

Markt Großostheim

Bebauungsplan „Holzweg“

Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Teil A Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bürger 1 mit Schreiben vom 20.11.2017 Anregungen / Hinweise: Einwand Durch die Ausweisung des Baugebietes Holzweg/Sonnenhang wird die Verkehrsbelastung in der Ortsdurchfahrt Pflaumheim (Kreisstraße AB 1) mehr belastet. Diese Mehrbelastung wird den Anliegern der Ortsdurchfahrt zugemutet. Dies wurde im Aufstellungsverfahren nicht ausreichend gewürdigt/abgewogen. Die Anlieger der Ortsdurchfahrt werden durch den Bebauungsplan in ihren Rechten verletzt. Begründung In einem Urteil vom 05.10.2004 hat der BayVGH folgenden nichtamtlichen Leitsatz aufgestellt: Auch eine unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegende Mehrbelastung der Anwohner mit Verkehrslärm aufgrund eines neu ausgewiesenen Wohngebiets bedarf jedenfalls dann einer besonderen Abwägung im Bebauungsplanverfahren, wenn die Lärmimmissionen zu einer Gesamtbelastung führen, die knapp unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt. (BayVGH, Urteil vom 5.10.2004 Az. 14 N 02.926, BayVB1. 15/2005, Seite 465) Der Begründung des Urteils sind für die Begründung des Einwandes relevante Punkte zu entnehmen, die hier auszugsweise aufgeführt werden: • Allgemein reicht es für die Geltendmachung einer solchen Rechtsverletzung aus, dass der Antragsteller Tatsachen vorträgt, die eine fehlerhafte Behandlung eigener Belange, die für die Abwägung zu beachten waren, als möglich erscheinen lassen (BVerwG vom 24.9.1998, BVerwGE 107, 215/218 f. = BayVBl. 1999, 249). Dabei kann das Interesse des Eigentümers eines Grundstücks außerhalb des Plangebiets von einer Lärmzunahme auf Grund des Zu- und Abgangsverkehrs zum Plangebiet verschont zu bleiben, nach den Umständen des Einzelfalls einen abwä-	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebiets „Holzweg“ wurde mit Datum vom 25.06.2018 vom Büro Obermeyer eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet, aus der folgendes hervorgeht: <i>Im Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplanverfahren sollte ermittelt werden, wie sich der durch das neue Bebauungsplangebiet induzierte Mehrverkehr auf das Straßennetz in der Umgebung lärmtechnisch auswirken wird. Zu der Frage, wieviel Zusatzverkehr durch das Gebiet Holzweg generiert werden wird und wie sich dieser Verkehr auf das umliegende Straßennetz verteilen wird, liegt keine belastbare Prognose vor. Eine worst-case-Abschätzung geht davon aus, dass ca. 800 Kfz-Fahrten pro Durchschnittstag zusätzlich zu erwarten sind.</i> <i>Um eine Einschätzung vornehmen zu können, wie sich der voraussichtliche Verkehrszuwachs im worst case auf das Straßennetz im Ortsteil Pflaumheim auswirken könnte, wurde eine vereinfachte schalltechnische Berechnung durchgeführt, die prüft, was es bewirken würde, wenn die 800 zusätzlichen Fahrten auf jeder der zu betrachtenden Hauptstraßen in Pflaumheim zusätzlich zur ohnehin zu erwartenden Verkehrsstärke auftreten würden.</i> <i>Die Berechnungen erfolgten nach den Richtlinien zur Ermittlung von Schallimmissionen an Straßen (RLS-90), die bei Neubau oder wesentlicher Änderung von Straßen generell anzuwenden ist und auch im Zuge von Bebauungsplanverfahren herangezogen wird. Für den sogenannten Nullfall liegt eine Verkehrsprognose vor, mit Schwerverkehrsanteilen in %. Die Tag/Nacht-Verteilung wurde in Anlehnung an Tabelle 3 der RLS-90 für die Kategorie Landes-, Kreis- und Gemeindeverbin-</i>
--	--

gungserheblichen Belang darstellen.

- Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts; darf der Staat keine verkehrlichen Maßnahmen zulassen, die zu einer als Gesundheitsgefährdung einzustufenden Gesamtbelastung führen bzw. die die Grenzwerte für die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle überschreiten (BVerwG vom 21.3.1996, BVerwGE 101, 1/9 f, vom 23.4.1997, NVwZ 1998, 846/847; vom 12.4.2000, BVerwGE III, 108/121 f. = NVwZ 2001, 82/87 f; vom 11.1.2001, NVwZ 2001, 1154/1159)
- Zur Beantwortung der Frage, ob Kläger bzw. Antragsteller Eigentumsbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgesetzt sein könnten, die die Grenze einer entschädigungslos zulässigen Eigentumsbindung überschreiten und deshalb von ihnen nicht ohne weiteres geduldet werden müssen, verweist das Bundesverwaltungsgericht auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bestimmung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle (BVerwG vom 12.4.2000. a.a.O.). Danach darf die Bewertung nicht schematisch von der Erreichung bestimmter Immissionsgrenzwerte abhängig gemacht werden. Vielmehr ist die Grenze nur aufgrund wertender Betrachtung des Einzelfalles zu bestimmen, wobei auch Gebietsart und Lärmvorbelastung eine wesentliche Rolle spielen können (BGH vom 17.4.1986, BGHZ 97, 361/365, vom 25.3.1993, BGHZ 122, 76/80 f.; BVerwG vom 28.10.1998, BVerwGE 107, 350/357f.; vom 12.4.2000, a.a.O.).
- Der Bebauungsplan ist jedenfalls unwirksam, weil das Gebot des § 1 Abs. 6 (§ 1 Abs. 7 n.F.) BauGB, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, verletzt ist.
- So darf die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind jedoch dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird, so dass dem Betroffenen ein unzumutbares Opfer abverlangt wird (vgl. BVerwG vom 1.9.1999, NVwZRR 2000, 146/147, vom 11.3.1988, Buchholz 406.11 §9 BbauG Nr. 30; vom 17.2.1984, BVerwGE 69, 30134ff. BayVBl. 1984, 342).

dungsstraßen vorgenommen. Es wurde ein vereinfachtes Berechnungsmodell für Pegelberechnungen nach den RLS-90 aufgestellt, wobei die geometrischen Daten vom Landesamt für Vermessung stammen. In dem Datenmodell wurden Beurteilungspegel nach RLS-90 für vier Straßenquerschnitte im Zentrum des Ortsteils Pflaumheim berechnet. Die Auswirkung der Zunahme der Verkehrsmenge um 800 Fahrzeuge lässt sich bereits anhand der Emissionspegel $L_{m,e}$ ermitteln. In der nachfolgenden sind für die vier Straßenquerschnitte die angesetzten Verkehrsdaten, die resultierenden Emissionspegel $L_{m,e}$ sowie die Pegeldifferenzen aufgrund der Zunahme um 800 Fahrten dargestellt.

Tabelle 1: Vergleich der Emissionspegel im Nullfall und im Worst Case

Straßenquerschnitt	DTV		LKW-Anteil p(%)		L _{m,e} dB(A)		L _{m,e} dB(A)		
	Nullfall	Worst Case - Erhöhung um 800 Kfz/Tag	Tag	Nacht	Nullfall	Nacht	Worst Case - Erhöhung um 800 Kfz/Tag	Nacht	
Rathausstraße	11800	12600	3%	2%	61,4	52,0	61,7	52,3	0,3
Breitfeldstraße	1900	2700	2%	1%	52,9	43,4	54,4	44,9	1,5
Rathausstr./ Mömlinger Straße	11100	11900	3%	2%	61,1	51,8	61,4	52,1	0,3
Wenigumstädter Straße	5800	6600	3%	2%	58,3	49,0	58,9	49,5	0,6

Aus der Immissionsberechnung ergeben sich am jeweils engsten Straßenquerschnitt folgende Beurteilungspegel:

Tabelle 2: Beurteilungspegel im Worst Case

Straßenquerschnitt	DTV	
	Tag	Nacht
Rathausstraße	75	66
Breitfeldstraße	69	60
Rathausstr./ Mömlinger Straße	73	64
Wenigumstädter Straße	69	59

Zur Beurteilung dieser Berechnungsergebnisse wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um eine worst case-Betrachtung handelt, da sich selbstverständlich die angesetzten 800 Fahrten nicht sämtlich auf allen umgebenden Straßen in voller Höhe auswirken können, sondern sich mit unterschiedlichem Gewicht auf die verschiedenen Richtungen

- Dabei verkennt sie jedoch, dass der Bau der B.-Straße weder im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan noch derzeit planungsrechtlich oder finanziell abgesichert ist (zu diesem Ansatz vgl. BayVGH vom 9.2.2004 Az. 25 N 96.29822 S. 5). So hat die Antragsgegnerin auf Anfrage des Senats unter dem 26.8.2004 mitgeteilt, dass die Trassenführung im Bereich der Stadtgrenze noch mit der Stadt F. abgestimmt und danach ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden müsse. Die notwendigen Finanzmittel seien im mittelfristigen Investitionsplan ab dem Jahr 2007 vorgesehen. Ein verbindlicher Fertigstellungstermin könne nicht genannt werden; frühestmöglich sei eine Fertigstellung im Jahr 2008 denkbar.

In Übertragung auf den B-Plan Sonnenhang/ Holzweg stelle ich Folgendes fest:

1. Die Verkehrsbelastung in der OD Pflaumheim beträgt derzeit 13 500 Kfz/24 h. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete kommt es zweifelsfrei zu einer Zunahme des Verkehrs auf der OD Pflaumheim.
2. Immissionsschutzrechtliche Beurteilungen sowohl des ist-Zustandes als auch der Folgen durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes wurden nicht ausreichend berücksichtigt.
3. Zur Verbesserung der Verkehrssituation auf der Ortsdurchfahrt Pflaumheim läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren zum Bau einer Ortsentlastungsstraße. Ein verbindlicher Fertigstellungstermin kann nicht genannt werden.
4. Die Grenze zulässiger Konfliktverlagerung ist überschritten, da im Planungsstadium noch nicht sichergestellt ist, dass der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren sachgerecht gelöst wird, so dass dem Betroffenen ein unzumutbares Opfer abverlangt wird.

verteilen werden. Die Pegelzunahmen liegen in einer Spanne von 0,3 bis 1,5 dB(A). Eine Erhöhung um 0,3 dB(A) kann noch als gering eingestuft werden. Hier handelt es sich um den vielbefahrenen Straßenzug Rathausstraße mit Weiterführung in die Mömlinger Straße. Die Zunahme um 800 Fahrzeuge beträgt weniger als 10 % der Fahrten, was aus akustischer Sicht einem Zuwachs um einen Teilpegel entspricht, der um mehr als 10 dB(A) unter dem Wert für den Nullfall liegt. Bei Schallpegeln, die um 10 dB und mehr auseinander liegen, wird der niedrigere Pegel in der Regel als akustisch nicht mehr relevant angesehen. Die Erhöhung um 0,6 bzw. 1,5 dB(A) in den Straßenzügen Breitfeldstraße und Wenigumstädter Straße resultiert aus der Tatsache, dass die Ausgangswerte hier vergleichsweise deutlich niedriger sind und damit die relative Erhöhung deutlich stärker durchschlägt.

Die Höhe der Beurteilungspegel liegt an der Rathausstraße nordöstlich des Rathauses bei Pegeln bis zu 75 dB(A) am Tag / 66 dB(A) nachts. Diese hohen Werte an der engsten Stelle dieses Straßenzuges liegen im potentiell gesundheitsgefährdenden Bereich und sind auf die geringen Abstände der Häuser von der Straßenachse zurückzuführen. Ebenfalls im potentiell gesundheitsgefährdenden Bereich liegen die Pegel südöstlich des Pflaumheimer Rathauses mit Werten bis zu 73 dB(A) tags / 63 dB(A) nachts. Auch hier ist die geringe Straßenbreite hauptsächlich für die hohen Pegel verantwortlich. Andererseits sind die Pegelwerte so hoch, dass selbst die hoch gegriffene Erhöhung um 800 Fahrzeuge nur zu einer geringen weiteren Erhöhung führen. Der Missstand, der durch die hohen Pegelwerte zum Ausdruck kommt, wird durch das Hinzukommen des Neubaugebiets nur geringfügig weiter verschärft.

In den beiden anderen betrachteten Straßenzügen Breitfeldstraße und Wenigumstädter Straße bleiben die Beurteilungspegel unter den potentiell gesundheitsgefährdenden Werten von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts. Hier werden immerhin Werte von bis zu 68 dB(A) tags bzw. 59 dB(A) nachts an den Gebäuden Breitfeldstraße 2 bzw. Wenigumstädter Straße 2 prognostiziert. Für diese Straßenzüge ist allerdings andererseits die Auswirkung der angesetzten hohen Verkehrszunahme um 800 Fahrzeuge besonders drastisch.

	<u>Fazit:</u> <i>In einer vereinfachten „worst case-Untersuchung“ konnte festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel im Ortskern von Pflaumheim teilweise auf sehr hohem Niveau liegen, welches als potentiell gesundheitsgefährdend gilt. Dabei ist die Pegelzunahme durch 800 Fahrzeuge pro Tag auf den Straßenzug Rathausstraße / Mömlinger Straße gerade noch als geringfügig einzustufen, während eine Verkehrszunahme in gleicher Höhe auf den Straßenzügen Breinfeldstraße und Wenigumstädter Straße zwar nicht mehr als geringfügig anzusehen wäre, jedoch Beurteilungspegel verursachen würde, die noch unterhalb der Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung liegen. Da auf allen Straßenzügen die gleiche Verkehrszunahme um 800 Kfz am Tag in Ansatz gebracht wurde, können die Auswirkungen insgesamt nicht so hoch ausfallen wie hier errechnet. Eine genauere und differenziertere schalltechnische Aussage würde jedoch eine differenzierte Verkehrsprognose voraussetzen.</i> Die schalltechnische Stellungnahme wurde zu einem Zeitpunkt erarbeitet, als die Planungen zur Ortsumfahrung Pflaumheim noch nicht sehr weit fortgeschritten waren. Zwischenzeitlich ist die Straßenplanung planfestgestellt und mit den ersten Baumaßnahmen wurde begonnen. Nach Fertigstellung der Ortsumfahrung kann eine deutlich geringere Verkehrsbelastung auf den Ortsdurchfahrtsstraßen prognostiziert werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
--	--

Bürger 2 sowie zwei weitere mit gleichlautendem Schreiben vom 13.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Trotz Nachfragen in ihrer Bauverwaltung habe ich bis heute keine Einsicht in die Kanal-Planung des Abwassers für das Baugebiet Holzweg in Pflaumheim bekommen. Laut Gestaltungsplan entstehen 54 Bauplätze; die Hauptschließung erfolgt Richtung Bergweg! Bedingt durch die Hauptschließung Richtung Bergweg wird der Kanal Bergweg massiv belastet. Ebenso die Straße. Eine Überprüfung eines gut funktionierenden Kanalsystems ist zu erwarten. Aufgrund der zusätzlichen Entwässerung vom Holzweg in den Kanal Bergweg sind Komplikationen nicht ausgeschlossen. Sollte es infolge der Bebauung Holzweg zu Belastungen im Kanalsystem Bergweg kommen, bin ich nicht bereit, dafür zu bezahlen. <u>Bebauung Holzweg</u> Wie wird der Bergweg belastet, wenn die Bebauung Holzweg mit Kanal- und Straßenbau, etc. beginnt. Haftet dann die Marktgemeinde Großostheim für die Beseitigung der Straßenverschmutzung oder -beschädigung? Wie viele Monate sind für die Bebauung eingeplant? <u>Immissionen</u>	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im südlichen Abschnitt im Trennsystem und im nördlichen Areal im Mischsystem. Die Grenze beider Leitungssysteme liegt auf Höhe der Einmündung nördlichen Ringstraße in die Hauptschließungsstraße. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Sammler (DN 315) in einen Stauraumkanal und ein Drosselbauwerk in Höhe Haus 21 und von dort Richtung Süden in den Bettgesgraben in den Vorfluter Pflaumbach. Die Einleiterlaubnis wurde durch das Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim, im Oktober 2021 beantragt. Mit Bescheid vom 02.12.2021 hat der Wasser- und Bodenschutz die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Sammler (DN 250) in die Straße „Am Bergweg“ (DN 300) bzw. die Rudelzauer Straße in den Hauptsammler in der Mömlinger Straße (DN 500/800). Die in der Berechnung aufgeführten Dringlichkeitsstufen 1 (<i>Neubau SKU 64 „Pflaumbachstraße“</i>) und 2 (<i>Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kreisgraben“ von Schacht S065 bis 94 als Vermaschungs- / Entlastungskanal des SKU64 und Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kiesgraben“ von Schacht 1 00 bis 94</i>) sind zwischenzeitlich umgesetzt. Der Austausch des Sammlers in der Pflaumbachstraße ist als nächste Maßnahme geplant. <u>Bebauung „Holzweg“</u> Die Baumaßnahmen erfolgen über die Hauptschließung und nicht über den Bergweg. Die Straßenbaumaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. <u>Immissionen</u>

Überprüfung der zu erwartenden Immissionen durch die Zunahme des Verkehrs. <u>Parkplätze</u> Bei 54 Bauplätzen sollten genügend Parkplätze in die Grundstücke eingeplant werden, um eine Verlagerung in den Bergweg zu vermeiden. Laut Plan ist das nicht erkennbar. <u>Grünflächenausgleich</u> In welchem Gebiet ist der Grünflächenausgleich für den Holzweg ausgewiesen? <u>Wohnqualität</u> Für den Bergweg ist die Bebauung Holzweg eine Verschlechterung der Wohnqualität und das bisherige Naherholungsgebiet Holzweg ein großer Verlust. <u>Oberflächenversiegelung</u> Das Baugebiet auf dem Hügel über Pflaumheim führt zu einer erheblichen Oberflächenversiegelung, die für alle darunterliegenden Gebiete zu Überschwemmungen bei Starkregen führen kann. Da zwischen Großostheim, Pflaumheim und Schafheim erhebliche nicht genutzte landwirtschaftliche Flächen für ein Baugebiet zur Verfügung stehen, ist es unverständlich, warum man ein Baugebiet ausweisen will, welches für alle Pflaumheimer Bürger ein finanzielles Risiko ergeben kann.	Die prognostizierte Verkehrsbelastung im Baugebiet beträgt 564 Kfz/Tag. Unter Zugrundelegung einer Tempobeschränkung auf 30 km/h beträgt der Emissionspegel tags/nachts ca. 45,0/37,5 dB(A) und der Immissionspegel bei einer mittleren Entfernung der Gebäude zur Straßenmitte von 8,0 m tags/nachts ca. 51,0/43,5 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen tags/nachts 55,0/45 dB(A). Diese Werte werden somit nirgendwo überschritten. <u>Parkplätze</u> Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, die unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen. Darüber hinaus sind Garagen mindestens 5 Meter hinter der Straßenkante anzuordnen, sodass Besuchern der Stauraum davor zusätzlich als Stellplatz zur Verfügung steht. <u>Grünflächenausgleich</u> Die Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto des Marktes bzw. im nahen Umfeld nachgewiesen. <u>Wohnqualität</u> Dafür wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. <u>Oberflächenversiegelung</u> Siehe Entwässerung Der Markt Großostheim möchte über dieses Gebiet dringend benötigten Wohnraum schaffen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
---	---

Bürger 3 mit E-Mail vom 21.12.2017 Anregungen / Hinweise: <u>Kanal und Entwässerung</u> Nach dem Gestaltungsentwurf sind 54 Bauplätze für das Baugebiet „Holzweg“ vorgesehen. Durch diese vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhäuser wird der Kanal im Bergweg zusätzlich belastet. Wir würden Sie bitten zu prüfen, ob eine zusätzliche Entwässerung des „Holzweg“ zu verwirklichen ist. Wir weisen schon heute darauf hin, dass wir uns in keiner Weise finanziell an einer Kanalsanierung/Erweiterung beteiligen werden. <u>Bebauung „Holzweg“</u> Wie sind die Zufahrtswege während der Erschließung und Bebauung geplant? Werden neben dem Bergweg weitere Zu- und Abfahrtswege zur Verfügung gestellt? Wer ist für die Beseitigung der bereits aktuell auftretenden Verschmutzungen der Straße „Am Bergweg“ zuständig? Sind für die durch die Bebauung entstanden (Straßen)Schäden und deren Beseitigung finanzielle Mittel im entsprechenden Haushaltsplan eingeplant?	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Kanal und Entwässerung</u> Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im südlichen Abschnitt im Trennsystem und im nördlichen Areal im Mischsystem. Die Grenze beider Leitungssysteme liegt auf Höhe der Einmündung nördlichen Ringstraße in die Haupterschließungsstraße. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Sammler (DN 315) in einen Stauraumkanal und ein Drosselbauwerk in Höhe Haus 21 und von dort Richtung Süden in den Bettgesgraben in den Vorfluter Pflaumbach. Die Einleiterlaubnis wurde durch das Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim, im Oktober 2021 beantragt. Mit Bescheid vom 02.12.2021 hat der Wasser- und Bodenschutz die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Sammler (DN 250) in die Straße „Am Bergweg“ (DN 300) bzw. die Rudelzauer Straße in den Hauptsammler in der Mömlinger Straße (DN 500/800). Die in der Berechnung aufgeführten Dringlichkeitsstufen 1 (<i>Neubau SKU 64 „Pflaumbachstraße“</i>) und 2 (<i>Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kreisgraben“ von Schacht S065 bis 94 als Vermaschungs- / Entlastungskanal des SKU64 und Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kiesgraben“ von Schacht 1 00 bis 94</i>) sind zwischenzeitlich umgesetzt. Der Austausch des Sammlers in der Pflaumbachstraße ist als nächste Maßnahme geplant. <u>Bebauung „Holzweg“</u> Die Baumaßnahmen erfolgen über die Haupterschließung und nicht über den Bergweg.
---	--

<u>Parkplätze</u> Für geplanten 54 Bauplätze sollten genügend Parkplätze für Bewohner, aber auch Besucher eingeplant werden. Im aktuellen Gestaltungsentwurf ist dies nicht der Fall. <u>Begrünung</u> Wir würden Sie bitten, bei der Begrünung des „Holzweg“ von schmutzintensiver Bepflanzung abzusehen.	<u>Parkplätze</u> Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, die unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen. Darüber hinaus sind Garagen mindestens 5 Meter hinter der Straßenkante anzuordnen, sodass Besuchern der Stauraum davor zusätzlich als Stellplatz zur Verfügung steht. <u>Begrünung</u> Im Straßenraum ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Diese dienen u.a. der Verbesserung des Kleinklimas. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	---

Bürger 4 mit Schreiben vom 20.12.2017 Anregungen / Hinweise: Laut Gestaltungsplan entstehen im oben genannten Neubaugebiet 54 Bauplätze. Da die Hauterschließung Richtung Bergweg erfolgt, wird sowohl der Kanal, als auch die Straße „Bergweg“ massiv belastet. Daher ist zu erwarten, dass eine Überprüfung eines gut funktionierenden Kanalsystems stattfinden wird. Aufgrund der zusätzlichen Entwässerung vom Holzweg in den Kanal Bergweg sind Komplikationen nicht ausgeschlossen. Sollte es infolge der Bebauung Holzweg zu Belastungen im Kanalsystem Bergweg kommen, bin ich nicht bereit dafür zu zahlen. Dies gilt ebenso für eine Beschädigung der Straße durch die Bebauung „Holzweg“.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im südlichen Abschnitt im Trennsystem und im nördlichen Areal im Mischsystem. Die Grenze beider Leitungssysteme liegt auf Höhe der Einmündung nördlichen Ringstraße in die Haupterschließungsstraße. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Sammler (DN 315) in einen Stauraumkanal und ein Drosselbauwerk in Höhe Haus 21 und von dort Richtung Süden in den Bettgesgraben in den Vorfluter Pflaumbach. Die Einleiterlaubnis wurde durch das Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim, im Oktober 2021 beantragt. Mit Bescheid vom 02.12.2021 hat der Wasser- und Bodenschutz die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Sammler (DN 250) in die Straße „Am Bergweg“ (DN 300) bzw. die Rudelzauer Straße in den
--	--

	Hauptsammler in der Mömlinger Straße (DN 500/800). Die in der Berechnung aufgeführten Dringlichkeitsstufen 1 (<i>Neubau SKU 64 „Pflaumbachstraße“</i>) und 2 (<i>Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kreisgraben“ von Schacht S065 bis 94 als Vermaschungs- / Entlastungskanal des SKU64 und Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kiesgraben“ von Schacht 1 00 bis 94</i>) sind zwischenzeitlich umgesetzt. Der Austausch des Sammlers in der Pflaumbachstraße ist als nächste Maßnahme geplant. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	---

Bürger 5 mit Schreiben vom 19.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Das geplante neue Baugebiet „Holzweg“ schließt sich an die bestehende Bebauung „Am Bergweg“ an. Ich habe ein Grundstück (5422/1) mit Wohnbebauung in dieser Straße. Über dieses bestehende Baugebiet ist eine weitgehende Erschließung mittels Ver- und Entsorgungsleitungen und verkehrstechnisch geplant. Die Belange des bestehenden Baugebietes wurden in der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nicht oder nur gering berücksichtigt. Deshalb widerspreche ich dem Bebauungsplan „Holzweg“ in der jetzigen Ausführung. Begründung: <u>Verkehrstechnik</u> Die Straße „Am Bergweg“ hat den Charakter einer Sackgasse und ist auch so ausgebaut und ausgeschildert. Die Straßenbreite beträgt ca. 6 m, ein separater Gehweg ist nicht vorhanden. Klein- und Kleinstkinder und ältere gehbehinderte Mitmenschen, zum Teil mit weiteren Behinderungen sind Anlieger dieser Straße und müssen die Fahrbahn zwingend benutzen. Die Ausfahrt zur Rudelzauer Straße ist sehr unübersichtlich. Durch das zu erwartende stark vergrößerte Verkehrsaufkommen sind Gefährdungen sehr wahrscheinlich. Die Straße „Am Bergweg“ ist ungeeignet weiteren Verkehr aufzunehmen. Die Anbindung der Haupteerschließung	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Verkehrstechnik</u> Über die Straße „Am Bergweg“ werden 25 Anwesen erschlossen. Die Straße weist zwischen der Rudelzauer Straße und der Einmündung Haupteerschließungsstraße eine Querschnittsbreite von 7,0 m auf und verfügt in diesem Straßenabschnitt einen einseitigen Gehweg. Sowohl die Querschnittsbreite als auch die einseitige Gehwegführung wurden in das Erschließungskonzept des Baugebiets übernommen.

ßungsstraße des neuen Baugebietes für Kraftfahrzeuge an die Straße „Am Bergweg“ ist zu unterbinden. Der Zubringerweg (Grundstück 5424) zum Friedhof und den Garagen auf dem Grundstück 5423 mit einer Breite von ca. 3 m kann nicht als weitere Zufahrt zu dem neuem Baugebiet genutzt werden, da eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der Friedhofruhe und des Besucherverkehrs zu erwarten ist. In der bestehenden Planung sind keine Hinweise auf die Barrierefreiheit (DIN 18040), speziell auch blinde und sehbehinderte Menschen erkennbar. Die Gemeinde Stockstadt hat hier für ihr neues Baugebiet viele Baumaßnahmen entsprechend ausgeführt. <u>Lärm</u> Das Lärmgutachten für das neue Baugebiet bezieht sich überwiegend auf den Verkehrslärm verursacht durch die Mömlinger Straße. Das Gebiet „Am Bergweg“ ist hier nicht mit eingebunden. Auch nicht Auswirkungen von Lärm aus dem neuem Baugebiet auf die bereits bestehende Bebauung.	Mit der Erschließung des Baugebiets wird sich die Verkehrsbelastung auf dem nördlichen Abschnitt der Straße „Am Bergweg“ erhöhen. Das höhere Verkehrsaufkommen wird aber für vertretbar gehalten. Begründung: Um die verkehrliche Belastung der Anwohner „Am Bergweg“ so gering wie möglich zu halten, wurde für das Baugebiet „Holzweg“ eine zusätzliche Straßenanbindung an die Rudelzauer Straße geschaffen. Da die Hauptfahrtrichtung nordorientiert ist, wird davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der zukünftigen Bewohner die neue Straßenanbindung wählen und nicht durch die Straße „Am Bergweg“ fahren werden, da dieser Weg der kürzere ist. Wenn aber dennoch die Hälfte der neuen Bewohner die Straße „Am Bergweg“ nutzen würde, läge die Verkehrsbelastung ungefähr bei der für das Baugebiet „Holzweg“ prognostizierten Größe. Dementsprechend blieben die Immissionspegel unter den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (s.u. Lärm). Die Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich über die Haupterschließungsstraße. Über den Stichweg wird nur das Haus 23 angefahren. Mit einer Breite von 3,50 m ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Der barrierefreie Ausbau der Straßen wurde berücksichtigt. <u>Lärm</u> Die prognostizierte Verkehrsbelastung im Baugebiet beträgt 564 Kfz/Tag. Unter Zugrundelegung einer Tempobeschränkung auf 30 km/h beträgt der Emissionspegel tags/nachts ca. 45,0/37,5 dB(A) und der Immissionspegel bei einer mittleren Entfernung der Gebäude zur Straßenmitte von 8,0 m tags/nachts ca. 51,0/43,5 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen tags/nachts 55,0/45 dB(A). Diese Werte werden somit nirgendwo überschritten. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Verkehrsbelastung nur im unmittel-
---	--

<u>Entwässerung des neuen Baugebietes</u> Ein Entwässerungsplan liegt noch nicht vor. Der Entwässerungskanal in der Straße „Am Bergweg“ ist nicht in der Lage weitere Abwässer aufzunehmen. Es muss deshalb sichergestellt sein, dass die Niederschlagswassermengen direkt, wie geplant, in den Bettgesgraben abgeführt werden, oder direkt über die Hauptschließungsstraße in den Altort geleitet werden. Die Ableitung des Schmutzwassers darf auch nicht über den Kanal in der Straße „Am Bergweg“ erfolgen, um das Kanalsystem nicht zu überfordern, sondern muss auch direkt in das Kanalsystem des Altortes erfolgen.	telbaren Einmündungsbereich in die Rudelzauer Straße auftreten kann, da die Verkehrsbelastung mit der Entfernung zur Einmündung abnimmt. <u>Entwässerung des neuen Baugebietes</u> Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im südlichen Abschnitt im Trennsystem und im nördlichen Areal im Mischsystem. Die Grenze beider Leitungssysteme liegt auf Höhe der Einmündung nördlichen Ringstraße in die Hauptschließungsstraße. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Sammler (DN 315) in einen Stauraumkanal und ein Drosselbauwerk in Höhe Haus 21 und von dort Richtung Süden in den Bettgesgraben in den Vorfluter Pflaumbach. Die Einleiterlaubnis wurde durch das Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim, im Oktober 2021 beantragt. Mit Bescheid vom 02.12.2021 hat der Wasser- und Bodenschutz die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Sammler (DN 250) in die Straße „Am Bergweg“ (DN 300) bzw. die Rudelzauer Straße in den Hauptsammler in der Mömlinger Straße (DN 500/800). Die in der Berechnung aufgeführten Dringlichkeitsstufen 1 (<i>Neubau SKU 64 „Pflaumbachstraße“</i>) und 2 (<i>Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kreisgraben“ von Schacht S065 bis 94 als Vermaschungs- / Entlastungskanal des SKU64 und Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kiesgraben“ von Schacht 1 00 bis 94</i>) sind zwischenzeitlich umgesetzt. Der Austausch des Sammlers in der Pflaumbachstraße ist als nächste Maßnahme geplant. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
---	--

Bürger 6 mit Schreiben vom 18.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Nach Sichtung der amtlichen Bekanntmachung in oben genannter Angelegenheit, fordere ich bittend folgende Punkte zu prüfen und anpassend einfließen zu lassen: 1. Automobiler Durchfahrtsverkehr des Flurstückes Nr. 5424 zur Haupterschließung "Holzweg" ist bautechnisch zu unterbinden. Es entsteht eine erhebliche Nutzungseinschränkung meines Gartenbereiches, Flurstück Nr. 5422/1, darauffolgend entsprechend eines Wertverlustes. An dieser Stelle ist Missmut zur Anordnung der Garage/Nebenanlage bzw. deren Zufahrt des Flurstücks Nr. 5426 auszudrücken, da diese Nutzungsmöglichkeit für mein Grundstück Nr. 5422/1 trotz Anmerkung in der Erstellungsphase des Bebauungsplan Bergweg II nicht verwirklicht wurde. 2. Anpassung der Straße „Am Bergweg“ (Flurstück Nr. 5453) zu einer Durchfahrtsstraße für das Gebiet „Holzweg ist nicht akzeptabel. Gemäß der Begründung wird von ca. 564 Fahrzeugbewegungen am Tag ausgegangen. Dies ist vereinfacht dargestellt und nicht realistisch, da offensichtlich der Einbezug der 20 öffentlichen Parkplätze bzw. die Friedhofbesucher an sich unberücksichtigt bleiben. Es ist davon aus zu gehen, dass mind. 50% des Aufkommens durch den Bergweg zu- und abfahren werden. Der Bergweg verfügt nur stellenweise über einen Gehweg, dies stellt in Bezug auf Verkehrssicherheit eine direkte Personengefährdung dar. In der Bauphase ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, v.a. zum Schutz unserer jüngeren Mitmenschen ist deshalb entsprechend die Zufahrt zum „Holzweg“ in dieser Phase auf die neu geplante Haupterschließung zu beschränken. Eine Umgestaltung des Straßenverlaufes oder der Parkmöglichkeiten (Halte- bzw. Parkverbote) zur Erreichung eines hinreichenden Verkehrsflusses infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens ist nicht akzeptabel. Freibleibend Art. 5 KAG v. 4.4.1993, zuletzt geändert am 13.12.2016	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich über die Haupterschließungsstraße. Über den Stichweg wird nur das Haus 23 angefahren. Mit einer Breite von 3,50 m ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich. Über die Straße „Am Bergweg“ werden 25 Anwesen erschlossen. Die Straße weist zwischen der Rudelzauer Straße und der Einmündung Haupterschließungsstraße eine Querschnittsbreite von 7,0 m auf und verfügt in diesem Straßenabschnitt einen einseitigen Gehweg. Sowohl die Querschnittsbreite als auch die einseitige Gehwegführung wurden in das Erschließungskonzept des Baugebiets übernommen. Mit der Erschließung des Baugebiets wird sich die Verkehrsbelastung auf dem nördlichen Abschnitt der Straße „Am Bergweg“ erhöhen. Das höhere Verkehrsaufkommen wird aber für vertretbar gehalten. Begründung: Um die verkehrliche Belastung der Anwohner „Am Bergweg“ so gering wie möglich zu halten, wurde für das Baugebiet „Holzweg“ eine zusätzliche Straßenanbindung an die Rudelzauer Straße geschaffen. Da die Hauptfahrtrichtung nordorientiert ist, wird davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der zukünftigen Bewohner die neue Straßenanbindung wählen und nicht durch die Straße „Am Bergweg“ fahren werden, da dieser Weg der kürzere ist. Wenn aber dennoch die Hälfte der neuen Bewohner die Straße „Am Bergweg“ nutzen würde, läge die Verkehrsbelastung ungefähr bei der für das Baugebiet „Holzweg“ prognostizierten

Ferner wird darum gebeten, die Verkehrsbelastung für die Straße „Am Bergweg“ mit der neu geplanter Verkehrssituation durch den „Holzweg“ im Detail zu erläutern. Nach Sichtung von Bildern bzw. Gedächtnisangaben der Bewohner, erkläre ich mich nicht bereit künftige (Straßenbau-) Kosten jeglichen Aufwandes wie z.B. laufenden Unterhaltung und Instandsetzung oder strukturelle Straßenveränderungen wie z.B. Kanalerweiterung und Gehwegintegration zu übernehmen, da Ihre Begründung durch die geänderte Verkehrslage „Holzweg“ begründet sind.	Größe. Dementsprechend blieben die Immissionspegel unter den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (s.u. Lärm). Die prognostizierte Verkehrsbelastung im Baugebiet beträgt 564 Kfz/Tag. Unter Zugrundelegung einer Tempobeschränkung auf 30 km/h beträgt der Emissionspegel tags/nachts ca. 45,0/37,5 dB(A) und der Immissionspegel bei einer mittleren Entfernung der Gebäude zur Straßenmitte von 8,0 m tags/nachts ca. 51,0/43,5 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen tags/nachts 55,0/45 dB(A). Diese Werte werden somit nirgendwo überschritten. Kenntnisnahme Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	---

Bürger 7 mit Schreiben vom 13.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Wir konnten leider nicht in die Kanalplanung für das Baugebiet „Holzweg“ in Pflaumheim Einsicht nehmen, haben aber folgende Bedenken: Laut Gestaltungsplan entstehen 54 Bauplätze, deren Hauptschließung in Richtung Bergweg erfolgt. Bedingt durch die Hauptschließung in Richtung der Straße „Am Bergweg“ werden der dortige Kanal und die Straße erheblich zusätzlich belastet werden. Auf Grund dessen sind Komplikationen nicht ausgeschlossen. Sollte es infolge der Bebauung im Bereich „Holzweg“ zu Belastungen des Kanals Am Bergweg kommen, sind wir nicht bereit, uns an den Kosten zu beteiligen.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kanal und die Straße „Am Bergweg“ werden durch die Planung nicht oder kaum messbar belastet. Der Verkehr wird hauptsächlich über die Hauptschließung direkt auf die Rudelzauer Straße abfließen. Siehe unten

Für uns ergeben sich folgende Fragen: Wie wird die Straße „Am Bergweg“ durch den Beginn der Bebauung des Baugebiets „Holzweg“ belastet? Haftet dann die Marktgemeinde Großostheim für die Beseitigung von Straßenverschmutzung und eventuelle Beschädigungen? Gibt es bereits Aussagen über die zu erwartenden Immissionswerte durch die Zunahme des Verkehrs? Bei 54 Bauplätzen sollten genügend Parkplätze auf den Grundstücken eingeplant werden, um eine zusätzliche Belastung der Straße „Am Bergweg“ mit parkenden Fahrzeugen zu vermeiden. Laut veröffentlichtem Plan ist dies nicht erkennbar. In welchem Gebiet ist der Grünflächenausgleich für das Baugebiet „Holzweg“ ausgewiesen? Das Baugebiet auf dem Hügel über Pflaumheim bringt eine erhebliche Oberflächenversiegelung mit sich, die für alle tiefer liegenden Ortsgebiete zu einem Ansteigen der Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregen führen wird. Sind dagegen Maßnahmen vorgesehen?	Die Baumaßnahmen erfolgen über die Haupteerschließung und nicht über den Bergweg. Die prognostizierte Verkehrsbelastung im Baugebiet beträgt 564 Kfz/Tag. Unter Zugrundelegung einer Tempobeschränkung auf 30 km/h beträgt der Emissionspegel tags/nachts ca. 45,0/37,5 dB(A) und der Immissionspegel bei einer mittleren Entfernung der Gebäude zur Straßenmitte von 8,0 m tags/nachts ca. 51,0/43,5 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 betragen tags/nachts 55,0/45 dB(A). Diese Werte werden somit nirgendwo überschritten. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, die unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen. Darüber hinaus sind Garagen mindestens 5 Meter hinter der Straßenkante anzuordnen, sodass Besuchern der Stauraum davor zusätzlich als Stellplatz zur Verfügung steht. Die Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto des Marktes bzw. im nahen Umfeld nachgewiesen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Sammler (DN 315) in einen Stauraumkanal und ein Drosselbauwerk in Höhe Haus 21 und von dort Richtung Süden in den Bettgesgraben in den Vorfluter Pflaumbach. Die Einleiterlaubnis wurde durch das Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim, im Oktober 2021 beantragt. Mit Bescheid vom 02.12.2021 hat der Wasser- und Bodenschutz die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	---

**Teil B Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beteiligt wurden:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Aschaffenburg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht/Kreisbaumeisterin,
4. Landratsamt Aschaffenburg - untere Naturschutzbehörde,
5. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz,
6. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz,
7. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Denkmalschutzbehörde,
8. Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbrandinspektion,
9. Landratsamt Aschaffenburg - Kreisstraßenverwaltung,
10. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt,
11. Staatliches Bauamt,
12. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
15. Bayerischer Bauernverband,
16. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
17. Bund Naturschutz in Bayern,
18. Deutsche Telekom AG, T-Com,
19. Bayernwerk Netz GmbH,
20. Aschaffenburgs Versorgungs-GmbH,
21. Stadtwerke Aschaffenburg,
22. Evangelische Kirchengemeinde,
23. Markt Großostheim,
24. Gemeinde Schaafheim,
25. Gemeinde Niedernberg,
26. Gemeinde Mömlingen,
27. Markt Stockstadt.

Der Planung zugestimmt oder nur Hinweise, die bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben vorgebracht:

1. Regionaler Planungsverband,
2. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz,

3. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Denkmalschutzbehörde,
4. Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion,
5. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt,
6. Staatliches Bauamt,
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
8. Deutsche Telekom AG, T-Com,
9. Bayernwerk Netz GmbH,
10. Gemeinde Niedernberg,
11. Gemeinde Mömlingen.

Die Bayernwerk Netz GmbH hat Planunterlagen zugesandt, aus denen hervorgeht, dass die Versorgungsleitungen für die Gas- und Stromversorgung am Rande des Plangebiets verlaufen. Des Weiteren hat sie mitgeteilt, dass die Hinweise in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden und keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Der Abbau der Freileitung sowie die Erdverkabelung werden in der weiteren Planungsphase mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse der derzeit laufenden archäologischen Untersuchungen im Verfahren zu berücksichtigen sind.

Die Kreisbrandinspektion hat Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht. Diese werden im Rahmen der Ausbauplanung der Straßen beachtet.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung hat darauf hingewiesen, dass für eine frühzeitige Bearbeitung des Umlegungsverfahrens u.a. eine frühzeitige Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummernbezeichnungen von Vorteil ist.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Landratsamt Aschaffenburg - untere Naturschutzbehörde,
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
4. Stadtwerke Aschaffenburg,
5. Evangelische Kirchengemeinde,
6. Gemeinde Schaafheim,
7. Markt Stockstadt.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben abgegeben:

1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 12.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Der Markt Großostheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzweg“. Auf ca. 3,2 Hektar soll ein allgemeines Wohngebiet (2,4 ha) mit etwa 54 Bauplätzen entstehen. Neben überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sind einige Ketten- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt bedeutet dies Wohnraum für 300 bis 400 Menschen. Für den Markt Großostheim ist laut aktueller Daten der amtlichen Statistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik jedoch eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.05.15, vom 12.08.2015 und vom 27.01.16 (Nr. 24-8314.1301-10-1) bereits Stellung genommen im den gleichen Bereich betreffenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Bislang liegt uns kein Auszug der Beschlussfassung des Gemeinderats vor, weshalb nicht zu erkennen ist, inwieweit unseren damals geäußerten Bedenken Rechnung getragen wurde. Wir verweisen daher weiterhin auf die vorgenannten Stellungnahmen und halten die erhobenen Bedenken insbesondere hinsichtlich Innenentwicklung und Bedarf der Neuausweisung von Wohnbauflächen aufrecht. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden. Auch das Sachgebiet Städtebau (Beachtung der Belange der Bodendenkmalpflege) erhält seine Bedenken aufrecht.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausführlich dargelegt, dass zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs die Ausweisung dieses Neubaugebietes erforderlich ist, da unbebaute Grundstücke innerhalb der Ortslage nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen. Dass der Nachweis der Notwendigkeit zur Neuerschließung erbracht werden konnte, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowohl vom Landratsamt Aschaffenburg als auch vom Regionalen Planungsverband bestätigt. Insofern wird an der Planung festgehalten. Der Nachweis, dass ein Wohnraumflächenbedarf vorliegt, wird zum 2. Verfahrensschritt ergänzt. Kenntnisnahme Die Archäologischen Ausgrabungen wurden zwischen 2017 und 2018 durchgeführt und sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Sasso vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde klargestellt, dass das gesamte Gebiet untersucht und freigegeben worden ist und weitere archäologische Untersuchungen nicht notwendig sind. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

2. Landratsamt Aschaffenburg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht/Kreisbaumeisterin mit Schreiben vom 15.11.2017	
Anregungen / Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfahrensart im Anschreiben falsch mit „§ 13a BauGB“ benannt ist, richtig wäre § 13b BauGB. In der Begründung zur Verfahrenswahl ist der letzte Satz unter Ziffer 2, dass das Verfahren den Intentionen des § 13 a BauGB entspräche, nicht nachvollziehbar. Die Verfahren nach den § 13 a und b BauGB haben jeweils unterschiedliche Zweckbestimmungen. Eine entsprechende Klarstellung bzw. Umformulierung wird empfohlen. Dem Entwurf für das Baugebiet „Am Holzweg“ sind lange Diskussionen in der Marktgemeinde und detaillierte Untersuchungen vorausgegangen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Voraussetzungen für die Erarbeitung des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 12.10.2017 geschaffen. Zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan sind im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Anregungen und Hinweise vorzutragen: Ein abwechslungsreiches Gelände, das einen anspruchsvollen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung und die Freiraumgestaltung erfordert. Die dargestellte Lösung lässt innerhalb der Baufenster ausreichend Spielraum für unterschiedliche Bauformen zu. Dazu gehört selbstverständlich auch die Gestaltung und Ausbildung einer Dachlandschaft, die gewisser ordnender Kriterien als ein wichtiger „Grundzug der Planung“ bedarf. Die Dachlandschaft kann von strengen Vorgaben, z. B. zulässig sind nur 30° geneigte Satteldächer in rotbrauner Eindeckung, geprägt sein. Mit den Vorgaben zur Dachneigung, Dachform und Dachfarbe definiert die Kommune somit das Erscheinungsbild der neu geschaffenen Siedlungseinheit. In dem vorliegenden Entwurf „Am Holzweg“ verzichtet der Markt auf eine ordnende Dachgestaltung und lässt dagegen jegliche Dachneigung zwischen 0° und 45° zu. Ein wesentlicher Grundzug der Planung ist nicht festgesetzt. Folglich könnten	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das beschleunigte Verfahren wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Bauleitplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild des Wohnquartiers ermöglichen zu können ohne die zukünftigen Bauherren gestalterisch zu sehr einzuschränken, werden Regelungen zur Dachausbildung nur

auf den kleinen und großen Grundstücken unterschiedlichste Bauformen nebeneinander entstehen, die nicht zu einer harmonischen Siedlungseinheit führen. In diesem Zusammenhang sei der Hinweis auf das Neubaugebiet „Dresslerpark“ erlaubt, in dem immer wieder kritische Stimmen bezüglich der zulässigen Bauvielfalt und der unterschiedlichen Baustile zu hören sind. Der Marktgemeinde Großostheim wird empfohlen, diese Erfahrung nicht zu wiederholen, sondern ordnende Festsetzungen in einem annehmbaren Spielraum hinsichtlich der Dachneigung festzulegen.

Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen. Die hier festgesetzte Reduzierung der Abstandsfläche zwischen zwei Gebäuden bei jeweils Wandhöhen von 6,50 m auf nur 3,0 m erfordert gewichtige Gründe (Licht, Luft, Sonne, Rücksichtnahme?), die im nächsten Verfahrensschritt in der Begründung zu benennen sind. Die Festsetzung ist so eindeutig deutlich zu definieren, dass im Rahmen der Antragsverfahren weder bei der Architekten, noch der Bauherrschaft Irritationen aufkommen können.

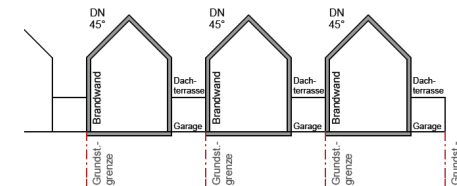
für Gebäude auf kleinen Grundstücken für notwendig gehalten.

So ist die Dachneigung bei Doppelhäusern einheitlich und Kettenhäuser sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 45° auszubilden.

Städtebauliches Ziel ist es, in einem Teilbereich auch kleine Grundstücke anbieten zu können, um kostengünstiges Bauen zu ermöglichen. Die Grundstücke, auf denen Kettenhäuser möglich sind, weisen Größen zwischen 282 m² und 331 m² auf. Nur dort werden reduzierte Abstandsflächen zugelassen.

Die geplante Bauform stellt keine Beeinträchtigung (Licht, Luft, Sonne, Rücksichtnahme?) dar, sondern eine Verbesserung, da gegenüber einem Reihemittelhaus eine zusätzliche Seite belichtet werden kann. Sofern zwischen den Wohngebäuden eine Garage errichtet wird, besteht die Möglichkeit auf dem Dach eine Dachterrasse zu errichten.

Um dieses Konzept eindeutig darlegen zu können, wird eine erläuternde Skizze (Systemschnitt) den textlichen Festsetzungen beigelegt.



Systemschnitt Kettenhäuser M1:500

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.

3. Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz mit Schreiben vom 13.11.2017	
Anregungen / Hinweise: Wasserschutzgebiet Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Aschaffenburg festgesetzt durch Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 25.06.1997 in der derzeitig gültigen Fassung vom 28.07.2003. In der Nummer 5.4 der Begründung „Wasserschutzgebiet“ ist • der 5. Absatz „Die Versickerung bedarf..... von Dachflächenwasser von Metalldächern ist auszuschließen“ zu ersetzen durch folgenden Wortlaut: „Jede Ableitung von Niederschlagswasser außerhalb der Mischwasserkanalisation bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) findet in Wasserschutzgebieten keine Anwendung.“ • der 6. Absatz „Laut § 3 Ziffer 5.1 der Wasserschutzgebietsverordnung Eine prinzipiell versickerungsoffene Bauweise ist ohne Ausnahmegenehmigung nicht möglich.“ zu ersetzen durch folgenden Wortlaut: „Hingewiesen wird noch auf Nr. 5.1 des Verbotskatalogs der Wasserschutzgebietsverordnung. Danach sind die öffentlichen Erschließungsstraßen nach RiStWag auszubauen. Private Stellplätze und Hofflächen können mit Sickerpflaster hergestellt werden.“ Weiterhin ist es gemäß Ziffer 6.1 der Wasserschutzgebietsverordnung verboten bauliche Anlagen zu errichten, sofern die Gründungssole tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wasserschutzgebiet Der 5. Absatz der Begründung wird entsprechend korrigiert. Der 6. Absatz der Begründung wird entsprechend korrigiert. Unter Hinweise wird ergänzt, dass bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass die Gründungssole nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt und dass die Verwendung von Recyclingmaterialien ent-

Das Verbot der Verwendung von Recyclingmaterialien entsprechend RC-Leitfaden ist verboten, bitten wir fettgedruckt hervorzuheben. Außerdem wird darum gebeten dieses Verbot ebenfalls unter c) Hinweise in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Wichtig ist die Aufnahme des Verbotes von Erdwärmesondenanlagen in den Hinweisen der Festsetzungen. Bodengutachten Der Nr. 5.6 der Begründung ist zu entnehmen, dass die Untersuchung von Bodenproben den Wert Z0 ergeben hat. Altlasten seien auf dem Gebiet des Bauungsplanes auch nicht zu erwarten. Entsprechend der Nr. 5.6.5 ergab das Bodengutachten auch, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich ist.	sprechend RC-Leitfaden verboten ist. Der Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten. Bodengutachten Kenntnisnahme Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.
---	--

4. Landratsamt Aschaffenburg - Kreisstraßenverwaltung mit Schreiben vom 13.11.2017	
Anregungen / Hinweise: Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem vorgelegten B-Planentwurf i.d.F. vom 12.10.2017 wenn die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte berücksichtigt werden. Ortsdurchfahrtsgrenze Im beiliegenden B-Plan fehlt die Eintragung der Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße AB 1. Diese liegt bei: - OD / E bei Abschnitt 100, Station 3,335 Die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze ist im B-Plan darzustellen und zu beschriften.	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ortsdurchfahrtsgrenze Die OD-Grenze wird im Plan ergänzt.

Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone Die Bauverbotszone ist außerhalb der Ortdurchfahrtsgrenze in Richtung Mömlingen mit einem Abstand von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, darzustellen. Die Baubeschränkungszone ist mit einem Abstand von 30 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße, gemäß Art. 24 Abs. 2 BayStrWG, darzustellen. Die Baubeschränkungszone gilt sowohl innerhalb der OD/E als auch außerhalb auf freier Strecke. In den textlichen Festsetzungen ist für beide Zonen noch die gesetzliche Grundlage zu benennen. Grünplanung Die Grünplanung sieht augenscheinlich verschiedene Eingrünungen des geplanten Baugebietes zur Kreisstraße hin vor. Mit diesen Eingrünungen besteht grundsätzlich Einverständnis. Bei der entsprechenden Umsetzung bzw. Detailplanung ist darauf zu achten, dass Mindestabstände (RAL, RPS 2009 usw.) entlang der Kreisstraße eingehalten werden und die notwendigen Anpflanzungen außerhalb des Straßengrundstückes erfolgen. Die Eingrünungen im Bereich der Anbauverbotszone dürfen nicht Bestandteil des Natur- und Ausgleichskonzeptes sein, um eine spätere, mögliche Nutzung als Verkehrsfläche zu gewährleisten. Die Detailplanung der Grünflächen sollte im Vorfeld mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt werden. Lärmschutz In Bezug auf die vorhandenen Immissionen, die von der Kreisstraße auf das Planungsgebiet des Bebauungsplanes einwirken, wurden diese bei der Erstellung des Bebauungsplanes bereits im Detail betrachtet und haben Eingang gefunden in die Planungen bzw. Festsetzungen.	Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone Die Bauverbotszone ist im Plan enthalten Die Baubeschränkungszone ist im Plan enthalten. Die gesetzlichen Grundlagen werden ergänzt. Grünplanung Im Bereich der Böschung sind keine Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Beachtung Die Detailplanung wird, soweit erforderlich, mit der Kreisstraßenverwaltung abgestimmt. Lärmschutz Der Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.
---	--

Ergänzend ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachfolgende Formulierung aufzunehmen:

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

Werbung & Beleuchtung

Beleuchtungseinrichtungen im künftigen Baugebiet (Gebäude-, Hof- und Werbebeleuchtungen) dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße führen.

Werbung in der Anbauverbotszone ist nach Art. 23 BayStrWG unzulässig. Werbung jenseits der 15 m Anbauverbotszone und innerhalb der Baubeschränkungszone (30 m) sind unter den folgenden einschränkenden Bestimmungen zulässig.

Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht werden

Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet werden, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, Dies bedeutet insbesondere:

- Nicht überdimensioniert,
- Blendfrei,
- Nicht beweglich,
- In Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet,
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig

Diese Bestimmungen sind in den Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen. Wird hiervon abgewichen, ist der Kreisstraßenverwaltung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung an das überörtliche Straßennetz soll über die Ein-

Werbung & Beleuchtung

Auf die Aufnahme der vorgeschlagenen Festsetzungen wird verzichtet.

Begründung:

Die Anbauverbotszone liegt nahezu vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und darüber hinaus ausschließlich innerhalb einer Grünfläche. In der Grünfläche ist weder Werbung noch Beleuchtung vorgesehen.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. In Allgemeinen Wohngebieten ist störende Werbung generell unzulässig und braucht nicht noch benannt werden. Im Übrigen liegt zwischen dem Baugebiet und der Kreisstraße eine intensiv mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung, wodurch Störungen des fließenden Verkehrs ausgeschlossen werden können.

Verkehrliche Erschließung

mündung „Rudelzauer Straße" erfolgen. Hiermit besteht grundsätzlich Einverständnis. Im Hinblick auf die fußläufige Erschließung des neuen Baugebietes und die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Mömlinger Straße (Kreisstraße AB 1) mit der Rudelzauer Straße muss darauf geachtet werden, inwieweit hier durch die zusätzlichen Verkehre des Baugebietes Maßnahmen zu Erhöhung der Leistungsfähigkeit und zur Verbesserung der Fußgängersicherheit künftig notwendig werden. Standsicherheit der Böschung zur Mömlinger Straße Auf die dauerhafte Gewährleistung der Standsicherheit der Böschung zur Mömlinger Straße wird hier nochmals gesondert hingewiesen. Die Bauwerber der oben liegenden Grundstücke haben rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Standsicherheitsnachweise bei der Kreisstraßenverwaltung vorzulegen. Dies gilt sowohl für Aufschüttungen als auch für mögliche Stützbauwerke. Stützbauwerke müssen außerhalb des Straßengrundstückes liegen und gehen in die Bau- und Unterhaltungslast des jeweiligen Bauwerbers über. Der Bauwerber oder dessen Rechtsnachfolger müssen sich dauerhaft verpflichten, das Bauwerk oder die Auffüllung in einem ordnungsgemäßen und standsicheren Zustand zu erhalten. Der Straßenböschung darf kein Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken zugeführt werden. Dies gilt sowohl während der Bauzeit als auch im späteren Bestand.	Kenntnisnahme Standsicherheit der Böschung zur Mömlinger Straße Kenntnisnahme Die Planung hat die Standsicherheit der Böschung berücksichtigt und die Baugrenze entsprechend der Böschungshöhe zurückgenommen. Zusätzlich wurde entlang der Böschungskrone eine öffentliche Grünfläche, auf der weder Abgrabungen noch Aufschüttungen vorgesehen sind, festgesetzt. Der Straßenböschung wird kein Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken zugeführt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.
---	---

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 04.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Trinkwasserschutz/Wasserversorgung Entgegen den in der Begründung getroffenen Aussagen in Ziffer 5.4 ist Ziffer 5.1	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Trinkwasserschutz/Wasserversorgung Kenntnisnahme

der Wasserschutzgebietsverordnung nicht nur für öffentliche, sondern auch für sonstige Verkehrsflächen anzuwenden. Insofern kann einer wasserdurchlässigen Ausbildung von sonstigen Verkehrsflächen nur zugestimmt werden, falls eine Flächenbelastung von F1 - F2 nach DWA-M 153 vorliegt. Diese liegt i.d.R. bei Terrassen- und Dachflächen, nicht jedoch bei Stell- und Hofflächen von Gewerbe/Handwerksbetrieben (siehe textliche Festsetzungen A Ziffer 1) vor. Ab einer Flächenbelastung von F 3 wäre die Verwendung von bauartzugelassenem Versickerungspflaster bzw. die ausreichende Reinigungsleistung des Untergrundes zu prüfen. Verwendete natürliche Materialien (Böden, Sande, Schotter etc.) müssen grundsätzlich mindestens den materiellen Z0-Zuordnungswerten der LAGA Richtlinien im Feststoff und im Eluat entsprechen. Der Bauherr hat sich den entsprechenden Nachweis seitens des Lieferanten erbringen zu lassen. Die Verwendung von Recycling-Material ist im Wasserschutzgebiet grundsätzlich verboten. Abstand zum Grundwasser: Die Gründungssohle muss oberhalb des höchsten Grundwasserstandes liegen. Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung Der Markt Großostheim führt derzeit eine Gesamtüberrechnung (Schmutzfrachtnachweis) für das Einzugsgebiet der Kläranlage durch. Niederschlagswasser Laut Ziffer 7.2 der Begründung soll ca. 75% des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den „Bettgesgraben“ eingeleitet werden. Ob und unter welchen Voraussetzungen das Niederschlagswasser eingeleitet werden kann, ist vorab in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu prüfen. Hinweise In Nord-süd-Richtung überquert eine 0,4 kV-Freileitung das Gebiet. Auf die ge-	Es wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. In diesem sind nur nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe zulässig; d.h., dass Schwerlastverkehr und Gewerbehöfe ausgeschlossen sind. Es ist nicht zu erwarten, dass eine höhere Frequentierung der Stellplätze auftreten wird als auf einem Wohngrundstück. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasser- und Bodenschutzes hingewiesen. Danach sind die öffentlichen Erschließungsstraßen nach RiStWag auszubauen. Private Stellplätze und Hofflächen können mit Sickerpflaster hergestellt werden. Kenntnisnahme Der Hinweis, dass die Verwendung von Recyclingmaterialien entsprechend RC-Leitfaden verboten ist, wird ergänzt. Unter Hinweise wird ergänzt, dass bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung Kenntnisnahme Niederschlagswasser Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Sammler (DN 315) in einen Stauraumkanal und ein Drosselbauwerk in Höhe Haus 21 und von dort Richtung Süden in den Bettgesgraben in den Vorfluter Pflaumbach. Die Einleiterlaubnis wurde durch das Ingenieurbüro Jung GmbH, Kleinostheim, im Oktober 2021 beantragt. Mit Bescheid vom 02.12.2021 hat der Wasser- und Bodenschutz die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Hinweise Die 0,4 kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und erdverka-
--	--

meinsamen Handlungsempfehlungen des LfU zum Umgang mit möglichen Bodenbelastungen im Umfeld von Stahlgitter-Strommasten wird hingewiesen.	belt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.
--	---

6. Bayerische Bauernverband mit Schreiben vom 06.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Der Rückgang der Bevölkerung und immer mehr innerörtlicher Leerstand lässt uns am Bedarf neuer Baugebiete zweifeln. Auch wenn der Trend zu mehr Singlehaushalten geht, muss die Frage aufgestellt werden, ob es haltbar und ökologisch ist, jedem einzelnen mehr Wohnfläche zur Verfügung zu stellen. Es müssen in jedem Fall die Altgebäude, bzw. deren Fläche vorrangig für die Wohnbebauung genutzt werden. Die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. In z.B. den Straßen „Im Grubenstück“, „Bettgesgraben“, „Am Bergweg“, „Welzbachring“, „Weidigstraße“, usw. stehen noch viele freie Grundstücke zur Verfügung. Deshalb muss hier die Frage gestellt werden, ob die Neuausweisung eines Baugebietes mit 3 ha Größe tatsächlich nötig ist? Die Infrastrukturkosten für Straßen, Kanäle und Versorgungsleitungen je Einwohner, Fläche einsparen heißt langfristig auch Geld sparen! Kommt es dennoch zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes so ist folgendes zu beachten: • Der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten. Des Weiteren sind die Baurnfalngrenzen von 30 m bis 35 m einzuhalten. Um Konflikte frühzeitig zu vermeiden, wird empfohlen, den künftigen Bauanträgen eine Haftungsausschlusserklärung der Bauherren gegenüber möglichen Schäden durch Baumfall beizufügen. Die Verzichtserklärung der Bauherren dient der Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausführlich dargelegt, dass zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs die Ausweisung dieses Neubaugebietes erforderlich ist, da die unbebauten Grundstücke innerhalb der Ortslage nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen. Der bestehende landwirtschaftliche Weg am Südrand des Baugebiets weist eine Breite von 4,0 m auf und ermöglicht damit eine ungehinderte Zufahrt zu den Ackerböden. Südlich des Baugebiets stehen keine Bäume. Insofern bedarf es auch keiner Haftungsausschlusserklärung der Bauherren.

• Der Verlust des guten Ackerbodens sollte in Bezug auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ bzw. Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3 abgemildert werden, indem man den beim Bau anfallenden Mutterboden den heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung schlechter Äcker (Auffüllungshöhe bis 20 cm) zur Verfügung stellt. • Der Bayerische Bauernverband bittet folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberboden sind für Bodenverbesserungen in der heimischen Landwirtschaft zu verwenden.“ • Schließlich muss die Bewirtschaftung an geplante Baugebiete angrenzenden Flächen auch in Zukunft uneingeschränkt möglich sein. Kommt es bei den Baumaßnahmen zu einer Beschädigung des Wegenetzes, so sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme die Wirtschaftswege und Grünwege wieder in den ursprünglich guten Zustand zu versetzen. • Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen - sei es Geruch, Lärm oder Staub - insbesondere außerhalb der ortsüblichen Zeiten von Seiten der Landwirtschaft immer mehr zunimmt. Durch den landwirtschaftlichen Verkehr und die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen nicht zu vermeiden. Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden und Anzeigen kommen, gegen die sich die Landwirte rechtfertigen müssen. Die angrenzenden Landwirte dürfen durch die geplanten Wohnbaugebiete nicht zum Regress herangezogen werden oder Beschränkungen erfahren. • Für den Ausgleich der Bauflächen fordern wir den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über produktionsintegrierte Maßnahmen vorzunehmen. Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z. B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforstsystemen, Blühstreifen, Lerchenfenster, usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und trägt damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche bei.	Nicht mehr benötigter Oberboden kann im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer vom Landwirt abtransportiert werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten. Nicht mehr benötigter Oberboden kann im Einvernehmen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer vom Landwirt abtransportiert werden. Der bestehende landwirtschaftliche Weg am Südrand des Baugebiets weist eine Breite von 4,0 m auf und ermöglicht damit eine ungehinderte Zufahrt zu den Ackerböden. Um die zukünftigen Bewohner darauf hinzuweisen, dass mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist, wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan aus dem Ökokonto des Marktes zugeordnet bzw. über produktionsintegrierte Maßnahmen.
---	--

• Des Weiteren ist bei der Planung / Maßnahmenfindung der Kompensation das Gespräch mit den Landwirten und Grundstückseigentümern zu suchen, um gemeinsam eine passende Lösung zu finden - sowohl zum Wohle der Gesellschaft, der Landwirtschaft und des Naturschutzes.	s.o. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.
---	--

7. Aschaffener Versorgungs-GmbH mit Schreiben vom 13.12.2017	
Anregungen / Hinweise: O.g. Gebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Aschaffenburg. Die Wasserschutzgebietsverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung insbesondere die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen sind zwingend zu beachten und es ist in der textlichen Festsetzung darauf hinzuweisen. Ausgehend von einer Gesamtfläche von rund 3,2 ha führt die Bebauung des o.g. Gebietes dazu, dass mehr als 1,3 ha der bisher als Grünland, z.T. mit Obstbäumen bestückt, und als Ackerland genutzten Fläche der Grundwasserneubildung entzogen werden. Die Flächenversiegelung sollte auf ein ökologisch und ökonomisch vertretbares Maß beschränkt werden. Folgende Punkte in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes „Holzweg“ müssen angepasst werden: • Punkt 11.3 der textlichen Festsetzung ist dahingehend zu ändern, dass die Entwässerung von Verkehrsflächen nach RiStWag zu erfolgen hat, ggf. ist eine Bewertung der Niederschlagsversickerung nach dem Merkblatt DWA-M 153 durchzuführen. Die Niederschlagswässer von unbelasteten Flächen (Dächer, Terrassen u.a.) sollten bevorzugt breitflächig versickern können. • Der unter Punkt 5.1.3 der Begründung „Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung“ beschriebenen Aufzählungspunkt „Beibehaltung der Schwarzbrache durch regelmäßiges Grub-	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Kenntnisnahme Es wird auf die Stellungnahme des Wasser- und Bodenschutzes hingewiesen. Danach sind die öffentlichen Erschließungsstraßen nach RiStWag auszubauen. Private Stellplätze und Hofflächen können mit Sickerpflaster hergestellt werden. Hierauf wird im Bebauungsplan unter C.5 hingewiesen. Der Begründungstext unter Punkt 5.1.3 ist Teil der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, aus Sicht des Artenschutzes richtig und wird nicht geändert.

bern bis Baubeginn.....muss gestrichen werden, da grubbern die Mineralisierung von Nährstoffen und mögliche Auswaschung in den Untergrund fördert. Die Baufeld-Räumung darf nur zeitnah zum Baubeginn erfolgen. • Der unter Punkt 5.4 der Begründung „Wasserschutzgebiet“ beschriebene Aufzählungspunkt „Ausreichender Abstand zum langjährigen mittleren Grundwasserstand“ muss wasserschutzgebietsverordnungskonform geändert werden. In Punkt §3 (1) Punkt 6.1 der Verordnung heißt es: Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern sind verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Der Grundwasserspiegel muss vor Baubeginn in dem Gebiet ermittelt werden und ins Verhältnis zu den langjährigen Werten der Umgebung (Grundwassermessstellen aus dem in der Nähe befindlichen Wasserschutzgebiet Großostheim) gesetzt werden, um den höchsten Grundwasserstand der mindestens letzten 20 Jahre zu ermitteln. • In Punkt 5.6.5 der Begründung „Bauausführung“ ist beschrieben, dass Fremdmaterial eingebaut werden kann. Hier müssen die Zusätze „nicht grundwassergefährdend/unbelastet“ und „kein Recyclingmaterial“ aufgeführt werden. • Der unter Punkt 8.9.2 der Begründung „Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser“ aufgeführte Text, dass festgesetzt wird, „dass Stellplätze und Wege so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können, ist nach der Anmerkung zum erstgenannten Punkt (11.3) der Stellungnahme (s.o.) anzupassen.	In den textlichen Festsetzungen wird das regelmäßige Grubbern bis Baubeginn nicht gefordert. Der Begründungstext wird dahingehend geändert, dass bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. Der Begründungstext unter Punkt 5.6.5 ist ein Textbaustein des Bodengutachtens und bleibt unverändert. Um die Belange des Trinkwasserschutzes dennoch zu berücksichtigen, werden die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt. s.o. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.
--	---

8. BUND Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 20.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Der BN lehnt den vorgelegten Bebauungsplan ab! Begründung: <u>Zersiedlung:</u> Der Artikel 141 Bayerischen Verfassung lautet: „Es gehört zu den vorrangigen Aufgaben von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts, (...) kennzeichnende Orts - und Landschaftsbilder zu schonen und zu erhalten.“ Am Untermain scheint dieser Artikel außer Kraft zu sein. Denn durch die geradezu galoppierende Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen werden historisch gewachsene Orts - und Landschaftsbilder mit kompakten Dörfern und zusammenhängenden Freiflächen immer mehr von zersiedelter Landschaft verdrängt. Die typische bayerische Kulturlandschaft geht dann nach und nach verloren. Der Untermain ist gerade dabei sein Gesicht zu verlieren und seine Natur und Landschaft zu zerstören. Wir vermissen eine maßvolle Gemeindeentwicklung statt ländlicher Zersiedlung. Statt gedankenlosem Anstückelungs-Städtebau muss ökologisch orientierter Umbau innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete forciert werden. Dazu bräuchte es ein Siedlungslimit oder Flächenmoratorium, eine absolute Begrenzung des Flächenverbrauchs. <u>Naherholung</u> Bei einer Bebauung wird ein wichtiges, bei der Bevölkerung beliebtes Naherholungsgebiet vernichtet.	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. <u>Zersiedlung</u> Dem Markt Großostheim ist bewusst, dass durch das Baugebiet eine weitere Inanspruchnahme von Landschaftsraum ausgelöst wird und die Entwicklung eines Baugebietes am Ortsrand von Pflaumheim die Ziele der Ortskernsanierungen beeinträchtigen könnte. Es wird aber für dringend erforderlich gehalten ein an die Bauplatznachfrage angepasstes Neubaugebiet innerhalb der Gemarkung zu entwickeln, damit Großostheimer Bürger, die in Großostheim bleiben wollen, dort auch weiterhin wohnen können. Aus der Begründung geht eindeutig hervor, dass der bestehende Bauplatzbedarf innerhalb der bebauten Ortslage nicht gedeckt werden kann, da die entsprechenden Grundstücke für die Bauplatzsuchenden nicht zur Verfügung stehen. Unabhängig von der Entwicklung des Baugebiets „Holzweg“ setzt der Markt Großostheim seine Bemühungen zur Entwicklung der Ortskerne fort, um das Ziel, die Ortsmitten zu beleben, nicht zu vernachlässigen. In Abwägung der unterschiedlichen Wertigkeiten wird somit der Entwicklung von Neubaugebieten ein gleichgroßes Gewicht wie der Entwicklung der Ortskerne beigemessen. <u>Naherholung</u> Das Plangebiet besteht zu ca. 70% aus landwirtschaftlicher Nutzfläche. Weitere ca. 25% sind private überwiegend eingezäunte Grünflächen ohne Nutzen für die Allgemeinheit. Somit beschränkt sich das Naherholungsgebiet weitgehend auf die landwirtschaftlichen Wege. Für diesen Verlust wird durch die öffentliche Grünanlage am östlichen Rand des Baugebietes Ersatz geschaffen.

Biologische Vielfalt

Das kleinflächig strukturierte Areal hat ein hohes ökologisches Potenzial für viele Tier- und Pflanzenarten. Das Gebiet wird z.B. von vielen und teilweise seltenen und gefährdeten Vogel- und Fledermausarten als Lebensraum und Nistplatz, aber auch als Nahrungsraum genutzt. Durch eine Bebauung gingen diese wertvollen biologischen Funktionen verloren.

Zu 5.1.3 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung und 5.1.14 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität.

Alle CEF- Maßnahmen sind einem Monitoring zu unterziehen, das u.a. folgende Ziele verfolgen soll:

1. Die Umsetzung der Maßnahmen zu überwachen, weil die Erfahrung zeigt, dass vieles nicht oder nur unvollständig umgesetzt wird.
2. Erfolgskontrolle der Maßnahmen.
3. Nachjustierung, wenn das geplante Ergebnis nicht erreicht wird.
4. Die Überwachung in Zukunft gewährleisten, damit keine nachträglichen Beeinträchtigungen erfolgen bzw. diese zeitnah erkannt und repariert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des Verlustes von Lebensstätten und Quartieren ist unzureichend. So sollen z.B. nur drei Fledermauskästen den Verlust an Baumquartieren ausgleichen, die zudem erst nach der Bauausführung angebracht werden. Damit wird wahrscheinlich die lokale Fledermauspopulation vernichtet, aber zumindest stark geschädigt. Denn eine Studie der Fledermauskoordinationsstellen in Bayern kommt zu folgender Erkenntnis: Dass neue Kästen über viele Jahre hinweg den Verlust von Wochenstubenquartieren in Bäumen nicht mit hinreichender Erfolgswahrscheinlichkeit ersetzen können. Dem Schutz von Quartierbäumen und der Entwicklung neuer Quartierbaumzentren kommt im Rahmen der Eingriffsplanung daher eine entscheidende Bedeutung zu.

Gerade die alten Bäume sind kaum zu ersetzen und sind besonders wichtig für Pflanzen und Tiere, denn sie bieten Höhlen für viele Tiere. Die raue Borke und das Totholz dienen Kleingetier als Lebensraum. Die Samen und Früchte der Bäume sind wichtig für die Ernährung.

Biologische Vielfalt

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird der ausgelöste Eingriff vollständig ausgeglichen.

Folgender Textbaustein wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
Der Erfolg der Maßnahmen, d.h. die Ansiedlung von Gartenrotschwanz und Wendehals ist mittels Monitoring zu belegen. Gegebenenfalls sind Korrekturmaßnahmen durchzuführen. Ein erster Monitoringdurchgang ist für 2024 beauftragt.

Ausgleichsmaßnahmen

Um die Fledermauspopulation zu sichern, werden 8 Fledermauskästen im nahen Umfeld aufgehängt.

<u>Bau-Standards</u> Energie Für alle Gebäude soll der Niedrigst-Energiestandard vorgeschrieben werden, wie er in der neuen EU-Gebäuderichtlinie festgelegt wird. Beleuchtung Tier- und menschenfreundliche Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich. Entsprechende Festsetzungen in den Bebauungs-Plänen. 1. Verwendung von Leuchten mit Richtcharakteristik z.B. moderne LED durch entsprechende Abschirmung (Vermeiden von Kugelleuchten) sowie Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten. Leuchten dürfen das Licht nicht seitlich oder gar nach oben abstrahlen. Neben der verminderten Einwirkung auf die Tierwelt, nutzt dies der Energieeffizienz und trägt dazu bei, die "Himmelsverschmutzung" durch Reflexionen und die Aufhellung des Nachthimmels zu vermindern. Ein klarer Blick auf den natürlichen, prachtvollen Sternenhimmel ist ein Kulturgut, das kaum noch ungetrübt genossen werden kann. 2. Mit der Wahl einer Farbtemperatur von kleiner als 2000 Kelvin bis maximal 3000 Kelvin kann die Attraktionswirkung für Insekten deutlich reduziert werden. Dies reduziert nicht nur den Reinigungs- und Wartungsaufwand. Wesentlich ist, dass weniger Insekten, v.a. Nachtfalter im Licht der Lampen verbrennen, bzw. entkräftet verenden. Dies wiederum nützt Vögeln und Fledermäusen. 3. Ein sehr geringer Blauanteil reduziert sowohl die Anziehung für Insekten als auch Auswirkungen auf den menschlichen Tag und Nachtrhythmus. Glasflächen - Verhinderung von Vogelschlag an Glas Über 18 Millionen Vögel verunglücken jedes Jahr in Deutschland durch Kollisionen mit Glas. Damit sind Glasflächen an Gebäuden eines der größten Vogelschutzprobleme unserer Zeit. Deshalb ist es sinnvoll sich für eine vogelfreundliche Bauweise von Gebäuden mit Glas zu engagieren und eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan zu erlassen. Glas ist ein unsichtbares Hindernis für Vögel, da es entweder transparent ist oder die Umgebung widerspiegelt. Große Glasflächen sollten deshalb vermieden werden und wirkungsvolle Maßnahmen gegen Vogel-	<u>Bau-Standards</u> Energie Alle Gebäude sind nach dem Energiestandard zu errichten, der zum Zeitpunkt der Errichtung zu beachten ist. Beleuchtung Für die Beleuchtung im öffentlichen Raum wird folgender Textbaustein in den Bebauungsplan aufgenommen: Zulässig ist ausschließlich der Einsatz energiesparender LED-Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil (warmweiß) mit einer Farbtemperatur von 2.700 – max. 3.000 Kelvin. Die Abstrahlung muss nach unten auf die Nutzfläche gerichtet sein, die flächige Anstrahlung von baulichen Anlagen, Gehölzen sowie die Verwendung von Himmelstrahlern und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist unzulässig. Glasflächen Folgender Textbaustein wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an neu geplanten Glas-scheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.
---	---

schlag sind unbedingt erforderlich. Weitere Hinweise zu dem Thema: https://www.bund-nrw.de/themen/vogelschlag-an-glas und https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/Vogel_Glas_Licht_2012_Schweizerische_Vogelwarte.pdf	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.
--	--

9. Markt Großostheim mit Schreiben vom 14.12.2017	
Anregungen / Hinweise: Folgende Punkte sollten geprüft werden: • In dem mir vorliegenden Entwurfsplan sind die Gebäude 33, 34, 43 und 44 nicht als solche gekennzeichnet. • Bei Einfriedungen sind Mauern seitlich und rückwärtig nur als Sockelmauer bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig. Nach meiner Meinung sollte kein Unterschied zwischen Mauern, Holzzäunen oder auch Gabionenzäunen gemacht werden, da dies relativ schnell zu erforderlichen isolierten Befreiungen oder nicht genehmigten Einfriedungen führt. • Wenn hier die Stellflächen vor Garagen nicht mehr anerkannt werden (was ja dann wahrscheinlich auch bei künftigen B-Plänen der Fall ist), sollte überlegt werden, die Stellplatzsatzung und vielleicht auch die einfachen B-Pläne für die Ortskerne zu ändern (Stellplatzmangel herrscht schließlich überall).	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gebäude 33, 34, 43 und 44 können dem Gestaltungsplan zum Bebauungsplan entnommen werden. Sie sind auch innerhalb des jeweiligen Baufeldes einbeschrieben. Um Barrieren für Kleinsäuger auszuschließen, müssen rückwärtige und seitliche Zaunelemente zur Geländeoberfläche einen Abstand von mind. 10 cm einhalten. Die Regelung gilt nicht für erforderlich Stützwände an der Grundstücksgrenze. Kenntnisnahme Bei der Entwicklung von Neubaugebieten wird empfohlen (EAE) im Verhältnis zu den erforderlichen privaten Stellplätzen zusätzlich 10 – 20% Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die Planung sieht 14 öffentliche Parkplätze gegenüber 188 privaten Stellplätzen (Maximum bei 94 mögliche Wohneinheiten) vor. Dies entspricht einem Anteil von ca. 14,9 %. Dieser Wert liegt nach den Empfehlungen somit an der unteren Grenze. Weitere Besucherparkplätze

• Bzgl. der festgesetzten Garagenzufahrten sollten die in der beiliegenden Kopie gekennzeichneten Zufahrten noch einmal überprüft werden (sind sie sinnvoll oder evtl. noch zu ergänzen).	können geschaffen werden, wenn die Bauphase abgeschlossen ist und die realisierten privaten Zufahrten diese zulassen. Da erfahrungsgemäß „gefangene“ Stellplätze einen höheren Aufwand für den Einzelnen auslösen, werden Fahrzeuge aus Bequemlichkeitsgründen im öffentlichen Straßenraum abgestellt und gehen als Besucherparkplatz verloren. Dadurch erhöht sich der Parkplatzdruck auf die angrenzenden Wohnquartiere. Dies sollte unbedingt vermieden werden (siehe auch Stellungnahmen der Betroffenen aus dem Bergweg). Insofern wird an der festgesetzten Abweichung von der Stellplatzsatzung festgehalten. Garagenzufahrten wurden nur dort gekennzeichnet, wo die Baugrenze keine 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweist. Auf weitere Kennzeichnungen wird verzichtet. Zur Sicherung der öffentlichen Parkplätze wurden stattdessen Zufahrtsverbote auf die Grundstücke festgesetzt, damit zumindest die festgesetzten Besucherparkplätze für das Plangebiet zur Verfügung stehen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt ergänzt.
---	---