



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Esselbach

Sitzung des Gemeinderates Esselbach am 30.07.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

16. **Beratung und Beschlussfassung Bebauungsplan Kroneareal Abwägung und Beschlussfassung**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.11.2023 bis einschließlich 04.12.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.

Am Verfahren wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zu den Änderungspunkten des Bebauungsplanes „Zur Krone“ vorgebracht werden:

- Regierung von Unterfranken
- Regionaler Planungsverband Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für ländliche Entwicklung
- Regierung von Oberfranken -als Bergamt Nordbayern-
- TenneT TSO GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- PLEdoc GmbH
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz e. V.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Industrie- und Handelskammer Würzburg – Schweinfurt
- Kreisheimatpfleger
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Stadt Marktheidenfeld
- Gemeinde Bischbrunn

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeinde Hafenlohr
- Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim, Gemeinde Schollbrunn
- Abwasserzweckverband Esselbachgrund

- Zweckverband zur Wasserversorgung, Marktheidenfelder Gruppe
- Landesbund für Vogelschutz i. Bayern e. V.

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, zu denen ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde:

Stellungnahme des Landratsamts Main-Spessart vom 04.12.2023, 20.12.2023

Fachstelle Städtebau

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Städtebaus wie folgt Stellung genommen:

Die Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld plant, durch verbindliche Bauleitplanung ein Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO auszuweisen.

Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) sollen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen (§ 5a Abs. 1 S. 1 BauNVO). Die Gebietskategorie wurde mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt. Sie soll eine verbesserte Vereinbarkeit von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ermöglichen. § 5a Abs. 1 S. 2 BauNVO stellt deklaratorisch klar, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Die gleichermaßen zulässige Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben trägt dem Strukturwandel der Landwirtschaft und dem sich veränderten Erscheinungsbild von Dörfern Rechnung. Die Aufzählung der allgemein zulässigen Nutzung ist dementsprechend weit gespannt. Die Feinsteuerung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann bei der Ausweisung des Baugebiets über Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgen. Allerdings kann aufgrund der kleinen Fläche, das eigentliche Ziel des Gebietscharakters nicht Rechnung getragen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Flächennutzungsplan

„Ziel soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sein“, aufgrund der gewählten Größe von 0,4 ha ist aus städtebaulicher Sicht eine Entwicklung oder Ordnung kaum möglich. Es handelt sich hier um die Nachnutzung von zwei Grundstücken und keinem Gebiet. Es ist eine geringfügige Verdichtung. Eine Einbeziehungssatzung wäre das richtige Instrument, ist allerdings aufgrund des sich anschließenden B-Planes nicht möglich. Grundsätzlich hätte der gesamte rückwärtige Bereich im Sinne der Nachverdichtung überplant werden müssen.

3. Flächennutzungsplan:

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass gem. gültigem Flächennutzungsplan in dem überplanten Bereich die südliche Fläche als Dorfgebiet und im nördlichen Bereich eine Grünfläche ausgewiesen ist. Das dörfliche Wohngebiet ragt in diese Grünfläche hinein, somit „ist“ der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die auf der Fläche vorgesehenen Nutzungen dem Gebietscharakter gemäß § 5a BauNVO entsprechen. Die derzeit bestehende Nutzung als Pferdekoppel im nördlichen Teil der Fläche soll weiterhin bleiben. Zusätzlich ist die Nutzung der Fläche als Wohnen vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Dörflichen Wohngebietes wird mit der Unterbringung von zwei der gem. § 5a BauNVO erforderlichen Hauptnutzungen somit erfüllt (vgl. EZBK/Stock, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 5a Rn. 14).

Der Gemeinderat stellt fest, dass es im Wesentlichen Ziel der Planung ist, eine für die Umgebung angemessene Bebauung zu ermöglichen, die auch sich in das Ortsbild in diesem Bereich einfügt und dem Gebietscharakter entspricht.

Der Gemeinderat beschließt die neu dargestellte Nutzung im Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung entsprechend anzupassen.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der Größe ist ein Konzept nur schwer ablesbar.

Die Firstrichtung und die Angabe der Geschossigkeit sind ein wichtiges Instrument um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen, es sollte in die Planung mit aufgenommen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es wurde beschrieben, dass die Nachverdichtung Anlass zur Planung war, ob der gewählte Gebietscharakter somit abschließend richtig gewählt wurde ist ggf. nochmals zu prüfen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist nicht abschließend definiert, weil eine Überschreitung der festgesetzten Mindest-ERFH uneingeschränkt möglich ist. Festsetzungen sind klar und eindeutig zu formulieren, eine Überarbeitung ist notwendig (§18 BauNVO).

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Das Gebiet ist durch eine geschlossene Bauweise geprägt, städtebaulich sollte hier keine Einschränkung vorgenommen werden, um die Entwicklung nicht einzuschränken. In diesem Fall wären entsprechende Würdigungen des Abstandsflächenrechts in der Begründung notwendig. Unter Punkt 4.1 wird erwähnt, dass ein Gestaltungsspielraum gewünscht ist.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Bezugnehmend auf die Bauweise wäre eine Ausweitung der Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze für den vorderen Bereich zu überdenken.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Dieser Punkt ist in Schnittzeichnungen zu erläutern und ggf. einzugrenzen. Darüber hinaus ist der Höhenbezugspunkt das natürliche Gelände. Weiterhin wird gefordert, dass das Höhengniveau vom Nachbarn aufzunehmen ist. Die Folge für die Bebauung ist zu erläutern. Aus diesem Grund sollten die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen definiert werden.

4.6 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.6.2 Dachgestaltung

Einleitend wird beschrieben, dass ein Bebauungsplan mit wenigen Einschränkungen gewünscht wird. Außerdem wird erwähnt, dass moderne Dachkonstruktionen zugelassen werden sollen. Allerdings werden die Dachgauben in ihrer Form klassisch gehalten. Dieser Punkt sollte im Hinblick auf die Form entfallen, jedoch sollte die Einbindehöhe textlich oder zeichnerisch klar definiert werden, damit Gauben errichtet werden und keine Dachanhebungen erfolgen. Die maximal mögliche Breite von Gauben sollte ebenfalls abschließend geregelt werden.

Die Montageart der Sonnenkollektoren und PV-Anlagen ist detaillierter zu beschreiben. Da die Nutzung der Solarenergie explizit erwünscht ist, sollte klarstellend festgesetzt werden, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf und parallel zu den Dachflächen zulässig sind. Diese sind in die Dachfläche einzubinden und dürfen maximal 15 cm hervortreten. Bei größeren Abständen könnten die Paneele sonst als eigenständige Baukörper wahrgenommen werden. Der Punkt Dachbegrünung ist direkt nach der Dacheindeckung zu beschreiben.

4.6.3 Einfriedung

Einfriedungen bis 2,00m sind gem. gültiger BayBO verfahrensfrei. Eine Höhenfestsetzung der Einfriedung auf 1,80m ist eine zusätzliche Regelung und erscheint städtebaulich nicht zielfüh-

rend. Eine Differenzierung der Einfriedung im Bereich der Erschließungsstraße wird begrüßt, der Versatz um 0,5m sollte auf mind. 1,00m festgesetzt werden, damit eine Bepflanzung möglich ist, diese sollte verpflichtend festgesetzt werden.

Zur Planurkunde

In der Nutzungsschablone ist die Dachneigung zu ergänzen

B- Textliche Festsetzungen siehe zuvor.

D Artenschutz: Die Punkte sind teilweise wiederholend und auf der Planurkunde ggf. nicht notwendig.

Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Krone“ zuvor genannte Bedenken.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt zum Thema Städtebau folgendes:

- Geschossigkeit wird auf max. II Geschosse festgesetzt.
- Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, bei denen die Firstrichtung variiert, wird keine Festsetzung bezüglich der Firstrichtung vorgenommen. Darüber hinaus ist ein planerischer Freiraum erforderlich, um die Konstruktion der zukünftigen Gebäude so energieeffizient wie möglich zu gestalten. Ebenso soll dem zukünftigen Bauherren ausreichend Freiheit bei der Realisierung einer harmonischen Bebauung gewährt werden.
- Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Auf die vorausgegangene Beschlussfassung wird verwiesen.
- Bezüglich der Höhe baulicher Anlagen wird zur Klarstellung beschlossen, dass der Erdgeschossfußbodenhöhe auf mindestens 308 m ü. NHN, die Firsthöhe auf maximal 324 m ü. NHN (anstatt FH=10 m) und die Wandhöhe auf maximal 318 m ü. NHN festgesetzt werden soll.
- Aus Brandschutzgründen wird es als sinnvoll erachtet, keine geschlossene Bauweise zu etablieren. Zudem ist in der näheren Umgebung keine geschlossene Bauweise vorhanden. Eine geschlossene Bebauung bedingt eine nahezu vollständige beidseitige Grenzbebauung. Dies ist im Umfeld des Planungsbereiches nicht gegeben.
- Daher wird auch die festgesetzte Baugrenze nicht ausgeweitet.
- Zur Klarstellung der vorhandenen Geländesituation und damit die festgesetzten Bezugspunkte verständlich zu erkennen sind, werden im Plan Höhenlinien aufgenommen.
- Die sonstige Festsetzung:
„Geländeänderungen müssen den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepasst werden.“

wird, wie folgt, geändert:

An das Nachbargrundstück ist, außer bei Stützmauern, übergangslos anzuschließen.

- Ausführungen zu möglichen Aufschüttungen und Abgrabungen werden in der Begründung näher erläutert.
- Die Festsetzung 6.2.4 wird, wie folgt, ergänzt:

Allgemeine Gestaltungsbestimmungen der Gauben

- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
 - Die maximale Höhe der Dachgaube darf 2,50 m nicht überschreiten.
 - Die Gesamtlänge der Gauben darf zwei Drittel der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten.
 - Die maximale Breite der einzelnen giebelständigen Gaube darf 3 m nicht überschreiten.
 - Die Firstlinie bzw. der Anschnitt der Gauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Bezüglich der Sonnenkollektoren und PV-Anlagen werden nur für die Hauptgebäude die empfohlenen Bestimmungen aufgenommen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf und parallel zu den Dachflächen zulässig sind und maximal 15 cm hervorstehen dürfen oder dass sie in die Dachfläche integriert werden müssen.
 - Da Einfriedungen bis 2,00 m gemäß gültiger BayBO verfahrensfrei sind, wird die festgesetzte Höhe der Einfriedung gestrichen. Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten und des Geländes ist keine Bepflanzung entlang der Straße vorgesehen. Darüber hinaus würde für eine sinnvolle Bepflanzung ein Mindestabstand von 1,5 bis 2 Metern erforderlich sein. Aus diesem Grund wird der Versatz der Einfriedung im Bereich der Erschließungsstraße auf 0,5 Meter beibehalten.
 - Die Dachneigung ist über die textlichen Festsetzungen geregelt. Eine zusätzliche Darstellung in der Planschablone ist nicht erforderlich.
 - Es wird überprüft, welche Passagen im Plan wiederholt werden und diese werden entsprechend angepasst.
 - **Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0**

Fachstelle Bauleitplanung

Anmerkungen zur Planurkunde:

1. Die Schriftgröße der Bemaßung der Hochwasserschutzfläche bzw. der privaten Grünfläche ist sehr klein gewählt. Die Lesbarkeit der Angabe sollte auf einer Papierausfertigung geprüft werden.
2. Die Festsetzung des Dörflichen Wohngebiets (B 1.1) ist für den kleinen Planbereich nicht möglich. Dörfliche Wohngebiete dienen nach § 5a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen

sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Strittig ist hierbei in der Literatur noch, ob neben dem Wohnen als eine Hauptnutzung noch eine weitere Hauptnutzung oder zwei weitere Hauptnutzungen erforderlich sind. Fest steht aber, dass für die Erhaltung der Gebietsart neben dem Wohnen zumindest entweder die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erforderlich ist (vgl. EZBK/Stock, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 5a Rn. 14).

In dem dafür zu kleinen Planungsgebiet ergibt sich nicht die Möglichkeit der Unterbringung der erforderlichen Hauptnutzungen, um ein Dörfliches Wohngebiet zu schaffen.

Mögliche Lösungsansätze wären hierzu die Erweiterung des Plangebiets – soweit die Bedarfsplanung dies auch zulässt –, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets – soweit dies immissionsschutzrechtlich zulässig ist – oder auch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans durch Nichtfestsetzung der Art der baulichen Nutzung.

3. Nur als Hinweis wird angeführt, dass die Bezeichnung als MDW (b) wünschenswerter wäre, da so direkt erkennbar ist, dass nicht alle Nutzungen nach § 5a BauNVO zulässig sein sollen.
4. Bei der festgesetzten privaten Grünfläche (B 1.2) ist zu beachten, dass diese zum einen trotz der grundsätzlich möglichen weiteren Nutzung zur privaten Nutztier- und Freizeittierhaltung erhalten bleibt und zum anderen der weiteren Festsetzung als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nicht widerspricht.
Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB regeln die sonstige, durch Bewuchs geprägte Nutzung, wobei im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen sind, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht ihrerseits für die festgesetzte Grünfläche prägend sind. Es sind daher im Rahmen der Zweckbestimmung der jeweiligen Festsetzung nach Nr. 15 somit auch bauliche Anlagen möglich. Bauliche Anlagen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die überwiegende Prägung der Fläche als Grünfläche nicht gegeben ist. Denn mit der Festsetzung „Grünfläche“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anlage und Unterhaltung einer begrünter Fläche bezweckt und gestattet ist (vgl. EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauGB § 9 Rn. 124). Beim Vergleich der auf dem Grundstück FINr. 645 aktuell vorhandenen Fläche als Pferdekoppel und der Größe der geplanten Grünfläche im Bebauungsplan, ergeben sich Zweifel daran, dass dort eine Pferdekoppel eingerichtet werden kann und dennoch eine überwiegend prägende begrünte Fläche übrigbleibt. Daneben sollte geprüft werden, ob aufgrund der durch die Nutzung als Pferdekoppel anfallenden Mistes die Fläche dennoch als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses geeignet sein kann.
5. Bezüglich der Festsetzung zum Hochwasserschutz (B 4.1) wäre eine Definition des Begriffs „Hochbauten“ sinnvoll. Unserer Auffassung nach wären neben Gebäuden auch Zäune, Mauern aller Art von dem Begriff betroffen; unter 6.3 werden allerdings explizit nur abflussbehindernde Einfriedungen in diesem Bereich ausgeschlossen.
6. Die Heranziehung des natürlichen Geländes als unteren Höhenbezugspunkt für die Höhen von Auffüllungen und Stützmauern (B 5) ist grundsätzlich möglich, sollte aber unter den folgenden Gesichtspunkten noch einmal überprüft werden:
§ 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist die Festsetzung fehlerhaft und unwirksam. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte

beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein (vgl. EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauNVO § 18 Rn. 3-3a).

7. Auch die Heranziehung der Geländeoberkante (also ggf. inkl. der 3 m Auffüllung) sollte als untere Höhenbezugspunkt für die Einfriedungshöhe (B 6.3) noch einmal überdacht werden.

Beschlussfassung:

Zum **Punkt 1**, die Schriftgröße im Plan wird überprüft.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt zu **Punkt 2** und **Punkt 3** fest, dass die auf der Fläche vorgesehenen Nutzungen dem Gebietscharakter gemäß § 5a BauNVO entsprechen. Die derzeit bestehende Nutzung als Pferdekoppel im nördlichen Teil der Fläche soll weiterhin bleiben. Zusätzlich ist die Nutzung der Fläche als Wohnen vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Dörflichen Wohngebietes wird mit der Unterbringung von mindestens zwei der gem. § 5a BauNVO zulässigen Hauptnutzungen somit erfüllt (vgl. EZBK/Stock, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 5a Rn. 14).

Eine Beschränkung in Form einer Nutzungseinschränkung über den Bebauungsplan als MDW(b) ist nicht beabsichtigt

Der Gemeinderat stellt fest, dass Ziel der Planung im Wesentlichen ist, eine für die Umgebung angemessene Bebauung zu ermöglichen, die auch sich in das Ortsbild in diesem Bereich einfügt und dem Gebietscharakter entspricht.

Bezüglich der Überlegungen zur privaten Fläche (B 1.2) stellt der Gemeinderat zu **Punkt 4** fest, dass nicht davon ausgegangen wird, dass die vorgesehenen Nutzungen widersprüchlich sind. Derzeit wird dieser Bereich teilweise zur privaten Nutz- und Freizeittierhaltung verwendet und ist im Bestand eine Grünfläche mit einigen Gehölzen und Heckenstrukturen. Der Zweck der im Bebauungsplan dargestellten Grünfläche besteht hauptsächlich darin, die aktuelle Nutzung zu erhalten, zukünftige Bebauung zu verhindern und auch im Blick auf den Hochwasserschutz als Raum für eine gefahrlose Hochwasserausdehnung zur Verfügung zu stehen. Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 29.11.2023 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen.

Der Gemeinderat beschließt vorbehaltlich der Ergebnisse der hydraulischen Überprüfung des Gewässerverlaufes zum **Punkt 5** die Festsetzung B 4.1 wie folgt zu ergänzen:

Im Bereich des ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Überschwemmungsgebietes dürfen bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Ausgenommen sind hier Zäune für Pferdekoppeln. Diese sind so zu konstruieren, dass sie im Hochwasserfall kurzfristig abgebaut werden können.

Ebenso ist die Lagerung von Materialien in diesem Bereich unzulässig.

Zum **Punkt 6** beschließt der Gemeinderat zur Klarstellung, dass der Erdgeschossfußbodenhöhe auf mindestens 308 m ü. NHN, die Firsthöhe auf maximal 324 m ü. NHN (anstatt FH=10 m) und die Wandhöhe auf maximal 318 m ü. NHN festgesetzt werden soll.

Zum Punkt 7 beschließt die Gemeinde, dass das natürliche Gelände als untere Höhenbezugspunkt für die Einfriedungshöhe festgesetzt wird.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Anmerkungen zur Begründung:

Eine Begründung weshalb die Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausgeschlossen werden fehlt bei den Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung (S. 7, Nr. 4.2)

Zum Ausschluss dichter Bepflanzungen (4.2 der Planurkunde) fehlt die Begründung (S. 8, Nr. 4.4.5).

Der im Klimaschutz liegende Grund für die Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bezüglich der Zulässigkeit von reflektierenden Oberflächen (6.1 der Planurkunde) ist in der Begründung zu ergänzen (S. 9, Nr. 4.6.1)

Für die Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtkörpern ist eine besondere naturschutzrechtliche Begründung erforderlich. Gerade die Ausführungen zur vorhandenen Bebauung sowie der Nähe zur Staatsstraße (S. 12, Nr. 8.) lassen keine gesonderten Gründe für die Erforderlichkeit der Beleuchtung erkennen. Ohne weitere Begründung kann die Festsetzung lediglich als Hinweis aufgenommen werden.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die angebrachten Anmerkungen zur Begründung zu berücksichtigen bzw. die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) und 3 (Tankstellen). BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grund der damit verbundenen immissionstechnischen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungsstrukturen für unzulässig erklärt.

Die Begründung für die Festsetzung insektenfreundlicher Lampen und Leuchtkörper ist im Rahmen der Grünordnungsplanung erfolgt, die Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Fachstelle Immissionsschutz:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen: Die Gemeinde Esselbach plant, auf den Grundstücken Fl. Nrn. 171 u. 645 (Esselbach) ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO auszuweisen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist Fl. Nr. 171 als Dorfgebiet (MD), Fl. Nr. 645 als Grünfläche dargestellt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Gem. der in der Begründung zum Bebauungsplan projektierten Nutzung im Plangebiet (Errichtung einer stationären Pflege oder Wohnbebauung) ist eine Nutzungsmischung entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebietes nicht vorgesehen. Auch angesichts der geringen Größe des Plangebietes ist die Ausweisung eines MDW fraglich. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht festzusetzen. Zulässig wären somit lediglich Vorhaben, welche der Eigenart der Umgebungsbebauung entsprechen. Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke sind sowohl im allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Dorfgebiet (MD) allgemein zulässig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung. Von einem faktischen Dorfgebiet in dem Bereich ausgehend, würde der Gebietscharakter auch bei Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf den o.g. Grundstücken bestehen bleiben.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Verkehrslinien A3, St2312 und MSP 28 findet in der Begründung bislang jedoch keine Erwähnung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind Immissionen auch unterhalb von Grenz-, Orientierungs- und Richtwerten abwägungsrelevant. Es bleibt unklar, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ohne Weiteres sichergestellt werden können (vgl. § Abs. 6 Nr. 1 BauGB) oder ob es erhöhter Anforderungen an den baulichen Schallschutz bedarf.

Grundsätzlich muss ein Bebauungsplan die von ihm selbst geschaffenen oder ihm zurechenbare Konflikte lösen, indem er die von der Planung berührten Belange in einen gerechten Ausgleich bringt (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Dies gilt besonders für Immissionskonflikte. Dies bedeutet nicht zwingend, dass bereits alle Konflikte auf Planungsebene zu lösen sind.

Ein Konflikttransfer ist jedoch nur dann möglich, wenn auf Ebene sichergestellt werden kann, dass der Konflikt in nachgeschalteten Verfahren auch lösbar ist.

Durch Schaffung eines einfachen Bebauungsplanes –z.B. durch fehlende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung- besteht umso mehr Raum für einen Konflikttransfer, da Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO dann nicht mehr möglich sind.

Da auf das Plangebiet insbesondere Verkehrslärmimmissionen einwirken -welchen grundsätzlich mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann- das Plangebiet relativ klein ist und in dem Bereich bereits schutzwürdige Wohnbebauung besteht, kann im konkreten Fall von einer möglichen Konfliktlösung auf Vollzugsebene ausgegangen werden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Schall sowie die Einhaltung der Vorgaben sonstiger immissionsschutzrechtlicher Belange wird dann in Baugenehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben gesondert und detailliert geprüft.

Wird auf eine gutachterliche Ermittlung der konkreten Schallimmissionen im Plangebiet im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet, so wird es für erforderlich gesehen, die o.g. Anmerkungen entsprechend zu berücksichtigen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die auf der Fläche vorgesehenen Nutzungen dem Gebietscharakter gemäß § 5a BauNVO entsprechen. Die derzeit bestehende Nutzung als Pferdekoppel im nördlichen Teil der Fläche soll weiterhin bleiben. Zusätzlich ist die Nutzung der Fläche als Wohnen vorgesehen. Die Zweckbestimmung des Dörflichen Wohngebietes wird mit der Unterbringung von zwei der gem. § 5a BauNVO erforderlichen Hauptnutzungen somit erfüllt (vgl. EZBK/Stock, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 5a Rn. 14).

Der Gemeinderat stellt fest, dass Ziel der Planung im Wesentlichen ist, eine für die Umgebung angemessene Bebauung zu ermöglichen, die auch sich in das Ortsbild in diesem Bereich einfügt und dem Gebietscharakter entspricht.

Eine Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes ohne Vorgabe der Nutzungsart, wie es von der Immissionsschutzbehörde angeregt wird, entspricht nicht den Zielsetzungen der Gemeinde. Daher wird an der vorliegenden Ausweisung festgehalten.

Zur Untersuchung der Einwirkung des Verkehrslärms auf das geplante Dörfliche Wohngebiet wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der Gemeinderat beschließt, die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten.

Abstimmung: **Ja: 13** **Nein: 0**

Fachstelle Wasserrecht/Bodenschutz:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Krone“ wird aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Wasserrecht:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten, grenzt jedoch direkt an den Esselbach, einem Gewässer III. Ordnung mit Genehmigungspflicht. Insoweit ist mit Überschwemmungen zu rechnen. Die Errichtung von Anlagen im 60-m-Bereich des Esselbaches bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.

Das Plangebiet ist bereits an die Mischwasserkanalisation der Gemeinde Esselbach angeschlossen. Lt. Begründung soll jedoch das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden bzw. vor Ort versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorab zu prüfen.

Bodenschutzrecht:

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass Im betroffenen Gewässerabschnitt eine Anlagengenehmigungspflicht nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG besteht. Dies wird nachrichtlich in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Der Gemeinderat stellt fest, dass überschüssiges und unverschmutztes Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern ist. Gemäß den Informationen aus dem Bayernatlas-Portal bietet der Boden des geplanten Gebiets einen Lehmboden in Bodenstufe II (LIIb3) mit hohem Retentionsvermögen, woraus sich voraussichtlich ableiten lässt, dass der Boden eine mittlere Versickerungsrate aufweist. Aus diesem Grund ist zu erwarten, dass eine Oberflächenwasserversickerung möglich ist. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Baugrundgutachten erforderlich.

Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 29.11.2023 sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen.

Abstimmung: **Ja: 13** **Nein: 0**

Fachstelle Naturschutz:

Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Bauantrag wie folgt Stellung:

Unter Einhaltung folgender Nebenbestimmungen besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis mit der Genehmigung des Vorhabens:

- Die grünordnerische Festsetzung auf FINr. 645 Gmk. Esselbach ist rechtlich zu sichern (z.B. über Eintragung einer Grunddienstbarkeit).
- Das allgemeine und besondere Artenschutzrecht (vgl. § 39 und § 44 BNatSchG) ist zwingend zu beachten und nach Möglichkeit durch Begleitung von Fachpersonal (Ökologische Baubegleitung bzw. Umweltbaubegleitung der Baufeldräumung und kritischer Bauphasen) sicherzustellen.
- Um vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes zu vermeiden (vgl. § 13 BNatSchG), sind zur Einbindung des Bauvorhabens entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze fachgerechte Bepflanzungsmaßnahmen (mind. 2-3 – reihige Gehölzpflanzungen, inkl. fachgerechter Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) festzusetzen, sodass insb. Richtung Norden bzw. Nordosten eine fachgerechte Eingrünung der Gebäude mit gebietseigenen Gehölzen (vgl. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 BNatSchG) sichergestellt werden kann.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass durch die zwingende rechtliche Festsetzung im Bebauungsplan eine rechtliche Sicherung mittels Satzung vorliegt. Ebenso wird den Hinweis aufgenommen, dass das allgemeine und besondere Artenschutzrecht (vgl. § 39 und § 44 BNatSchG) zwingend zu beachten ist und nach Möglichkeit durch Begleitung von Fachpersonal sichergestellt werden soll.

Hinsichtlich der Empfehlung, entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze fachgerechte Bepflanzungsmaßnahmen vorzunehmen, wird dies als nicht erforderlich erachtet, da entlang des bestehenden Bachlaufs Gehölze und Hecken vorhanden sind, die die geplante Bebauung im Norden bereits ausreichend abschirmen. Jedoch wird im Bebauungsplan einen Hinweis aufgenommen, dass außerhalb der Baugrenze eine Begrünung angestrebt werden sollte. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dichte Bepflanzungsriegel im Bereich des ermittelten Überschwemmungsgebietes eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses zur Folge haben. Daher ist dieser Bereich von einer erheblichen zusätzlichen Randbepflanzung freizuhalten.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Fachstelle Kommunalrecht:

Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 5 der Begründung) vermittelt.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPl „Zur Krone“ keine Bedenken.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Kommunalrecht Einverständnis besteht.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Fachstelle Kreisstraßenverwaltung:

Folgende Punkte sind bei der Planung und Ausführung der Maßnahme zu beachten:

Straßeneigentum darf nicht überbaut werden. Der Antragsteller ist verpflichtet, sofern die Eigentumsgrenzen nicht klar ersichtlich sind, den Bauplatz gegen die Kreisstraße vor Inangriffnahme der Bauarbeiten auf seine Kosten abmarken zu lassen. Türen und Tore sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die Straße aufgeschlagen werden können.

Dach-, Oberflächenwasser der Zufahrt oder des Zuganges und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße oder deren Zubehör (Straßengraben, Pflasterrinnen usw.) nicht zugeleitet werden.

Auch darf Schnee und Eis vom Grundstück oder vom Hausdach aus weder auf die Kreisstraße und ihre Zugehörungen gelangen noch dorthin abgelagert werden. Der Antragsteller hat vielmehr Dachrinne, Abfallrohre und soweit nötig, Schneefanggitter anzubringen und dafür zu sorgen, dass dieses Wasser nicht der Straße und ihren Zugehörungen zugeleitet wird.

Bei Aufgrabungen der Kreisstraße und ihrer Nebenanlagen für die Verlegung von Versorgungsleitungen jeder Art, ist rechtzeitig vorher die schriftliche Genehmigung beim Kreisbauhof Main-Spessart, Tiefbauverwaltung, 97753 Karlstadt Tel.: 09353-793-0, einzuholen. Dasselbe gilt für die Aufstellung von Gerüsten und die Lagerung von Baumaterial im Straßenbereich.

Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder auf sonstigem Grund und Boden des Straßenbaulastträgers weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.

Der Landkreis Main-Spessart als Baulastträger der MSP 28, trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an Anlagen, die Gegenstand des Bauantrages sind.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass durch die Planung keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Durch die bestehende Abmarkung ist eine zusätzliche Maßnahme nicht erforderlich.

Bezüglich der Tor- und Türöffnungen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen allgemeinen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen und bei den zukünftigen Detailplanungen beachtet. Ansonsten werden die Aussagen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Fachstelle Kreisbrandrat:

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

- *Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW- W405 muss zur Verfügung stehen.*
- *Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.*

Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

Angriffs und Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

Hinweis Photovoltaik:

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerweherschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass eine ausreichende Zufahrt und eine angemessene Löschwasserversorgung bereits gegeben ist. Bezüglich des zweiten Rettungsweges erfolgt ein nachrichtlicher Verweis auf Art 31 der bayerischen Bauordnung. Die Elektroinstallation einer möglichen Photovoltaikanlage ist nicht grundsätzlich Gegenstand eines Bebauungsplanes. Es soll jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan einfließen.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Fachstelle Kommunale Abfallwirtschaft:

Auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes vom 04.10.2023 bestehen nach Rücksprache mit dem beauftragten Entsorgungsunternehmen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme. Alle Abfallbehälter, Sperrabfall und Gelbe Säcke können vor dem Grundstück am Straßenrand zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Kommunales Abfallwirtschaft Einverständnis besteht.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Würzburg vom 09.11.2023

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Krone“ der Gemeinde Esselbach besteht von Seiten des Staatlichen Bauamts unter Einhaltung folgender Bedingungen und Auflagen Einverständnis:

- Die Staatsstraße 2312 hat einen Abstand von ca. 60 m vom Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes. Maßnahmen zur Abwendung von Straßenlärm haben die zukünftigen Bauherren durch geeigneten Lärmschutz auf ihre Kosten zu treffen. Der DTV-Wert aus dem Jahre 2021 liegt für die Staatsstraße 2312 bei 6.705 Fzg/24 h (davon SV von 467 Fzg/24 h). Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers erfolgt nicht.
- Es ist sicherzustellen, dass von den im Bebauungsplan zulässigen Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren keine Blendwirkung für den Verkehr der St 2312 ausgeht.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt einen Hinweis bzgl. Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Untersuchung der Einwirkung des Verkehrslärms auf das geplante Dörfliche Wohngebiet wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der Gemeinderat beschließt, die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg vom 01.12.2023

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Das Vorhaben liegt wahrscheinlich am Rand des Einzugsgebiets der Wasserversorgung des im Entwurf befindlichen Wasserschutzgebietes Wachengrund des Zweckverbandes Marktheidenfelder Gruppe.

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Um einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vorzubeugen, sind Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten. Die vorliegende Planung trägt diesem Minimierungsgrundsatz Rechnung.

Die Trinkwasserversorgung ist bereits durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt. Dabei wäre auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, wäre vorab zu überprüfen.

Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat stellt fest, dass aufgrund der ehemaligen Nutzung der Fläche als Gasthaus und der vorgesehen Nutzungen davon auszugehen ist, dass eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung vorhanden ist.

Im Hinblick auf den Grundwasserschutz beschließt der Gemeinderat folgende nachrichtliche Übernahme aufzunehmen:

Grundwasserschutz

Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes gem. §§ 47 – 49 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

Der Gemeinderat stellt fest, dass hinsichtlich hoher Grundwasserstände und möglicher Schäden an baulichen Anlagen der Hinweis Nr. 10 bereits in den Unterlagen berücksichtigt wurde.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser und ggf. Niederschlags – und Oberflächenwasser von befestigten Flächen (z.B. Hofflächen) sollen in den Ortskanal der Gemeinde Esselbach eingeleitet und der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Esselbachgrund zugeführt werden (Mischsystem). Es wird darauf verwiesen, dass im Hinblick auf § 55 (2) WHG die weitere abwassermäßige Erschließung grundsätzlich im Trennsystem vorgenommen werden sollte. Aufgrund der innörtlichen Lage des Vorhabens sowie vorhandener, umgebender Entsorgungsinfrastrukturen wird eine zwingende Erschließung im Trennsystem aus fachlicher Sicht für unverhältnismäßig angesehen.

Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das anfallende Abwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumfang, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt sind, oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind.

Um die bestehende Mischwasserkanalisation hydraulisch zu entlasten, wird empfohlen, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers weitestgehend zu minimieren. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält bereits Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser (z.B. Anlage von Regenauffangbehältern für Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung) bzw. Festsetzungen zur Freiflächengestaltung (wasserdurchlässige Gestaltung von befestigten Oberflächen, Vor-Ort-Versickerung von überschüssigem bzw. unverschmutztem Niederschlagswasser etc.). Des Weiteren ist die Begrünung von Dachflächen zulässig. Eine weitere Möglichkeit stellt die Fassadenbegrünung dar. Vorgenannte Maßnahmen werden wasserwirtschaftlich ausdrücklich begrüßt. Zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen wird auf das Programm „BEN“ des LfU verwiesen (<https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>).

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes stellt des Weiteren die Grundvoraussetzung für die Versickerung dar. Inwieweit die entsprechenden Voraussetzungen am Standort gegeben sind, ist vom Antragsteller zu prüfen. Handelt es sich um eine Einleitung mit Erlaubnispflicht, sind die notwendigen Nachweise der Regenwasserbehandlung gemäß dem aktuellen Regelwerk vorzulegen. Bei der Versickerung sind die Vorgaben des Regelwerkes DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-M 153 zu beachten. Der Hinweis unter Nr. 8 wäre dementsprechend zu ergänzen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat stellt fest, dass bei der Darstellung der Fläche als Mischgebiet im Flächennutzungsplan die Spezifikationen der erforderlichen Kanalisation berücksichtigt wurden. Außerdem verläuft der Bach „Esselbach“ entlang des Baugebietes. Aus diesem Grund wird eine Entwässerung im Trennsystem angestrebt. Der Gemeinderat beschließt daher, dass das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern ist. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen zur Einleitung in das bestehende Oberflächengewässer „Esselbach“ werden im Rahmen der weiterführenden Planungen erarbeitet.

Im Interesse des Klimaschutzes und eines nachhaltigen Wassermanagements beschließt der Gemeinderat die Festsetzung 6.1 Gebäudegestaltung, wie folgt zu ergänzen:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie die Verwendung spiegelnder Materialien. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden sind hiervon ausgenommen. Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

Der Gemeinderat stellt fest, dass überschüssiges und unverschmutztes Regenwasser vor einer Einleitung in den „Esselbach“ zurückzuhalten, als Brauchwasser zu verwenden und nach Möglichkeit vor Ort zu versickern ist.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

3. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Nordöstlich des Plangebietes verläuft der Esselbach, ein Gewässer III. Ordnung in der Ausbau- und Unterhaltslast der Gemeinde. Für den Esselbach liegt kein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vor. Im betroffenen Gewässerabschnitt besteht eine Anlagenehmigungspflicht nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG. Teile des Planbereiches liegen im wassersensiblen Bereich. Dieser gibt erste Hinweise auf potentielle Nutzungseinschränkungen durch Einflüsse des Wasserhaushaltes (u.a. hohe Grundwasserstände, Ausuferungen etc.). Eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Auf die Belange des Hochwasserschutzes wurde in Form mehrerer Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan in weiten Teilen eingegangen. Ausgehend vom Gewässer wird demnach z.B. ein 20 m breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses im Plan festgesetzt. Diese ist von jeglicher Haupt- und Nebenbebauung sowie von abflussbehindernden Einrichtungen freizuhalten (u.a. Einfriedungen etc.). Innerhalb der Grünfläche sind Nutzungen im Rahmen der privaten Nutztierhaltung sowie der Freizeittierhaltung zulässig. Unter dieser Maßgabe ist in Anlehnung an die damalige Stellungnahme des WWA (Az. 3.4-4544-MSP126-9799/2020) eine schädliche Gewässerveränderung oder eine nachteilige Beeinflussung der Gewässerunterhaltung nicht zu erwarten.

Zum damaligen Zeitpunkt erfolgte zudem der Hinweis, dass als Grundlage für das weitere Verfahren zunächst das Überschwemmungsgebiet für den Esselbach durch hydraulische Berechnung zu ermitteln sei. Auf die entsprechenden Fördermöglichkeiten durch den Freistaat Bayern wird an dieser Stelle hingewiesen. Da ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet bislang nicht vorliegt (s.o.), kann die tatsächliche Betroffenheit des geplanten Vorhabens im Hochwasserfall von wasserwirtschaftlicher Seite nicht abschließend beurteilt werden. Gemäß den Planunterlagen soll im Bereich des Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben werden, einerseits eine Einrichtung zur stationären Pflege, in Anlehnung an das

Investorenkonzept zu verwirklichen oder alternativ Wohnbebauung, evtl. auch für besondere Wohnkonzepte (Seniorenwohnen), zu schaffen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte von der Neuansiedelung evakuierungsintensiver Einrichtungen in überschwemmungsgefährdeten Bereichen grundsätzlich abgesehen werden (Vorsorgeprinzip).

Sofern insbesondere die v.g. sensible Nutzung von der Gemeinde planerisch weiterverfolgt wird, sollten aus wasserwirtschaftlicher Sicht die konkreten Überschwemmungsrisiken am Standort nicht zuletzt als Grundlage für eine dem Hochwasserrisiko vor Ort angepassten Bauweise des geplanten Vorhabens ermittelt werden. In der weiteren Planung ist hierfür z.B. eine standortbezogene, überschlägige hydraulische Überprüfung („1D-Betrachtung“) für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) zweckmäßig. Das hierfür erforderliche hydrologische Gutachten wäre durch ein geeignetes Fachbüro erstellen zu lassen und dem WWA zur Plausibilisierung vorzulegen.

Ergänzend wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ durchzuführen und der Bebauungsplan ggf. entsprechend zu überarbeiten (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.)

Der u.U. erhöhte Evakuierungsaufwand und die am Esselbach vorhandenen, kurzen Vorwarnzeiten bei anlaufendem Hochwasser infolge von Starkregenereignissen sind dabei zu berücksichtigen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass Im betroffenen Gewässerabschnitt für Teilbereiche des Bebauungsplanes eine Anlagengenehmigungspflicht nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG besteht. Dies wird in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Der Gemeinderat beschließt, dass für die gefährdete Bereiche im Rahmen des Bauantrages ein Evakuierungskonzept erarbeitet und der Feuerwehr Esselbach als zuständiger Rettungseinrichtung zugestellt werden muss.

Zur Beurteilung von Überschwemmungsrisiken beschließt der Gemeinderat, eine hydraulische Überprüfung („1D-Betrachtung“) für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) zu erstellen und die daraus resultierenden Ergebnisse in die Unterlagen einfließen zu lassen.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

4. Schutz vor Starkregen und Sturzfluten

Zum Schutz vor Starkregenereignissen gibt der Bebauungsplan eine Höheneinstellung der geplanten Gebäude mit mindestens 308 m.ü.HHN für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe vor. Gemäß Hinweis Nr. 10 des Bebauungsplans sind Gebäudeöffnungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen bzw. deren Unterkante mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte der Sicherheitsabstand mind. 25 cm betragen. Es wird vorgeschlagen, den bestehenden Hinweis unter Nr. 10 daher wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern.

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die genannten Hinweise wie vorgeschlagen zu ergänzen bzw. zu ändern.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

5. Altablagerungen, Bodenschutz

In der Begründung sind bereits Ausführungen zu Altlasten und zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Im Hinblick auf den Bodenschutz werden folgende Hinweise vorgeschlagen:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

- *Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.*
- *Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.*
- *Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.*
- *Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.*
- *Die materiellen Anforderungen zur weiteren Verwertung richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffV sowie DepV).“*

Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht an anderer Stelle verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 BBodSchV einzuhalten (insoweit ergibt sich auch eine redaktionelle Änderung nach Inkrafttreten der Mantelverordnung).

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Hinweise zum Bodenschutz in den Unterlagen zu übernehmen.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Stellungnahme des Bayernwerk Netz GmbH vom 01.12.2023

Im Bereich des Plangebietes verlaufen 20kV Mittelspannung und 0,4kV Niederspannungskabel unseres Unternehmens mit einem Schutzstreifen von 1mtr. beidseits der Leitungsachse.

Parallel dazu verläuft in diesem Bereich ein 0,4kV Niederspannung welches die öffentliche Straßenbeleuchtung versorgt. Im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 171 sind zwei oberirdische Schränke eingebaut.

Unter Punkt 5.2.3 Energieversorgung der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits auf die sichergestellte Versorgung hingewiesen. Je nach späterer Nutzung ist ein Netzausbau bzw. eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Daher empfehlen wir dem späteren Bauwerber uns frühzeitig in die Elektroplanung einzubeziehen.

Wir haben diesem Schreiben keine Plankopie beigelegt.

Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: Planauskunftportal: Auskünfte einholen | Bayernwerk Netz (bayernwerk-netz.de)

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Sicherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayern-werk Netz GmbH keine Haftung.

Gegen den oben genannten Bebauungsplan in der Fassung vom 04. Oktober 2023 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beteiligen Sie uns auch weiterhin unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt. Die bestehenden Einrichtungen des Planungsgebietes (Schaltschränke) werden bei den zukünftigen Detailplänen berücksichtigt.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Stellungnahme des Kreisbrandrats vom 13.11.2023

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen.

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder —wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

- Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW- W405 muss zur Verfügung stehen.
- Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.

Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

Angriffs und Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb

der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

Hinweis Photovoltaik:

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrscharter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die wörtlich identische Stellungnahme des Kreisbrandrates bereits im Rahmen der Stellungnahmen des Landratsamtes vorgebracht und behandelt wurde. Auf die entsprechende Beschlussfassung wird verwiesen.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Anmerkung der Verwaltung

Bedingt durch die Einwendung des Landratsamts – Fachstellen Städtebau und Bauleitplanung – sind Änderungen des Städtebaulichen Konzepts erforderlich.

Im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen wird zur Ermittlung der konkreten Schallimmissionen im Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In Bezug auf Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete ist es notwendig zur Beurteilung von Überschwemmungsrisiken, eine hydraulische Überprüfung („1D-Betrachtung“) für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) zu erstellen. Daher ist eine entsprechende Anpassung der Darstellung und gleichzeitig eine Anpassung der textlichen Festsetzungen und Ausführungen zum Bebauungsplan erforderlich.

Durch diese Änderungen ist eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Gemäß § 4a Abs.3 BauGB kann die Dauer dieser nochmaligen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Da die Grundzüge der Planung gegebenenfalls nicht berührt werden könnte in diesem Fall die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Ebenso kann festgelegt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt, dass die angesprochenen Änderungen in die Planung einfließen sollen.

Nach Vorliegen der geänderten Planungsunterlagen wird der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fassen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Festlegung bezüglich der Dauer der Auslegung sowie bezüglich der Änderungspunkte, zu denen eine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Abstimmung: Ja: 13 Nein: 0

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Gemeinde Esselbach, 22.05.2025

Richard Roos
Erster Bürgermeister

