



Marktgemeinde Elsenfeld

Marienstraße 29

63820 Elsenfeld

Landkreis Miltenberg

**10. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans
„Verlängerte Barbarastraße“
im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Begründung

nach § 5 Abs.5 BauGB

Inhalt

- 1. Anlass und Ziele der Änderung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
 - 2.1. Verfahren
 - 2.2 Flächennutzungsplan
- 3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
- 4. Erschließung**
 - 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.2 Trinkwasser
 - 4.3 Schmutzwasser
 - 4.4 Oberflächenwasser
 - 4.5 Abfallentsorgung
 - 4.6 Energieversorgung
- 5. Naturschutzfachliche Angaben - Umweltbericht**
- 6. Immissionsschutz**
- 7. Hochwasserschutz**
- 8. Verfahrensstand**

Anlagen:

- 01 Naturschutzfachliche Angaben zur saP (April 2022),
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW)
- 02 Umweltbericht Juli 2022, ÖAW
- 03 Gutachten Geruchsimmissionen (26.01.2022), Büro Wölfel GmbH, Höchberg
- 04 Lageplan Hydranten (Dezember 2021)
- 05 Messprotokoll zur Durchflussmessung und Sicherung des Trinkwasserbedarfs
(Dezember 2021), AMME
- 06 Bodengutachten (Juni 2022), Institut für Angewandte Geologie und Umweltanalytik
Brehm, Großostheim

1. Anlass und Ziele der Aufstellung

Die Marktgemeinde Elsenfeld beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“ zu schaffen, welche im Wesentlichen der Schaffung von zusätzlichem, dringend benötigtem Wohnraum, dient.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Für die Marktgemeinde Elsenfeld war bislang der genehmigte Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 03.09.2004 maßgebend.

Der Marktgemeinderat Elsenfeld hat in der Sitzung vom 19.07.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“ im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu ändern.

In der Folgezeit stellte sich jedoch heraus, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB und gem. § 13b BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“ nicht zur Anwendung kommt (siehe Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“ Punkt 2.1 „Verfahren“).

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Demnach ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“ zu ändern und bedarf einer Genehmigung.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats Elsenfeld am 04.04.2022 gefasst.

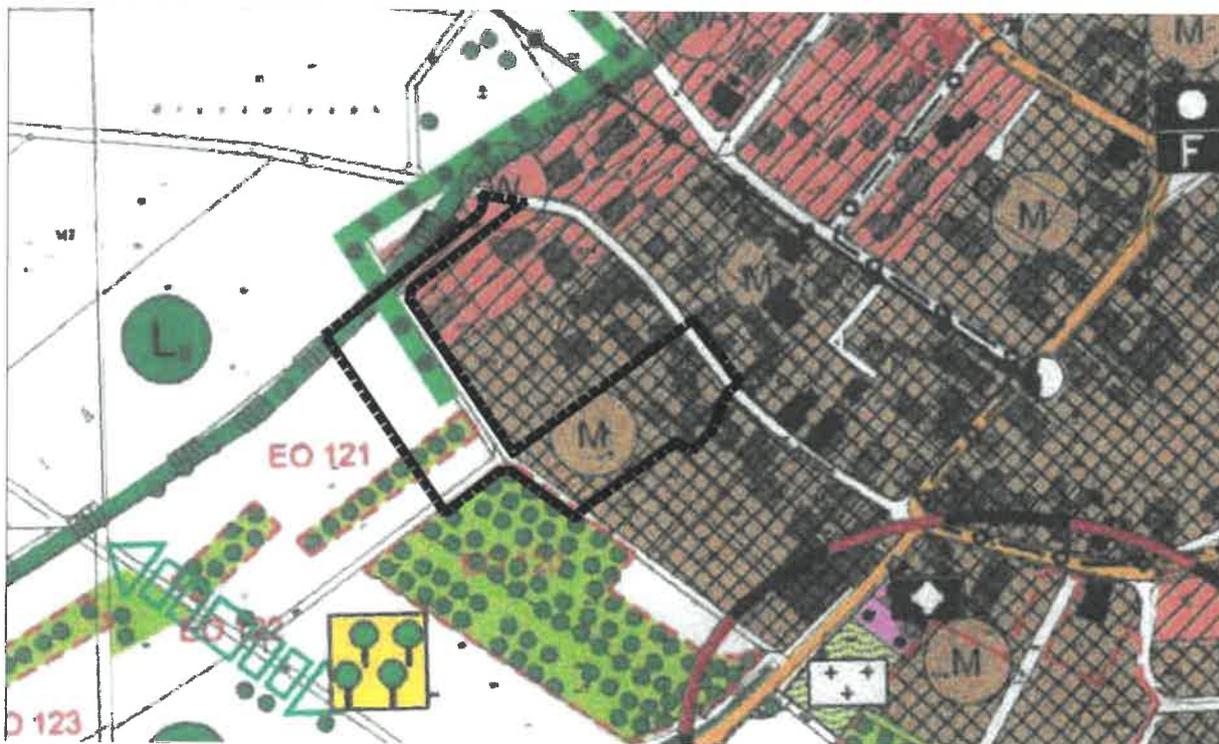
Dieser Beschluss wurde am 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund des gewählten Verfahrens sind in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. (Anlage 02).

2.2 Flächennutzungsplan

Für den zu überplanenden Bereich ist der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eisenfeld mit Rechtskraft vom 03.09.2004 maßgebend.

Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Bebauungsaufstellung (ohne Maßstab):



Der zu überplanende Bereich ist als gemischte Baufläche M und Außenbereich dargestellt.

Im laufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“ ist für den südöstlichen Teilbereich ein dörfliches und für den südwestlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“ im Parallelverfahren zu ändern.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung am 04.04.2022 gefasst.

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Eichelsbach und besitzt eine Größe von ca. 7390 m².

Er umfasst die Flurnummern 146, 148, 557/1 sowie Teilbereichen der Flurnummern 142, 151, 556, 557 und 558.

Auf der Flurstücknummer 146 befindet sich derzeit noch eine leerstehende Bausubstanz. Das ehemalige Gasthaus „Zum Hirschen“ mit Nebengebäuden, Scheune und Gewölbekellern ist zum Abbruch vorgesehen. Ebenso die Scheune, welche sich teilweise auf die Flurstücknummer 148 erstreckt.

Der südwestliche Bereich der Flurstücknummer 148 besteht aus Wiesenflächen, die durch Mahd offengehalten wird (Brachfläche).

Die nordöstliche Teilfläche der Flurstücknummer 557 ist im nördlichen Teil überwiegend geschottert und wird als Parkfläche bzw. Lagerplatz genutzt. Ein kleiner Bereich im Süden steht der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Ries mit Rinderhaltung. Die Rinderhaltung wird im Stallgebäude an der Elsenfelder Straße, ca. 70 m südöstlich von Bauplatz P1, ausgeübt. Ebenfalls ca. 50 m südöstlich vom Bauplatz P4 befinden sich drei Fahrsilos sowie ein überdachtes Festmistlager.

Aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes Ries und der damit einhergehenden Geruchsmissionen kann für die südöstliche Teilfläche (Bauplätze P1 – P4) kein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden (s. Immissionsschutz).

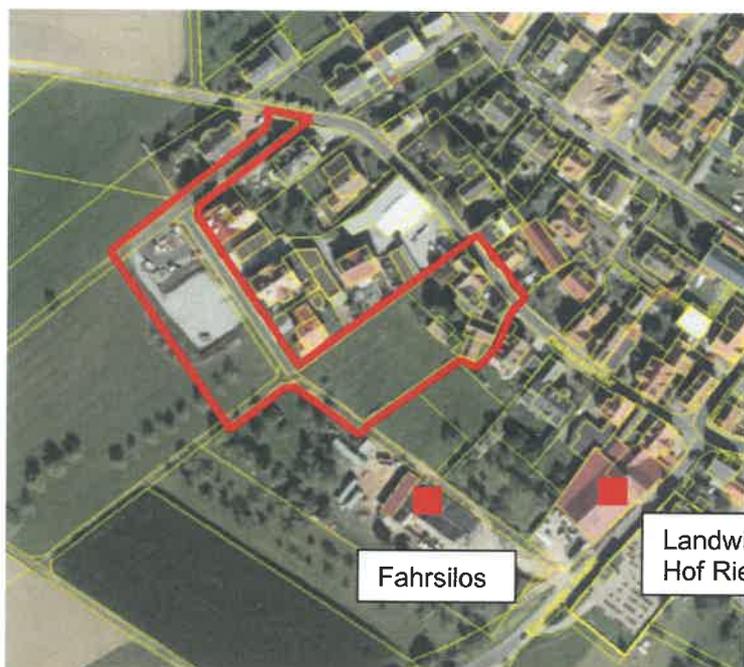


Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich
- derzeitige Nutzung

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen werden die Gebiete über die Barbarastraße.

Die Bauplätze P1 – P4 sind über eine neu zu errichtende Stichstraße, Einmündungsbereich zwischen Barbarastraße 9 und 11, erreichbar.

Die Bauplätze P5 und P6 sind über eine bereits vorhandene Stichstraße, Einmündungsbereich zwischen Barbarastraße 17 und 21, erreichbar.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße: $b = 5.0 \text{ m}$ bzw. 7.0 m

PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Elsenfeld nachzuweisen.

4.2 Trinkwasser

Die Ortslage Eichelsbach ist an eine eigene Trinkwasserversorgung des Marktes Elsenfeld angeschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt (siehe Anlage 05 Messprotokoll zur Sicherung des Trinkwasserbedarfs, AMME). Der Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME) ist für die technische Betriebsführung verantwortlich.

Die neuen Baugebiete werden durch neue Ringleitungen mit Anschluss an die bestehende Leitung in der Straße „Barbarastraße“ mit Trinkwasser versorgt.

4.3 Schmutzwasser

Die Gemeinde Eichelsbach ist an die Verbandsammler und Mischwasserbehandlungsanlagen des Zweckverbandes AMME angeschlossen und leitet das Abwasser in die Kläranlage Bayerischer Untermain GmbH ein.

Die direkte Ableitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist aufgrund der angegebenen Leistungsfähigkeit der öffentlichen Abwasseranlagen nur bedingt zulässig.

Alle Bauplätze sind im Ist-Zustand der Schmutzfrachtberechnung nicht enthalten, da dort nur die tatsächlich vorhandenen abflusswirksamen Flächen berücksichtigt sind.

Die Plätze P1 – P4 sind im kanalisiertem Einzugsgebiet im Mischsystem als Baulücken (noch nicht abflusswirksam) gekennzeichnet und werden somit erst im Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt.

Die Plätze P5 und P6 sind weder im Ist-Zustand noch im Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene gemeindliche Mischwassersystem.

Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich möglich ist, wird im Wesentlichen durch die Versickerungsfähigkeit bzw. die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Diese wird im Folgenden als Bodendurchlässigkeit bezeichnet.

Um eine erste Abschätzung der Bodendurchlässigkeit zu erhalten, wurde am 03.11.2021 je ein Bodenschurf mit einer Tiefe von ca. 1m auf den Bauplätzen P4 und P5 vorgenommen (s. nachstehende Bilder).





Nach Entfernung des Ober- bzw. Mutterbodens zeigte sich im direkten Anschluss bis auf den Grund des Bodenschurfes eine Lehmschicht.

Fazit: Die Bodendurchlässigkeit ist eingeschränkt bis gar nicht vorhanden, was eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung ausschließt. Auch eine Zisterne mit unterirdischer Versickerung des Überlaufes erscheint wenig sinnvoll.

Aufgrund der Stellungnahmen vom Wasserwirtschaftsamt und vom Abwasserzweckverband (AMME) wurde zusätzlich noch ein Bodengutachten erstellt (s. Anlage 06).

Dieses schließt ebenfalls eine Versickerungsfähigkeit des Bodens aus.

Der Prognose-Zustand des gesamten Verbandsgebietes muss auf Grundlage neuer Vorschriften und Vorgaben des WWA neu berechnet werden und soll Ende 2022 dem WWA zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

Der Zweckverband AMME hat sich daher kurzfristig hinsichtlich der Berechnungsansätze der Schmutzfrachten im Prognose-Zustand mit dem Ing.-Büro Weber (vormals Unger) abgestimmt und folgende Vorgaben zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen:

Der Einbau einer Regenwasserrückhaltung (Zisterne) zur Entlastung des Schmutzwasserkanals und zur möglichen Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Grünflächenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird je nach Bauplatzgröße mit einem Fassungsvermögen von 5 – 12 m³ von der Gemeinde vorgeschrieben.

Der Notüberlauf der Zisternen der Bauplätze P1 – P4 ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser der Bauplätze P5 und P6 in ein Oberflächengewässer (Eichelsbach) wird aufgrund der Entfernung in nordwestlicher Richtung von ca. 220 m sowie dem Verlauf über private Grundstücke nicht für sinnvoll erachtet.

Daher ist dem Notüberlauf dieser beiden Zisternen eine ausreichend große Versickerungs- und Verdunstungsmulde nachzuschalten, deren Überlauf an die Mischkanalisation anzuschließen ist. Die Dimensionierung der Versickerungs- und Verdunstungsanlage ist von einem Fachplaner festzulegen. Maßgebliche Einflussfaktoren sind insbesondere Art der Dacheindeckung, Umfang der Brauchwassernutzung, Lage der Verdunstungsmulde, Ausbildung und Bepflanzung der Mulde und Bodenbeschaffenheit.

4.4 Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich weist ein mittleres Gefälle von Süd nach Nord auf. Zum Schutz der Bebauung vor Schäden aus Starkniederschlägen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass geeignete Schutzmaßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen sind. Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zur Entlastung der Kanalisation ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser sowie Wasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

4.5 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

4.6 Energieversorgung

Die Marktgemeinde Elsenfeld OT Eichelsbach ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk“ angeschlossen.

Die Stromversorgung wie auch die Ausstattung des Plangebietes mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

5. Naturschutzfachliche Angaben - Umweltbericht

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) vom April 2022 sowie der Umweltbericht vom Juli 2022 sind zu beachten (Anlage 01 und 02).

Gutachterliches Fazit der saP:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Verlängerte Barbarastrasse“ im Ortsteil Eichelsbach des Marktes Eisenfeld, ist für streng geschützte Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand erfüllt.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

6. Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit genehmigter Rinderhaltung auf der Flurnummer 143 mit zugehörigen Fahrsilos auf der Flurnummer 554.

Die Fa. Wölfel wurde beauftragt eine Untersuchung der zu erwartenden Geruchsmissionen im Plangebiet und eine Beurteilung anhand der Immissionsrichtwerte der TA Luft 2021 durchzuführen, um sicherzustellen, dass die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen keine zusätzliche Einschränkung für die Hofstelle darstellt (s. Anlage 03 Gutachten Geruchsmissionen (26.01.2022), Büro Wölfel GmbH, Höchberg).

Fazit:

Die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 von 15 % für Dorfgebiete bei Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die zulässigen relativen Geruchsstundenhäufigkeiten nach TA Luft 2021 von 10 % für Wohn- und Mischgebiete bei Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen werden nur auf der nordwestlichen Teilfläche eingehalten.

Zur Konfliktvermeidung wird für den nordwestlichen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, für den südöstlichen Teilbereich ein dörfliches Wohngebiet (MDW).

7. Hochwasserschutz

Es ist kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen.

8. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 19.07.2021

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 14.04.2022

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

19.04.2022 – 13.05.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 11.04.2022, 11:27h; Frist: 19.04.2022 – 13.05.2022

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 30.05.2022

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 03.06.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

13.06.2022 – 14.07.2022

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 03.06.2022

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

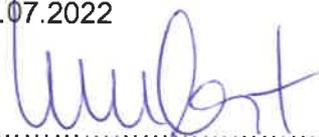
Anschreiben (digital): 09.06.2022, 8:49h; Frist: 13.06.2022 – 14.07.2022

Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 25.07.2022

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB:

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 21.03.2022/02.06.2022/
22.07.2022



Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Elsenfeld, 21.03.2022/02.06.2022/
22.07.2022



Marktgemeinde Elsenfeld
Kai Hohmann, 1. Bürgermeister