b>6. Inhalt der Änderung</b>	<b>8</b>
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>9</b>
<b>8. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>10</b>
<b>VERFAHREN</b>	
<b>I. Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung vom 07.12.2020 den Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gut Neuhof“.</b>	

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

Der Gutshof „Gut Neuhoﬀ“ befindet sich in der Gemarkung Rück des Markt Elsenfeld. Im Oktober 2006 erwarb Herr Reinhold Hock, Großostheim, den Vierseithof. Der neue Eigentümer betreibt den Gutshof als landwirtschaftlichen Betrieb.

Das denkmalgeschützte Ensemble – 2. Hälfte 19. Jahrhundert, im Kern 18. Jahrhundert – besteht aus zwei eingeschossigen Wohngebäuden, einem Ökonomiegebäude, einem eingeschossigen Dreiflügeltrakt und einem großen gewölbten Kuhstall mit Säulen. Zwischen den beiden Wohngebäuden markieren noch die Reste eines Hoftores mit Pforte und ein Sandsteinpfeiler mit barockem Wappenstein, 18. Jahrhundert, den Zugang.

Ergänzt wurde die Hofstelle um eine große Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen und zur Lagerung von Stroh und Futtermittel sowie Stallgebäude für die Mutterkuhhaltung.

Aufgrund der sich verändernden Art der Bewirtschaftung verloren die Gebäude des Gutshofes ihre Verwendung. Auch im Hinblick auf künftige Arbeitsweisen in der Landwirtschaft ist keine Wiederaufnahme von ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzungen in den Gebäuden zu erwarten.

Bewohnt ist eines der beiden ehemaligen Wohngebäude, das andere wird derzeit in Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflege und dem Landesamt für Denkmalpflege für Wohnungen und Verwaltung saniert und instandgesetzt.

Zum Erhalt und der Wiederbelebung der teilweise leerstehenden Gebäudeanlage wurde von der Firma Jens und Reinhold Hock GbR ein Nutzungskonzept entwickelt, das die historische Substanz berücksichtigt.

Es sind folgende Nutzungen und Einrichtungen geplant:

- Veranstaltungssaal, Eventlocation „Gewölbehalle“ für Feierlichkeiten mit einer Personenanzahl von max. 100 Personen
- Café, Theater- und Kleinkunsthöhne in der ehemaligen Scheune, Angebot für kleinere Veranstaltungen für ca. 40 Gäste
- Atelier für Künstler im ehemaligen Getreidelager
- Räume für die Betriebsverwaltung, Wohnungen für den Betriebsleiter des Gutshofes, Personal und Verwalter der Biogasanlage
- Boardinghouse mit max. 12 Einheiten.

Das Vorhaben soll in mehreren Abschnitten umgesetzt werden. Zunächst soll die Nutzung der Gewölbehalle und der Scheune realisiert werden.

Das Anwesen befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da das Vorhaben nicht zu den privilegierten Vorhaben zählt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die planungsrechtliche Sicherung und Realisierung des Vorhabens „Eventlocation mit Café und Boardinghouse“ erforderlich.

Im Oktober 2020 beantragt die Firma Jens und Reinhold Hock GbR, Niedernberger Straße 50, 63762 Großostheim, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gut NeuhoF, Flurstück Nr. 5020.

Das betroffene Areal ist im wirksamen Flächennutzungsplan (mit Integration des Landschaftsplanes) Bestandteil der Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB). Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da die Erhaltung und Nutzung des historischen Gutshofes im Interesse des Markt Elsenfeld ist, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 07.12.2020 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des „Gut NeuhoF“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gefasst.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

#### **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist der Markt Elsenfeld als Fünffach-Mittelzentrum mit der Stadt Obernburg a. Main, der Stadt Erlenbach a. Main, der Stadt Klingenberg a. Main und der Stadt Wörth a. Main bestimmt und liegt im Verdichtungsraum Aschaffenburg.

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegung im Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Karte 3 „Landschaft und Erholung“, RP1) – deckungsgleich mit dem Landschaftsschutzgebiet des „Naturpark Spessart“.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen dem Naturschutz und der Landschaftspflege eine besondere Bedeutung zukommt (Ziel 7.1.2 LEP).

Nach 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. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.

### **2.2 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Hier gelten die Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“. Da die geplanten Nutzungen, die über das Baudenkmal *Gutshof* hinausgehen, der Landschaftsschutzgebietsverordnung widersprechen, ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Erlaubnis zu stellen. Erforderlich ist die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung von den Verbots der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die geplanten Maßnahmen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der Änderungen ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.



Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Mit der Festsetzung eines *Sonstigen Sondergebietes (SO)*, Zweckbestimmung „Event, Kultur, Gastronomie und Boardinghouse“ und „Landwirtschaft“ kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

## 2.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone an der Kreisstraße MIL 27

Das Plangebiet reicht in die Anbauverbotszone an der Kreisstraße (0 bis 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) und in die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (bis zu 30 m). Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und dies den Entwicklungsmöglichkeiten nicht entgegensteht.

### 3. DENKMALSCHUTZ

Der Gutshof ist in der Bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen und somit seine historische Bedeutung dokumentiert.

#### **Baudenkmal**

Aktennummer: D-6-76-123-23, Standort: Gut Neuhof 1

Objekt: Gutshof

Beschreibung: Vierseithof: Wohngebäude, zwei in Flucht stehende eingeschossige Satteldachbauten mit hohem Kellersockel, unverputztes Sandsteinmauerwerk mit Werksteinrahmungen, 2. Hälfte 19. Jahrhundert, im Kern 18. Jahrhundert, Ökonomiegebäude, eingeschossiger Dreiflügeltrakt mit Satteldach, unverputztes Sandsteinmauerwerk mit Werksteinrahmungen, im Mitteltrakt großer gewölbter Kuhstall mit Säulen, 2. Hälfte 19. Jahrhundert, im Kern 18. Jahrhundert, Rest eines Hoftores mit Pforte und vermauerter Wappenstein, Sandstein, 18. Jahrhundert.

### 4. PLANGEBIET DER ÄNDERUNG

#### 4.1 Lage und Bestandsituation

Der Geltungsbereich der Änderung liegt innerhalb des Markt Elsenfeld in der Gemarkung Rück.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich vom Markt Eschau an der Kreisstraße MIL 27 in Richtung Streit (Stadtteil der Stadt Erlenbach a. Main).

#### **Fotodokumentation zum Bestand**



Zufahrt von der Kreisstraße



Blick in den Gutshof vom ehem. Hoftor aus



Wohngebäude



Ehem. Getreidelager- Nordwestflügel



Ehem. Scheune – Kuhstall/Gewölbehalle



Zufahrt Gewölbehalle und Unterstellhalle



Gewölbter Kuhstall mit Säulen



Innenraum Wohnhaus, rechts vom Hoftor

#### 4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße MIL 27 verkehrlich erschlossen.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 Trink- und Löschwasser

Die bestehende Wasserversorgung ist über den hauseigenen Brunnen für die geplanten Nutzungsänderungen nicht sichergestellt. Erforderlich ist ein neuer Wasserhausanschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Es wird eine private Wasserhausanschlussleitung von der Einspeisestelle auf Höhe des Klosters Himmelthal über das im Eigentum des Gymnasiums fonds Aschaffenburg befindliche Flurstück 4951, Gemarkung Rück – unter Kreuzung des gemeindlichen Fuß- und Radweges Fl.Nr. 4045/3, Gemarkung Rück – verlegt. Die weitere Leitungstrasse führt über die Grundstücke von Herrn Hock. Die Maßnahmen sind teilweise bereits umgesetzt.

Gemeinsam mit der Wasserleitung wird eine Stromleitung – Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH – verlegt.

Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Notwendig ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min).

Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs soll ein Löschwasserbehälter oberhalb der geplanten Reithalle errichtet werden.

### 5.2 Abwasser

#### **Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung über das bestehende Absetzbecken ist nicht ausreichend. Daher wird ein privater Kanalhausanschluss von der Anschlussstelle an den Mönchbergsammler bis zu einem Endschacht am Gut Neuhof verlegt.

Versorgungsträger ist der Abwasserverband Main-Mömlingen-Elsava (AMME), Erlengbach.

#### **Niederschlagswasser**

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser soll fachgerecht versickern.

## 6. INHALT DER ÄNDERUNG

#### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

#### **Sonstiges Sondergebiet** nach § 11 Abs. 2 BauGB

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet mit Darstellung des Gebäudebestandes des denkmalgeschützten Gutshofes.

Um den historischen Vierseithof zu erhalten, ist es erforderlich, ein neues Nutzungskonzept mit einem breiten Nutzungsspektrum zu entwickeln. Die vorgesehenen Nachnutzungen sollen in mehreren Abschnitten umgesetzt werden.

Das Areal des Guts Neuhof wird als *Sonstiges Sondergebiet* nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.



Die zulässigen Nutzungen und Einrichtungen zur Definition des Sondergebietes einschließlich der Gliederung in die *Sonstigen Sondergebiete* „Event, Kultur, Gastronomie und Boardinghouse“ (SO1) und „Landwirtschaft“ (SO2) werden im Bebauungsplan „Sondergebiet Gut Neuhof“ wie folgt festgelegt.

Sondergebiet SO1:

- Veranstaltungssaal (Eventlocation „Gewölbehalle“)
- Café, Theater- und Kleinkunstabühne
- Sanitäre Einrichtungen
- Atelier für Künstler
- Lagerräume und sanitäre Anlagen
- Räume für die Betriebsverwaltung
- Wohnungen für Betriebsleiter oder Betreiber, Personal und Verwalter der Biogasanlage, insgesamt sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig
- Tagungsraum
- Boardinghouse mit maximal 12 Einheiten

Sondergebiet SO2:

- Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen, Geräte, Lagerflächen für Stroh und Futtermittel
- Reithalle mit Stallungen

## 7. UMWELTBERICHT

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

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

## 8. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes für das Gut Neuhof.	07.12.2020
<b>II. Billigung des Vorentwurfes</b> Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 31.10.2023 und Anordnung des weiteren Verfahrens.	13.11.2023

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 31.10.2023

.....  
Elsenfeld,