



Markt Elsenfeld

Marienstraße 29

63820 Elsenfeld

Landkreis Miltenberg

**2. Änderung des Bebauungsplans
Sondergebiet „Dienstleistung und Handel (DHZ)“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB**

ENTWURF

Begründung

Inhalt

- 1 Anlaß und Ziele der Änderung**
- 2 Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 3 Änderungen**
- 4 Verfahrensstand**

Anlagen

- 1 Spezielle artenschutzrechtl. Prüfung (saP): Bau eines Seniorenpflegeheims in Elsenfeld**
- 2 Geräuschkontingentierung**

1. Anlaß und Ziele der Änderung:

An der Ostseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sondergebiet Dienstleistung und Handel (DHZ) verläuft ein ca. 3,00 m breiter asphaltierter Wirtschaftsweg auf gemeindlichem Grundstück in nördlicher Richtung. Der Weg überquert im weiteren Verlauf mittels einer Überführung die St 2808 und führt weiter in Richtung Ortschaft.

Es ist vorgesehen, den Weg ab der südlich des DHZ verlaufenden Dammsfeldstraße auf einer Länge von ca. 100 m auf 5,00 m zu verbreitern, um dadurch eine ausreichend breite Zufahrt zum nordöstlich des DHZ gelegenen Geländes zu schaffen, auf welchem gemäß §34 BauGB ein Seniorenpflegeheim errichtet werden soll.

Zu diesem Zweck sind auch die derzeitigen immissionsrechtlichen Festsetzungen anzupassen, um die Verträglichkeit mit dem Pflegeheim, welches den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erhalten soll, sicherzustellen.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen:

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Sondergebiet Dienstleistung und Handel (DHZ)“ mit Änderung vom 05.06.2003 maßgebend.

Der Marktgemeinderat Eisenfeld hat in der Sitzung vom 02.03.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.

Aufgrund des gewählten beschleunigten Verfahrens wird von einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Änderungen:

Folgende Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorgenommen werden:

- Verbreiterung des Wirtschaftsweges im Abschnitt zwischen Dammsfeldstraße und von Westen her einmündendem Fußweg (Flur-Nr. 7045/28) auf 5,00 m.

Die Verbreiterung muss in westlicher Richtung erfolgen, da hier eine gemeindliche Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden ist.

Durch die Verbeiterung erfolgt ein Eingriff in die als Ausgleichsfläche ausgewiesene Grünfläche. Der Eingriff wird durch Verbeiterung der vorhandenen Grünfläche in westlicher Richtung ausgeglichen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist somit nicht erforderlich. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

- Anpassung der derzeitigen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen

Das Gutachten zur Geräuschkontigentierung des Büros Wölfel vom 05.12.2019 kommt unter Punkt 5 Bewertung, Hinweise zum Schallimmissionsschutz zu dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit des Plangebietes mit dem geplanten Pflegeheim gewährleistet ist.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die Sondergebietsflächen folgende zulässige Geräuschkontingente L_{EK} (in dB(A) festgelegt:

Fläche	Bauplatz	L_{EK} tagsüber	L_{EK} nachts
SO 1.1	Pl. 1 und Pl. 2	62	47
SO 1.2	Pl. 3 und Pl. 4	60	45
SO 1.3	Pl. 5	60	41
SO 2.1	Pl. 6	60	45
SO 2.2	Pl. 7	60	41

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Für Immissionsorte im Plangebiet ist der Nachweis des Schallimmissionsschutzes gemäß TA Lärm zu führen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Die DIN 45691 kann im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Sondergebiet „Dienstleistung und Handel (DHZ)“ mit Begründung sind weiterhin gültig.

4. Verfahrensstand

Änderungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: ____.

Bekanntmachung: ____.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

____. - ____.

Bekanntmachung: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: ____., Frist: ____. - ____.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____.

Aufgestellt:

Bürgstadt, 19.02.2020

Eisenfeld, 19.02.2020



.....

Johann und ECK

Markt Eisenfeld

Architekten – Ingenieure GbR

Matthias Luxem, 1. Bürgermeister

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt