

GEMEINDE KLEINKAHL
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
JAKOBSWIESEN
IM ORTSTEIL GROSSKAHL

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit	3
D. Ziele der Planung	4
E. Nutzung und Größe des Plangebietes	4
F. Erschließung	4
G. Gewässer	5
H. Inhalt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	5
I. Bodenordnung	7
J. Grünordnung	7
K. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
L. Immissionsschutz	8
M. Umweltbericht	10

VERFAHREN

I. Besprechung des Konzepts im Rathaus am 12.02.08	12
II. Scopingtermin im Landratsamt, Grundlage Plankonzept vom 12.03.08	12
III. Besprechung der Alternativen im Rathaus am 23.04.08	12
IV. Besprechung im Staatlichen Bauamt, Abt. Straßenbau am 05.05.08	12
V. Gemeinderatssitzung am 26.05.08	12
VI. Gemeinderatssitzung am 09.06.08	12
VII. Gemeinderatssitzung am 08.09.08	12
VIII. Gemeinderatssitzung am 19.01.09	12
IX. Gemeinderatssitzung am 29.05.09	12

Anlagen

1. Konzept der Dorferneuerungsplaner für die Wohnbebauung an der Großkahler Straße
2. Aktennotiz über die Besprechung am 12.02.08
3. Scopingtermin im Landratsamt am 10.04.08, Aktenvermerk der VG vom 14.04.08
4. Aktenvermerk des Staatl. Bauamtes, Straßenbau über die Besprechung am 05.05.08
5. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 26.05.08
6. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 09.06.08
7. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 08.09.08
8. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 19.01.09
9. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 29.05.09

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan zeigt Überschwemmungsgrenzen für ein Hochwasser der Kahl mit 20 – 30-jährlicher Häufigkeit. Zur Beurteilung der Nutzungen ist die Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen für ein Hochwasser mit 100-jährlicher Häufigkeit notwendig. Das Planungsbüro Schwab hat die Ermittlung vom Januar 2008 vorgelegt.

Anlass und Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind:

- die Verlagerung des Recyclinghofes aus dem Überschwemmungsgebiet der Kahl,
- die Prüfung ausgewiesener Dorfgebietsflächen nach der tatsächlichen Nutzung,
- die Festsetzung des Baubestandes im Überschwemmungsgebiet als Bauflächen mit Baugrenzen,
- die Darstellung der Planung des Staatlichen Bauamtes, Abt. Straßenbau für den Ausbau der St 2305
- die Darstellung des Planungsvorschlages für den Ausbau der Kreisstraße AB 20/Kahlstraße

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.a Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Änderung 3

1.b Parallel zur Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt die Änderung 4 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan.

2. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Dem Aufstellungsbeschluss vorgeschaltet wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage

Zentraler Bereich mit den öffentlichen Einrichtungen – Feuerwehrgerätehaus, Bauhof, Recyclinghof, Dorfplatz – zwischen der Großkahler Straße / St 2305 und der Kahl

2. Abgrenzung

im Nordwesten

- Großkahler Straße/St 2305

im Nordosten

- Bebauung an der Kahlstraße/Kreisstraße AB 20
Grundstück Fl.Nr. 46, 48, 50

im Südosten

- die Kahl

im Südwesten

- das Grundstück Fl.Nr. 2166/1 der ehemaligen Firma Staab.

3. Beschaffenheit

Hanggelände von der Großkahler Straße bis etwa zur Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus, dann flach zur Kahl auslaufend. Höhenlage von 228 m über NN an der Kahl und 234 m über NN an der Großkahler Straße.

Das Grundstück Fl.Nr. 57 liegt tief unterhalb einer Straßenböschung, das Grundstück Fl.Nr. 2166/1 der ehemaligen Firma Staab wurde aufgefüllt.

D. ZIELE DER PLANUNG

- Festlegung der Nutzungen unter Berücksichtigung des Überschwemmungsbereiches der Kahl für ein Hochwasser mit 100-jährlicher Häufigkeit.
- Verlegung des Recyclinghofes, der bereits im Überschwemmungsbereich für ein HQ 20 – 30 liegt, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt wurde.
- Prüfung und Abwägung eines „allgemeinen Wohngebietes“ zwischen der Feuerwehrzufahrt und der Großkahler Straße anstelle der „Flächen für Gemeinbedarf“.
- Prüfung des Gebietscharakters „Dorfgebiet“ beiderseits der Kahlstraße und die Änderung in „allgemeines Wohngebiet“, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden ist.
- Darstellung der Ausbauplanung der Großkahler Straße/Staatsstraße 2305
- Klärung des Ausbaues der Kahlstraße/Kreisstraße AB 20.

E. NUTZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

1. Nutzungen	
Flächen für Gemeinbedarf,	0,65 ha
Allgemeines Wohngebiet,	0,67 ha
Dorfgebiet,	0,15 ha
Mischgebiet,	0,22 ha
öffentliche und private Grünflächen,	0,79 ha
Verkehrsflächen, öffentl. u. privat	0,64 ha
Wasserflächen.	0,06 ha
2. Größe des Änderungsbereiches	3,18 ha

F. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen und Wege
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind vorhanden.
2. Ver- und Entsorgung
Die Anlagen sind vorhanden.
Beseitigung von Mängeln im Zuge des Ausbaues der Staatsstraße, Prüfung der Leitungen und der Verrohrung des Kühwässerchens in der Kreisstraße.

G. GEWÄSSER

G.1 Überschwemmungsgebiet der Kahl

Darstellung des Überschwemmungsgebietes für ein Hochwasser mit 100-jährlicher Häufigkeit nach der Ermittlung des Planungsbüros Schwab vom Jan. 2008.

Im Überschwemmungsgebiet befinden sich der Dorfplatz, der Recyclinghof, die Bebauung am Geh- und Radweg, die entlang der Kahl führt und die Bebauung an der Kahlstraße auf den Grundstücken Fl.Nr. 46, 48, 50.

Für die Auflagen und Bedingungen im Überschwemmungsgebiet wurden in der Legende Festsetzungen getroffen.

2. Kühwässerchen – Gewässer III

Das Kühwässerchen verläuft in einer Geländemulde nordwestlich des Plangebietes. Im Plangebiet ist das Gewässer verrohrt. Die Leistungsfähigkeit der Verrohrungsstrecke wurde überprüft. Im Ausbaubereich der St 2305 wird die Verrohrung mit DN 800 eingebaut und an die bestehende Leitung in der Kahlstraße mit DN 700 angeschlossen. Beim Ausbau der Kahlstraße/AB 20 wird die Strecke bis zur Kahl mit DN 800 ausgeführt. Die Verrohrung wird im Plan vollständig dargestellt.

H. DER INHALT DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES

I. Bauflächen

1. Mischgebiet - Grundstücke Fl.Nr. 2166/1 (früher Fa. Staab)
Erweiterung auf den aufgefüllten Bereich
2. Flächen für den Gemeinbedarf
 - wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
 - a. Bestand - Feuerwehr, Bauhof, Dorfplatz,
 - b. Planung - Recyclinghof Fl.Nr. 2165, 2164, Teilfläche Fl.Nr. 2163,
- Bauhof Erweiterung/Neubau bei Bedarf auf Teilfläche Fl.Nr. 2163 und 2162
3. Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet
 - a. Bestand
 - Wohnhaus Fl.Nr. 2161, Wohnhaus auf Teilfläche Fl.Nr. 57
 - Doppelhaushälfte Fl.Nr. 55
 - Doppelhaushälfte Fl.Nr. 55/1,
 - Wohnhaus Fl.Nr. 2182
 - Wohnhaus Fl.Nr. 2171/1
 - Scheune Teilfläche Fl.Nr. 48 wird abgebrochen
 - Wohnhaus Teilfläche Fl.Nr. 46 wird abgebrochen
 - Wohnhaus Teilfläche Fl.Nr. 48
 - Wohnhaus und Scheune Fl.Nr. 50
 - b. Planung
 - Neubau Wohnhaus Fl.Nr. 57/2, 57/1
 - Neubau Wohnhaus Teilfläche Fl.Nr. 57
 - Neubau Wohnhaus auf Teilflächen Fl.Nr. 46, 48 im Überschwemmungsbereich
 - Neubau Wohnhaus auf Teilflächen Fl.Nr. 50 im Überschwemmungsbereich, außerhalb der Abflussgrenze für ein HQ 100
 - Baugenehmigung für das Gebäude Fl.Nr. 2187/1 (nach 4 Jahren abgelaufen)

Der Abbruch der Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 46, 48, 50 wird erforderlich, wenn der Gehweg an der Kahlstraße durchgeführt und eine Bushaldebucht angelegt werden soll. Die Baukörpergröße muss etwa dem Baubestand entsprechen.

4. Grünflächen

a. private Grünflächen

- Fl.Nr. 2170, 2171, 2172, Teilfläche Fl.Nr. 2182/1, Teilfläche Fl.Nr. 50. Diese Grundstücke liegen im Überschwemmungsbereich.

b. öffentliche Grünflächen

- Teilfläche Fl.Nr. 78 zwischen der Staatsstraße und der Fläche für Gemeinbedarf überwiegend im Bereich des Sichtdreiecks.
- Teilfläche Fl.Nr. 78 steile Böschung zwischen der Staatsstraße und der privaten Zufahrt zu Fl.Nr. 57.
- Teilfläche Fl.Nr. 2166/1 unterhalb der Auffüllung des Mischgebietes (früher Fa. Staab).
- Pflanzflächen an der Böschung der Verkehrsfläche „Kahlaue“ und beiderseits der Kahl.
- Grünfläche auf Teilflächen Fl.Nr. 46, 48, dargestellt wurde eine Grünfläche, Bänke und Bepflanzung. Ein Teil der Grünfläche wird dem Grundstück Fl.Nr. 44 für die Anlage von Stellplätzen zugeordnet.

Für die Grünfläche auf Fl.Nr. 46, 48 wurden Vorschläge ausgearbeitet und dem Gemeinderat in der Sitzung am 09.06.08 erläutert.

- a. Die Freilegung des „Kühwässerchens“ entlang der Kahlstraße bis zur Einleitung in die Kahl nach der Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Vorschlag vom 08.06.08, Lageplan M 1:500, Schnitt M 1:100.

Ergebnis:

Erheblichen Flächeneingriff in die Grundstücke, durch die Tieflage des Grabens und die erforderlichen Böschungen, den unterschiedlichen Wasserstand sowie durch Überdeckung des Grabens im Bereich der Zufahrten wird das optische Erlebnis eines fließenden Gewässers eingeschränkt.

Sicherheitsbedenken und die geschätzten Kosten in Höhe von etwa 165.000,00 € führten zur Ablehnung des Vorschlags.

- b. Anlage einer Grün- und Wasserfläche mit Sitzstufen oder Bänken, einen Weg als Umgang von der Kahlstraße zur Großkahler Straße und Bepflanzung. Zu- und Ablauf der Wasserfläche durch das Kühwässerchen. Der Vorschlag wird im Maßstab M 1:250 beigefügt.

- c. Anlage einer kleineren Wasserfläche und einer Freilegung des Kühwässerchens im Bereich der Grünflächen, sonst wie Vorschlag b. Der Vorschlag wird im Maßstab M 1:250 beigefügt. Ablehnung der Vorschläge B + C, weil das Kühwässerchen zu den Wasserflächen vorlegt werden müsste und eine Wasserfläche an der verkehrsreichen Straßenecke nicht geeignet ist.

- d. Wenn das Thema „Erlebnis Wasser“ in der Dorferneuerung bereits mehrfach gestaltet wurde, ist auch die Anlage eines Kräuter- und Blumengartens als „Bauerngarten“ zu überlegen.

Zusammenfassung:

Das Kühwässerchen wird in der Verrohrung in seinem bisherigen Verlauf beibehalten. Auf eine Wasserfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf Teilflächen Fl.Nr. 46, 48 wird verzichtet.

5. Verkehrsflächen

a. öffentliche Verkehrsflächen

1. Staatsstraße 2305/Großkahler Straße
Darstellung nach der aktuellen Ausbauplanung des Staatlichen Bauamtes, Abteilung Straßenbau.
2. Kreisstraße AB 20/Kahlstraße
Die Kreistiefbauverwaltung stellt im Schreiben vom 03.06.08 die Alternativen einseitige und zweiseitige Bushaldebucht zur Diskussion.
Der Gemeinderat beschließt am 08.09.08 eine einseitige Bushaldebucht auf der Ostseite der Straße.

I. BODENORDNUNG

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.
Durch Kauf oder Grundstückstausch sollen die benötigten öffentlichen Flächen erworben werden.

J. GRÜNORDNUNG – siehe Festsetzungen Grünordnungsplan.

- Freiflächengestaltungsplan zu den Bauantragsunterlagen,
- Stellflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung,
- Einfriedungen sind im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig,
- Darstellung des Gehölzbestandes, der zu erhalten ist,
- Anpflanzung von Laubbäumen nahe der Straße und am Rande der Flächen für den Gemeinbedarf,
- Pflanzgebot Hausbaum auf den geplanten Baugrundstücken.

K. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Neue Bebauung entsteht nur auf den Grundstücken Fl.Nr. 57/1, 57/2 und Teilfläche 57.
Der Ausgleich kann im Baufall auf den großen Grundstücken erbracht werden.
Auf den Grundstücken Teilflächen Fl.Nr. 46, 48 und 50 handelt es sich um Ersatzbauten mit der etwa gleichen Grundfläche wie der Baubestand, der abgebrochen werden soll.
Nur unter dieser Bedingung ist eine neue Bebauung im Überschwemmungsgebiet zulässig.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

L. IMMISSIONSSCHUTZ
Emittierende Anlagen

1. Staatsstraße 2305

Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	ST 2305	
		tags	nachts
	DTV 2005 Kfz/24h	3401	
1	M 2005 Kfz/h	197	31
2	M 2020 = M 2005 x 1,15 Kfz/h	227	36
3	LKW-Anteil p %	7,5	11,2
4	L _{m25} dB	62,9	55,7
5	$\Delta L_{stg} = <5\%$ dB	0	
6	ΔL_{str0} Asphaltbeton dB	- 0,5	
7	ΔL_v 50 km dB	- 4,5	- 4,1
8	ΔL_K dB	-	
9	L _{w'} dB	57,9	52,1
10	$\Delta s,l$ 4 m dB	+ 10,2	
11		68,1	62,3
12	$\Delta s,l$ 10 m dB	+ 4,8	
13		62,7	56,9
14	$\Delta s,l$ 30 m dB	- 0,8	
15		57,1	51,3
16	$\Delta s,l$ 45 m dB	- 3,0	
17		54,9	49,1
18	$\Delta s,l$ 85 m dB	- 7,1	
19		50,8	45,0

Der schalltechnische Orientierungswert beträgt
für allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts,
für Mischgebiet 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Der Orientierungswert wird für die vorhandene und geplante Wohnbebauung bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h erst in einer Entfernung von 85 m von der Staatsstraße erreicht, für das Mischgebiet in einer Entfernung von 45 m. Passive Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt.

2. Kreisstraße AB 20

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Kr. AB 20	
		tags	nachts
	DTV 2000 Kfz/24h	1798	
	DTV 2020 = (DTV 2000 x 1,15)	2068	
1	Umrechnungsfaktor nach Tab. 4	0,06	0,008
2	M Kfz/h	124	17
3	LKW-Anteil p %	7,7	
4	L _{m25} dB	60,3	51,7
5	ΔL_{Stg} =<5% dB	0	
6	ΔL_{StrO} Asphaltbeton dB	- 0,5	
7	ΔL_v 50 km dB	- 4,4	
8	ΔL_K dB	0	
9	L _{w'} dB	55,4	46,8
10	$\Delta s,l$ 4 m dB	10,2	
11		65,6	57,0
12	35 m dB	- 1,7	
13		53,7	45,1

Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) und für Dorfgebiet von 60/50 dB(A) wird bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h überschritten.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt.

3. Feuerwehr und Bauhof in der Fläche für Gemeinbedarf sind Bestand.
4. Recyclinghof in der Fläche für Gemeinbedarf ist Bestand und soll aus dem Überschwemmungsgebiet heraus gelegt werden.
Vorgeschlagen wird als neuer Standort zwischen der Feuerwehrezufahrt und der Grünfläche an der Staatsstraße.
5. Dorfplatz für gelegentliche Feste, der seit vielen Jahren besteht.
6. Auf dem Grundstück Großkahler Straße 45 und 47, Fl.Nr. 72 von Herrn Richard Schickling ist ein Tierbestand von 4 Kühen und 1 Schwein vorhanden, eine Erhöhung wird nicht ausgeschlossen. Der Gemeinderat beschließt dem Antrag von Herrn Schickling zu entsprechen und „Dorfgebiet“ für das Grundstück Fl.Nr. 48 und für das Grundstück Fl.Nr. 50 an der Kahlstraße auszuweisen, weil der Eigentümer Herr Pistner die Hofzufahrt und Scheune erhalten will.

M. UMWELTBERICHT

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan zeigt Überschwemmungsgrenzen für ein Hochwasser der Kahl mit 20 – 30-jährlicher Häufigkeit. Zur Beurteilung der Nutzungen ist die Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen für ein Hochwasser mit 100-jährlicher Häufigkeit notwendig. Das Planungsbüro Schwab hat die Ermittlung vom Januar 2008 vorgelegt.

- Festlegung der Nutzungen unter Berücksichtigung des Überschwemmungsbereiches der Kahl für ein Hochwasser mit 100-jährlicher Häufigkeit.
- Verlegung des Recyclinghofes, der bereits im Überschwemmungsbereich für ein HQ 20 – 30 liegt.
- Prüfung und Abwägung eines „allgemeinen Wohngebietes“ zwischen der Feuerwehrezufahrt und der Großkahler Straße anstelle der „Flächen für Gemeinbedarf“.
- Prüfung des Gebietscharakters „Dorfgebiet“ beiderseits der Kahlstraße und die Änderung in „allgemeines Wohngebiet“, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden ist.
- Darstellung der Ausbauplanung der Großkahler Straße/Staatsstraße 2305
- Klärung des Ausbaues der Kahlstraße/Kreisstraße AB 20.

Fläche des Plangebietes 3,18 ha

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Hanggelände von der Großkahler Straße bis etwa zur Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus, dann flach zur Kahl auslaufend. Höhenlage von 228 m über NN an der Kahl und 234 m über NN an der Großkahler Straße.

Das Grundstück Fl.Nr. 57 liegt tief unterhalb einer Straßenböschung, das Grundstück Fl.Nr. 2166/1 der ehemaligen Firma Staab wurde aufgefüllt.

Die Überschwemmungsgrenze und die Abflussgrenze HQ 100 durchlaufen das Plangebiet.

Der Biotop Nr. 43.01 erfasst die Gehölzbestände beiderseits der Kahl. Weitere Gehölzbestände befinden sich auf der Böschung der Verkehrsflächen „Kahlaue“.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Freihaltung des Überschwemmungsbereiches der Kahl von weiterer Bebauung.

Festsetzung der Nutzungen im Bebauungsplan und entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch die 4. Änderung.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Überschwemmungsgrenzen für ein Hochwasser der Kahl mit 20 – 30-jährlicher Häufigkeit haben eine weitere Bebauung außerhalb dieser Überschwemmungsgrenze nicht ausschließen können.

Die Überprüfung der Nutzungen im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wäre unterblieben.

Die Ausbauplanung der Staatsstraße 2305 wäre nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, ebenso die Überlegungen des Landkreises zum Ausbau der Kreisstraße AB 20. Durch die Planungen für die St 2305 und die AB 20 wird die Sicherheit der Fußgänger durch Gehwege erhöht.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.
Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die Planung nicht.
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.
Die Sicherung des Talraumes vor weiterer Bebauung im Überschwemmungsgebiet, der Vorschlag zur Verlegung des Recyclinghofes, die Anlage von Gehwegen an stark befahrenen Straßen sind die besten Lösungen zur Weiterentwicklung des Plangebietes.
5. Maßnahmen zur Überwachung des Plangebietes – Monitoring.
Beachtung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Jakobsiesen“.
6. Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan.
 - 6.1 Schutzgut Klima – Luft
Keine Umweltauswirkungen.
 - 6.2 Schutzgut Boden
Geringe zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen durch 2 Bauplätze an der Staatsstraße. Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen auf den großen Baugrundstücken.
Abbruch der Bebauung und Anlage einer öffentlichen Grünfläche an der Einmündung der AB 20 in die St 2305.
 - 6.3 Schutzgut Wasser
Freihaltung des Überschwemmungsgebietes der Kahl vor weiterer Bebauung und Verlagerung des Recyclinghofes aus dem Überschwemmungsgebiet.
 - 6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen
Keine negativen Auswirkungen.
 - 6.5 Schutzgut Landschaft
Freihaltung des Talraumes vor weiterer Bebauung.
 - 6.6 Schutzgut Mensch
Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Bewohner vor dem Verkehrslärm auf der St 2305 und der AB 20. Die Verlegung des Recyclinghofes aus dem Überschwemmungsgebiet der Kahl ist notwendig. Das Näherrücken der Anlage an die Wohnbebauung im Dorfgebiet nordwestlich der Staatsstraße 2305 wird als vertretbar angesehen, weil der Betrieb des Recyclinghofes nur an wenigen Tagen und an wenigen Stunden stattfindet. Die Lage in der Gemeinbedarfsfläche in Verbindung mit dem Bauhof ist von der Aufsicht und dem Personaleinsatz günstig.

Zusammenfassung:

Die Planung hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Schutzgüter.

VERFAHREN

- I. 12.02.2008
Besprechung des Konzeptes für den Bebauungs- und Grünordnungsplan.
Die Aktennotiz über die Besprechung wird der Begründung als Anlage 2 beigefügt.
- II. 10.04.2008
Scopingtermin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Landratsamt, Grundlage Plankonzept vom 12.03.08.
Der Aktenvermerk der VG vom 14.04.08 wird der Begründung als Anlage 3 beigefügt.
- III. 23.04.2008
Besprechung der Alternativen im Rathaus.
- IV. 05.05.2008
Besprechung im Staatlichen Bauamt, Abt. Straßenbau.
Der Aktenvermerk des Bauamtes wird der Begründung als Anlage 4 beigefügt.
- V. 26.05.2008
Sitzung des Gemeinderates.
Der Auszug aus der Sitzung wird der Begründung als Anlage 5 beigefügt.
- VI. 09.06.2008
Sitzung des Gemeinderates, Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung wird der Begründung als Anlage 6 beigefügt.
- VII. 08.09.2008
Sitzung des Gemeinderates, Behandlung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung wird der Begründung als Anlage 7 beigefügt.
- VIII. 19.01.2009
Sitzung des Gemeinderates, Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beschlussfassung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung wird der Begründung als Anlage 8 beigefügt.

IX. 29.05.2009

Sitzung des Gemeinderates, Behandlung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird gefasst.

Der Auszug aus der Niederschrift der Sitzung wird der Begründung als Anlage 9 beigelegt.

Aufgestellt:

Anerkannt:

Architekt
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 10.06.2008
ergänzt, 17.09.2008
ergänzt, 19.01.2009
ergänzt, 29.05.09

Kleinkahl,

AKTENNOTIZ

über eine Besprechung am 12.02.08 um 10.00 Uhr Rathaus

THEMA: Gemeinde Kleinkahl, Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Umfeld Feuerwehr-Jakobswiesen“ im Ortsteil Großkahl

TEILNEHMER:

Frau	Krebs	Bürgermeisterin
Herr	Staab	VG Bauverwaltung
Herr	Rosenberger	Recyclinghof-Bauhof
Herr	Büttner	Kommandant FW
Herr	W. Schäffner	Ortsplaner
Frau	Christine Richter	Architektin Büro Schäffner
Herr	Friskorn	Mitarb. Büro Schäffner

VERTEILER:

VG Schöllkrippen	
Frau Bürgermeisterin Krebs	
.....
.....
.....
.....

Folgende Punkte wurden besprochen:

Das Konzept des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

1. Grundstück Fl.Nr. 2266/1 der Gemeinde „Fläche für Gemeinbedarf“ – Recyclinghof
Eine Verlegung des Recyclinghofes wird wegen der jetzigen Lage im Überschwemmungsgebiet notwendig.

Klärungen:

- a. Die bisherige Zufahrt zur bestehenden Halle entfällt durch die geplante Informationsbucht. Die vom Straßenbauamt vorgeschlagene Zufahrt von der Verkehrsfläche „Kahlaue“ ist wegen der Böschungen ungeeignet. Zu prüfen ist die Zufahrt zur Halle und zum Recyclinghof im Straßenbogen Großkahler Straße/Kahlaue.
- b. Gewünscht wird eine WC-Anlage in der Halle, die Halle für Tonnen und Kästen im bestehenden Recyclinghof kann versetzt werden.
- c. Das Nebengebäude des Grundstücks Fl.Nr. 2166 liegt mit Teilen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2266/1. Das Gebäude ist in der digitalen Karte nicht dargestellt worden. Die Überbauung schränkt die Stellfläche für Container ein.
- d. Am Scopingverfahren wird das Landratsamt, Sachgebiet 70 „Abfallwirtschaft“ beteiligt – Eignung des Grundstücks und Förderung. Der Immissionsschutz wird beteiligt wegen der Nähe des Wohnhauses Fl.Nr. 2166.

ANLAGE 2

2. Grundstücke Fl.Nr. 2161 – 2165 an der Großkahler Straße/St 2305
Vorgesehen ist allgemeines Wohngebiet, bisher Flächen für Gemeinbedarf. Die Grundstücke Fl.Nr. 2166, 2165 sind Eigentum der Gemeinde, Fl.Nr. 2164 (Wolf) kann die Gemeinde erwerben, Fl.Nr. 2162 ist Privatbesitz.

Klärungen:

- a. Bedenken bestehen wegen möglicher Einschränkungen und Auflagen für die Feuerwehr, den Bauhof und den Dorfplatz (Fest) und durch den neuen Recyclinghof.
- b. Die Zufahrt zu den Wohngebäuden soll aus der Großkahler Straße erfolgen, wie bei allen anderen Gebäuden an der Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt.
- c. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen.
- d. Erwerb der nicht benötigten Straßenflächen durch die Gemeinde.

3. Grundstück Fl.Nr. 2164 bleibt Fläche für Gemeinbedarf für Feuerwehr, Bauhof und Dorfplatz.

Anregungen:

- Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses für 1 weiteres Fahrzeug.
 - Erweiterung durch Anbau für WC-Anlage.
- Beide Erweiterungen liegen im Überschwemmungsgebiet HQ 100.

4. Grundstücke Fl.Nr. 57, 57/1, 57/2, 55, 55/1
Die Grundstücke liegen nach der Ermittlung des Planungsbüros Schwab außerhalb der Überschwemmungsgrenze für HQ 100.

- a. Fl.Nr. 57/1, 57/2
Dargestellt wird anstelle der Zufahrt zu Fl.Nr. 57 ein Wohnhaus mit Zufahrt von der Großkahler Straße.
- b. Fl.Nr. 57
Vorhanden sind Wohnhaus mit Nebengebäude und Lagerflächen.
Dargestellt wird ein weiteres Gebäude und eine neue Zufahrt nach dem Vorschlag des Straßenbauamtes.
- c. Fl.Nr. 55, 55/1
Baubestand.

Die Grundstücke werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, bisher Dorfgebiet.

Eine landwirtschaftliche Hofstelle besteht nicht.

Die Lagerfläche kann im Bebauungsplan nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 als sonstiger Gewerbebetrieb zugelassen werden.

ANLAGE 2

5. Grundstücke Fl.Nr. 46 und 48 im Überschwemmungsgebiet HQ 100
 - a. Abbruch der Gebäude an der Großkahler Straße, Festsetzung als öffentliche Grünfläche
 - b. Klärungen:
 - Kann das Wohnhaus auf Fl.Nr. 48 abgebrochen und um Gehwegbreite zurückgesetzt wieder errichtet werden.
Von dieser Klärung hängt der Erwerb des Grundstücks durch die Gemeinde und der Ausbau der Kreisstraße zwischen der Kahlbrücke und der Einmündung in die Großkahler Straße ab.
6. Grundstück Fl.Nr. 50
Klärungen:
 - Eine Sanierung des Baubestandes ist fraglich, Rücksprache mit den Planern der Dorferneuerung.
 - Abbruch und Errichtung von Neubauten etwa mit dem Volumen des Baubestandes.
7. Grundstücke Fl.Nr. 2182, 2182/2, 2171/1
 - a. Fl.Nr. 2182 Baubestand im Überschwemmungsgebiet,
 - b. Fl.Nr. 2182/2 Baugenehmigung 2003 im Überschwemmungsgebiet
 - c. Fl.Nr. 2171/1 Baubestand durch Auffüllungen außerhalb Überschwemmungsgebiet.

Klärung:
Grundstücke Ziffer 6 + 7 Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.
8. Einplanung einer Bushaltestelle an der Kahlstraße
9. Feststellung der Grabenverrohrung an der Kahlstraße oder auf privaten Grundstücken. Renaturierung als Ziel im F-Plan und Landschaftsplan.

Aufgestellt:

Architekt
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 14.02.2008

I/3-stb

Flächennutzungsplan – 4. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Umfeld Feuerwehr – Jakobswiesen“ Scoping

Teilnehmer: Herr Bühl, Wasser- und Bodenschutz
 Herr Morlok, Abfallwirtschaft
 Herr Schrüfer, Untere Immissionsschutzbehörde
 Frau Globke-Lorenz, Untere Naturschutzbehörde
 Frau Freytag, Untere Bauaufsichtsbehörde
 Herr Barte, Kreisstraßenverwaltung
 Herr Rossmann, Wasserwirtschaftsamt
 Herr Steif, Staatliches Bauamt
 Herr Schwab, Planungsbüro Schwab
 Frau Richter, Bauatelier Schöffner
 Herr Schöffner, Bauatelier Schöffner
 Herr Büttner, 2. Bgm., Gemeinde Kleinkahl
 Herr Staab, Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen

1. Frau Freytag, Untere Bauaufsichtsbehörde

F-Plan: Hingewiesen wird auf durchgeführte Ortseinsichten im Rahmen der Planung zur Dorferneuerung. Der Erhalt der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen zusammenhängenden Fläche für Gemeinbedarf über Schule, Turnhalle, Feuerwehrhaus bis hin zur Großkahler Straße wird der jetzigen Planung gegenüber favorisiert. Auf topographische Probleme auch im Hinblick auf notwendige Auffüllungen bei Wohnbebauungen wird aufmerksam gemacht. Die Ausweisung eines WA-Gebietes wäre insoweit korrekt.

B-Plan: Es werden immissionsschutzrechtliche Probleme wegen der Nähe der Wohnbebauung zu Feuerwehr/Dorfplatz gesehen. Für den Neubaubereich an der Großkahler Straße werden Schnitte angeregt. Der Abbruch der alten Gebäude im Einmündungsbereich der Staatsstraße in die Kreisstraße wird im Hinblick auf die Dorferneuerung in Frage gestellt.

2. Herr Morlok, Abfallwirtschaft

Die Situation des vorhandenen Recyclinghofes mit der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie die Beengtheit und die ungünstige Formgebung ist bekannt. Gem. den Kostenübernehmerichtlinien sind für einen Neubau bei einer Fläche von max. 600m² 37.900 Euro zzgl. 10% Planungskosten zu erwarten. Zu berücksichtigen sind ggf. Abschreibungen für den bestehenden Recyclinghof. Die Nutzung ist auf 4h/Woche – wie auch bisher – beschränkt. Insgesamt wird eine Verbesserung der jetzigen Situation sowie die Überprüfung einer zweiten Ausfahrtmöglichkeit angeregt.

Sollte die Infobucht sowie ein geplanter Fußgängerübergang auf der Staatsstraße eine Verlegung der Zufahrt ausschließlich westlich der auf dem Grundstück befindlichen Halle erzwingen, wird die Realisierbarkeit der Neuanlage des Recyclinghofes am geplanten Standort auf Grund der schlechten Anfahrbarkeit mit Containerfahrzeugen bezweifelt. In diesem Fall müssten Alternativstandorte für den Recyclinghof in Erwägung gezogen werden.

3. Herr Schrüfer, Untere Immissionsschutzbehörde

Im Umweltbericht ist darauf einzugehen, wie die Nachbarn des geplanten Recyclinghofs ausreichend vor Lärm, Geruch und sonstigen Belastungen geschützt werden sollen. Konfliktpotential wird gesehen durch die hinzukommenden Baugrundstücke im WA-Gebiet und den vorhandenen Nutzungen Feuerwehr/Bauhof/Dorfplatz. Die von der Staatsstraße auf den Planbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind zu ermitteln und zu bewerten.

Es ist zu prüfen, inwieweit es zu negativen Auswirkungen durch die Umstufung von MD zu WA kommt. Betroffen können gewerbliche oder gemeindliche Nutzungen im oder am Rand des Planbereiches sein, für die strengere Lärmgrenzwerte zu beachten wären, oder Geruchsmissionen von landwirtschaftlichen Anlagen im oder am Rand des Planbereichs. Über die Nutzungen auf dem Dorfplatz sind nähere

Aussagen zu treffen. Geht die Nutzung des Dorfplatzes in Richtung Festplatz, so sollte durch ein Lärm-schutzgutachten geprüft werden, ob und in welchem Umfang der Dorfplatz genutzt werden kann.

4. Frau Globke-Lorenz, Untere Naturschutzbehörde

Der vorhandene Wiesenbereich wird positiv beurteilt. Entsprechend der Aussage der Kreisbaumeisterin wären ggf. andere Nutzungen anstelle der geplanten Wohnbebauung für diese Fläche möglich. Im Zuge des Straßenbaus für die Ortsdurchfahrt werden punktuelle Bepflanzungen gewünscht. Die geplante Grünfläche im Einmündungsbereich der Kreisstraße wird begrüßt. Der Standort für die Busbucht wird kritisiert, jedoch akzeptiert, wenn kein anderer Standort möglich ist. Das Wartehäuschen soll soweit als möglich aus dem wirksamen Abflussbereich genommen werden. Für die geplanten Bauflächen greift die Eingriffsregelung.

5. Herr Rossmann, Wasserwirtschaftsamt

Im Zuge des anstehenden Ausbaus der Kreisstraße ist im Bereich der Brücke über die Kahl darauf zu achten, dass die dortige Höheneinstellung in der jetzigen Form beibehalten wird. Die Überschwemmungsgrenze um das Anwesen Kahlaue 3 sollte entfallen. Ersatzbebauungen entlang der Kahlstraße sind am vorhandenen Baubestand zu orientieren, Objektschutzmaßnahmen werden erforderlich. Angaben zu den Höheneinstellungen der Gebäude sind zu treffen. Auch der Verlauf des Kühwässerchens ist vollständig darzustellen und auf die Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen. Der Standort des Buswartehäuschens ist soweit als möglich zum Rande des Abflussbereiches zu orientieren und baulich angepasst zu errichten.

6. Herr Bühl, Wasser- und Bodenschutz

Die Nichtberücksichtigung der ursprünglich geplanten Bebauung auf den Flurstücken 2170 und 2171 sowie der Verzicht auf Neuausweisung von Bauflächen im Überschwemmungsgebiet wird begrüßt. Überschwemmungshöhen sowie erforderliche Objektschutzmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung wird nicht erforderlich. Die dargestellten Baugrenzen werden akzeptiert, eine diesbezügliche Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken ist noch erforderlich. Die Bushaltestelle ist soweit als möglich abgerückt zur Kahl zu errichten. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Vorhaben innerhalb des 60m-Bereichs der Kahl aufzunehmen.

7. Herr Steif, Staatliches Bauamt

F-Plan: Im Änderungsbereich ist die OD-Grenze sowie die 20m-Anbauverbotszone darzustellen.
B-Plan: Die Gestaltung des Einmündungsbereichs der Staatsstraße 2305 in die Kreisstraße AB 20 befindet sich derzeit noch in der Diskussion auch im Hinblick auf die Zufahrt zum Anwesen Beckmann. Im Einmündungsbereich ist ein Sichtdreieck 10 auf 70 Meter darzustellen. Auch die Doppel-Belegung der Zufahrt Infobucht und Recyclinghof wäre zu diskutieren. In der Ausbauplanung – neueste Fassung – ist die Zufahrt zwischen das Grundstück der Gemeinde und Monika Staab verschoben, die Infobucht wurde soweit möglich nach Norden verschoben. Für die Einmündung in die Kahlaue ist ebenfalls ein Sichtdreieck 10 auf 70 Meter zu berücksichtigen. Die geplante Busbucht ist in der dargestellten Länge nicht ausreichend. Es wäre zu prüfen, ob der Bus aufgrund der vorh. Verkehrsstärken ggf. auf der Fahrbahn halten könnte.

8. Herr Barte, Kreisstraßenverwaltung

Die Sichtdreiecke sind einzuhalten. Im Bereich der Kreisstraße sind durchgehende Gehwege anzustreben. Bezüglich Grunderwerbsfragen laufen derzeit noch einige Verhandlungen.

Aktenvermerk

über die

 mündliche fernmündliche Besprechung.

Ort: im Staatlichen Bauamt Aschaffenburg (Zi. 003)

Datum: 5. Mai 2008

Beteiligte:

1. Bürgermeisterin Frau Krebs	Kleinkahl
Herr Staab	VG Schöllkrippen
Herr Schäffner (sen.), Frau Richter	Ing. - Büro Schäffner
Herr Hansel	Landratsamt Aschaffenburg
Herr Maier, Herr Steif, Herr Aichinger	Staatliches Bauamt Aschaffenburg

Betrifft: OD Kleinkahl / 1. Bauabschnitt

Folgende Punkte wurden eingehend von den Beteiligten erörtert:

(A) Ausbau der Staatsstraße 2305 / 1. Bauabschnitt

I. Bautechnische Belange

1. Info – Bucht

Die geplante Info - Bucht im Einmündungsbereich der Kahlstraße wird auf Wunsch der Gemeinde an den Ortseingangsbereich der Gemeinde Kleinkahl verlegt. Als Standort wurde das Grundstück mit der Flurnummer 438/1 der Gemarkung Kleinkahl (Fläche entlang der Staatsstraße 2305) vom Ing. - Büro Schäffner vorgeschlagen. (Momentaner Eigentümer ist der Freistaat Bayern.)

Aufgrund dieses Änderungswunsches wird der oben genannte Einmündungsbereich vom Straßenbaulastträger konventionell geplant und ausgeführt.

Die anfängliche Idee einer Querungshilfe wurde verworfen.

2. Einmündungsbereich Staatsstraße 2305 – AB 20 (Kahlstraße)

Die Beteiligten einigten sich darauf, den Kreuzungsbereich sowohl ohne Linksabbiegespur, als auch ohne die Errichtung eines Verkehrstropfens in der Kreisstraße auszuführen.

3. Aufbau Gehweg

Der Aufbau der Gehwege wurde wie folgt festgelegt:

8	cm	Betonpflaster (wie OD Edelbach)
3	cm	Bettung aus Sand/Splitt 1/3 mm
10	cm	Einkornbeton
19	cm	Frostschuttschicht 0/32 mm
<hr/>		
40	cm	Gesamtaufbau

Der Aufbau mit Einkornbeton wird ausgeführt, auch wenn in der Förderung der Maßnahme nur die Kosten für den Aufbau mit Frostschutzmaterial anstatt Einkornbeton angesetzt werden.

4. Verrohrung des Gewässers „Kuhwässerchen“

Die Verrohrung des oben genannten Gewässers dritter Ordnung wird von Seiten der Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt untersucht. Das Ergebnis wird dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg mitgeteilt.

5. Gehweg Anwesen 53

Auf Wunsch der Eigentümer des Anwesens 53 wird der Gehweg nur bis zu dessen Eingangsbereich erstellt.

II. Rechtliche Belange1. Grunderwerb

1.1. Allgemein

Durch die endgültige Festlegung des Trassenverlaufes, werden in den nächsten zwei Wochen von Seiten der Straßenbaulastträger die Grunderwerbsverhandlungen mit den betroffenen Eigentümern erneut aufgenommen, um eine für beide Seiten einvernehmliche Lösung erzielen zu können.

Die Ausbaulänge des ersten Bauabschnittes ist vom Erfolg der Verhandlungen abhängig. Ist bis zum Beginn der 22. KW mit den betroffenen Eigentümern kein einvernehmliches Ergebnis hinsichtlich der Grundstücksabtretung erzielt worden, wird der erste Bauabschnitt nur bis zum ursprünglichen beabsichtigten Baukilometer 1 + 170 ausgeschrieben und erstellt.

1.2. Anwesen Beckmann

Die Vertreter der Gemeinde sind mit der Zufahrtsgestaltung des Anwesens 48 (Flurnummer 57, der Gemarkung Kleinkahl) und den hieraus resultierenden Eingriff in das Anwesen Busch (Flurnummer 55) einverstanden.

1.3. Anwesen Pistner / Feld

Ebenfalls wurde die Bereitschaft der Gemeinde signalisiert, der Fam. Pistner – um den Rechtsverlust zu minimieren - Tauschflächen aus dem Grundstück mit der Flurnummer 46 der Gemarkung Kleinkahl zur Verfügung zu stellen.

2. Förderung

Aufgrund dessen, dass die Dorferneuerung bei dem ersten Bauabschnitt, auf Wunsch der Gemeinde nicht beteiligt wurde, wird der Förderantrag nach dem GVFG geprüft.

III. ZeitplanungVar. A: Baubeginn 3. Quartal 2008

22. KW: genaue Festlegung der Ausbaustrecke

Juli: Ausschreibung

Anfang Sept. Baubeginn

Var. B: Baubeginn 1. Quartal 2009

Die Möglichkeit der Verschiebung des Baubeginns in das nächste Jahr, sollte bei der nächsten Gemeinderatssitzung Ende Mai, insbesondere aufgrund der noch ausstehenden endgültigen Entscheidungen, erörtert werden.

Über das hieraus resultierende Ergebnis wird die Gemeinde das Bauamt schriftliche mitteilen.

[Im Nachgang zur Besprechung wurde bauamtsintern festgestellt, dass ein Verschieben des Baubeginnes auf das nächste Jahr aus Haushaltsgründen problematisch ist und daher ein Baubeginn in diesem Jahr unbedingt anzustreben ist. Hierüber wurde Frau Bürgermeisterin Krebs bereits telefonisch informiert.]

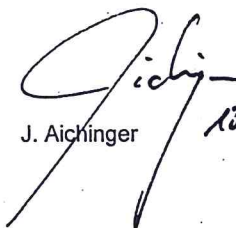
(B) Ausbau der Kreisstraße AB 20

Aufgrund der Tatsache das die geplante Busbucht entlang der AB 20 auf Höhe des Anwesens Kahlstraße 2, aus verkehrsführungstechnischen Belangen nicht direkt an das Brückenbauwerk (Überquerung der Kahl) anschließen kann, einigten sich die Vertreter der Gemeinde bzw. des Landkreises auf eine Verschieben der Haltebuch um ca. 20,0 – 30,0 m nach Norden.

Die genaue Abwicklung des Grunderwerbes wird zwischen den betroffenen Parteien intern geregelt.

Sowohl diese, als auch die unter (A) dieses Vermerkes aufgeführten Planungsänderungen werden vom beauftragten Ing. - Büro Schäffner in den bestehenden B-Planentwurf zeitnah eingearbeitet. Die Bürgermeisterin beabsichtigt diesen, in der nächsten Gemeinderatsitzung mit dem zuständigen Entscheidungsgremium zu erörtern.

Für den Vermerk


J. Aichinger 10.5.2008

2. Bebauungs- und Grünordnungsplan „Umfeld Feuerwehr – Jakobswiesen“

2.1 Sachstand, Vorstellung Varianten durch Herrn Schöffner, Bauatelier Schöffner

2.2 Informationen und Entscheidung zum Staatsstraßenausbau

Nach einer kurzen Einführung übergibt die Bürgermeisterin das Wort an Herrn Schöffner vom gleichnamigen Bauatelier.

Herr Schöffner erläutert zunächst die bisherige Vorgehensweise und verweist auf eine Ortseinsicht mit dem Bauhof, der Bürgermeisterin und der Verwaltung als Grundlage für die Erstellung eines 1. Konzeptes.

Anschließend gibt er einen Überblick über den wirksamen Flächennutzungsplan und geht auf die jetzige 4. Änderung desselben sowie das 1. Konzept für einen Bebauungsplan im Bereich FW-Haus – Jakobswiesen ein.

Grundlage für die weitere Planung waren der Scoping-Termin im Landratsamt am 14.04.2008 (ANLAGE 1) sowie eine Besprechung im Staatlichen Bauamt am 05.05.2008 (ANLAGE 2).

Herr Schöffner erläutert die auf Grundlage dieser Gespräche erarbeiteten Konzepte. Vorgesehen sind hier u.a. folgende Punkte:

- Verlegung der Infobucht an den Ortseingang Großlaudenbach
- Verzicht auf die Abbiegespur der St2305 in die AB20
- Verlegung Busbucht Kahlstraße
- Verlegung Recyclinghof links der Einmündung in die „Kahlaue“
- Erweiterungsmöglichkeit Bauhof gegenüber dem bestehenden Gebäude

Untersucht wird derzeit noch die Verrohrung des Kühwässerchens. Klärungsbedürftig ist ebenfalls noch der Grunderwerb im Bereich Anwesen Busch. Im Bereich Pistner ist wg. des Wegfalls der Stellplätze nur ein einseitiger Gehweg möglich. Den Anliegern sollen ggf. Stellplätze im Bereich der öffentlichen Grünfläche angeboten werden.

Für das Gelände der Staab-Halle kommen bei einer Beibehaltung der Mischgebietsausweisung sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen in Betracht. Dies entspräche auch den Zielsetzungen der Dorferneuerung mit der Wiederansiedelung einer Bäckerei/Metzgerei oder einer Einkaufsmöglichkeit.

Folgende **Beschlüsse** wurden in diesem Zusammenhang gefasst:

Auf die Fahrbahnaufweitung wird verzichtet.

Abstimmung: 12:0

Mit der Verlegung der Infobucht an den Ortseingang Großlaudenbach besteht Einverständnis.

Abstimmung: 12:0

Mit dem Verzicht auf den Gehweg gem. dem Wunsch der Anlieger im Bereich Großkahler Str. 53 besteht ebenfalls Einverständnis.

Abstimmung: 12:0

Die Offenlegung des Kühwässerchens gem. den Darstellungen im Landschaftsplan im Bereich der Anwesen Pistner und Fleckenstein soll geprüft werden. Eine Verlegung der geplanten Wohngebäude nach Nord-Osten wird damit erforderlich.

Eine erneute Erörterung dieser Thematik soll in der Sitzung am 09.06. erfolgen. Herr Schäffner wird die Planung bis zu diesem Zeitpunkt nochmals überarbeiten.

Abschließend wurde folgender

Beschluss gefasst:

Auf die Wohnbebauung oberhalb des FW-Hauses soll verzichtet werden. Im Bereich der Staab-Halle soll die Ausweisung Mischgebiet beibehalten werden. Im weiteren Verfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Abstimmung: 12:0

Auszug aus der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderates Kleinkahl vom 09.06.2008

3. Vorstellung der Änderungen zum Bebauungsplan-Entwurf „Umfeld Feuerwehr – Jakobswiesen; weitere Vorgehensweise

Vorab informiert Frau Krebs, dass heute ein Gespräch mit dem Staatl. Bauamt stattgefunden hat. Mit dem Ausbau der St 2305, 1. Bauabschnitt soll noch vor den am 28.09.2008 stattfindenden Landtagswahlen begonnen werden.

Der Termin für den Baubeginn ist am 22.09.2008.

In der heutigen Sitzung sind vom GR noch einige Details zu klären, anschließend wird das Straßenbauamt mit den Ausschreibungsarbeiten beginnen.

Frau Krebs erteilt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Schäffner das Wort.

Lt. Herrn Schäffner sind in den Bebauungsplanentwurf „Umfeld Feuerwehr-Gerätehaus – Jakobswiesen“ die vom Gemeinderat gefassten Beschlüsse eingearbeitet worden. Der geänderte Plan sieht vor dem Feuerwehrgerätehaus keine neue Wohnbebauung mehr vor. Dieser zentrale Ort könnte für eine Verlegung von Recyclinghof und Bauhoferweiterung genutzt werden. Nordöstlich dieses Zentrums wird entlang der Staatsstraße neue Wohnbebauung ausgewiesen.

Der gesamte Bereich, der mit dem 1. Abschnitt der St 2305 verwirklicht werden soll, ist in den B-Plan miteinbezogen. Dazu gehört auch der Einmündungsbereich der Kreisstraße AB 20 in die Staatsstraße.

Die Planung sieht jetzt vor, auf der Ostseite der Kahlstraße eine einseitige Busbucht anzulegen mit Gehsteig. Der Landkreis beteiligt sich an den Kosten für den Grunderwerb. Evtl. ist auch die Anlegung einer beidseitigen Busbucht angedacht. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird nun geklärt werden, ob dort beidseitig eine Busbucht entstehen soll. Lt. Aussage von Herrn Hansl, Kreisstraßenverwaltung wird dies derzeit nicht für erforderlich gehalten.

Zum Thema „Offenlegung Kühwässerchen“ stellte Herr Schäffner 3 verschiedene Varianten vor.

Die Qualität der Verrohrung wurde teilweise geprüft. Bis 40 m vor der Einmündung der Kahl ist diese total verlandet und mit angeschwemmten Steinen zugesetzt.

Die Kosten für die Freilegung in ein offenes Gewässer entlang der Kahlstraße bis zur Kahl werden auf ca. 165.000,- € geschätzt. Dies bedeutet jedoch auch einen erheblichen Flächeneingriff in die Grundstücke, durch die Tieflage des Grabens und die erforderlichen Böschungen, den unterschiedlichen Wasserstand sowie durch Überdeckung des Grabens im Bereich der Zufahrten wird das optische Erlebnis eines fließenden Gewässers eingeschränkt.

Wegen der Schulwegsicherung, des Pflegeaufwandes und auch der Verlauf parallel zur Straße wurde von einigen Gemeinderatsmitgliedern die Offenlegung für nicht optimal gehalten.

Anhand von Overheadfolien wurden noch weitere Möglichkeiten vorgestellt:

Vorgeschlagen wurden auch noch, im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 46 und 48 unter Einhaltung des Sichtdreiecks, eine Grün- und Wasserfläche mit Sitzstufen oder Bänken und einen Weg als Umgang von der Kahlstraße zur Großkahler Straße mit Bepflanzung anzulegen. Der Zu- und Ablauf der Wasserfläche erfolgt über das Kühwässerchen.

Als nächste Variante wurde die Anlegung einer kleineren Wasserfläche und einer Freilegung des Kühwässerchens im Bereich der Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten, wie oben vorgeschlagen, vorgestellt.

Wird vom Gemeinderat keine Bachfreilegung gewünscht, empfiehlt Frau Dey vom Büro Heim u. Wölk, nur eine kleine Sitzfläche mit Eingrünung vorzusehen.

Nachdem Herr Schöffner verschiedene Varianten zur Freilegung des „Kühwässerchens“ vorgestellt hat, stellt Frau Bgm. Krebs folgenden Antrag zur Abstimmung:

Die Freilegung der Kühwässerchens wird vorgenommen:

Abstimmung: 1: 12

Somit ist der Vorschlag abgelehnt.

Der unterirdische Verlauf des Gewässers wird beibehalten. Der Durchlass soll wie bisher schräg unter der ST 2305 in Einmündung Kahlstraße, rechtsseitig, verlaufen und bis zur Kahl fortgeführt werden.

Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt, einen Plan für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorzulegen. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durchzuführen.

Abstimmung: 13 : 0

Gemeinde Kleinkahl

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Kleinkahl am 08.09.2008

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 5

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Jakobswiesen" - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die Einwendungen aus der Öffentlichkeit werden zusammengefasst und beurteilt.

1. Grit und Torsten Busch, Kahlstraße 1a, Fl.-Nr. 55, 10.07.08

„Den Bebauungs- und Grünordnungsplan, der die Anlegung einer Bushaltestelle direkt vor unserem Hauseingang und der Zufahrt zu unserem Stellplatz vorsieht, haben wir eingesehen. Hierzu wird folgende Stellungnahme abgegeben:

- Die Wohnqualität wird dadurch deutlich eingeschränkt.
- Aus unserer Sicht ist die Einrichtung einer Busbucht aufgrund der sehr geringen Anzahl an Fahrgästen nicht notwendig. Selbst zu Stoßzeiten und bei Schülerbeförderung ist das Halten des Busses auf der Fahrbahn ausreichend.
- Die vorhergehende Aussage ist auch für die gegenüberliegende geplante Bucht zutreffend. Insgesamt steht der Flächeneingriff und die dadurch entstehenden Kosten nicht im Verhältnis zu der nur sehr geringen Anzahl an Fahrgästen. Wir können täglich beobachten, dass die Busse meist ohne oder nur mit vereinzelt Fahrgästen besetzt sind. Auch die jetzige Andienung erfolgt ohne Busbucht und funktioniert ohne Probleme.“

2. Karola und Bernd Honer, Kahlstraße 1b, Fl.-Nr. 55/1, 10.07.08

„Den Bebauungs- und Grünordnungsplan, der die Anlegung einer Bushaltestelle direkt vor unserem Hauseingang und der Zufahrt zu unserem Stellplatz vorsieht, haben wir eingesehen. Hierzu wird folgende Stellungnahme abgegeben:“

Der Rest der Stellungnahme ist gleichlautend mit dem Schreiben von Grit und Torsten Busch.

Beurteilung 1 + 2:

Abzuwägen ist das öffentliche Interesse der Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Fahrgäste der Busse beim Ein- und Aussteigen und des fließenden Fahrzeugverkehrs durch eine Busbucht mit der beschriebenen Einschränkung der Wohnqualität.

Grundstücksflächen von Nr. 1a und 1b werden nicht in Anspruch genommen.

Der Verzicht auf die Busbucht ist vertretbar, wenn die Zahl der Fahrgäste und die Gefährdung gering ist.

Die Busbucht auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird gesondert beurteilt.

3. Wilhelm Pistner, Stadtweg 2, Blankenbach, 29.07.08

„Nach der Einsichtnahme des Planes zum Ausbau der AB 20 musste ich feststellen, dass eine Busbucht auf der gesamten Länge des Hofes geplant ist. Damit bin ich nicht einverstanden. Zur Zeit ist das Hofraum, was sich auch in absehbarer Zeit nicht ändern wird. Ich verkaufe den benötigten Grund nicht, um mir die Zufahrt zubauen zu lassen. Außerdem würde eine Bushaltestelle eine Wertminderung des Grundstücks bedeuten. Eine Bushaltestelle in einer Hofeinfahrt ist ein Gefahrenpunkt für die Wartenden aber auch für den Grundstücksbesitzer, da die Kinder erfahrungsgemäß nicht an der Haltestelle bleiben, sondern das ganze Grundstück zum Warten benutzen. Wir hatten etwa 8 Jahre lang in Blankenbach/Erlenbach eine illegale Schulbushaltestelle in unserer Hofeinfahrt.“

Beurteilung:

Bei der Planung wird davon ausgegangen, dass ein Neubau die vorhandene Bausubstanz mit Wohnhaus und Scheune ersetzt, so dass keine Gefahr durch die vorhandene Zufahrt besteht. Zur Zeit ist keine Nutzung der Gebäude zu erkennen.

Vorhanden ist die Gefahr durch den haltenden Bus auf der Fahrbahn im Ausgang der Straßenkurve der AB 20.

Die Kreisstraße weist starken Pkw- und Lkw-Verkehr auf. Im Bereich der bestehenden Haltestelle ist wegen der fehlenden Länge eine Busbucht nicht ausführbar. Es kommt hinzu, dass der Gehweg im Bereich der Wohnhäuser Kahlstraße 2 + 4 unterbrochen ist.

Es wird empfohlen, bis zum Zeitpunkt der Ausbauplanung der AB 20 Bushaltebucht und Gehweg im Bebauungsplan zu belassen. Es wird sich dann zeigen, ob eine Verkaufsbereitschaft besteht. Allein die Durchführung des Gehweges setzt den Abbruch des Wohnhauses Kahlstraße 4 voraus.

Stellungnahme der Verwaltung zu 1 +2 + 3:

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt. Zu entscheiden ist, ob trotz der vorliegenden Stellungnahmen der Anlieger die Ausweisung einer beidseitigen Busbucht beibehalten werden soll und ob diese Variante als notwendig angesehen wird. Seitens der Verwaltung wird empfohlen die Bucht am Anwesen Pistner im Bebauungsplan zu belassen. Im Zuge des Ausbaus kann damit sowohl diese Variante – sofern der Anlieger zum Zeitpunkt des Ausbaus einem Grunderwerb zustimmen kann - als auch ein Zurückbleiben hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Busbucht zur Ausführung kommen.

Beschluss:

Die Ausweisung der Busbucht am Anwesen Pistner wird beibehalten. Auf die Busbucht vor den Anwesen Kahlstraße 1a und 1b wird verzichtet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

4. Richard Schickling, Großkahler Straße 45 u. 47, Fl.-Nr. 2,**28.07.08**

Herr Schickling besteht auf der Beibehaltung von Dorfgebiet.

Zur Zeit hat er 4 Kühe und 1 Schwein.

Eine Erhöhung des Tierbestandes ist derzeit nicht absehbar, aber jedoch nicht auszuschließen.

Beurteilung:

Der Abstand vom Stall zum nächstgelegenen Wohnhaus im Plangebiet auf dem Grundstück Fl.-Nr. 48, Kahlstr. 2 beträgt zum bestehenden Wohnhaus etwa 50 m und zum geplanten Wohnhaus etwa 45 m. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung wird nicht gesehen. In der Legende wird auf die Tierhaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 72 hingewiesen.

Eine Änderung von WA in MD-Gebiet wird nicht für erforderlich gehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter den in der Beurteilung des Planers gegebenen Voraussetzungen kann die Ausweisung als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO beibehalten werden.

Beschluss:

Die Ausweisung als WA-Gebiet wird zurückgenommen. Die Flächen sollen als MD-Gebiet dargestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Beschluss:

Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt die Planung entsprechend den vorhergehenden Beschlüssen zu überarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt im Anschluss daran die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 10.09.08

Staab

Gemeinde Kleinkahl

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Kleinkahl am 19.01.2009

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 2

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Jakobswiesen" Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, ggf. Beschlussfassung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)

Sachverhalt:

Folgende Stellungnahmen werden zusammengefasst und beurteilt:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde,
Schreiben mit den Stellungnahmen der Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin und der Unteren Immissionsschutzbehörde.
Bei der öffentlichen Auslegung müssen die beteiligten Stellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Bebauungs- und Flächennutzungsplan identisch sein. | 30.10.08 |
|----|---|----------|

Beurteilung:

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung bezieht sich auf den Flächennutzungsplan.

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1.1 | Landratsamt, fachtechn. Stellungnahme Kreisbaumeisterin,
Zustimmung, die Gebäudeschnitte wurden bei den „Sonstigen Festsetzungen“ als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt. | 23.10.08 |
| 1.2 | Landratsamt, fachtechn. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde,
Zustimmung, Beachtung des Hinweises bei den Freiflächengestaltungsmaßnahmen der Baumaßnahmen. | 03.11.08 |
| 1.3 | Landratsamt, fachtechn. Stellungnahme Untere Imm.Schutzbehörde, | 23.10.08 |
- a. Die Gemeinde Kleinkahl plant, den südlich des Feuerwehrhauses im Überschwemmungsgebiet der Kahl liegenden Recyclinghof an die St 2305 zu verlagern. Beide Standorte befinden sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs und dort im Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Der Recyclinghof rückt damit an die gegenüber der Staatstraße liegende Wohnbebauung und an ein westlich gelegenes Mischgebiet heran. Da von einem Recyclinghof Immissionen insbes. in Form von Lärm auf die Umgebung einwirken, ist der geplante Standort aus der Sicht des Immissionsschutzes ungünstiger als der vorhandene Standort anzusehen. Wenn der Recyclinghof im bisherigen Umfang von 2 x 2 Stunden in der Woche genutzt werden soll, sind jedoch unzumutbare Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Im Umweltbericht des Bebauungsplanes sollte die Verlagerung des Recyclinghofs, die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie evtl. vorgesehene Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft thematisiert werden.

Beurteilung:

Der vorhandene Recyclinghof befindet sich im Überschwemmungsgebiet und ist deshalb zu verlegen. Der neue Standort steht im räumlichen Zusammenhang mit weiteren öffentlichen Einrichtungen. Die Auswirkungen auf die Wohnbebauung im gegenüberliegenden Wohngebiet sind bei der konkreten Planung zu prüfen. Im Umweltbericht wurde die Notwendigkeit der Verlegung des Recyclinghofes begründet.

- b. Die Ausweisung der Bauflächen zwischen der Gemeinbedarfsfläche im Westen und der Kreisstraße AB 20 im Osten als Allgemeines Wohngebiet bedeutet für die vorhandene und geplante Bebauung in diesem Bereich gegenüber der bisherigen Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet einen

höheren Schutzcharakter. Eine Folge davon ist, dass durch die Verkehrslärmimmissionen der nördlich an dem WA-Gebiet entlang führenden Staatsstraße und der östlich angrenzenden Kreisstraße im Planbereich die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, z. T. erheblich. Der Bebauungsplan enthält deshalb die Verpflichtung, bei Planungen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Seitens des Immissionsschutzes ist zu den in der Begründung des Bebauungsplanes enthaltenen errechneten Verkehrslärmimmissionen anzumerken, dass sie an je einem Wohnhaus an der Staatsstraße und der Kreisstraße so hoch über dem zulässigen Maß liegen, dass im Regelfall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichen würde. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um vorhandene Wohnhäuser handelt, die unmittelbar an die Straße heranreichen, für die weitgehende aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen.

Beurteilung:

Die Änderung von Dorfgebiet in allgemeines Wohngebiet erfolgt, weil der Gebietscharakter Dorfgebiet nicht mehr vorhanden ist (Gerichtsurteil). Ein Austausch der Meinungen innerhalb des Landratsamtes wäre für die Gemeinden und Ortsplaner von Vorteil.

Die weiteren Ausführungen zum passiven Schallschutz und aktiven Schutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

- c. In der Tabelle zur Ermittlung der Beurteilungspegel der St 2305 auf S. 8 der Begründung entsprechenden die Werte in der Zeile 13 nicht den Summen aus den werten der Zeilen 9 und 12. Dies ist zu korrigieren.
Die Ausführungen im Anschluss an o. a. Tabelle sind auf das Mischgebiet zu erweitern

Beurteilung:

Berichtigungen der Tabelle zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Die Ausführungen im Anschluss an die Tabelle werden auf das Mischgebiet erweitert.

- d. Der Dorfplatz war als solcher bereits im Flächennutzungsplan enthalten und wurde unverändert in den Bebauungsplan übernommen. Bei dem Dorfplatz handelt es sich um eine unbefestigte Fläche zwischen dem Feuerwehrgebäude und der Kahl, die ca. 3-mal jährlich für Fete genutzt wird und ansonsten als Parkfläche dient. Seitens des Immissionsschutzes ist hierzu zu bemerken, dass Beschwerden über Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Dorfplatzes bisher nicht an den Immissionsschutz herangetragen wurden.
Der Bebauungsplanentwurf enthält zwischen dem Bauhof und der Staatsstraße eine Erweiterungsfläche für den Bauhof. Bei der geplanten Erweiterung wird darauf zu achten sein, dass sich die Nutzung mit dem benachbarten Wohnhaus im östlich angrenzenden WA-Gebiet verträgt.

Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung bei Erweiterungsmaßnahmen des Bauhofes.

2. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, 27.10.08
Überschwemmungsgebiet:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als auch des Bebauungsplanes tangiert das mit Verordnung des Landratsamtes vom 15.11.1973 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kahl nach Art. 61 Abs. 1 BayWG. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet beruht auf Erkenntnissen zu einem ca. 20 – 30-jährigen Hochwasser (HQ 20-30).

Zur Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung wurde das Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein nunmehr maßgebendes Bemessungshochwasser HQ 100 ermittelt. Es liegt die Hochwasserberechnung des Planungsbüros Schwab vom Januar 2008 vor. Das faktische Überschwemmungsgebiet für ein HQ 100 ist im Flächennutzungs- und Bebauungsplan planerisch dargestellt.

Von einer nachrichtlichen Übernahme des o. a. Überschwemmungsgebiet von 1973 nach § 5 Abs. 4a BauGB bzw. § 9 Abs. 6a BauGB kann im vorliegenden Fall abgesehen werden.

Da durch die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung keine neuen Baugebiete im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kahl ausgewiesen werden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 31 b Abs. 4 Sätze 1 und 2 WHG nicht erforderlich. Die Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet der Kahl für eine HQ 100 ist jedoch in der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Sicherheit der Wohn- und

Arbeitsbevölkerung. Ggf. wird eine Ausweisung von Bauflächen nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen möglich sein.

Nach der Begründung der Bauleitpläne ist Anlass der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung die Darstellung des Baubestandes im Überschwemmungsgebiet als Baufläche sowie die Festsetzung des Baubestandes im Überschwemmungsgebiet als Baufläche mit Baugrenzen. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nr. 46, 48, 50, 2182, 2182/1 und 2171/1. Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 46, 48 und 50 vorhandenen baufälligen und bewohnten Gebäude (Wohnhaus und Scheune) sollen im Zuge des geplanten Ausbaus der AB 20 abgebrochen werden.

Auf diesen Grundstücken soll eine Ersatzbebauung in Form von zwei Wohnhäusern erfolgen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Baugrenzen, die im faktischen Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein HQ 100 liegen. Der Hochwasserabflussbereich wird nicht tangiert. Zur Frage einer möglichen Bebauung der o. g. Grundstücke wurde bereits mit Schreiben vom 10.03.2008 grundsätzlich Stellung genommen.

Weiter ist auf den Grundstücken Fl.Nr. 2182, 2182/1 und 2171/1 eine Bebauung vorhanden, die ebenso im faktischen Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein HQ 100 liegt. Weitere Angaben hierzu fehlen in den Begründungen. Hinsichtlich einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 2182/1 und dem Hinweis auf eine Baugenehmigung von 2003 wird auf Art. 69 BayBO verwiesen.

Beurteilung:

Den Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 46, 48 und 50 wurde beim Scopingtermin am 10.04.08 grundsätzlich zugestimmt.

Die Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 2182 und 2182/1 lag zum Zeitpunkt der Baugenehmigung außerhalb der festgesetzten HQ 20-30, ebenso die genehmigte zusätzliche Bebauung auf Fl.Nr. 2182/1.

Die Bebauung auf Fl.Nr. 2171/1 lag im HQ 20-30. Das Gebäude wurde auf einer Aufschüttung höher eingestellt. Die Baugrenzen umschließen den Baubestand.

Es ist zu prüfen, ob die Baugenehmigung von 2003 für die Erweiterung auf Fl.Nr. 2181/1 nach Ablauf von 4 Jahren verlängert wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2003 ist nach Sachstand der Verwaltung bereits abgelaufen. Eine Verlängerung der Baugenehmigung durch den Bauherrn wurde nicht beantragt.

3. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 21.10.08
Keine Bedenken.
Die archäologische Denkmalpflege ist wegen möglicher Bodendenkmäler zu beteiligen.

Beurteilung:

Die Beteiligung ist erfolgt, Verteiler Nr. 12

4. Landratsamt, Abt. Gesundheitsamt, 20.10.08
Keine Einwände.
Das Wasserwirtschaftsamt ist zu beteiligen.

Beurteilung:

Die Beteiligung ist erfolgt, Verteiler Nr. 10

5. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, 05.11.08
Hinweis, dass ein Teil des Plangebietes im wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 20-30 der Kahl liegt. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist besonders Rechnung zu tragen.

Beurteilung:

Maßgebend ist das ermittelte Überschwemmungsgebiet für ein HQ 100. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird besonders beachtet. Die Höhere Landesplanungsstelle hat in der Stellungnahme vom 14.10.08 festgestellt, dass dem Anliegen des Hochwasserschutzes soweit möglich Rechnung getragen wurde.

6. Landratsamt, Kreisbrandinspektion,

Zusammenfassung:

Nach Art. 1 Abs. 1 und 3 Bayer Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden.

- Der Brandschutz durch die Freiwilligen Feuerwehr ist in der Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleistet.
- Die Ausrüstung und die Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.
- Die Forderungen an die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten für Feuerwehrfahrzeuge werden erfüllt.
- Bei den Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien der DVGW und die Arbeitsblätter W 405, 331, 313, 311 zu beachten.
- Für das vorliegende Baugebiet ist die bei der jeweiligen Baunutzung gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge vorzuhalten.

Bei den vorhandenen und geplanten Gebäuden handelt es sich um Gebäude der Gebäudeklasse 1-3, so dass damit ggf. der 2. Rettungsweg mittels tragbarer Leitern der Feuerwehr Kleinkahl sichergestellt werden kann (Oberkante Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen bis 8 m über Geländeoberfläche, Art. 31 BayBO).

Bauanträge mit Abweichungen von den Brandschutzanforderungen der BayBO sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

7. Landratsamt, Kreistiefbauverwaltung

06.11.08

Die Kreisstraße AB 20 befindet sich auf einer Länge von 100 m – von Str.km 0,000 bis Str.km 0,100 – beginnend an der St 2305 bis einschließlich des Brückenbauwerks über die Kahl im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Die Breite der Kreisstraße beträgt in diesem Bereich 6,00 m, die Gehwege erhalten Breiten von jeweils 1,50 m. Lediglich im Bereich der Busbucht wird der Gehweg auf 2,00 m verbreitert. Im Übrigen besteht mit dem vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung vom 29.05./17.09.08 grundsätzliches Einverständnis.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

8. Landratsamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft,

24.10.08

Einverständnis.

Benannt wird die Förderhöchstgrenze für eine Fläche bis 600 m² des Recyclinghofes.

Beurteilung:

Kenntnisnahme.

9. Regierung, höhere Landesplanungsbehörde,

14.10.08

Zusammenfassung:

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der größte Teil des Plangebietes ist bebaut. Die Planung trägt dem Anliegen des Hochwasserschutzes soweit möglich Rechnung. Von Seiten der Raumordnung werden keine Einwendungen erhoben. Von den zuständigen Stellen wurden beteiligt:

Naturpark Spessart

- der regionale Planungsverband,
- die untere Naturschutzbehörde,

Dorferneuerung

- die vom Amt für ländliche Entwicklung beauftragten Dorferneuerungsarchitekten,

Wasserleitung

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

Kahlthal – Spessart Wanderweg

- Darstellung im Plan

Bei der öffentlichen Auslegung kann das Amt für ländliche Entwicklung einen Bebauungs- und Grünordnungsplan erhalten.

10. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

08.10.08

1. Siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung.

Durch die Erweiterung des Bauhofs und die Festsetzung von zusätzlichen Bauflächen wird das Planungsgebiet in seiner Nutzungsdichte geringfügig erhöht. Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist über das öffentliche Netz zu gewährleisten. Die geordnete Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die Kanalisation sicherzustellen. Gegen die Verwendung von Regenwasserzisternen mit Anschluss des Überlaufs an den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. breitflächiger Versickerung unter Einhaltung der NWFreiV bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Beurteilung:

Die Anmerkungen zur Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser werden beachtet, ebenso die geordnete Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die Kanalisation.

2.a Oberflächengewässer

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft die Kahl, ein staatseigenes Gewässer dritter Ordnung mit Genehmigungspflicht nach Art. 59 BayWG. Das mit Verordnung des Landratsamtes vom 22.11.1973 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein Hochwasser mit der statistischen Wiederkehr von 20-30 Jahren (HQ 20-30) ist im vorliegenden Planentwurf nicht dargestellt. Die Abfluss- und Überschwemmungsgrenze für ein HQ 100 der Kahl wurde im Januar 2008 durch das Planungsbüro Schwab ermittelt und in den Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Beurteilung:

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ 20-30 wurde nicht dargestellt, weil das ermittelte und eingezeichnete HQ 100 für die Beurteilung von Vorhaben maßgebend ist.

b. Im Bereich der Kahlstraße verläuft das Kühwässerchen (Gew. III) innerhalb einer Verrohrungsstrecke und mündet unterhalb des Brückenbauwerks in die Kahl. Im Zuge des Scopings wurde darauf hingewiesen, dass der Verlauf dieses Gewässers im Bebauungsplan vollständig darzustellen und die Verrohrung auf die hydraulische Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen ist. Angaben hierzu sind jedoch weder dem Planentwurf noch der Begründung zu entnehmen.

Beurteilung:

Die Leistungsfähigkeit der Verrohrungsstrecke des „Kühwässerchens“ wurde überprüft. Im Bereich des Ausbaues der St 2305 wird die Verrohrung mit DN 800 eingebaut und an die bestehende Leitung in der Kahlstraße mit DN 700 angeschlossen. Beim Ausbau der Kreisstraße AB 20 wird die Strecke bis zur Kahl mit DN 800 ausgeführt.

Der Verlauf des Gewässers wird vollständig dargestellt.

c. Die vorhandenen Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 46, 48 und 50 sind baufällig und daher unbewohnt. Im Zuge des geplanten Ausbaus der AB 20 (Kahlstraße) ist der Abbruch dieser Bebauung vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht auf den betreffenden Flächen die Festsetzung von Baufenstern für eine Ersatzbebauung vor.

Die Baufenster befinden sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Bezüglich der rechtlichen Würdigung hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke wird auf die Stellungnahme des Sachgebietes Wasser- und Bodenschutz am Landratsamt vom 10.03.08 verwiesen.

Den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen der Ersatzbauten im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 46, 48 und 50 über eine Höhe von 231,63 m über NN, entsprechend der durch das Planungsbüro Schwab ermittelten Wasserspiegellage für das Profil 26, auszuführen sind. Um bei ablaufendem Hochwasser einen zuverlässigen Objektschutz zu gewährleisten, wäre hier vom Planer noch ein entsprechendes Freibordmaß zu berücksichtigen, da im Falle einer Verklauung des Brückendurchlasses in der Kahlstraße durch im Hochwasserfall mitgeführtes Treibgut mit höheren Wasserständen zu rechnen ist.

d. Weiterhin enthält der Passus zur Überschwemmungs- und Abflussgrenze die Festsetzung, dass der Überschwemmungsbereich von jeglichen Auffüllungen und Einfriedungen freizuhalten ist. Angesichts der zumindest im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 50 vorhandenen Geländeneiveaus von etwa 230 m über NN erscheint die technische Umsetzbarkeit dieser Anforderung jedoch mehr als fraglich.

Aus fachlicher Sicht sind Überschwemmungsgebiete kein Bauland. Auch wenn auf den betreffenden Flächen bereits eine Bebauung vorhanden ist, führen Neubauten zu einer Verdichtung der hochwertigen Bebauung und somit zu einer Erhöhung des Schadenspotentials innerhalb der Talau. Daran ändert auch der gebotene Objektschutz nichts, da er lediglich auf eine definierte Jährlichkeit eines Hochwasserereignisses ausgelegt ist. Zusammenfassend ist aus den vorgenannten Gründen

eine Ersatzbebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes und insbes. auf dem bereichsweise innerhalb des Abflussbereiches gelegenen Grundstück Fl.Nr. 50 nicht zu befürworten.

e. Gemäß der Aktennotiz über eine Besprechung am 12.02.08 datiert die Baugenehmigung für ein zusätzliches Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 2182/2 aus dem Jahr 2003. Soweit ersichtlich wurde das Bauvorhaben bislang nicht umgesetzt. Inwieweit der Bescheid noch bestandskräftig ist, sollte durch die Bauaufsicht am Landratsamt beurteilt werden. Insofern dies nicht der Fall wäre, ist das Baufenster aus wasserwirtschaftlicher Sicht auf den tatsächlichen Gebäudebestand zu reduzieren.

Beurteilung c:

Nach einem Telefonat mit dem Wasserwirtschaftsamt, Frau Krenz, am 16.10.08:

Die Baufenster der vorhandenen Gebäude auf Fl.Nr. 46, 48 und 50 befinden sich nach dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ 20-30 außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Maßgebend für die Beurteilung ist das ermittelte Überschwemmungsgebiet für ein HQ 100, danach liegen die vorhandenen und geplanten Gebäude im Überschwemmungsgebiet.

Nach Rücksprache mit Herrn Schwab am 14.10.08 ist ein Freibordmaß von 25cm über der Höhe von 231,68 m über NN zu berücksichtigen = 231,95 m über NN.

Beurteilung d:

Das Wasserwirtschaftsamt regt an, das Grundstück Fl.Nr. 50 insgesamt von Bebauung freizuhalten, weil der Abflussbereich breiter erwartet wird als nach der Ermittlung. Bei einem Verkauf der Fl.Nr. 50 soll zumindest die Grünfläche des Abflussbereiches im Besitz der Gemeinde bleiben, um eine bauliche Nutzung mit Nebenanlagen auszuschließen.

Ein Verzicht auf die geplante Bebauung im Baugebiet ist zu weitgehend.

Im Scoping-Termin am 10.04.08 wurde vom Wasserwirtschaftsamt und vom Wasser- und Bodenschutz den Baugrenzen für die Ersatzbauten zugestimmt.

3. Hinweis

Das Baugebiet liegt überwiegend innerhalb faktischen Überschwemmungsgebietes der Kahl, bezogen auf ein HQ 100. Es wird daher empfohlen, auf Ölheizungsanlagen zu verzichten (Eigeninteresse des Bauherrn wegen nachhaltiger Beschädigung des Gebäudes, Vermeidung von Gewässerverunreinigungen bei Austritt wassergefährdender Stoffe).

Beurteilung:

Der Verzicht auf Ölheizungen wird als Hinweis in die Legende aufgenommen.

11. Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau

16.10.08

Grundsätzlich einverstanden.

In die Festsetzungen ist folgende Formulierung aufzunehmen:

„Auf die von der Staatsstraße auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.“

Um eine genehmigte Planfassung mit Beschluss wird gebeten.

Beurteilung:

Aufnahme der Formulierung als Hinweis in die Legende, um privatrechtliche Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht auszuschließen.

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof,

Referat B IV, Bodendenkmalpflege,

08.10.08

Zusammenfassung:

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht kein Einwand.

Hingewiesen wird, dass für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Absatz 1-2 DSchG besteht. Aufgeführt werden die Aussagen des Denkmalschutzgesetzes Art. 8 1-2.

Beurteilung:

In der Legende ist ein Hinweis auf Art. 8 Denkmalschutzgesetzes enthalten, der bei Bodenfinden zu beachten ist.

- 12.a Bayer Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 30.09.08
 Referat A IV, Bau- und Kunstdenkmalpflege,
 Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nicht berührt.
 Das Amt soll bei Maßnahmen an Baudenkmalern oder in unmittelbarer Nähe zum Bauantrag gehört werden.
- Beurteilung:
 Kenntnisnahme und Beachtung bei Bauanträgen.
13. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Dienstgebäude Aschaffenburg, 29.09.08
 Keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Landwirtschaftsverwaltung.
14. Bayer. Bauernverband Würzburg, 24.10.08
 Keine Einwendungen und Bedenken.
15. E-ON Bayern, Kundencenter Marktheidenfeld, 15.10.08
 Zusammenfassung:
 Die 20-kV- Freileitung mit einem Schutzbereich von 10 m beiderseits der Leitungssachse wurde im Bebauungsplan dargestellt.
 Gemäß DIN VDE 0210 sind Mindestabstände zwischen den Leiterseilen und einer baulichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen) einzuhalten.
1. In die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für Bauwerke im Schutzzonenbereich eine Formulierung aufzunehmen.
Beurteilung:
 Die Formulierung ist in den Festsetzungen zur Mittelspannungsleitung enthalten.
- Die weiteren Hinweise und Einschränkungen sind bei Maßnahmen im Schutzzonenbereich zu beachten:
2. Veränderungen des Geländeniveaus und vorübergehende Lagerung von Erdaushub.
 3. Anpflanzung mit niedrigem Wuchseigenschaften,
 keine Haftung für witterungsbedingte und naturbedingte Schäden, besonders im Bereich von Stellplätzen und Gebäuden.
 4. Beachtung der erhöhten Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Leitungen und Beachtung der Sicherheitsmerkmale.
 Die Lagerung von feuergefährlichen und explosiven Stoffen sowie die Errichtung von Krananlagen darf nur mit Zustimmung der E.ON AG erfolgen.
- Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Beurteilung:
 Bei Beachtung der Hinweise und Einschränkungen im Schutzzonenbereich werden Beeinträchtigungen der Anlagen vermieden.
16. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Alzenau-Michelbach, 01.10.08
 Keine Einwände.
 Bezüglich des Abstandes von Gasleitungen beim Pflanzen von Bäumen von mindestens 2,50 m ist die Festsetzung „Baumpflanzung in der Nähe von Versorgungsanlagen“ im Grünordnungsplan enthalten.
17. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Würzburg, 08.10.08
 Keine Einwände.
 Bei Veränderungen am Leitungsnetz wird um rechtzeitige Verständigung gebeten.
18. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund, Mömbris, 06.10.08
 Unter den „weiteren Hinweisen“ zum Niederschlagswasser soll der Satz „ Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen“ abgeändert werden. Es soll eingefügt werden, dass dieser Überlauf an die Ableitung für Quell- und Dränsammelwasser angeschlossen wird.
Begründung:

Beim Überlauf der Zisterne handelt es sich um sauberes Wasser (Fremdwasser). Aus diesem Grunde sollte es auch nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Da für die Ableitung von Quell- und Dränsammelwasser lt. Plan eine eigene Leitung erstellt werden muss, könnte hierbei auch gleich eine Möglichkeit für den Anschluss der Zisternen mit vorgesehen werden. Dadurch könnte dieses „Fremdwasser“ aus der Kanalisation herausgehalten werden.

Beurteilung:

Im Bebauungsplan wurde keine eigene Leitung zur Ableitung von Quell- und Dränsammelwasser dargestellt, sondern nur Mischwasserkanäle. Nach meiner Erkenntnis sind keine eigenen Leitungen für Quell- und Dränsammelwasser geplant.

Die Änderungen des Satzes in den Hinweisen kann nur vorgenommen werden, wenn eigene Leitungen geplant sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu diesem Punkt ist zu sagen, dass es im gesamten Planungsgebiet ein Mischwassersystem installiert ist und keine eigenen Leitungen geplant sind.

Beschluss:

1. Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt. Die Planung wird beibehalten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt in Abstimmung mit dem Bauatelier Schöffner die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Im Bereich der „Staab-Halle“ und des benachbarten Grundstücks der Frau Karpinski im südwestlichen Teil des geplanten Bebauungsplans sollen die Festsetzungen dahin gehend erweitert werden, das auch Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe von max. 3 m zulässig sind. Im restlichen Geltungsbereich sind die bereits getroffenen Angaben in der Festsetzung „Einfriedungen“ maßgebend.

Beschluss:

Für die Einfriedung an der Grenze der Fl.-Nr. 2166/1 zur Fl.-Nr. 2166 wird eine maßgebliche Höhe von max. 3 m festgesetzt. Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt die Festsetzung in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Am 10.02.1994 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „gemeindlicher Bauhof, Recyclinghof und Feuerwehrgerätehaus sowie der umgehenden Wohnbauflächen“ beschlossen. Dieser damals gefasste Aufstellungsbeschluss muss nun hinsichtlich des Geltungsbereichs wie folgt an die neuen Gegebenheiten des Bebauungsplanes „Jakobswiesen“ angepasst werden:

Beschluss:

1. 1. Für das Gebiet „Jakobswiesen“, umfassend die Fl.-Nrn. 2166/1, 2167, 2165, 2164, 2163, 2162, 2161, 2169, 2170, 2168, 2171, 2171/1, 2171/1, 2182, 2182/1, 57/2, 57/1, 57, 55, 55/1, 52/1, 52/4, 52/5, 52/3, 48, 46, 50, 2185 sowie Teilflächen aus dem Flurstück Fl.-Nr. 78 und 4, alle Gemarkung Großkahl und Teilfläche Fl.-Nr. 1564, Gemarkung Kleinkahl, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Jakobswiesen“.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Bürgermeisterin Krebs verabschiedet nun Herr Schöffner und Frau Richter und dankt Ihnen für die Ausführungen zu den ersten beiden Tagesordnungspunkten.

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 27.01.09


Dedio



Gemeinde Kleinkahl

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Kleinkahl am 29.05.2009

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

TOP: 6

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Jakobswiesen" - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Für den Zeitraum vom 16.03.09 bis zum 16.04.09 wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jakobswiesen“ durchgeführt.

Folgende Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind bei der Verwaltung eingegangen:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Stellungnahmen mit Zustimmung, die Hinweise wurden oder werden beachtet.

1.1 Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde, 08.04.09
Schreiben mit Stellungnahmen.

1.2 Fachtechn. Stellungnahme Kreisbaumeisterin, 18.03.09

1.3 Fachtechn. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, 11.03.09
Der Hinweis auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen im Freiflächengestaltungsplan ist bei Bauanträgen zu beachten.

1.4 Fachtechn. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, 06.04.09

1.5 Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 19.03.09
Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B IV, Bodendenkmäler wurde beteiligt.

1.6 Regionaler Planungsverband, 01.04.09

1.7 Landratsamt, Kreisbrandinspektion, 05.03.09
Keine neuen Erkenntnisse.
Die Stellungnahme vom 26.09.08 wurde vom Gemeinderat am 19.01.09 beschlussmäßig behandelt.

1.8 Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau, 25.03.09

1.9 Amt für Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, 09.03.09
Dienstgebäude Aschaffenburg

1.10 E.ON Bayern AG, Marktheidenfeld, 17.03.09

1.11 Amt für Ländliche Entwicklung, 23.03.09

1.12 Bayer. Bauernverband Würzburg, 21.04.09

2. Stellungnahmen mit Hinweisen und Ergänzungen:

2.1 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

09.04.09

1. a Hinweis auf die Baufenster für die Ersatzbauten an der Kahlstraße und die dauerhafte Überschwemmungsgefährdung, insbesondere des Grundstücks Fl.-Nr. 50 wie die Stellungnahme vom 08.10.08

Beurteilung:

Die Stellungnahme vom 08.10.08 wurde vom Gemeinderat am 19.01.09 beschlussmäßig behandelt. Die Beurteilung d. der Anlage 8, Seite 6 liegt dem Beschluss zugrunde.

Ergänzt wird, dass das Baufenster außerhalb der Abflussgrenze für ein HQ 100 liegt (siehe Plan)

1. b Das mit Herrn Schwab besprochene Freibordmaß von 25 cm über der Wasserspiegellage eines HQ 100 ist weder der Begründung noch den Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen (siehe Stellungnahme Vom 08.10.08 Beurteilung c. in der Anlage 8 der Begründung)

Beurteilung:

In der Anlage 8 der Begründung, Beurteilung c. wurde das Freibordmaß von 25 cm über der Höhe von 231,68 m über NN angegeben. Zu berichtigen ist die Höhe nach dem Profil 26 des Planungsbüros Schwab auf 231,63 m über NN und Freibord von 25 cm = 231,88 m über NN. Dieses Maß wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeschrieben.

In der Begründung Abschnitt G. 1 Überschwemmungsgebiet der Kahl wird auf die Festsetzungen in der Legende hingewiesen.

2. Das Baufenster auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2182/2 (richtig ist Fl.-Nr. 2181/1) wurde nicht auf den Baubestand reduziert, obwohl die Baugenehmigung aus dem Jahre 2003 nach dem Sachstand der Verwaltung bereits abgelaufen ist und eine Verlängerung der Genehmigung nicht beantragt wurde. Weitere Begründungen sind der Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates am 19.01.09 nicht zu entnehmen.

Beurteilung:

Der Gemeinderat hat am 19.01.09 die Beibehaltung des 2003 genehmigten Bauvorhabens auf Fl.-Nr. 2182/1 im Bebauungsplan beschlossen. Die Bauaufsicht des Landratsamtes wird gebeten, die Baugrenzen für das geplante Bauvorhaben zu belassen.

3. Auf dem Planentwurf fehlt die Überschrift „Festsetzungen Bebauungsplan“.

Beurteilung:

Die Überschrift „Festsetzungen Bebauungsplan“ steht unter der Bezeichnung des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen werden links davon fortgesetzt, beginnend mit „Grünflächen“. Zur Klarstellung wird in dieser Spalte ergänzt „Weitere Festsetzungen Bebauungsplan“.

2.2 Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, Anmerkungen zum Bebauungsplan- und Grünordnungsplan.

16.04.09

1. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Überschwemmungsgebiet fehlen die Festlegungen zum Freibordmaß von 25 cm.

Beurteilung: wie Wasserwirtschaftsamt Punkt 1.b

In der Anlage 8 der Begründung, Beurteilung c. wurde das Freibordmaß Von 25 cm über der Höhe von 231,68 m über NN angegeben. Zu berichten ist die Höhe nach dem Profil 26 des Planungsbüros Schwab auf 231,63 m über NN und Freibord von 25 cm = 231,88 m über NN. Dieses Maß wird in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeschrieben.

In der Begründung Abschnitt G. 1 Überschwemmungsgebiet der Kahl wird auf die Festsetzungen in der Legende hingewiesen.

2. Nach vorliegendem Sachverhalt ist die Baugenehmigung aus dem Jahr 2003 für eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 2182/1 erloschen. Das bedeutet, dass für eine weitere Bebauung auf dem Grundstück kein Baurecht besteht.

Nach der Begründung der Bauleitpläne ist Anlass der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung die Darstellung und Festsetzung des Baubestandes im Überschwemmungsgebiet als Baufläche mit Baugrenzen. Die Ausweisung von Bauflächen im Überschwemmungsgebiet ist nur zur Sicherung der bestehenden Bebauung bzw. deren Nutzung möglich. Da kein weiteres Baurecht besteht, ist die Darstellung im Bebauungsplan „Baugenehmigung“ falsch und daher zu streichen. Die neuen Baugrenzen haben sich auf den vorhandenen Baubestand zu beschränken.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet der Kahl für ein HQ 100 entsprechend zu berücksichtigen ist, insbesondere im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Beurteilung:

Der Gemeinderat hat am 19.01.09 die Beibehaltung des 2003 genehmigten Bauvorhabens auf Fl.-Nr. 2182/1 im Bebauungsplan beschlossen. Die Bauaufsicht des Landratsamtes wird gebeten, die Baugrenzen für das geplante Bauvorhaben zu belassen.

Beschluss:

Den Empfehlungen des Planers zu den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Landratsamtes Abt. Wasser- und Bodenschutz wird beigepflichtet. Die Ergänzungen werden vorgenommen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Zusammenfassung:

Die Ergänzungen nach den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes und des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz bedingen keiner erneuten öffentlichen Auslegung.

B. Öffentliche Auslegung

Keine Einwände von Bürgern.

Sollten zum Bebauungsplanentwurf keine weiteren Anregungen aus dem Gemeinderat aufgegriffen werden wäre zum Abschluss des Verfahrens folgender **Beschluss** zu fassen:

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Kleinkahl beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Jakobswiesen“ – i. d. F. vom 29.05.2009 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

2. Da der Bebauungsplan nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt wurde (Parallelverfahren) bedarf es einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.

3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 29.06.09

Dedio