

GEMEINDE KLEINKAHL
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
REUSCHBERGER WEG

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

BEGRÜNDUNG

A. Anlass und Erfordernis der Planung	3
B. Planungsrechtliche Grundlagen	3
C. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Plangebietes	3
D. Größe und geplante Nutzung	4
E. Vorhandene und geplante Bebauung	4
F. Erschließung	4
G. Gewässer und Überschwemmungsgebiet	5
H. Bodenordnende Maßnahmen	5
I. a. Grünordnungsplan	5
b. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	5
J. Immissionsschutz	10
K. Umweltverträglichkeitsprüfung	10

VERFAHREN

I. Aufstellungsbeschluss	11
II. Anordnung der Bürgerbeteiligung	11
III. Ergebnis der Bürgerbeteiligung	11
IV. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung	11
V. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
VI. 2. öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss	20

Anlage

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Das Gebiet ist zu 2/3 bebaut. Zur Festlegung der städtebaulichen Ordnung für die Baulücken, Erweiterungsflächen und den Baubestand ist ein Bebauungsplan erforderlich.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan.

2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 02.06.2003 zur Änderung der Art der baulichen Nutzung südwestlich des „Kleinlaudenbaches“ von MD = Dorfgebiet in WA = allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

Diese Änderung wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

3. Der Gemeinderat beschließt am 25.01.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Südwestlicher Bauungsrand von Kleinkahl (Gemarkung Kleinlaudenbach), beiderseits des Reuschberger Weges.

2. Abgrenzung:

Nord: Weg Fl.Nr. 825, Bach, Nordgrenze Fl.Nr. 21, Kleinlaudenbacher Straße.

Ost +

Süd: Baugrundstücke auf der Ostseite des Reuschberger Weges von Fl.Nr. 26 bis einschließlich Fl.Nr. 791 und am Stichweg Fl.Nr. 40/2, 966 und 775/1.

West: Teilfläche Weg Fl.Nr. 824.

3. Beschaffenheit

Nach Südwesten ansteigendes Gelände von etwa 224 m bis 235 m über NN.

Der „Kleinlaudenbach“ durchquert das Plangebiet und ist in einem Teilstück verrohrt. Der Reuschberger Weg verläuft zunächst in einer flachen Geländemulde und schneidet im oberen Teil in den Hang ein, so dass Böschungen entstanden sind. Bewuchs ist am Bach und an den Straßen- und Wegböschungen vorhanden, Obstbaumbestände auf den Privatgrundstücken.

D. GRÖSSE UND GEPLANTE NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet	2,03 ha
Dorfgebiet	0,36 ha
Straßen- und Wegeflächen	0,24 ha
Private Grünflächen	0,64 ha
Öffentliche Grünflächen	0,11 ha
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 940	0,14 ha
Wasserfläche	<u>0,03 ha</u>
Fläche im Geltungsbereich	3,54 ha

Die tiefen Grundstücke auf der Westseite des Reuschberger Weges werden im Bereich der vorhandenen Bebauung als allgemeines Wohngebiet und anschließend bis zum Weg Fl.Nr. 824 als private Grünfläche festgesetzt.

Bei der Bestandsaufnahme wurde festgestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung und Tierhaltung nur auf Grundstücken an der Kleinlaudenbacher Straße vorhanden ist; deshalb wurde die Fläche südwestlich des „Kleinlaudenbaches“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich bis zum Bach bleibt MD-Dorfgebiet.

E. VORHANDENE UND GEPLANTE BEBAUUNG

- a. Baubestand
20 Wohnhäuser
- b. Geplante Bebauung
4 Einzelhäuser eingeschossig mit Satteldach, Dachneigung 40° - 46°
1 Vollgeschoss und als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze
1 Einzelhaus I + S = 1 Vollgeschoss, 1 Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 40° - 46°,
1 Doppelhaus I + S = 1 Vollgeschoss, 1 Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze
1 Einzelhaus 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 40° - 46°.

F. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsanlagen – Straße, Abwasserkanal, Wasserleitung und Stromversorgung – sind zum großen Teil vorhanden.

Auszubauen ist der Reuschberger Weg bis zum Südwestrand des Plangebietes und die Stichstraße nach Südosten im Verlauf des Weges Fl.Nr. 982/1.

Breite des Reuschberger Weges – Fahrbahn 4,50 – 5,20 m, einseitiger Gehweg 1,20 – 1,25 m, Stichstraße – 5,0 m Gesamtbreite.

G. GEWÄSSER UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Der Kleinlaudenbach, der teilweise verrohrt ist.

Es wurde festgesetzt, dass beiderseits des Bachlaufes ein 5 m breiter Uferstreifen im naturnahen Zustand zu belassen ist.

Bei der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde ein Überschwemmungsbereich nach örtlichen Erhebungen angegeben, der im Plan dargestellt und erläutert wird.

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes liegt Baubestand.

H. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Private Grenzregelungen.

I. a GRÜNORDNUNGSPLAN (siehe Festsetzungen)

1. Erhaltung des Gehölzbestandes, besonders am Biotop Nr. 41.06 am Weg Fl.Nr. 745
2. Randeingrünung
3. Pflanzgebot für den Hausbaum, soweit nicht vorhanden
4. Freihaltung eines Grünstreifens am offenen „Kleinlaudenbach“.

I. b GRÜNORDNUNGSPLAN – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ergänzung zum Grünordnungsplan
Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen
nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

1. Veranlassung und Planungsstand

Für das Plangebiet im Ortsteil Kleinkahl wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes am 25.01.1991 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Am 08.11.1991 billigte der Gemeinderat den Planentwurf vom 30.09.91 und ordnet die Bürgerbeteiligung an.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 13.01.1992 bis 13.02.1992 statt.

Das Verfahren für den Bebauungsplan wurde unterbrochen und im Jahre 2003 weitergeführt.

Der Gemeinderat behandelte am 02.06.2003 die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung 1992 und billigte den Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.04.2003.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die parallele öffentliche Auslegung finden in der Zeit vom 04.08.03 bis einschließlich 04.09.03 statt.

Der Gemeinderat behandelte die Stellungnahmen am 03.11.03. Der Satzungsbeschluss wird bis zur Klärung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zurückgestellt.

Seit 01.01.2001 ist es jedoch erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG und für das Verfahren § 1a Abs. 2 BauGB anzuwenden, wenn die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigt wird.

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 BauGB gehalten, Möglichkeiten oder Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Das Plangebiet ist zu 70 % bebaut, so dass die Eingriffsregelung auf die geplanten Baugrundstücke begrenzt wird.

Die Aufnahme der Grünbestände im gesamten Plangebiet wurde vorgenommen. Die unterschiedlichen Nutzungen wurden in einem Plan dargestellt. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die Kompensationsfaktoren ermittelt worden.

Es fand eine Besichtigung des Plangebiets und eine Abstimmung des Ausgleichskonzeptes mit der Gemeinde, der unteren Naturschutzbehörde und dem Planer statt.

Das Ausgleichskonzept und die Ermittlung der Kompensationsflächen vom 30.06.04 ist der unteren Naturschutzbehörde am 01.07.2004 vorgelegt worden. Frau Globke-Lorenz stimmt grundsätzlich zu.

Erläuterung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am 26.07.04 in der Gemeinderatsitzung. Der Gemeinderat ist einverstanden und ordnet die nochmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 1 BauGB an.

2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet bildet den südwestlichen Bebauungsrand von Kleinkahl, Gemarkung Kleinlaudenbach und erstreckt sich beiderseits des Reuschberger Weges.

Flächengröße 3,40 ha.

Das Gebiet ist mit 20 Wohnhäusern bebaut, 6 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus sind geplant, die Gegenstand der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind. Die Erschließungsanlagen – Straße, Abwasserkanal und Wasserleitung – sind zum größten Teil vorhanden.

Das Gelände steigt nach Südwesten von etwa 224 m bis 235 m über NN an. Der „Kleinlaudenbach“ durchquert das Plangebiet und ist in einem Teilstück verrohrt. Der Reuschberger Weg verläuft zunächst in einer flachen Geländemulde und schneidet im oberen Teil in den Hang ein, so dass Böschungen entstanden sind.

Der Bewuchs am Bach und an den Straßen- und Wegböschungen wurde örtlich festgestellt und im Ergänzungsplan dargestellt und nach Gehölzarten erläutert.

Die Grünbestände auf den privaten Grundstücken wurden ebenfalls festgestellt, im Ergänzungsplan dargestellt und nach Gehölzarten beschrieben.

Auf den privaten Baugrundstücken handelt es sich um Laubgehölze, Obstbäume, Nadelgehölze und Ziergehölze.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Laub- und Obstgehölze zu erhalten sind.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden die Gehölzbestände insgesamt dargestellt.

3. Natur- und Landschaftsschutz

3.1 Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“.

3.2 Am Weg mit Graben im Südwesten des Plangebietes befindet sich im Bereich der Böschung des Biotops 41.06 „Hecke mit Laubgehölzen und eingewachsenen Obstbäumen“.

4. Eingriff - Konfliktanalyse

- a. Durch die geplante Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 712 und 713 im Südwesten des Plangebietes erfolgt in die extensiv genutzte Wiesenfläche und durch die Zufahrten ein Eingriff in die Böschung mit einer Weissdornhecke.
- b. Bebauung der extensiv genutzten Wiesengrundstücke Fl.Nr. 40/1 und 40/2. Die Obstbäume auf den Grundstücken lassen sich nur zum Teil erhalten.
- c. Bei der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 21 an der Kleinlaudenbacher Straße erfolgt durch die Bebauung ein Eingriff in einem Teil der Wiesenfläche außerhalb des geschätzten Überschwemmungsgebietes.
Die Obstbäume nahe der Straße lassen sich nur zum Teil erhalten.

Das Landschaftsbild wird durch die zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt.

5. Konfliktminderung

Zur Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, die auftretenden Konflikte zu verringern.

Festsetzung	Zweck	Konfliktminderung für Schutzgut
Begrenzung der Wandhöhe auf 4 m bzw. 7 m	Anpassung der Gebäude an die umgebenden Bauformen	Ortsbild
Begrenzung der Höhe von Auffüllungen und Abgrabungen auf max. 1,30 m. Höhe von Stützmauern bis 1,30 m. Keine Stützmauern entlang der seitlichen Grenzen.	Möglichst weitgehender Erhalt der natürlichen Geländeform, keine übermäßige Terrassierung des Geländes.	Ortsbild
Bauweise, Baugrenzen	Ausweisung von Baufenstern zur Sicherung von Gehölzbeständen	Ortsbild
Dachdeckung rot/rotbraun, keine glänzenden Ziegeln	Angepasste, unauffällige Dachgestaltung zur besseren Einbindung in die Umgebung	Orts- und Landschaftsbild
Möglichst Versickerung und Rückhaltung von Dachflächenwasser, Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen	Entlastung des Grundwasserhaushalts	Naturhaushalt
Kennzeichnung des Gehölzbestandes, der zu erhalten ist	Erhalten vorhandener Strukturen	Orts- und Landschaftsbild, Naturhaushalt

Pflanzgebot Hausbaum	Ersatz für entfallenden Baumbestand in den Baufenstern	Ortsbild
Gehölzliste mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, Reduzierung des Anteils der Nadelgehölze auf max. 20 %	Für die Pflanzgebote werden ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze festgesetzt. Wegen der Randlage des Gebietes und der hier vorher vorhandenen Laubholzbestände wird der Anteil der Nadelgehölze begrenzt, um auch auf den Grundstücken Ersatz für den Eingriff in den Gehölzbestand zu schaffen.	Landschaftsbild, Naturhaushalt
Freiflächengestaltungsplan	Die grünordnerischen Festsetzungen sollen nachprüfbar übernommen und die Umsetzung gesichert werden	Landschaftsbild, Naturhaushalt

6. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Kompensationsfaktoren nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung“

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Typ B Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung z.B. Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland etc.	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung z.B. Bauminself, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege, extensives Grünland, Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung z.B. artenreiche Waldränder, ältere Hecken und Feldgehölze, Magerrasen, Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Ermittlung des Umfangs der Kompensationsflächen

Nr.	Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie)	Kompensationsfaktor	Typ A	Typ B	Kompensationsflächengröße
			Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad Flächengröße in ha	Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad Flächengröße in ha	Wertgröße in ha
1	I	0,3	0,204	-	0,061
2	I	0,3	0,258	-	0,077
3	I	0,3	0,077	-	0,023
4	II	0,8	0,010	-	0,008
Summe:			0,539		0,169

Umfang der Kompensationsflächenauswahl

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Kompensationsflächengröße
		Flächengröße in ha
A1 (4)	Ausgleich innerhalb des Baugebietes Ersatzplanung von Laubgehölzen (Zufahrt-Böschung) durch Weiterführung der Böschungsbepflanzung	0,020
A2 (1,2,3)	Ausgleich außerhalb des Baugebietes Anlage einer Obstwiese Anlage eines Feldgehölzstreifens	0,149
Summe:		0,169

Aus der Ermittlung der Kompensationsflächen geht hervor, dass nur ein Teil im Plangebiet durch die Weiterführung der Böschungsbepflanzung am Reuschberger Weg im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 712 und 713 als Ausgleich vorgenommen werden kann. Der größte Teil der Kompensationsmaßnahmen liegt außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Großkahl im Anschluss an das Baugebiet „Erweiterung Westerer Weg“, auf dem Grundstück Fl.Nr. 940.

7. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Für den erforderlichen Ausgleich werden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen außerhalb des Baugebiets festgesetzt:

Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen
Teilfläche Fl.Nr. 940, Größe: 1490 m²
Bestand: geneigte Ackerfläche

Folgende Maßnahmen sind auszuführen:

A 1. Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese (ca. 14 Bäume)

Pflege der Wiesenfläche: In den ersten 3 Jahren 1-2 mal mähen bis zum 30.06. und 30.09. mit Entfernen des Schnittgutes. Danach wahlweise einmal jährlich bis zum 30.06. mähen mit Entfernen des Schnittgutes, oder mulchen. Die Baumscheibe ist gras- und krautfrei zu halten, keine Düngung. Die Bäume sind vor Wildverbiss zu schützen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bohnapfel, Brettacker, Danziger Krautapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Lohrer Rambour, Schöner von Boskoop; Gute Luise, Mollebusch, Gellerts Butterbirne; Bühler Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge; Speierling; Schwarze Knorpelkirsche etc.

Anlage eines Feldgehölzes

Anpflanzung einer mindestens 4 – 5-reihigen Hecke (Breite 8-10 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei baumartigen Gehölzen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 140/200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte Heister, Höhe 60/100 cm nicht unterschreiten. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Winterlinde, Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball, Heckenrose, Schlehe.

A.2 Teilfläche: Fl.Nr. 745, Größe: ca. 100 m², Bestand: Wiesenböschung.

Weiterführung des bestehenden Böschungsbewuchses und Ergänzung mit einer mindestens 1 – 2-reihigen Hecke (Breite 1-2 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzgröße sollte bei Hochstämmen 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150/200 cm, bei Sträuchern 2 x verpflanzte Heister, Höhe 60/100 cm nicht unterschreiten.

Pflanzarten siehe A.1

Die Ausführung der Maßnahmen, die in Verbindung mit 2 weiteren Baugebieten stehen, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

J. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 26 Kleinlaudenbacher Straße/Ecke Reuschberger Weg. Weitere emittierende Anlagen sind nicht bekannt.

K. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „Reuschberger Weg“ handelt es sich um die Lückenschließung und Erweiterung eines bebauten Gebietes.

Nach der Tabelle 2 Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt die Änderung nicht in die Vorhabenstypen Nr. 18.1 – 18.7, so dass eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist.

VERFAHREN

- I. Aufstellungsbeschluss vom 25.01.1991
- II. Der Gemeinderat behandelt am 08.11.1991 den Vorentwurf und das Konzept der Legende vom 30.09.1991 und ordnet die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch an.
- III. Der Gemeinderat behandelt am 02.06.2003 das Ergebnis der Bürgerbeteiligung.
 1. Johanna Halbschmidt, Fl.Nr. 712 und 713, Niederschrift v. 06.02.92
Das Einzelhaus im Nordosten wird beibehalten.
Statt der bisherigen 4 Einzelhäuser werden 3 Baugrundstücke vorgesehen und die Flächenverteilung vermittelt.
 2. Edmund Wissel, in Vertretung seiner Frau Elisabeth Wissel,
Fl.Nr. 21, Niederschrift v. 21.01.92
Auf dem nordöstlichen Grundstücksteil wurde eine Baumöglichkeit für ein Wohnhaus eingeplant.
 3. Wilma Glaser, Fl.Nr. 965, Schreiben v. 24.01.92
Der Grundstücksveränderung entsprechend wurde im Bereich des Eckgrundstücks ein Doppelhaus eingeplant. Wegen des befürchteten hohen Grundwasserstandes wird das Sockelgeschoss als Höchstgrenze berücksichtigt.
 4. Karl Göbel, Fl.Nr. 31, Niederschrift o. Datum
Der Baubestand mit der Haus-Nr. 13 erhält statt der roten eine blaue Baugrenze.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf in der Fassung vom 04.04.2003.

Der Planer wird beauftragt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung in einem Verfahrensschritt durchzuführen.

- IV. Der Gemeinderat behandelt am 03.11.2003 das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 1. Landratsamt, Bauamt 18.08.03
 - 1.3 Untere Immissionsschutzbehörde

Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurden keine Anregungen vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen des langen Zeitraums zwischen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung 1991 und der Weiterführung des Planes 2003 ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden müsste. Es wird jedoch ausnahmsweise auf die nochmalige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Bei künftigen gleichgelagerten Fällen ist der neue Aufstellungsbeschluss und die erneute Bürgerbeteiligung durchzuführen. Diese Forderungen betreffen den Bebauungsplan „Ringsweg – Am Ölberg – Grottenweg“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bürgerbeteiligung aus 1991 wurde in der Planung berücksichtigt. Eine erneute Bürgerbeteiligung hat stattgefunden, daran anschließend die öffentliche Auslegung. Beim Bebauungsplan „Ringsweg – Ölberg – Am Grottenweg“ werden die Anregungen des Immissionsschutzes berücksichtigt. Die Beteiligung der Bürger gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird erneut durchgeführt, auf einen erneuten Aufstellungsbeschluss wird verzichtet.

1.1 Bauabteilung, fachtechnische Stellungnahme

v. 07.08.03

Der vorliegende Entwurf wird positiv beurteilt. Beim Kniestock ist eine Ergänzung vorzunehmen, dass „innen an der Außenwand“ gemessen wird. Die beiliegende kleine Skizze mit Vermaßung des Kniestocks kann der Begründung beigelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ergänzung bei der Festsetzung Kniestock kann wie vorgeschlagen übernommen werden. Die Zeichnung kann direkt in den Bebauungsplan eingefügt werden (siehe auch „Nördlich der Bingärtenstraße“ – Schöllkrippen).

1.2 Untere Naturschutzbehörde, fachtechn. Stellungnahme

v. 08.08.03

Anregungen und Bedenken:

1. Im Überschwemmungsbereich ist kein weiteres Gebäude zu planen. Der Retentionsraum ist freizuhalten als Puffer für zukünftige Überschwemmungen..

Beurteilung:

Zu einem geplanten Gebäude im Überschwemmungsbereich äußern sich die dafür zuständigen Stellen.

2. Ein Pufferabstand von 5 m ist mindestens vom Kleinlaudenbach einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Erlen wäre noch sinnvoll.

Beurteilung:

Der Abstand von 5 m ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Bepflanzung mit Erlen kann in die Festsetzung „Wasserflächen“ aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um den Belangen des Naturschutzes Rechnung zu tragen wäre die Aufnahme einer Bepflanzung mit Erlen in die Festsetzung „Wasserflächen“ zu beschließen. Die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat.

Beschluss:

Eine Bepflanzung mit Erlen soll in die Festsetzung „Wasserflächen“ n i c h t mitaufgenommen werden.

3. Der Hohlweg mit seinem Böschungsbewuchs ist nicht anzutasten.

Beurteilung:

Der Böschungsbewuchs am Hohlweg wird nicht angetastet.

4. Der Böschungsbewuchs im nördlichen Bereich wird leider durch die Erschließungen der neuen Häuser durchbrochen. Hier ist die Erschließung nur so schmal wie möglich zu schaffen. Der seitlich angrenzende Bewuchs ist in vollem Umfang zu erhalten.

Beurteilung:

Die Zufahrten durch den Böschungsbewuchs nördlich des Reuschberger Weges wurden auf die Zufahrtsbreite zu den Garagen begrenzt. Der seitliche Bewuchs wurde als zu erhaltender Bestand gekennzeichnet.

Den Ausführungen des Planers zu 3. und 4. wird zugestimmt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5. Für den Bebauungsplan ist die Ausgleichsregelung anzuwenden. Es sind deshalb die Eingriffe und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln und darzustellen.

Beurteilung:

Die Flächen der neuen Baugrundstücke können von meinem Büro ermittelt werden. Zusätzliche Straßenflächen werden nicht in Anspruch genommen. Zur Festlegung des Ausgleichsbedarfs und der infrage kommenden Ausgleichsfläche bitte ich das Büro der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt einzuschalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Büro Schäffner wird beauftragt, die Flächen der neuen Baugrundstücke zu ermitteln. Danach soll ein Gespräch mit Herr Vogt (Planungsbüro Trölenberg + Vogt), Herrn Schäffner (Bauatelier Schäffner), der Bürgermeisterin, der Verwaltung und später Frau Globke-Lorenz angestrebt werden.

Beschluss:

Das Büro Schäffner wird beauftragt, die Flächen der neuen Baugrundstücke, auch die aus dem Baugebiet „Grottenweg – Ringsweg – Am Ölberg“ zu ermitteln. In einem anschließenden Gespräch mit Herr Vogt vom Planungsbüro Trölenberg und Vogt, Herrn Schäffner vom Bauatelier Schäffner, der Bürgermeisterin, der Verwaltung und Frau Globke-Lorenz angestrebt werden. In diesem Gespräch soll auch geklärt werden, ob die im künftigen Baugebiet „Westerer Weg“ ausgewiesenen Streuobstflächen als insgesamte Ausgleichsflächen der Baugebiete ausreichen.

2. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, 28.07.03
Keine Bedenken.
Das Landesamt für Denkmalpflege Würzburg wurde beteiligt.

3. Regionaler Planungsverband, 24.07.03
Keine Anregungen oder Einwendungen.

4. Landratsamt, Wasser – und Bodenschutz, 30.07.03

1. Überschwemmungsgebiet

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt im geschätzten Überschwemmungsbereich des Kleinlaudenbaches.

Eine Ausweisung von Bauflächen im Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich nicht von vornherein ausgeschlossen. Voraussetzung für eine bauliche Nutzung kann eine Hochwasserfreilegung sein. Nach § 32 Abs. 2 Satz 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Abwägung vorzunehmen, dass dem Erhaltungsgebot überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen. Das Vorliegen solcher Gründe, die eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet rechtfertigen, dürften im vorliegenden Fall eines geplanten einzelnen Privatgebäudes auf den Grundstücken Fl.-Nr. 740/1 und 742 nicht gegeben sein.

Eine Ausweisung weiterer Flächen als Dorf- und Wohngebiet erscheinen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht bzw. wenn überhaupt nur zur Sicherung der bestehenden Bebauung bzw. deren Nutzung möglich. Die festzusetzenden Baugrenzen haben sich daher auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen. Dies betrifft die leicht verschobene Baugrenze des Gebäudes auf Fl.-Nr. 740 und des Nebengebäudes auf Fl.-Nr. 40. Die Baugrenzen sind zurückzunehmen.

Beurteilung:

Eine Hochwasserfreilegung unter dem Gesichtspunkt des Wohles der Allgemeinheit wird nicht infrage kommen, so dass ich empfehlen muss, das geplante Gebäude auf den Grundstücken Fl.-Nr. 740/1 und 742 aus der Planung herauszunehmen. Die Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 740 und 40 werden auf den Baubestand zurückgenommen. Das Wasserwirtschaftsamt äußert sich in ähnlicher Weise wie das Landratsamt Referat Wasser- und Bodenschutz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung wird ebenfalls die Herausnahme der Baufläche auf den Grundstücken Fl.-Nr. 740/1 und 742 empfohlen. Die Eigentümer haben zudem bei der Bürgermeisterin vorgesprochen und sich dahingehend geäußert, dass sie keine weitere Baumöglichkeit in diesem Bereich wünschen.

Beschluss:

Die im Überschwemmungsbereich dargestellte Baumöglichkeit auf den Flurstücken 740/1 und 742 wird herausgenommen. Bei den Fl.-Nrn. 740 und 40 werden die Baugrenzen auf den Baubestand zurückgenommen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung
Zur Klarstellung soll folgender Passus aufgenommen bzw. ergänzt werden: „Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden.

Andernfalls ist beim Landratsamt die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“

Zur Festsetzung, dass anfallendes Niederschlagswasser als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung wieder verwendet werden soll, wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 30.08.01 hingewiesen. Ein einfacher Hinweis auf diese Nutzungsmöglichkeit ist hingegen unschädlich.

Beurteilung:

Zum Niederschlagswasser wurden nur Hinweise in der Legende aufgenommen. Herrn Bühl habe ich schon mehrfach darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Festsetzung handelt. Der Passus für das Niederschlagswasser wird nach dem Vorschlag des Amtes ergänzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Ausführungen des Planers wird vollständig zugestimmt. Der Passus wird ergänzt.

5. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, 21.07.03
Keine Bedenken.
6. Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungsbehörde, 29.07.03
1. Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB
Es bestehen Bedenken gegen die Planung wegen der Lage von Flächen im nicht amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Diese Bedenken können zurückgestellt werden, wenn das Wasserwirtschaftsamt und die Naturschutzbehörde keine diesbezüglichen Einwendungen erheben.

Beurteilung:

Das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt, Abt. Wasser- und Bodenschutz sowie die untere Naturschutzbehörde haben Bedenken gegen die Bebauung im geschätzten Überschwemmungsgebiet geäußert, so dass die Herausnahme neuer Bebauung empfohlen werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesem TOP wurde bereits mit Beschluss zu Nr. 4.1 Rechnung getragen. Erneute Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2. Hinweise

Zu beteiligen sind der Abwasserzweckverband, das Bergamt, die Stelle die für den Spessart-Radwanderweg zuständig ist, außerdem die untere Denkmalschutzbehörde.

Beurteilung:

Der Abwasserzweckverband, das Bergamt und die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege Würzburg wurden beteiligt. Der Wanderweg bzw. Radwanderweg liegt im Bereich der Kleinlaudenbacher Straße außerhalb des Geltungsbereiches und wurde im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine weitere Stelle als die Gemeinde ist m. E. nicht zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt.

7. Wasserwirtschaftsamt,

29.07.03

1. Wasserversorgung

Der derzeitige Wasserbedarf ist ausreichend gedeckt. Die Wasserschutzgebiete für beide Quellen müssen überarbeitet werden. Eine Möglichkeit zur Notversorgung bei Ausfall der gemeindlichen Anlage besteht nicht. Es wird die Schaffung eines Notverbundes mit dem Markt Schöllkrippen unter Einbeziehung der Spessartgruppe empfohlen, ebenso die Möglichkeiten zur betrieblichen Kooperation. Die druck- und mengenmäßige Versorgung im Bereich des neuen Baugebiets ist rechtzeitig durch die Gemeinde unter Einschaltung eines Ingenieurbüros sicherzustellen. Der Spitzenbedarf unter Berücksichtigung einer Löschwasserreserve ist zu prüfen.

Beurteilung:

Für die Klafferbornquelle wird eine Erweiterung geplant, die jedoch noch nicht rechtsverbindlich ist. Ich bitte festzustellen, in welchem Stand sich das Verfahren befindet und ob auch für die Kleinkahlquelle eine Planung für die Erweiterung des Schutzgebietes besteht oder in Auftrag gegeben wird. Der Nachweis der ausreichenden Wasserversorgung ist vom zuständigen Ingenieurbüro zu prüfen und der Gemeinde das Ergebnis mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Überarbeitungen für diverse Quellen in der Gemarkung Schöllkrippen wurde unter anderem auch die Klafferbornquelle mit beauftragt. Den Auftrag hat hier das Ingenieurbüro Jung (Frau Dr. Jakowski) erhalten.

Für die Kleinkahlquelle ist bisher noch kein Büro beauftragt. Die Kleinkahlquelle ist allerdings bereits für eine Überarbeitung vorgemerkt.

Die ausreichende Wasserversorgung ist gesichert. Bei den meisten Gebäuden im dargestellten Bebauungsplan handelt es sich um Bestand. Lediglich 8 neue Wohngebäude werden als Planung dargestellt. Unabhängig davon wird beim zuständigen Ingenieurbüro eine Prüfung veranlasst.

Es wird angemerkt, dass die Gemeinde Kleinkahl kein Mitglied der Spessartgruppe ist, sondern dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK) angeschlossen ist.

2. Abwasserentsorgung

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist nur teilweise im Kanalisationsprojekt von 1975 enthalten. Als Voraussetzung der gesicherten Entsorgung ist daher ein Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung mit nachfolgender Mischwasserbehandlung zu erbringen.

Beurteilung:

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung ist durch ein Ingenieurbüro zu erbringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits unter 1. zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes festgestellt, werden durch den Bebauungsplan lediglich 8 neue Wohngebäude dargestellt, bei den restlichen Ausweisungen handelt es sich um Bestand. Weiterhin wird auf die Ausführungen zu 1. verwiesen.

3.a Gewässer

Beschrieben wird der Kleinlaudenbach und die Verrohrung. Durch örtliche Erhebungen ist der Verrohrungsbereich zu überprüfen und vollständig darzustellen.

Beurteilung:

Der genaue Verlauf der Verrohrungsstrecke im Straßenverlauf ist nicht sichtbar. Ich gehe davon aus, dass die Verrohrungsstrecken in einem schrägen Verlauf zu verbinden sind. Ich bitte festzustellen, ob eine Planung für die Verrohrung vorliegt. Eine Klärung ist erforderlich, um festzustellen, ob weitere private Grundstücksteile von der Verrohrung betroffen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gemeinde liegen keine Planunterlagen bezüglich der Verrohrung des Kleinlaudenbachs vor. Dem Wasserwirtschaftsamt müssten allerdings Unterlagen vorliegen, da das WWA bei der Maßnahme mitgewirkt hat.

Ergänzung: Am 22.04.04 wurde der Verlauf der Verrohrung örtlich festgestellt, anwesend: Frau Brügermeisterin Krebs, die Grundstückseigentümer und das Planungsbüro.

- ## 3.b
- Gegen die Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 742 und 740/1 im geschätzten Überschwemmungsgebiet werden Bedenken erhoben. Nach Ortseinsicht ist aufgrund der Geländeverhältnisse auch für das geplante Gebäude auf Fl.-Nr. 21 von einer Überschwemmungsgefährdung auszugehen. Es ist daher zunächst durch Höhenaufnahmen des Geländes die Gefährdungssituation unterhalb des Reuschberger Weges zu überprüfen und die Hochwassersituation für ein HQ 100 zu klären.

Beurteilung:

Die Festlegung eines HQ 100-Bereiches für das Gebiet ist eine größere Planungsmaßnahme mit Geländeaufnahme. Ich empfehle, zunächst mit dem zuständigen Tiefbauplaner und dem Wasserwirtschaftsamt zu klären, in welchem Umfang ein Planungsaufwand erforderlich ist. Es ist anzustreben, den Planungsaufwand möglichst zu minimieren.

Der Empfehlung des Planers wird zugestimmt.

Ergänzung:

- a. Die geplante Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 740 und 742 entfällt, siehe Beschluss zur Stellungnahme 4 Landratsamt, Wasser- und Bodenschutz Punkt 1 „Überschwemmungsgebiet“.
- b. Nach Rücksprache von Frau Bürgermeisterin Krebs mit Herrn Bauoberrat Rossmann vom Wasserwirtschaftsamt am 23.04.04 kann auf die Höhengaufnahme des Geländes der Fl.Nr. 21 verzichtet werden, weil die geplante Bebauung nahe der Kleinlaudenbacher Straße höher als die Geländemulde liegt.

4. Sonstiges

Die Ausführungen über das Niederschlagswasser entsprechen der Stellungnahme des Landratsamtes, Abt. Wasser- und Bodenschutz und wurde in dieser Stellungnahme beurteilt.

8. Bayer. Bauernverband,

05.08.03

- a. Die Straßen durch das Gebiet Reuschberger Weg und dessen Seitenstraßen müssen so dimensioniert sein, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Anhänger- und Anbaugeräten durchfahren können, um die angrenzenden Flächen zu bewirtschaften. Dies gilt ebenfalls für den Wendehammer.

Beurteilung:

Die Wege und der Wendeplatz sind für den landwirtschaftlichen Verkehr ausreichend bemessen.

- b. Der landwirtschaftliche Betrieb Stenger liegt im MD-Gebiet. In unmittelbarer Nähe beginnt das WA-Gebiet. Sollte der landwirtschaftliche Betrieb zu einem späteren Zeitpunkt wieder Vieh halten, muss dies jederzeit möglich sein. Es wird gefordert, dass der emissionsschutzrechtliche Abstand zu den Stallungen ermittelt und eingehalten wird. Die Berechnungsgrundlage sollte dabei die maximale Anzahl von Tieren sein, die in den vorhandenen Stallungen gehalten werden können.

Dem Bebauungsplan wird nur zugestimmt, wenn unsere Einwendungen und Bedenken berücksichtigt werden.

Beurteilung:

An das Dorfgebiet schließt Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb an. Deshalb wird in Übereinstimmung mit dem Immissionsschutz die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet vorgesehen. Diese Festlegung entspricht auch der bisher bekannten Auffassung des Bauernverbandes. Die Tierhaltung im Dorfgebiet muss den Baubestand im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigen. Eine theoretische Abstandsberechnung für eine maximale Tierhaltung in vorhandenen Stallungen kann nicht durchgeführt werden, weil dann auch die Tierart berücksichtigt werden müsste.

Die Forderungen des Bauernverbands können m.E. in dieser Form nicht berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ursprüngliche Darstellung wird beibehalten, den Ausführungen des Planers wird zugestimmt.

9. Landwirtschaftsamt Aschaffenburg/Karlstadt, 15.07.03
Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken.
10. Bergamt Nordbayern, 20.08.03
Die Belange des Amtes werden nicht berührt.
11. E-ON Marktheidenfeld 11.07. und 06.08.03
Es wurden 2 Stellungnahmen abgegeben, weil der Termin der Auslegung verändert wurde. Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Bezüglich der Niederspannungsanlagen wird gebeten sich 2 Wochen vor Baubeginn mit dem Kundenzentrum Marktheidenfeld in Verbindung zu setzen.
12. Bund Naturschutz
Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
13. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg 16.09.03
Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden unter den Hinweisen zum Bebauungsplan ausreichend gewürdigt.
14. Gasversorgung Main-Spessart, 08.07.03
Keine Bedenken.
15. Abwasser-Zweckverband, Formblatt o. Datum
Keine Bedenken geäußert.
16. Kreisbrandinspektion, 16.07.03
Es bestehen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden. Die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt werden. Die Straßen müssen mit Fahrzeugen von 10 m Länge und 2,50 m Breite befahren werden können. Wendeplätze müssen einen Durchmesser von 18,50 m haben.

Beurteilung:

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen und geplanten Straßen den erforderlichen Ausbau aufweisen. Der Wendeplatz hat einen Durchmesser von 12 m, ein Zurückstoßen in die angrenzenden Wege ist zumutbar.

Bei der Planung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten. Für das Baugebiet ist die ausreichende Löschwassermenge erforderlich. Die weiteren Hinweise beziehen sich auf Wohnhäuser geringer Höhe, damit der 2. Rettungsweg mittels tragbarer Leiter der Feuerwehr sichergestellt werden kann. Für Gebäude mittlerer Höhe steht keine Drehleiter in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung.

Beurteilung:

Die ausreichende Löschwassermenge ist nachzuweisen. Bei den Gebäude im Plangebiet handelt es sich um Gebäude mit geringer Höhe, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, an einer Stelle mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt (Art. 2 Absatz 3 BayBO), so dass die Drehleiter nicht erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Ausführungen des Planers wird zugestimmt. Es sind lediglich 8 neue Wohngebäude geplant. Bei den restlichen Gebäuden handelt es sich um Bestand. Die Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

17. Telekom, Würzburg,

14.07.03

Keine grundsätzlichen Einwände. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten. Die Aufgabe der Telekom aus der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wurde auf die Bezirksbüros Netze verlagert. Die angegebene Adresse wurde bereits verwendet.

Aufgrund der größeren Dämmstärken und des Kniestocks wird vorgeschlagen, die Wandhöhe von 3,50 m auf 4,0 m und von 6,5 m auf 7,0 m zu erhöhen. Das Landratsamt ist mit dieser Änderung einverstanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die neuen Wandhöhen sind wegen der Dämmstärken und des Kniestocks sinnvoll und durch Herrn Schöffner bereits in den vorgelegten Entwurf eingearbeitet. Zustimmung durch den Gemeinderat wäre der Form halber notwendig.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen.

Da zu der unter Punkt 1.2 Nr. 5 aufgeführten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bisher noch keine Gespräche hinsichtlich der Ermittlung der Ausgleichsflächen stattgefunden haben, sollte bis zur endgültigen Klärung kein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit den beschriebenen Beteiligten entsprechend zu ermitteln und darzustellen. Sollten bis dahin keine weiteren Änderungen erforderlich werden, so könnte daran anschließend der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

- V. Der Gemeinderat behandelt am 26.07.2004 den vorgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ergebnis der Behandlung und Beschluss,
Auszug aus der Sitzungsniederschrift:

Der Planer Schöffner erläuterte, dass aufgrund der zahlreich vorhandenen Bebauung nur ein relativ geringer Ausgleich erforderlich wird, da nur noch 6 unbebaute Grundstücke vorhanden seien. Flächenmäßig wird dieser etwa 1.460 m² betragen, wobei innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Böschung ca. 100 m² nachgewiesen werden können. Der Rest findet sich ebenfalls im Anschluss an die gemeindeeigenen Grundstücke im Westerer Weg wieder.

Auch für diesen Bauleitplan wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Herr Schöffner schlug vor, diese auf die eingearbeiteten Änderungen zu beschränken.

Die Verrohrung im Bereich des Bachlaufes unter der Straße konnte mit Hilfe von Informationen der Anlieger dargestellt werden. Weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt hatten hierzu Pläne vorgelegen.

Beschluss:

Das Bauatelier Schöffner wird beauftragt, die Änderungen in die Planung einzuarbeiten und der Verwaltung zur Durchführung einer beschränkten öffentlichen Auslegung vorzulegen.

- VI. Der Gemeinderat behandelt am 29.11.2004 das Ergebnis der 2. beschränkten öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 13.09.04 bis einschließlich 27.09.04 stattfand, und fasst den Satzungsbeschluss.

I. Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsicht,
Immissionsschutz, Naturschutz

24.09.2004

Aus Sicht des Landratsamtes – Bauaufsicht, Immissionsschutz und Naturschutz – werden keine weiteren Anregungen vorgetragen.

2. Regierung von Unterfranken,
Höhere Landesplanungsbehörde

26.08.2004

Die Regierung teilt mit Schreiben vom 26.08.2004 mit, dass Sie bereits mit Schreiben vom 29.07.03 Nr. 350-8291.01-4/03 zum dem genannten Bauleitplanentwurf Stellung genommen hat und der GR mit Beschluss vom 03.11.2003 den Bedenken Rechnung getragen wurde.

Es wird gebeten, sofern die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wesentlich sind, den Entwurf nochmals vorzulegen.

Beurteilung (Verwaltung):

Die vorgenommenen Änderungen sind für den Standpunkt der Raumordnung und Landesplanung nicht wesentlich, sodass eine erneute Übersendung des Planes nicht notwendig wird.

Bezüglich der Ausweisung von externen Ausgleichsflächen wird auf die Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen und die dreizehnte Änderung des Regionalplanes hingewiesen.

Beurteilung (Verwaltung):

Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen werden weder durch das Plangebiet noch die extern ausgewiesene Ausgleichsfläche berührt. Die 13. Änderung des Regionalplanes tangiert die Gemeinde Kleinkahl nicht.

3. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

01.09.2004

Die Abwägung wurde zur Kenntnis genommen. Da von einer weiteren Bebauung im geschätzten Überschwemmungsgebiet abgesehen wird, werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine weiteren Bedenken vorgebracht.

Das Wasserwirtschaftsamt weist nochmals ausdrücklich auf den Handlungsbedarf in siedlungswirtschaftlicher Hinsicht (Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung mit nachfolgender Mischwasserbehandlung als Voraussetzung der gesicherten Entsorgung) hin.

Beurteilung (Verwaltung):

Das Büro Schwab ist bereits mit der Erschließungsplanung beauftragt. Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wird im Rahmen der Baumaßnahmen für die wenigen unerschlossenen Baugrundstücke Rechnung getragen.

II. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Auslegungsfrist sind keine Bürgeranregungen eingegangen.

Nach der Auslegungsfrist sind die nachfolgenden Anregungen eingegangen. Seitens der Verwaltung wird empfohlen diese (wenn auch nicht fristgemäß eingereicht) dennoch zu behandeln und das Ergebnis mitzuteilen.

1. Peter Beschel, Aschaffener Str. 24,
63825 Schöllkrippen

Niederschrift vom 11.10.2004

Herr Beschel regt an, für Wohnhäuser zusätzlich eine Festsetzung zum Pultdach zu treffen. Die Dachneigung soll zwischen 20 und 30 Grad liegen.

Diesbezüglich wurde von der Verwaltung eine Stellungnahme von Herrn Schöffner eingeholt, die wie folgt lautete:

„Die Dachlandschaft in Kleinkahl ist durch Satteldächer geprägt. Das Plangebiet „Reuschberger Weg“ ist fast vollständig mit Satteldachwohnhäusern bebaut. Eine Zulassung von Pultdächern würde das harmonische Gesamtbild stören und wird nicht empfohlen. Es kommt hinzu, dass flachgeneigte Pultdächer mit 20-30° Neigung den Dachausbau und die Solarnutzung ebenfalls einschränken.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme von Herrn Schöffner wird zugestimmt. Die Zulassung der Dachform Pultdach würde sich nicht in das Plangebiet einfügen.

Generell wird hierzu angemerkt, dass der Verwaltung des öfteren Nachfragen nach moderneren Dachformen vorliegen, den Wünschen der Bauwerber hier aber häufig nicht entsprochen werden kann. Für die Zulassung solcher Formen ist ein separates Neubaugebiet nötig, in das sich die verschiedenen Dachformen einfügen und das auf die Schaffung moderner Bauformen abzielt. Bisher gibt es in keiner VG-Mitgliedsgemeinde derartige Planungen.

Beschluss:

Die Anregung von Herrn Beschel wird aufgrund der vor genannten Ausführungen abgelehnt.

Herr Beschel soll mit dem Landratsamt abklären, unter welchen Voraussetzungen die Errichtung eines versetzten Satteldachs erfolgen kann.

2. Johanna Halbschmidt, Laudенbacher Str. 25,
63825 Schöllkrippen
Niederschrift vom 15.10.2004
Frau Halbschmidt als Eigentümerin der Fläche Fl.-Nr. 714 regt an, die in Form einer roten Strichelung dargestellte Berücksichtigung der Abstandsflächen zum bestehenden Wohnhaus auf Fl.-Nr. 715 aus der Planung herauszunehmen. Weiterhin gibt sie an, dass eine Abtretung der Fläche an die Eigentümer Fl.-Nr. 715 nicht erfolgen soll.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Strichelung in vorgenanntem Bereich stellt lediglich eine geplante Grundstücksteilung dar. Darüber hinaus ist sie Zielvorstellung um baurechtlich ordnungsgemäße Zustände bezüglich Abstandsflächen herstellen zu können, da der Grundstückszuschnitt bzw. Breite von Fl.-Nr. 715 dies derzeit nicht zulässt. Sollte seitens der Privatanlieger eine Abtretung nicht gewünscht werden, so kann diese Zielvorstellung vorerst nicht realisiert werden. Eine Herausnahme aus der Planung wird allerdings nicht erforderlich.

Ergebnis:

Die Grundstücksabtretung ist reine Angelegenheit der Privatanlieger. Sofern diese keine Einigung erzielen, werden die derzeitigen Grundstückszuschnitte beibehalten bzw. sich nicht ändern.

Die Zielvorstellung der Gemeinde bleibt daher zumindest im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Auswirkungen für die Privatanlieger ergeben sich dadurch nicht.

Die Ausweisung wird entsprechend beibehalten.

Da zum Bebauungsplanentwurf keine weiteren Anregungen aus dem Gemeinderat aufgegriffen wurden, wurde zum Abschluss des Verfahrens folgender

Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat Kleinkahl beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungsplanentwurf „Reuschberger Weg“ – i. d. F. vom 04.04.2003/16.08.2004 bestehend aus der Planzeichnung, der Ergänzung zum Grünordnungsplan und der Begründung hierzu, als Satzung.
2. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

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

Aschaffenburg, 04.04.2003
ergänzt, 16.08.2004
ergänzt, 29.11.2004

Anerkannt: 13. DEZ. 2004



ANLAGE 1

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
M. 1 : 5000

GROSSLAUDENBACH

