



Marktgemeinde Eisenfeld

Marienstraße 29

63820 Eisenfeld

Landkreis Miltenberg

**1. Änderung
des Bebauungsplans „Verlängerte Bayernstraße“
im beschleunigten Verfahren
gemäß §13a BauGB**

Begründung
nach § 9 Abs.8 BauGB

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Änderung

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1. Verfahren

2.2. Flächennutzungsplan

3. Textliche Änderungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

3.4 Hinweise

4. Zeichnerische Änderungen

5. Hinweise

6. Hochwasserschutz

7. Verfahrensstand

Anlagen:

**Naturschutzfachlicher Beitrag vom 15. Juli 2021, Büro für Integrierte Gestaltung
Maier/Götzendörfer, Bischbrunn-Oberndorf**

1. Anlass und Ziele der Änderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken in Elsenfeld wie auch in den dazugehörigen Ortsteilen sowohl von der ortsansässigen Bevölkerung als auch von ortsfremden Bürgern.

In Eichelsbach selbst steht kein Baugebiet dem Wohnungsmarkt zur Verfügung. Einzelne, noch freie Bauflächen, sind in privater Hand und nicht verfügbar.

Die Marktgemeinde Elsenfeld beabsichtigt daher, für das Flurstück Nummer 621, welches sich am nordwestlichen Ortsrand von Eichelsbach befindet, durch die Änderung des Bebauungsplans eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese stellt eine sinnvolle Arrondierung in nordwestliche Richtung dar.

Die Bebauungsplanänderung unterstützt die Ziele der Landesplanung „innen statt außen“ und gibt einer Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten den Vorzug.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Verlängerte Bayernstraße“ mit Änderungen und Rechtskraft vom 10.08.1995 maßgebend.

Der Marktgemeinderat Elsenfeld hat in der Sitzung vom 20.07.2020 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. 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den zu überplanenden Bereich gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichelsbach mit Rechtskraft vom 03.09.2004.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab):



Der betreffende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

In der Bebauungsplanänderung bleibt das allgemeine Wohngebiet WA erhalten.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

3. Textliche Festsetzungen

Zur Umsetzung der Bebaubarkeit des Grundstückes sind folgende Festsetzungen erforderlich:

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Umgebungsbebauung und der topographischen Lage analog dem Ursprungsbebauungsplan auf I/II + D festgesetzt. Dabei ist die eingeschossige Bebauung hangseitig, die zweigeschossige Bebauung talseitig vorgesehen.

Zusätzlich ist ein ausgebautes Dachgeschoss (mit einer Kniestockhöhe von maximal 2.0 m), auch als Vollgeschoss im Sinne der BayBO, zulässig.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung wird in der Bauleitplanung großes Potential gesehen, den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Festsetzungen 1.2 bis 1.6 getroffen:

1.2 Schutzgut Boden

Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf anzuraten.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, wiederverwendet werden. Ist dies nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in räumlicher Nähe anzustreben.

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

1.3 Grundwasserschutz

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.

1.4 Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

Jährlich beträgt der Flächenverbrauch in Bayern zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle. Daher wird die Festsetzung zur vorrangigen Verwendung von Recycling-Baustoffen ebenfalls für erforderlich gehalten.

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

1.5 Oberflächenwasser

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

1.6 Niederschlagswasser

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände, aufgrund vermehrter Starkniederschläge aber auch langanhaltender Hitze- und Trockenperioden, entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern.

Hierbei wird empfohlen, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplans nachgewiesen ist, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Es ist unter Anderem sicher zu stellen, dass der zu durchsickernde Boden frei von Belastungen (Z0) ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten, folgende Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser zu treffen:

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine größere Planungsfreiheit zu ermöglichen, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.4 festgelegt:

2.1 Dachneigung

Zugelassen ist eine Dachneigung von 20° - 38°.

2.2 Dacheindeckung

Zugelassen werden Dachziegel in den Farben naturrot und anthrazit.

2.3 Kniestock

Um eine größere Ausnutzung des Dachraumes zu ermöglichen, wird die Höhe des Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zur Unterkante der konstruktiv erforderlichen Pfette, auf maximal 2.0 m festgesetzt.

2.4 Abstandsflächen

Zur Schaffung eines ausreichend großen Baufensters mit einem ebenso ausreichenden Abstand zum Bestandsgebäude, wird die nordöstliche Abstandsfläche zur Flurstückgrenze Flurnr. 621/1 verkürzt, mit einem Meter festgesetzt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 6 BayBO.

3.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Um arten- bzw. naturschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, wurde durch das Büro Maier/Götzendörfer, Bischbrunn-Oberndorf eine artenschutzrechtliche Beurteilung mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung erbracht.

Der naturschutzfachliche Beitrag vom 15.07.2021 ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und ist der Begründung als Anlage angefügt.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet des Naturparks „Spessart“. Über die Zulässigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde im Umweltministerium verbunden mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Grünordnung entschieden. Diese dienten hauptsächlich dazu, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Baumpflanzungen wurden zumindest ansatzweise umgesetzt.

Im Textteil dieser Bebauungsplanänderung (Punkt 3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen) sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen sowie Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01.10. – 28.02.). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen wie Höhlen ect..
- Bei der Erstellung des Wohnhauses sind die angrenzenden Gehölze und Grünflächen während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

Um der Zielsetzung, Wohngebäude im Landschaftsschutzgebiet einzugrünen und somit einzubinden, gerecht zu werden, wird folgende Maßnahme zur Kompensation festgesetzt:

Pflanzung von Klimabäumen entlang des Flurweges der Flurstücknummer 621:

Carpinus betulus „Frans Fontaine“ mit der Qualität Sol, 4xv, mDb, 250-300

Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern. Bei den neu gepflanzten Bäumen ist neben der Fertigstellungspflege auch eine Entwicklungspflege durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (nächstmöglicher Pflanztermin) umzusetzen.

4. Zeichnerische Festsetzung

4.1 Erschließung

Die Erschließung des erweiterten Baufensters erfolgt über eine 3 m breite, private Zufahrt entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze auf der Flurnummer 621. Bei Durchführung der Grundstücksteilung ist das Wegerecht über eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

4.2 Baufenster

Um eine weitere Bebauung zu ermöglichen, wird das vorhandene Baufenster bis auf einen Abstand von einem Meter an die nordöstliche Flurgrenze herangeführt.

4.3 Firstrichtung

Die Erweiterung des Baufensters ermöglicht unter Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Bestandsgebäude einen nahezu quadratischen Baukörper.

Um mehr Planungsfreiheit zu gewährleisten, wird zusätzlich zu der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung (südwest-nordost) auch eine um 90° gedrehte Firstrichtung (nordwest-südost) zugelassen.

Ebenso wird durch die Drehung die Ausnutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaikanlage) optimiert.

5. Hinweise

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Eisenfeld hingewiesen (Punkt 4.1)

6. Hochwasserschutz

Es ist kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen.

7. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 20.07.2020

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 28.05.2021

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 17.05.2021

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 28.05.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

07.06.2021 – 09.07.2021

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 28.05.2021

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 25.05.2021, 8:25h; Frist: 07.06.2021- 09.07.2021

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 19.07.2021

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: 30.07.2021

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 30.04.2021/15.07.2021

Elsenfeld, 30.04.2021/15.07.2021

.....
Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Marktgemeinde Elsenfeld

Kai Hohmann, 1. Bürgermeister