



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Esselbach

Sitzung des Gemeinderates Esselbach am 29.07.2025

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

-
- 6. Beratung und Beschlussfassung Aufstellung des Bebauungsplans "Zur Krone" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- sowie Behörden-/TÖB-Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB mitsamt Planungsbilligung und weiterem Vorgehen**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Krone“ in der Fassung vom 04.04.2025 wurde im Zeitraum vom 02.06.2025 bis 20.06.2024 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB wieder von uns abzuwägen.

Nachfolgend die Abwägungsvorschläge der Auktor Ingenieur GmbH:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.06.2025 bis einschließlich 20.06.2025 durchgeführt. Die erneute und verkürzte 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*
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten*
- *Amt für ländliche Entwicklung*
- *Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern*
- *Regierung von Oberfranken – als Bergamt Nordbayern*
- *TenneT TSO GmbH*
- *Deutsche Telekom Technik GmbH*
- *PLEdoc GmbH*
- *Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung*
- *Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr*
- *Kreisheimatpfleger*
- *Abwasserzweckverband Esselbachgrund*
- *Bayernwerk AG*
- *Handwerkskammer für Unterfranken*
- *Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim*
-

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

- *Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege*
- *Staatliches Bauamt Würzburg*
- *Bayerisches Landesamt für Umwelt*
- *Bayerischer Bauernverband*
- *Bund Naturschutz e. V.*
- *Landesbund für Vogelschutz i. Bayern e. V.*
- *Industrie- und Handelskammer Würzburg – Schweinfurt*
- *Zweckverband zur Wasserversorgung*
- *Stadt Marktheidenfeld*
- *Gemeinde Bischbrunn*
- *Gemeinde Hafenlohr*

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

Stellungnahme Landratsamt Main-Spessart vom 04.07.2025

Bauleitplanung:

Vielen Dank für die Aufbereitung der Entwurfsunterlagen mit Markierung der Änderungen. Durch die hierdurch erlangte gute Nachvollziehbarkeit kann eine zielgerichtete Bearbeitung erfolgen.

Anmerkungen zur Planurkunde:

1. An der Feststellung aus der letzten Stellungnahme dazu, dass die Festsetzung des Dörflichen Wohngebiets (B 1.1) für den kleinen Planbereich nicht möglich ist, wird festgehalten. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Um die Zweckbestimmung zu erfüllen, müssen im dörflichen Wohngebiet dennoch alle drei Nutzungsarten vorkommen (Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe). Keine der Nutzungsarten sollte deutlich überwiegen, wenn auch eine Gleichgewichtigkeit nicht gefordert ist. Andererseits darf auch keine der drei Hauptnutzungsarten im dörflichen Gebiet fehlen (vgl. Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 14. Aufl. 2023, BauNVO § 5a Rn. 4, beck-online). Rechtliche Einschätzung diesbezüglich hat sich seit 2023 in der Kommentarliteratur geändert.

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

Insbesondere bestehen Bedenken darüber, ob es sich bei der Pferdekoppel um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb i.S.d. § 5a Abs. 1 BauNVO und nicht lediglich um Hobby-Tierhaltung handelt. Hobby-Tierhaltung wäre in einem dörflichen Wohngebiet zwar grundsätzlich auch zulässig. Hierfür ist es aber erforderlich, dass ein dörfliches Wohngebiet vorliegt, also die Zweckbestimmung mit allen drei Hauptnutzungen erfüllt ist.

Mögliche Lösungsansätze wären hierzu die Erweiterung des Plangebiets – soweit die Bedarfsplanung dies auch zulässt oder auch die Aufstellung eines einfachen

Bebauungsplans durch Nichtfestsetzung der Art der baulichen Nutzung ggf. auch im Rahmen einer Satzung nach § 34 BauGB.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die auf der Fläche vorgesehen Nutzungen dem Gebietscharakter gemäß § 5a BauNVO entsprechen. Die derzeit bestehende Nutzung als Pferdekoppel im nördlichen Teil der Fläche soll weiterhin aufrecht erhalten bleiben. Zusätzlich ist die Nutzung der Fläche als Wohnen vorgesehen. Der Gemeinderat wird daher die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO weiterverfolgen. Auf den einschlägigen Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 157. EL November 2024, BauNVO § 5a Rn. 13-14 (beck-online) wird verwiesen.

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

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

Abstimmung: **Ja: 15 **Nein: 0****

2. Bei der festgesetzten privaten Grünfläche (B 1.2) ist weiterhin zu beachten, dass diese zum einen trotz der grundsätzlich möglichen weiteren Nutzung zur privaten Nutztier- und Freizeittierhaltung erhalten bleibt. Das Verhältnis zwischen tatsächlicher Grünfläche und Nutzungsfläche zur privaten Nutztier- und Freizeittierhaltung muss bei der Ausführung beachtet werden. Der Tierhaltung darf nur untergeordnete Bedeutung zukommen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Nutzung zur Nutztier- und Freizeittierhaltung nur eine untergeordnete Bedeutung zukommen kann. Weiterhin nimmt der Gemeinderat zur Kenntnis, dass die grünordnerische Festsetzung auf Fl. Nr. 645 auf der Ebene des Bebauungsplanes rechtlich gesichert wird. Im Zuge der Entwicklung und weiteren Umsetzung der Planung wird der Gemeinderat darauf achten.

Abstimmung: **Ja: 15** **Nein: 0**

3. Die Festsetzung zum Hochwasserschutz (B 4.1) wurde angepasst. Wir bitten zu beachten, dass es sich auch bei Pferdekoppeln um bauliche Anlagen handelt, welche nach der aktuellen Festsetzung unzulässig wären.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Festsetzung zum Hochwasserschutz (B 4.1.) die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen im Bereich des ermittelten Überschwemmungsgebietes (HQ100) regelt.

Ergänzend zur Festsetzung B 4.1 ist in der Festsetzung B 6.3 lediglich geregelt, dass Einfriedungen keine abflussbehindernde Wirkung haben dürfen und Weidezäune zulässig sind, jedoch so zu gestalten, dass im Hochwasserfallt abgebaut werden können.

Die Errichtung einer Pferdekoppel ist eine bauliche Maßnahme, da die Anlage (Einzäunung) fest mit dem Erdreich verbunden ist. Da es sich jedoch um kein Gebäude handelt, ist eine Errichtung außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einer Errichtung einer Pferdekoppel entsprechende der Festsetzung B 6.3 ist bautechnisch möglich und somit rechtlich umsetzbar.

Es besteht daher kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen B 4.1, B 6.3 und einer Nutzung als Pferdekoppel.

Abstimmung: **Ja: 15** **Nein: 0**

Städtebau:

4.1 Städtebauliches Konzept

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes aktuell nicht gegeben ist. Spätestens bei einer Bebauung des rückwärtigen Grundstückes muss die gesicherte Erschließung vorliegen. Hierzu können bereits in der Planung Festsetzungen hinsichtlich der (privaten) Verkehrsflächen getroffen werden und die entsprechende Grundstücksteilung vorgenommen werden. Alternativ wäre die Verschmelzung der Grundstücke möglich. Anderenfalls müsste die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes mittels Dienstbarkeiten auch zu Gunsten des Freistaats Bayern gesichert werden.

Hierbei ist zudem der Feuerwehruzugang zu betrachten. Sofern Baukörper weiter als 50 m von öffentlicher Straße entfernt sind, kann es hier zu Konflikten kommen (Art. 5 BayBO).

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass eine Zufahrt des rückwärtigen Grundstückes privat geregelt werden kann. Die Erschließung beider Grundstücke muss im Rahmen der weiteren Planung gesichert werden.

Der entsprechende Feuerwehruzugang ist im Rahmen der Baugenehmigung in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat zu beachten.

Abstimmung: **Ja: 15** **Nein: 0**

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

Unter Pkt 2.1 wird in pink im letzten ergänzten Satz die Wandhöhe festgelegt. Hierbei hat sich ein Tippfehler bei „Oberkante“ eingeschlichen. Der Schnittpunkt der Wandhöhe muss zudem genauer beschrieben werden. „Dachfläche“ ist zu allgemein gehalten, da hierunter sowohl Oberkante Sparren oder Unterkante Dämmung möglich wären. Empfehlung: mittels Detail-zeichnung konkretisieren.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe wurde geändert Bezug auf NHN. Gerade im rückwärtigen Grundstücksbereich ergibt sich durch die Festsetzung eine mögliche Wandhöhe von 12,00 m. Ob dies städtebaulich und brandschutztechnisch (bezüglich Anleiterbarkeit von Aufenthaltsräumen höher 8,00 m von GOK gewünscht ist, sollte noch einmal betrachtet werden. Falls nicht, könnten weiter Bezugspunkte auf NHN im Plangebiet festgelegt werden.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Plan dargestellte Baugrenze ist für sämtliche Nachbargrundstücke durch entsprechende Maßketten genau festzulegen (Baugrenze, Grundstücksgrenze).

Die Länge der geplanten bebaubaren Fläche ist entsprechend zu bemaßen.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Unter Pkt. 5 getroffenen Festsetzungen zur maximalen Auffüllungshöhe wurden in der Begründung mittels Schnitt dargestellt, um diesen eine rechtliche Bindung zu geben ist der Schnitt im Bebauungsplan selbst festzusetzen.

4.6 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

Zu Pkt. 3.1: Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ... von mindestens 6,00 m einhalten. Hier ist ein Bezugspunkt für die Verkehrsfläche zu wählen (z.B. Gehsteig- oder Bordsteinhinterkante).

Zu 6.2.4:

Die Firstlinie der Gaube unter dem Hauptfirst ist bezüglich des Bezugspunkts (Oberkante oder Unterkante) genauer zu beschreiben. Wo ist diese anzusetzen? Evtl. kann eine Detailzeichnung zur Konkretisierung beitragen.

Beschlussfassung:

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

- Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Auf die vorausgegangene Beschlussfassung wird verwiesen.*
- Die deutlich erhöhte Wandhöhe im rückwärtigen Bereich ist bewusst zulässig, um hier eine entsprechend hohe Bebauung im Sinne eines dörflichen Wohngebietes zu ermöglichen. Der gemäß Art 31 BayBO erforderliche zweite Rettungsweg ist, auch in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung, durch die Bauherren nachzuweisen und im Rahmen der Eingabeplanung zu prüfen. Eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ist durch die Einbettung in die bestehenden Bebauungsstrukturen nicht anzunehmen.*
- Zur Klarstellung der überbebaubaren Flächen wird eine Bemaßung durchgeführt.*
- Die in der Begründung dargestellte Abbildung 4. Schnitt mögliche Planung wird im Plan nicht festgesetzt. Diese ist eine schematische Darstellung eines möglichen Vorhabens. Lediglich die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch die Festsetzung B 5 Geländeänderungen verbindlich festgesetzt.*

- Der Bezugspunkt für den Abstand der Garagen wird die Grundstücksgrenze zur Straße MSP28 gewählt.
- Als Bezugspunkt zur Firstlinie der Gauben wird die Firstoberkante definiert.

Abstimmung: **Ja: 15** **Nein: 0**

Immissionsschutz:

Die Gemeinde Esselbach plant, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 171 u. 645 (Esselbach) ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO auszuweisen. Die Gesamtgröße des Plan-gebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Auf die vorangegangene Stellungnahme des Immissionsschutzes im Rahmen der förmlichen Beteiligung wird hingewiesen. Den darin enthaltenen Anmerkungen wurde nur teilweise gefolgt; als Art der baulichen Nutzung soll nach vorliegendem Bebauungsplanentwurf weiterhin das dörfliche Wohngebiet (MDW) festgesetzt werden, wenngleich nach Ziff. 3.2 der zugehörigen Begründung im Plangebiet lediglich Einrichtungen zur stationären Pflege oder alternativ Wohnbebauung errichtet werden sollen.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (vgl. § 5a Abs. 1 BauNVO). D.h., alle 3 Nutzungsarten müssen im Plangebiet ihren Platz finden (können). Dies muss angesichts der geringen Größe des Plangebiets bezweifelt werden.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmimmissionen.

Statt für einen Konflikttransfer ins Einzelbaugenehmigungsverfahren durch Schaffung eines einfachen Bebauungsplans entschied sich die Gemeinde Esselbach, die Planunterlagen um ein schalltechnisches Gutachten des Büros Auktor (Berichtsnr. Ess22-0001, Berichtsdatum: 20.02.2025) zu ergänzen, welches die Schallimmissionen im Plangebiet verursacht durch die Verkehrslinien MSP28 und

St2312 ermittelt und Anforderungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestimmt.

Zum vorgenannten Gutachten sowie zum Bebauungsplanentwurf wird folgendes angemerkt:

- Unter 4. des Gutachtens werden u.a. die Berechnungseingangsdaten zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen von der Kreisstraße MSP 28 und der Staatstraße St2312 aufgezeigt. Im Zuge der städtebaulichen Planung wird es als notwendig erachtet, bei der Ermittlung von Verkehrslärmimmissionen Prognosedaten zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung dieser liegt augenscheinlich nicht vor. Die im Gutachten als „Prognosezahlen“ bezeichneten Verkehrszahlen entsprechen denen der Verkehrszählung (Zähldaten) -entnommen dem bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) und lt. Gutachten aus dem Jahr 2015 bzw. 2023. Üblich ist ein Prognosezuschlag von 20 % auf die Verkehrsstärke M sowie ein Aufrunden des Schwerlastanteils auf ganzzahlige Werte. Der Immissionsprognose muss eine hinreichend realistische Entwicklung zugrunde liegen. Da sich die Verkehrszahlen auf der MSP 28 in den betreffenden Streckenabschnitten über die Jahre stabil zeigen, könnte dem Ansatz noch zugestimmt werden. Für die St2312 ist seit 2020 wieder ein jährlicher Anstieg in dem Streckenabschnitt zu verzeichnen. Die Berücksichtigung von Prognosezuschlägen ist somit unerlässlich.*
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Textteil des Schallgutachtens -im Gegensatz zur „Darstellung 1“- falsche Daten zur Verkehrsstärke genannt wurden.*
- Dem Schallgutachten sowie dem Planentwurf lässt sich nicht entnehmen, auf welcher Grundlage der erforderliche bauliche Schallschutz ermittelt wurde. Bei passiven Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) kommt die DIN 4109:2018 zur Anwendung, welche über die bayerischen technischen Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt und somit zu erfüllen ist. Grundlage der Bemessung des baulichen Schallschutzes sind die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gem. DIN 4109. Diese ergeben sich im vorliegenden Fall aus den Beurteilungspegeln der Verkehrslärmimmissionen und möglichen Gewerbelärmimmissionen. Es ist offensichtlich, dass gutachterlich der maßgebliche*

Außenlärmpegel lediglich auf Grundlage des Straßenverkehrslärms und zudem nicht entsprechend der zu erfüllenden Norm ermittelt wurde.

Gem. DIN 4109-2:2018 sind zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels die errechneten Beurteilungspegel des Straßenverkehrs jeweils um 3 dB(A) zu beaufschlagen. Weiter führt die DIN 4109-2:2018 in 4.4.5.2 u.a. aus: "Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A)." Bei der Überlagerung mehrerer verschiedener Lärmarten gilt 4.4.5.7 der DIN 4109-2 entsprechend. Dies wurde im konkreten Fall nicht berücksichtigt.

- Die Festsetzung von Festverglasung an Fassadenbereichen mit Überschreitungen der für M-Gebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm geht über das tatsächlich notwendige Maß zur Konfliktbewältigung hinaus und sollte mit Blick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz überdacht werden. Im Gegensatz zur TA Lärm schafft die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bei der Definition des Immissionsorts keinen Bezug zu offenbaren Fenstern.

Als geeignete Maßnahme kann bspw. die Festsetzung einer Grundrissorientierung und Wohnraumlüftung gesehen werden. Gem. DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ist bei Beurteilungspegel > 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von >50 dB(A) sind die o.g. Maßnahmen verpflichtend festzusetzen.

- Ein resultierendes Mindestbauschalldämmmaß textlich festzusetzen, ist unüblich, da sich je nach Raumgeometrie unterschiedliche, also auch höhere Bauschalldämmmaße ergeben können. Die gewählte Formulierung ist zudem missverständlich. Eine konkrete Ermittlung bei der Detailplanung ist sinnvoll und anzustreben. Hierzu folgender Formulierungsvorschlag:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die zu schützenden Nutzungen (Wohnräume, Büroräume u.a.) bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter

Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt des Bauantrages baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Schlafräume an Fassaden mit Pegelüberschreitungen sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose ... vom ... zu entnehmen. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.“

[Hinweis: Wird dem Vorschlag gefolgt, so ist zudem im Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, wo die genannte DIN-Normen eingesehen werden kann. Es muss sichergestellt sein, dass der Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Normen verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen kann. Dies ist durch den Plangeber sicherzustellen.]

Die o.g. Anmerkungen sind vorbehaltlich nur dann zu berücksichtigen, wenn an der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs.1 BauGB) festgehalten wird.

Gegen Bauleitplanung auf den Fl.Nrn. 171, 645 (Esselbach) bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Dem Bebauungsplan „Zur Krone“ kann aufgrund der oben genannten Punkte jedoch weiterhin nicht zugestimmt werden.

Die aktuelle schallschutztechnische Untersuchung der Auktor Ing. GmbH entspricht nicht dem Standard der Prognose und ist daher zur abschließenden Beurteilung sowie zur Festlegung von Schallschutzanforderungen nicht geeignet. Sofern an der Planung in der Form und an einem die Bauleitplanung begleitenden Schallgutachten festgehalten wird –grundsätzlich wäre im konkreten Fall auch eine weniger aufwendige Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB möglich-, werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht zwingend Überarbeitungen entsprechend der Anmerkungen für erforderlich gesehen. Die Begründung zum Bebauungsplan wäre

entsprechend nachzuführen. Es wird empfohlen, die konkrete Bauleitplanung mit dem Landratsamts Main-Spessart abzustimmen.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, das schalltechnisches Gutachten entsprechend den Anmerkungen zu überprüfen und die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bedarfsfall entsprechend zu ändern/anzupassen.

Abstimmung: **Ja: 15** **Nein: 0**

Wasserrecht/Bodenschutz:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Krone“ hatten wir bereits Stellung genommen. Ergänzend zu dieser Stellungnahme weisen wir darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser aus bebauten und/oder befestigten Flächen von > 1.000 m² der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Versickerung von Niederschlagswasser aus bebauten und/oder befestigten Flächen von > 1.000 m² der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Abstimmung: **Ja: 15** **Nein: 0**

Naturschutz:

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

Die naturschutzfachlichen Forderungen aus der letzten Stellungnahme wurden in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans bzw. dessen Begründung eingearbeitet. Demnach werden nun eine Begrünung des Bauorts außerhalb der Baugrenze und im Bereich der privaten Grün-fläche, sowie der Einsatz von Fachpersonal bei der Überwachung artenschutzrechtlicher Be-lange angestrebt.

Dem Vorhaben kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.

Hinweise:

- Die grünordnerische Festsetzung auf FlNr. 645 Gmk. Esselbach ist rechtlich zu sichern (z.B. über Eintragung einer Grunddienstbarkeit).*
- Bei der Eingrünung des Bauorts sind für die Förderung und den Erhalt von Biodiversität vorzugsweise gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren wird eine fachgerechte Pflanzung inkl. angemessener Entwicklungs- und Unterhaltungspflege empfohlen, um die Pflanzen ausreichend gegen Auswirkungen des Klimawandels (z.B. Trockenheit) abzusichern und damit deren Wert für Naturgenuss, Biodiversität, Mikroklima und Wasserkreislauf zu gewährleisten.*
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist im Rahmen von Baugenehmigungen die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen.*

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die grünordnerische Festsetzung auf Fl. Nr. 645 rechtlich zu sichern ist.

Im Hinblick auf die biologische Vielfalt beschließt der Gemeinderat folgende grünordnerische Festsetzung aufzunehmen:

3 Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

Der Gemeinderat stellt fest, dass Angabe zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in der Begründung S. 14 enthalten sind.

Abstimmung: Ja: 15 Nein: 0

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: 15 Nein: 0

Kreisstraßenverwaltung:

Die Planung berührt die Belange der Kreisstraßenverwaltung.

Wir bitten um Ergänzung bzw. Korrektur folgender Punkte:

- S.10 der Erläuterung bzw. Punkt 6.2.3 im BPlan

Eine Blendwirkung auf der Kreisstraße MSP 28 muss ausgeschlossen werden.

- S.14 der Erläuterung:

Die MSP 28 ist eine Kreisstraße, keine Gemeindestraße.

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

- 1. 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.*
- 2. 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.*
- 3. 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.*
- 4. Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder auf sonstigem Grund und Boden des Straßenbaulastträgers weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.*
- 5. 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 beschließt, die Angaben im Plan und im Erläuterungsbericht hinsichtlich Blendwirkung und Straßenkategorie der MSP 28 wie vorgeschlagen zu ergänzen bzw. zu ändern.

Weiterhin stellt der Gemeinderat fest, dass durch die Art der Nutzung und Lage des Planungsgebietes keine Blendwirkung über das für ein Ortsdurchfahrtsbereich übliche Maß zu erwarten ist.

Die übrigen allgemeinen Vorgaben werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die geforderten Punkte bereits in den Bebauungsplan eingeflossen sind bzw. im Rahmen der Eingabepplanungen beachtet werden. Ansonsten werden die Aussagen zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja: 15 Nein: 0

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. Dreh-leiter 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 eine ausreichende Zufahrt und eine angemessene Löschwasserversorgung bereits gegeben ist.

Hinsichtlich des zweiten Rettungsweges stellt der Gemeinderat fest, dass einen nachrichtlichen Verweis auf Art 31 der bayerischen Bauordnung bereits im Plan enthalten ist.

Der Gemeinderat stellt fest, dass ein Hinweis zum Anbringen von Photovoltaikanlagen ebenfalls bereits im Plan enthalten ist.

Abstimmung: Ja: 15 Nein: 0

Kommunale Abfallwirtschaft:

Auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes 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 Kommunalen Abfallwirtschaft Einverständnis besteht.

Abstimmung: Ja: 15 Nein: 0

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 06.06.2025

zu o.g. Planungen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Hinweise veranlasst. Unsere Stellungnahme vom 29.11.2023 gilt weiterhin, soweit noch nicht berücksichtigt.

Mit den hydraulischen Berechnungen zur Hochwassergefahrenfläche des Esselbaches und den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen besteht Einverständnis. Was die Niederschlagswasserbeseitigung angeht, so begrüßen wir natürlich die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, gleichzeitig kann auch eine Einleitung in den Esselbach in Erwägung gezogen werden (ggf. wasserrechtliche Behandlung erforderlich).

Beschlussfassung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Hinweise veranlasst sind und dass mit den hydraulischen Berechnungen zur Hochwassergefahrenfläche des Esselbachs und den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen Einverständnis besteht.

Abstimmung: **Ja: 15** **Nein: 0**

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

Durch die vorausgegangenen Beschlussfassungen sind Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich, die eine nochmalige Auslegung der Planungsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, nach erfolgter

Anpassung der Planungsunterlagen entsprechend der vorausgegangenen Abwägung, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB für das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Krone“ durchzuführen. Der Zeitraum der Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 14 Tage beschränkt. Es sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nur die von den Änderungen betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Es wird auf § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB verwiesen, wonach den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der nochmaligen Auslegung die Gelegenheit zu Stellungnahmen **in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung** und ihre möglichen Auswirkungen gegeben wird.

Abstimmung: Ja: 15 Nein: 0

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Gemeinde Esselbach, 04.08.2025

Richard Roos
Erster Bürgermeister

