

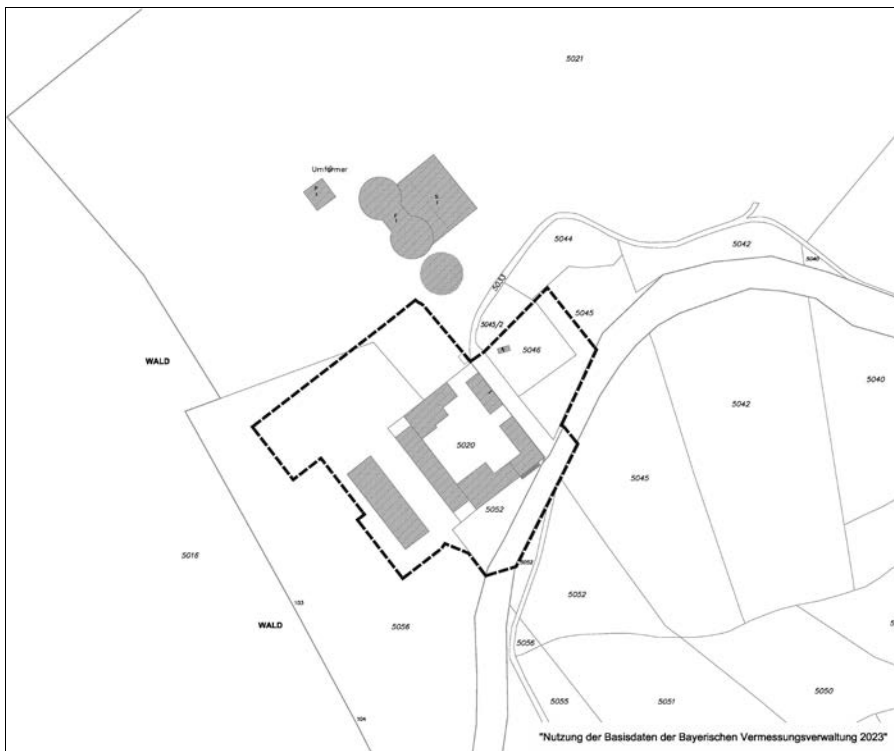
MARKT ELSENFELD

LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erfordernis des Aufstellungsverfahrens	4
2. Plangebiet	5
2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich	
2.2 Verkehrserschließung	
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Schutzgebiete	
3.3 Flächennutzungsplan	
3.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone MIL 27	
4. Denkmalschutz	8
5. Bestand, Fotodokumentation	8
6. Planerische Festsetzungen zur Bebaubarkeit	10
6.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
6.4 Flächen für Nebenanlagen	
7. Verkehr	11
8. Ver- und Entsorgung	11
9. Natur und Umwelt	12
7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
7.1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
7.1.2 Artenschutz	
7.1.3 Boden- und Grundwasserschutz	
7.1.4 Zisternen	
7.1.5 Freiflächengestaltungsplan	
7.2 Grünflächen	
7.3 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
10. Immissionsschutz	15
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
12. Nachrichtliche Übernahmen	15
13. Hinweise	16
14. Flächenbilanz	17
15. Umweltbericht	17
16. Förmlicher Verfahrensablauf	18

VERFAHREN

- I. Der Marktgemeinderat fasst in der Sitzung vom 07.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gut Neuhof.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

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 Kleinkunstabühne 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 Umnutzung 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.

Der Marktgemeinderat hat 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. PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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).

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 5020 und 5046 vollständig und die Flurstücke 5021, 5033, 5045, 5052 und 5056 teilweise einbezogen.

Die Gesamtgröße beträgt 15.210 m² (1,52 ha).

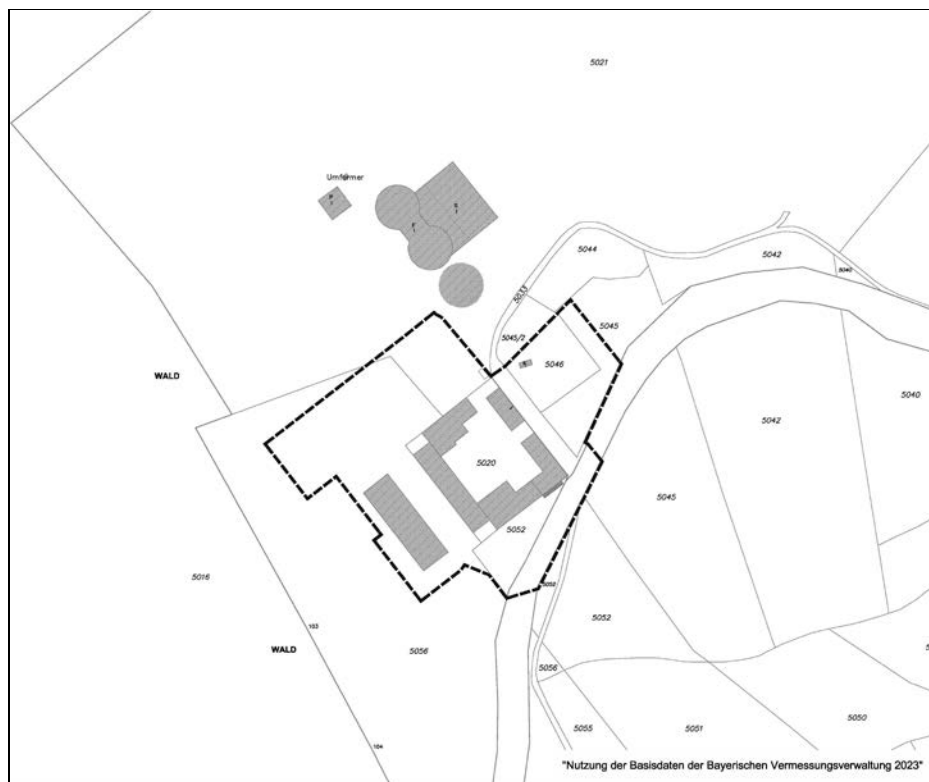


Abb. 1

Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Der Planungsraum umfasst neben dem denkmalgeschützten Gutshof auch die bestehende landwirtschaftliche Unterstellhalle, die Flächen für eine Holztrochnungsanlage, das Baufeld für eine genehmigte Reithalle(B-741-2007-2) und die Flächen für Stellplatzanlagen nordwestlich und nordöstlich des Vierseithofes.

An das Plangebiet schließen die Biogasanlage und landwirtschaftliche Flächen mit einer Mutterkuhhaltung an.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße MIL 27 an die Staatsstraße 2308 angeschlossen und somit auch an die überörtliche Verkehrsachse angebunden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 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“ (NP – 00015).

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.

3.2 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.

3.3 Flächennutzungsplan

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



Abb. 2 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 wird im Parallelverfahren geändert.

3.4 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.

4. 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.

5. BESTAND

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

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

6.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird entsprechend der Planungskonzeption als **Sonstiges Sondergebiet** nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zur Kennzeichnung der unterschiedlichen Zweckbindungen wird das Sondergebiet in ein Sondergebiet „Event, Kultur, Gastronomie und Boardinghouse“ (SO1) und ein Sondergebiet „Landwirtschaft“ gegliedert.

Das Sondergebiet SO1 umfasst im Wesentlichen den denkmalgeschützten Gutshof. Der Nutzungsumfang wird mit der Zweckbestimmung „Event, Kultur, Gastronomie und Boardinghouse“ festgelegt.

Im Sondergebiet SO1 werden folgende Nutzungen und Einrichtungen zugelassen:

- 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

Mit dieser Konzeption wird die Möglichkeit gegeben, das Denkmal Gutshof wirtschaftlich tragfähig zu nutzen. Die vorgesehenen Nutzungen sollen insbesondere von der historischen Atmosphäre der Säulenhalle profitieren. Die vorgesehene Nutzung der verschiedenen Räumlichkeiten bietet ein weites Spektrum von Verwendungsmöglichkeiten.

Den Mittelpunkt der Nutzungsänderung bildet die „Gewölbehalle“. Der ehemalige Kuhstall soll Feierlichkeiten und Veranstaltungen bis ca. 100 Personen – vor allem an Wochenenden – dienen. In der ehemaligen Scheune – Südostflügel der Hofanlage – sieht das Konzept ein Café – Öffnungszeiten an Wochenenden und Feiertagen – mit dem Angebot für kleinere Gesellschaft und Veranstaltungen wie Weinverkostung etc. sowie für Kleinkunst und Theater vor.

Das ehemalige Getreidelager soll zu einem späteren Zeitpunkt Kreativräume wie z.B. Atelier/Werkstatt für Künstler bereitstellen.

Die beiden Sandsteingebäude an der Hofzufahrt sollen nach Sanierung bzw. Instandsetzung auch künftig für Wohnungen und zusätzlich für die Verwaltung des Gutshofbetriebes und der Biogasanlage genutzt werden. Das vordere Gebäude an der Zufahrt von der Kreisstraße soll künftig das Boardinghouse mit maximal 12 Einheiten beherbergen.

Darüber hinaus werden Teilbereiche des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Im Bebauungsplan wird hierfür der nordwestliche Teil als Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“ (SO2) festgesetzt. Hier befinden sich die Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie für Stroh- und Futtermittellagerung. Im Bebauungsplan wird zudem die Möglichkeit zugelassen, die bereits 2007 genehmigte Reithalle (B-71-2007-2) – nach erneuter Antragstellung – zu realisieren.

Zusätzlich sind in den Sondergebietsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, zulässig. Dazu zählen z.B. Anlage und Container zur Holz Trocknung, Technikgebäude, Stellplätze und ihre Zufahrten, E-Ladestationen etc.

Für das Sondergebiet SO1 „Event, Kultur, Gastronomie und Boardinghouse“ wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes festgelegt. Dem Gebiet wird ein Orientierungswert von 60 dB tags und 50 dB bzw. 45 dB nachts zugrunde gelegt. Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und der höhere für Verkehrslärm gelten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

Grundfläche

Die Größe der zulässigen Grundfläche wird aus der engen Baukörperausweisung bestimmt. Die zulässige Grundfläche für die Baukörper ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen mit maximal 7,00 m ergibt sich aus dem baulichen Bestand. Damit wird eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ensembles und des Landschaftsbildes vermieden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die fertige, an das Gebäude angrenzende Hoffläche bzw. Zufahrt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Baukörperausweisung setzt einen engen Rahmen und dient der Sicherung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude.

7. VERKEHR

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gut Neuhof ist über die Kreisstraße MIL 27 verkehrlich erschlossen. Derzeit bestehen zwei Zufahrten. Künftig soll die südöstliche Zufahrt auch weiterhin die Betriebsflächen der Biogasanlage erschließen sowie der Erschließung des Wohn- und Verwaltungsgebäudes, des Boardinghouses und der geplanten Reithalle dienen. Die Besucher der „Eventlocation“ erreichen über die südwestliche Zufahrt die verschiedenen Räumlichkeiten und die Stellplätze.

7.2 Ruhender Verkehr

Der Hauptanteil der Stellplätze wird zwischen der bestehenden Unterstellhalle und der Gewölbehalle sowie zwischen dem nordwestlichen Flügeltrakt und der Biogasanlage angeordnet. Insgesamt sind hier ca. 100 Stellplätze möglich. Für größere Veranstaltungen soll östlich des Gutshofes auf den Parzellen Fl.Nr. 5046 und teilweise 5045 ein zusätzlicher Parkplatz mit ca. 30 – 32 Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 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 m³/h (1.600 l/min).

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

8.2 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), Erlentbach.

Niederschlagswasser

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser soll fachgerecht versickern.

9. NATUR UND UMWELT

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen in das Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Tierarten sowie des Bodens und Wassers zu minimieren.

9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Unterstell- und Reithalle (B-741-2007-2) wurde eine Ausgleichsbegrünung – Baum-, Strauch- und Heckenpflanzung – vorgesehen. Diese Flächen zum Ausgleich wurden in den Geltungsbereich einbezogen. Die vollständige Umsetzung ist noch nicht erfolgt. Im weiteren Verfahren sind Ausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bestimmen.

9.1.2 Boden- und Grundwasserschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fuganteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gering beanspruchte Verkehrsflächen oder sonstige nicht belastete Flächen (Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel) sind versickerungsfähig auszubauen bzw. das Wasser in seitliche Vegetationsflächen zu leiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Beitrag zur Grundwassererneubildung und trägt zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei einem Starkregen bei.

9.1.3 Beleuchtung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist für die Beleuchtung der Erschließung und für die Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-

Hochdrucklampen oder LED-Lampen, abgeschirmt, nicht nach außen oder nach oben gerichtet) zulässig.

9.1.4 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 und § 44 BNatSchG beachtet werden:

Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10. – 28.02. zulässig.

Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sowie vor dem Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind die Gehölze und/oder Gebäudestrukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9.2 Grünflächen, Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die randlichen Grünflächen mit dem Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen dienen der landschaftlichen Einbindung der bestehen Bauten. Die in der Planzeichnung markierten Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Pflanzgebote mit Bindungen für Bepflanzungen

Zur Eingrünung der Stellplatzanlagen sind Laubbäume bzw. Obstbäume und Strauchhecken zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher nach den Pflanzlisten.

Abstände bei Pflanzungen

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.

Pflanzenauswahllisten

Tabelle 1: Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> i.S.	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> i.S.	H 3xv mB 16-18
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	H 3xv mB 16-18
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H 3xv mB 16-18
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	H 3xv mB 16-18
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	H 3xv mB 16-18
Nussbaum	<i>Juglans regia</i>	H 3xv mB 16-18
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	H 3xv mB 16-18

Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> i.S.	H 3xv mB 16-18
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> *	H 3xv mB 16-18
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> i.S.	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> i.S.	H 3xv mB 16-18
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>	H 3xv mB 16-18
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	H 3xv mB 16-18
Obstbäume der Tab. 4		H 2xv oB 8-10

Nicht zulässig ist die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze.

Tabelle 2: Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-
Roter Hartriegel	<i>Corpus sanguinea</i>	vStr, h 70-90
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	vStr, h 70-90
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	vStr, h 70-90
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	vStr, h 70-90
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	vStr, h 70-90
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	vStr, h 70-90
Hundsrose	<i>Rosa arvensis</i>	vStr, h 70-90
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	vStr, h 70-90
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	vStr, h 70-90
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	vStr, h 70-90
Salweide	<i>Salix caprea</i>	vStr, h 70-90
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	vStr, h 70-90
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	vStr, h 70-90
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	vStr, h 70-90
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	vStr, h 70-90
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	vStr, h 70-90

Tabelle 3: Hochstämmige Obstbäume

Nur lokaltypische Sorten

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-
Gartenapfel	<i>Malus domestica</i>	H 2xv mB 8-10
Süßkirsche	Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>	H 2xv mB 8-10
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>	H 2xv mB 8-10
Mirabelle	<i>Prunus domestica</i> x <i>cerasifera</i>	H 2xv mB 8-10
Gartenbirne	<i>Pyrus communis</i>	H 2xv mB 8-10
Nussbaum	<i>Juglans regia</i>	H 2xv mB 8-10

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Immissionen aus dem Anlagenbetrieb der Biogasanlage

Auf dem nördlich des Plangebietes angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 5021 betreibt die Hock Biogas Kann's GmbH eine landwirtschaftliche Biogasanlage. Die Anlage wurde mit Bescheid vom 15.07.2011 baurechtlich genehmigt.

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplanten Erweiterungen wurde das Sachverständigengutachten zu den Belangen Luftreinhaltung, Abfallwirtschaft, Anlagensicherheit und Energieeffizienz vom 15.01.2019 fortgeschrieben (Gutachten M 156119/01 vom 04.05.2020).

Zudem befindet sich auch die Mutterkuhhaltung in unmittelbarer Nachbarschaft.

Aufgrund der heranrückenden Immissionsorte durch das geplante Vorhaben „Eventlocation mit Café und Boardinghouse“ sind in einem Immissionsgutachten die Lärm- und Geruchsimmissionen, die durch den Anlagenbetrieb der landwirtschaftlichen Biogasanlage zu erwarten sind, zu prüfen und zu bewerten.

10.2 Verkehrslärm

Die schutzbedürftigen Nutzungen – Wohneinheiten – sind den Verkehrslärmimmissionen der südöstlich angrenzenden Kreisstraße MIL 27 ausgesetzt. In diesem Streckenabschnitt besteht eine DTV-Belastung (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von 1.511 Kfz/24 h nach den Ergebnissen der Straßenverkehrszählung 2022.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dacheindeckung

Zur harmonischen Integration in den Landschaftsraum und das denkmalgeschützte Ensemble sind für die Dacheindeckung gedeckte Farbtöne zu verwenden. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich übernommen wurde das Baudenkmal, das unter der Aktennummer D-6-76-121-23 in der bayerischen Denkmalliste eingetragen ist: Gutshof, Vierseithof: zwei Wohngebäude, Dreiflügeltrakt (Ökonomiegebäude), im Mitteltrakt großer gewölbter Kuhstall mit Säulen – 2. Hälfte 19. Jh., im Kern 18. Jh.; Rest eines Hoftores mit Pforte und vermauerter Wappenstein, 18. Jh.

Übernommen wurde die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG in einer Entfernung bis zu 15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße MIL 27.

Weiterhin ist die vorhandene Entwässerungsleitung zur Teichkläranlage, die sich außerhalb des Plangebietes befindet, dargestellt.

13. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Baudenkmäler**
Der Gutshof ist in der Bayerischen Denkmalliste unter der Aktennummer D-6-76-121-23 aufgeführt.
Einzuhalten und zu beachten sind die Bestimmungen nach Art. 4 und 5, Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) – Erhaltung und Nutzung von Baudenkmalern – sowie Art. 6 BayDSchG – Maßnahmen an Baudenkmalern.
- **Bodendenkmäler**
Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell weitere zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- **Altlasten und Bodenschutz**
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- **Zufahrten zur Kreisstraße**
Die Zufahrten zur Kreisstraße gelten als Sondernutzung. Hierzu sind Sondernutzungserlaubnisse der Straßenbaubehörde erforderlich.
- **Schutz vor Überflutungen**
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern. Es wird ein Sicherheitszuschlag gegenüber Gebäudeöffnungen von mindestens 25 cm über Gelände / Fahrbahnoberkante empfohlen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Fremdwasser**
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung. Bei der Versickerung dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

- **Immissionen Biogasanlage und Landwirtschaft**
Es wird auf die von der Biogasanlage, den landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Mutterkuhhaltung auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen hingewiesen.
- **Naturpark Spessart**
Das Sondergebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“ (LSG). Bei Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen, Straßen etc. ist ein naturschutzrechtliches Verfahren zur Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ erforderlich.
- **DIN-Vorschriften**
Die DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, können bei der Gemeindeverwaltung Elsenfeld während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

14. FLÄCHENBILANZ

Sondergebiet einschl. private Grünflächen und interner Ausgleich 3.020 m ²	14.340 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	870 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	15.210 m²

15. 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.

16. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gut Neuhof.	07.12.2020
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan „Sondergebiet Gut Neuhof“ 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

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 31.10.2023

.....
Elsenfeld,