



Marktgemeinde Elsenfeld

Marienstraße 29  
63820 Elsenfeld  
Landkreis Miltenberg

**Aufstellung des Bebauungsplans  
„Verlängerte Barbarastraße“  
im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 10a Abs. 1 BauGB**

## **INHALT**

- 1. Vorbemerkung**
- 2. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 3. Planinhalt**
- 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5. Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens**
  - 5.1 Vorgehensweise
  - 5.2 Ablauf des Verfahrens
- 6. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
  - 6.1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB
  - 6.2 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
  - 6.3 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB
  - 6.4 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 7. Alternativen**

## **1. Vorbemerkung**

Nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) der Marktgemeinde Eisenfeld Ortsteil (OT) Eichelsbach mit der Bekanntmachung rechtswirksam. Ihr ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin soll über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, informiert werden. Außerdem soll Auskunft erteilt werden, aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan, nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurden.

Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung bei der Marktgemeinde Eisenfeld einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

## **2. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Eine Deckung des in der Marktgemeinde Eisenfeld OT Eichelsbach bestehenden Wohnbauflächenbedarfs ist über das bestehende geringe Angebot an Bauplätzen für den Einfamilienhausbau nicht möglich. In der Folge führt dies zur Abwanderung junger Menschen in der Familiengründungsphase in die umgebenden ländlichen Gemeinden.

Vor dem Hintergrund der in der Marktgemeinde Eisenfeld OT Eichelsbach bestehenden Wohnbaulandnachfrage beabsichtigt die Marktgemeinde Eisenfeld mit der Aufstellung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt lt. Flächennutzungsplan zum Teil im Innerorts- wie auch im Außenbereich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht im Kontext mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Barbarastraße“. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **3. Planinhalt**

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Eichelsbach und besitzt eine Größe von ca. 7.390 m<sup>2</sup>. Der zu überplanende Bereich ist als gemischte Baufläche M und Außenbereich dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Darstellung eines dörflichen Wohngebietes zur Schaffung von 4 Bauplätzen gemäß § 5a BauNVO sowie eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von 2 weiteren Bauplätzen gemäß § 4 BauNVO, Flächen für die Erschließung und öffentlicher wie auch privater Grünflächen.

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der durchgeführten Prüfung der Belange des Umweltschutzes wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Der Umweltbericht der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg (ÖAW) beschreibt und beurteilt dazu die dargestellten umweltrelevanten Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Luft, Lärm, Landschaftsbild, Erholungsvorsorge sowie die Kultur- und Sachgüter einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Projekt aufgrund der Überbauung von ca. 3.580 m<sup>2</sup> hohe Risiken hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser und geringe bis mittlere Risiken auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume sowie Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung bringt.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in einem gesonderten Gutachten vorgelegt.

Ergebnis des Artenschutzgutachtens auf der Basis einer Potenzialanalyse ist, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes „Verlängerte Barbarastraße“ im Ortsteil Eichelsbach des Marktes Eisenfeld, für streng geschützte Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verbunden ist.

Die Bestandsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kommt zu einem Defizit von 15.200 Wertpunkten (WP). Dieser Ausgleichsbedarf kann im Geltungsbereich nicht erbracht werden. Nach Abstimmung mit der Marktgemeinde stellen die beiden Investoren jeweils für die betreffenden Baufenster Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

#### **5. Vorgehensweise und Ablauf des Verfahrens**

##### **5.1 Vorgehensweise**

Als verbindliche Bauleitplanung legt der Bebauungsplan die geplanten Nutzungen sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest.

Dabei sind Konflikte mit anderen raumbezogenen Nutzungsansprüchen herauszuarbeiten und Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch geeignete Festsetzungen soweit als möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

## 5.2 Ablauf des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Regelverfahren durchgeführt.

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum/Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	19.07.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	19.04.2022 – 13.05.2022
Bekanntmachung	04.04.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	19.04.2022 – 13.05.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	04.04.2022
Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.06.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	13.06.2022 – 14.07.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13.06.2022 – 14.07.2022
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 5 BauGB	25.07.2022

Das Landratsamt Miltenberg genehmigte mit Bescheid vom 25.08.2022 AZ.: 51-6100-FNP-16-2022-1 gemäß § 6 BauGB die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 02.06.2022 ohne Auflage.

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung sowie der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden am 09.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtswirksam. Er liegt seit dieser Zeit zusammen mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in der Marktgemeinde Elsenfeld zur Einsichtnahme bereit.

## **6. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **6.1 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 21.03.2022 in der Zeit vom 19.04.2022 bis 13.05.2022 in der Marktgemeinde Elsenfeld statt.

Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht.

### **6.2 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen (digital und teilweise analog) des Vorentwurfes in der Fassung vom 21.03.2022 unterrichtet und aufgefordert, in der Zeit vom 19.04.2022 bis 13.05.2022 Stellung zu nehmen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht 10 Stellungnahmen ein, von welchen 2 keine Einwendungen oder Hinweise enthielten.

3 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Das Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht fordert eine Richtigstellung der Gründe für das gewählte Verfahren in der Begründung. Weiter wird eine Überarbeitung der Festsetzungen „Schutzgut Boden“ sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zu Garagen gefordert. Von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes wird ein Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung gefordert. Ebenso sind Standorte der auszubringenden Fledermaus- und Vogelkästen festzulegen. Entlang der Bauplätze P4, P5 und P6 sind private Grünflächen auf 5m zu verbreitern. Alle 8 – 10 m ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum darzustellen.

Von Seiten des Immissionsschutzes, Bodenschutzes Brandschutzes und gesundheitlicher Belange besteht Einverständnis.

Das Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg empfiehlt im Zuge einer Baugrunduntersuchung entsprechende Sickertests durchzuführen, um eine Versickerung fachlich ausschließen zu können. Nur falls dies nicht möglich ist, sollte der Überlauf an die Mischwasserkanalisation erfolgen. Die Vorgabe von Zisternen wird begrüßt.

Der Abwasserzweckverband stellt klar, dass das aktuelle Baugebiet im Ist-Zustand noch nicht berücksichtigt ist und kein zusätzliches Mischwasser der Mischwasserbehandlungsanlage „SK Ortsausgang“ mehr zugeleitet werden kann. Ein Bodengutachten wird gefordert.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist auf ein mögliches Konfliktpotential mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Ries hin.

Die Bayernwerk AG wie auch die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist.

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in Form von Festsetzungen, Hinweisen, zeichnerischen und redaktionellen Änderungen berücksichtigt worden. Ein Bodengutachten wurde erstellt. Dieses schließt eine Versickerung mangels Durchlässigkeit des Bodens aus.

### **6.3 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.06.2022 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 – 14.07.2022 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht.

### **6.4 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen in der Fassung vom 02.06.2022 beteiligt und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

In Folge gingen fristgerecht 9 Stellungnahmen ein, von welchen 1 keine Einwände oder Hinweise enthielten. 4 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nicht geäußert.

Zusätzlich zu den bereits in der vorgezogenen Beteiligung vorgebrachten Punkten wurden insbesondere folgende relevante Punkte vorgetragen:

Vom Landratsamt Miltenberg, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht wird eine Begradigung der östlichen Baugrenze von P1 und P2 wie auch eine Überarbeitung der Festsetzungen zu Garagen empfohlen.

Vom Natur- und Landschaftsschutz wird eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen und somit auch eine Überarbeitung des Umweltberichts gefordert, da eine Teilfläche des südöstlichen Geltungsbereichs geschottert ist, jedoch keine Genehmigung hierüber vorliegt. Ebenso werden eine biologische Baubegleitung und eine grundbuchrechtliche Sicherung gefordert.

(Nach Überarbeitung des Umweltberichts verringert sich der Ausgleichsbedarf um 110 m<sup>2</sup>.)

Von Seiten des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, des Brandschutzes und gesundheitlicher Belang besteht Einverständnis.

Dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg genügt der Nachweis, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Es besteht Einverständnis mit der Planung.

Der Abwasserzweckverband stellt klar, dass das aktuelle Baugebiet im Ist-Zustand noch nicht berücksichtigt ist, da dort nur die tatsächlich vorhandenen abflusswirksamen Flächen berücksichtigt sind. Die Plätze P1 – P4 sind im kanalisiertem Einzugsgebiet im Mischsystem als Baulücken gekennzeichnet und werden somit erst im Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt. Die Plätze P5 – P6 sind weder im Ist-Zustand noch im Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

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. Daher hat sich der Abwasserzweckverband kurzfristig hinsichtlich der Berechnungsansätze der Schmutzfrachten im Prognose-Zustand mit dem Ing.-Büro Weber abgestimmt und folgende Festsetzung bezüglich der Zisternengrößen im B-Plan zur Entlastung der Ortskanalisation gefordert:

P1 – P4: 5 m<sup>2</sup>

P5: 7 m<sup>2</sup>

P6: 12 m<sup>2</sup>

Eine Anbindung von Oberflächenwasser an die Mischwasserkanalisation ist gänzlich auszuschließen.

Die Bayernwerk AG wie auch die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass auf die vorhandenen Leitungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist.

Der Bayerische Bauernverband Würzburg weist auf ein mögliches Konfliktpotential mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Ries hin.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind, soweit diese mit dem vorliegenden Planungsziel vereinbar waren, in die Aufstellung des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen, Hinweisen, zeichnerischen und redaktionellen Änderungen berücksichtigt worden.

## 7. Alternativen

Das Bauleitplanverfahren unterstützt die Ziele der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und gibt einer baulichen Nutzung vorhandener geeigneter Flächenpotenziale in vorhandenen Siedlungsgebieten sowie der Möglichkeit zur Nachverdichtung gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten den Vorzug. Alternative Flächen innerorts mit bauwilligen Eigentümern stehen nicht zur Verfügung. Gemeindeeigene Flächen zur Schaffung von Wohnbauland sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Planung bleibt alternativlos.

Aufgestellt: JB  
Bürgstadt, 25.08.2022



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