

Markt Großostheim

Bebauungsplan „Holzweg“

Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der

Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Teil A Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung erfolgte zwischen dem 28.06.2024 bis einschließlich 29.07.2024. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 3 Stellungnahmen eingegangen.

Bürger 1 mit Email vom 10.07.2024

Anregungen / Hinweise:

Bezugnehmend auf die Auslegung des Bebauungsplans für das Neubaugebiet Holzweg in Pflaumheim habe ich folgenden Einspruch:

Auflistung B Punkt 5. Stellplatzsatzung:

Mein Bauplatz ist laut BP Holzweg die Nr. 12. Vor diesem Grundstück befindet sich eine Baumeinfriedung sowie ein öffentlicher Parkplatz.

Ich bitte hier um Stellungnahme, wie genau sich die Gemeinde den Punkt - jeder erforderliche Stellplatz muss unabhängig voneinander anfahrbar sein - im Zusammenhang mit A 6 „Grundstückszufahrten“ beim möglichen Bau eines 2 Familienhauses vorstellt. Des Weiteren ist ein Stauraum von 5 m vor Garagen bei einer zulässigen Bautiefe von lediglich 17 m in Verhältnis sehr viel.

Hier bitte ich wie oben erwähnt um Stellungnahme der Gemeinde, da ich aus meiner Sicht hier in meiner Planung des Hauses erhebliche "Einschnitte/Probleme" habe/sehe.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.



Der Bauplatz 12 weist eine Breite 21,0 m auf. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung in einer Tiefe von 17,0 m ab einem Abstand von 2,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf der gesamten Grundstücksbreite.

Da die Zufahrtsbreite je Grundstück auf 7,0 m begrenzt ist, bestehen bei der Realisierung eines Zweifamilienwohnhauses zwei Möglichkeiten zur Anordnung der notwendigen Stellplätze.

Bei der Variante 1 (linkes Bild) werden alle vier Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt auf der Nordseite des Grundstücks angefahren.

Bei der Variante 2 (rechtes Bild) werden jeweils zwei Stellplätze über

	eine gemeinsame Zufahrt auf der Nord- und der Südseite des Grundstücks angefahren. Es besteht auch die Möglichkeit 3 Stellplätze auf der Nordseite nebeneinander und einen Stellplatz wie bei Variante 1 senkrecht zur gemeinsamen Zufahrt oder wie bei Variante 2 an der südlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
--	--

Bürger 2 mit Schreiben vom 23.07.2024

Anregungen / Hinweise:

Beim Durchlesen der Auslegung zum Baugebiet Holzweg, fiel mir auf, dass hier Beschränkungen für 5 Grundstücke eingeführt wurden, eines davon ist mein Grundstück.

Es wurde festgeschrieben, dass die Terrassen min. 1,5 m unter Straßenniveau zu liegen haben. Das bedeutet, dass man vom Wohn-/Esszimmer > 10 Stufen auf die Terrasse absteigen muss. Das ist m. M. nach weder schön noch praktikabel oder gar altersgerecht.

Die Begründung, man wolle Stützmauern vermeiden, für den Fall, dass ein Bauherr seine Terrasse auf Kellerniveau legen möchte, greift bei Doppel- oder Kettenhäusern. Dies kann hier jedoch auch einfach mit ähnlicher Bestimmung, wie die gemeinsam festzulegenden Dachneigung gelöst werden. Bei freistehenden Häusern mit einem Abstand der jeweiligen Terrassen von > 6m geht das Argument fehl.

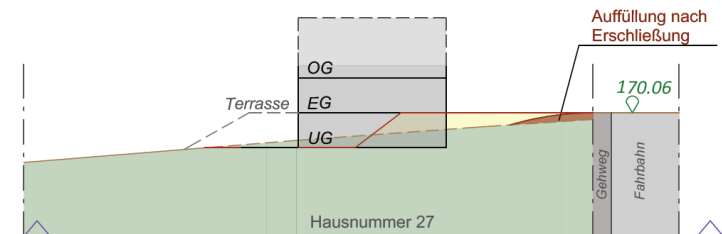
Diese Einschränkung galt weder bei der Auswahl des Grundstückes noch bei Abschluss des aufschiebend bedingtem Kaufvertrages. Herr Matthiesen von PlanerFM Fache Matthiesen GbR, konnte oder wollte sich trotz mehrfacher Nachfrage hierzu nicht erklären.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Betrifft Haus-Nr. 27

Der Gestaltungsplan wurde erarbeitet unter Berücksichtigung der Planungsabsichten des zukünftigen Grundstückseigentümers. Das Konzept sah vor, dass Wohnhaus ca. 12 m hinter die Gehsteigkante zurückzusetzen, um vor dem Haus Garagen und Stellplätze anordnen zu können. Bei einer Haustiefe von 11 m und einer rückwärtig angeordneten Terrasse von 3,0 m, läge die hintere Terrassenkante ca. 27 m hinter der Gehsteigkante.



Wenn die Terrassen im Untergeschoss angeordnet werden, liegen sie auf dem bestehenden Geländeneiveau. Der anfallende Bodenaushub für das Untergeschoss kann auf dem vorderen Grundstück verteilt werden, um dort einen ebenengleichen Hof- und Eingangsbereich herzustellen.

Plan 1

Alle Terrassen von Haus 24 bis 28a werden im Untergeschoss angeordnet.

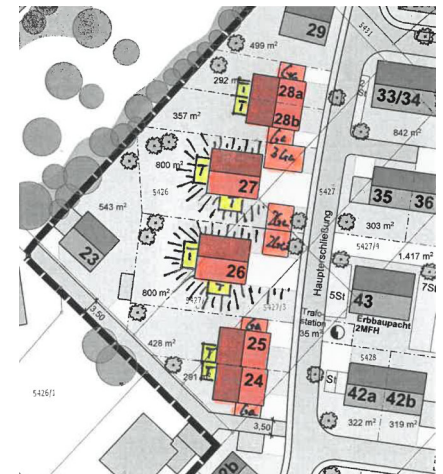
Es muss weder Boden an- noch abgefahren werden.



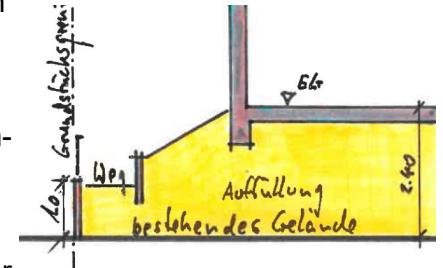
Werden stattdessen Terrassen auf Erdgeschossniveau angeordnet, muss das Gelände großflächig angehoben werden.

Plan 2

Zur Herstellung der Terrassen auf Erdgeschossniveau muss Boden angefahren werden.



Zur seitlichen Grundstücksgrenze dürfen Einfriedungen maximal 2,0 m hoch ausgebildet werden. Somit muss der geplante Höhenunterschied zur seitlichen Grundstücksgrenze terrassiert werden, ohne dass der Nachbar beeinträchtigt wird. Dies ist z.B. möglich durch eine 1,0 m hohe Stützwand auf der Grundstücksgrenze in Verbindung mit einer weiteren Stützwand und einer Böschung auf dem Grundstück.



Wird das Wohnhaus auf Straßenniveau angehoben, ergibt sich bei einer überschlägige Ermittlung ein notwendiges Auffüllvolumen von ca. 670 m³. Um die Auffüllmenge anzufahren werden ca. 74 Lkw (14-Tonner) benötigt. Wird die Terrasse (15 m²) rückwärtig auf dasselbe Niveau angehoben (der Höhenunterschied zwischen Oberkante Terrasse und natürlichem Gelände beträgt ca. 3,20 m und wird zum Garten abgebösch, Neigung 1:1,5), ergibt sich ein zusätzliches Auffüllvolumen von ca. 130 m³. Um die Auffüllmenge anzufahren, werden weitere ca. 14 Lkw (14-Tonner) benötigt.

Die Auffüllmenge kann durch ein Vorrücken des Wohnhauses Richtung Straße und durch die Anordnung der Terrasse zur Südseite spürbar reduziert werden. Ein Auffüllen ist entbehrlich, wenn statt einer Terrasse ein Balkon errichtet wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden an den ausgebauten Straßen durch die Vielzahl von Lkw-Bewegungen entstehen.

Diese weiteren Abhängigkeiten wurden dem Unterzeichner bei einem gemeinsamen Gespräch mit dem ebenfalls von dieser Regelung betroffenen Nachbarn (Haus-Nr. 26) am 21.08.2024 bei der Verwaltung noch einmal aufgezeigt.

Beide Eingabesteller möchten jedoch an der ursprünglichen Planung, die keine Vorgabe für die Höhenlage einer rückwärtigen Terrasse bein-

	haltete, festhalten. Sie wurden aber darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung eines Doppelhauses eine Regelung zwingend erforderlich ist, um zu vermeiden, dass ein Nachbar seine Terrasse im Untergeschoss und der andere im Erdgeschoss anordnet, wodurch an der Grundstücksgrenze incl. Absturzsicherung eine nach BayBO unzulässige ca. 4,0 m hohe Grenzwall entstehen würde. Nach Austausch aller Argumente einigten sich die Beteiligten darauf, dass die Höhenlage rückwärtiger Terrassen nur bei Ausbildung eines Doppelhauses gelten sollen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Festsetzung, dass die Höhe rückwärtiger Terrassen im Bereich der Häuser 24 bis 28 mindestens 1,50 m unter Oberkante Straße liegen muss, wird wie folgt ergänzt: Die Festsetzung gilt nur, wenn Gebäude als Doppelhaus ausgebildet werden.
--	--

Bürger 3 mit E-Mail vom 25.07.2024	
Anregungen / Hinweise: Als Eigentümer des Grundstücks Nr. 26 legen wir hiermit fristgerecht Einspruch gegen die Regelung in Punkt 8.2.1 des Bebauungsplans (B-Plan) sowie A.2. der Plankarte mit textlichen Festsetzungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (im Bereich Baugebiet „Holzweg“) i.d.F. vom 25.04.2024 ein, welche die Terrassenhöhe für die Häuser 24 bis 28 betrifft. Nach dieser Vorschrift müssen die Terrassen auf „... Höhe des Untergeschosses...“ errichtet werden und „... mindestens 1,50 m unter Oberkante Straße liegen“. Diese Regelung stellt einen erheblichen Eingriff in die freie Gestaltung und Nutzung unseres Grundstücks sowie der Baukosten dar und ist weder angemessen noch erforderlich. Zudem steht sie im Widerspruch zu Punkt „8.10 Geländeänderung“ des B-Plan. Im Folgenden erläutern wir die Gründe für unseren Einspruch:	Beschlussempfehlung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. <u>Betrifft Haus-Nr. 26</u> Der Gestaltungsplan wurde erarbeitet unter Berücksichtigung der Planungsabsichten des zukünftigen Grundstückseigentümers. Das Konzept sah vor, dass Wohnhaus ca. 12 m hinter die Gehsteigkante zurückzusetzen, um vor dem Haus Garagen und Stellplätze anordnen zu können. Bei einer Haustiefe von 11 m und einer rückwärtig angeordneten Terrasse von 3,0 m, läge die hintere Terrassenkante ca. 27 m hinter der Gehsteigkante.

1. Architektonische Gründe

Die Vorschrift, rückwärtige Terrassen mindestens 1,50 m unterhalb der Straßenanbindung gemäß B-Plan, Absatz A Punkt 2 zu errichten, widerspricht Absatz A Punkt 11.1, wonach das Gelände bis zu 1,00 m außerhalb des Baufenster aufgefüllt werden darf, womit innerhalb des Baufensters (Bautiefe = 24,00 m) unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung gem. BayBO sogar höher aufgeschüttet werden könnte.

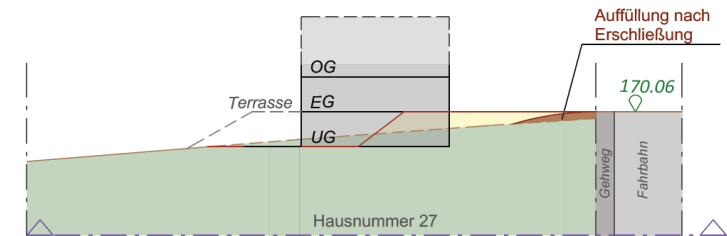
Nach Architekten Berechnungen würde bei einem Haus mit 10m Tiefe und einer Terrasse mit 3m Tiefe der talseitige Teil der Terrasse weniger als 1m oberhalb des Urgeländes liegen, so dass dies sogar den Geländemodellierungsvorschriften außerhalb des Baufenster entsprechen würde. Die Berechnungen können gerne nachgereicht werden.

Darüber hinaus führt die Garage in Grenzbebauung bei 9 m Garage plus 5 m zwingender Zufahrtslänge (gemäß Absatz B.5 des Bauungsplans), zu einer bis zu 3 m hohen Garage 14 m tief im Grundstück. Wie bei einer bis zu 3m hohen Wand direkt in Grenzbebauung eine Terrasse auf tieferem Niveau mittig im Baufenster ein regelungsbedürftiges Problem darstellen soll, erschließt sich nicht. Zudem ist nach Absatz B.3 des Bebauungsplans eine Einfriedung in Höhe von bis zu 2m möglich. Auch dies würde entsprechend höher liegen als eine Terrasse.

Es ergibt sich darüber hinaus ein weiterer Widerspruch zum Bebauungsplan. Die am Haus angebundene Terrasse zählt zumindest im Sinne des Maßes der baulichen Nutzung zum Hauptbaukörper. Diese könnte im Bereich des Baufensters sogar durch einen geschlossenen und 2-geschossigen Baukörper ersetzt werden, der in der zweiten Wohnebene einen Balkon haben könnte, dessen maximale Höhenlage gemäß B-Plan oder BayBO nicht geregelt ist.

Entsprechend wäre eine mittig liegende Terrasse auf Straßenniveau keine Einschränkung für Nachbarn, auch für diejenigen welche eine Terrasse auf Untergeschoss Level bauen .

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass eine Aufschüttung außerhalb des Baufensters (sogar bis an die Grundstücksgrenze) bis zu 1m möglich ist. Unter der oben genannten Vorschrift würde das bedeuten, dass man außerhalb des Baufensters weniger eingeschränkt ist als innerhalb des Baufensters. Da die eigene Terrasse nicht unterhalb des umgebenden Geländes gesetzt werden würde, ist die Vorschrift daher de facto eine Einschränkung der Geländemodellierung auch außerhalb des Baufensters (bei einer 1.5 m unter Straßenniveau liegenden Terrasse könnte man so das umliegende Gelände nicht wie erlaubt 1m aufschütten). Solch eine Einschränkung existiert für keines der anderen Grundstücke im Baugebiet



Wenn die Terrassen im Untergeschoss angeordnet werden, liegen sie auf dem bestehenden Geländeniveau. Der anfallende Bodenaushub für das Untergeschoss kann auf dem vorderen Grundstück verteilt werden, um dort einen ebenengleichen Hof- und Eingangsbereich herzustellen.

Plan 1

Alle Terrassen von Haus 24 bis 28a werden im Untergeschoss angeordnet.

Es muss weder Boden an- noch abgefahren werden.



Werden stattdessen Terrassen auf Erdgeschossniveau angeordnet, muss das Gelände großflächig angehoben werden.

und widerspricht dem Bebauungsplan.

2. Bauvorschrift für Doppelhäuser & Level der Terrassenniveaus

Das Ziel der Vorschrift ist laut B-Plan Absatz B 8.2.1. zu vermeiden „...dass insbesondere bei Doppelhäusern überhohe Stützwände an der seitlichen Grundstücksgrenze erforderlich werden, wenn die Nachbarn ihre Terrassen auf unterschiedlichen Höhen (EG / UG) anlegen wollen.“ Ein Doppelhaus ist lediglich auf den Grundstücken 24 und 25 geplant, Grundstück 26 ist in unserem alleinigen Besitz, so dass hier keine „Terrassen auf unterschiedlichen Höhen“ zwischen Nachbarn mit „überhohen Stützwänden“ entstehen werden.

Da das Baufenster auf Grundstück 26 keine Grenzbebauung (abgesehen von Garagen) vorsieht, ist ausreichend Abstandsfläche zu etwaig in der Höhe anders ausgestalteten Terrassen der Nachbarn gewährleistet, so dass selbst bei der Konstellation „Terrasse Grundstück 25 1,5 m unterhalb Straße und Terrasse Grundstück 26 auf Straßenniveau“ keine „überhohen Stützwände“ benötigt würden.

Entsprechend ist die Vorschrift für Grundstück 26 nicht erforderlich, um Höhenunterschiede bei Doppelhäusern zu vermeiden.

Die weitere Begründung, man wolle vermeiden, „dass im Bereich der Häuser 24 bis 28 die rückwärtigen Terrassen auf unterschiedlichen Niveaus angelegt werden...“ ist für uns nicht nachvollziehbar, da Terrassen auf unterschiedlichem Niveau im gesamten Baugebiet zulässig sind. Dies wirft die Frage auf, warum das für die Häuser 24-28 eine Rolle spielt. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass alle betroffenen Grundstücke zum Friedhof hin gewandt und damit nicht sichtbar sind.

3. Nutzwert des Hauses und altersgerechtes Bauen

Das Anlegen der Terrasse auf Level des Untergeschosses stellt eine enorme bauliche Einschränkung dar, welche den Nutzwert des Hauses senkt und gegen das Ziel des altersgerechten und klimafreundlichen Bauens spricht.

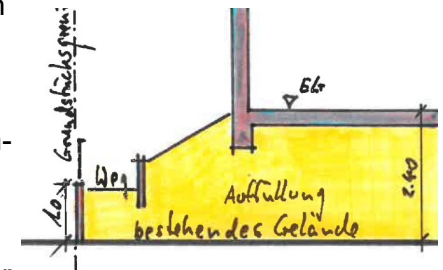
Der ebenerdige Zugang zur Terrasse aus dem „Wohngeschoss“ ist nachvollziehbarerweise ein Kernziel bei der Planung eines Einfamilienhauses. Bei einer Terrasse ab Untergeschoss müsste dieses „Wohngeschoss“ in das Untergeschoss verlegt werden und der Eingang auf Ebene eines „Schlafgeschosses“ erfolgen. Dies hätte enorme Nachteile und Einbußen in der Wohnqualität. Darüber hinaus wäre das Haus somit nicht altersgerecht umsetzbar (alle notwendigen Räumlichkeiten und Zugänge ohne Treppen erreichbar) – oder nur mit extremem finanziel-

Plan 2

Zur Herstellung der Terrassen auf Erdgeschossniveau muss Boden angefahren werden.



Zur seitlichen Grundstücksgrenze dürfen Einfriedungen maximal 2,0 m hoch ausgebildet werden. Somit muss der geplante Höhenunterschied zur seitlichen Grundstücksgrenze terrassiert werden, ohne dass der Nachbar beeinträchtigt wird. Dies ist z.B. möglich durch eine 1,0 m hohe Stützwand auf der Grundstücksgrenze in Verbindung mit einer weiteren Stützwand und einer Böschung auf dem Grundstück.



Wird das Wohnhaus auf Straßenniveau angehoben, ergibt sich bei einer überschlägige Ermittlung ein notwendiges Auffüllvolumen von ca. 670 m³. Um die Auffüllmenge anzufahren werden ca. 74 Lkw (14-Tonner) benötigt. Wird die Terrasse (15 m²) rückwärtig auf dasselbe Niveau angehoben (der Höhenunterschied zwischen Oberkante Terrasse und natürlichem Gelände beträgt ca. 3,20 m und wird zum Garten abgebösch, Neigung 1:1,5), ergibt sich ein zusätzliches Auffüllvolumen von ca. 130 m³. Um die Auffüllmenge anzufahren, werden weitere ca. 14 Lkw (14-Tonner) benötigt.

len Aufwand (z.B. Lifte) machbar. Ein Zugang zur Terrasse und Garten im Alter wäre kaum möglich. Das direkte Anlegen eines altersgerechten oder sehr leicht altersgerecht umgestaltbaren Hauses ist uns ein Kernanliegen. 4. <u>Einliegerwohnung im Untergeschoss auch ohne Vorschrift möglich</u> Das in Gesprächen mit der Bauverwaltung durchklingende Ziel „eine Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ebenerdigen Gartenzugang“ zu ermöglichen, ist auch ohne diese Vorschrift umsetzbar. Zudem ist bei einer erlaubten 2,5 Geschossanzahl eine gewünschte Einliegerwohnung problemlos im Ober- oder Dachgeschoss möglich. 5. <u>Bezahlbarer Wohnraum, Förderung & energetisches Bauen</u> Die Vorschrift widerspricht zudem dem Grundsatz der „Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit“ (Art. 61 Abs. 2 GO), der Förderung bezahlbaren Wohnraums für Familien und dem „sozialen Bodenpreis“, wie in den Vorbemerkungen des aufschiebend bedingten Tauschvertrags beschrieben, sowie der heutigen energetischen, nachhaltigen Bauweise. Die Vorschrift führt praktisch zu einer Pflicht ein Untergeschoss zu bauen. Dies ist so von uns nie geplant gewesen. Bei einem KFW40 (40+) Haus stellt der Bau eines Kellers nach Aussage aller kontaktierten Hausbauer eine unverhältnismäßige Kostensteigerung aufgrund der extrem hohen baulichen Anforderungen, dar. Ein Haus geringerer Effizienz zu bauen, würde zum einen dem Ziel der Energieeffizienz zuwiderlaufen und zum anderen die Förderfähigkeit für Familien KFW300 unmöglich machen. 6. <u>Vorschrift nachträglich eingefügt</u> Bei Unterzeichnung des aufschiebend bedingten Kaufvertrags war im maßgeblichen-Plan keine solche Vorschrift vorhanden. Die Regelungen dieses B-Plans waren seinerzeit Grundlage unserer Entscheidung für Grundstück 26. In Anbetracht der oben genannten Punkte bitte ich Sie, die Regelung zur Terrassenhöhe für die Häuser 24 bis 28 im Bebauungsplan zu streichen.	Die Auffüllmenge kann durch ein Vorrücken des Wohnhauses Richtung Straße und durch die Anordnung der Terrasse zur Südseite spürbar reduziert werden. Ein Auffüllen ist entbehrlich, wenn statt einer Terrasse ein Balkon errichtet wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden an den ausgebauten Straßen durch die Vielzahl von Lkw-Bewegungen entstehen. Diese weiteren Abhängigkeiten wurden dem Unterzeichner bei einem gemeinsamen Gespräch mit dem ebenfalls von dieser Regelung betroffenen Nachbarn (Haus-Nr. 26) am 21.08.2024 bei der Verwaltung noch einmal aufgezeigt. Beide Eingabesteller möchten jedoch an der ursprünglichen Planung, die keine Vorgabe für die Höhenlage einer rückwärtigen Terrasse beinhaltete, festhalten. Sie wurden aber darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung eines Doppelhauses eine Regelung zwingend erforderlich ist, um zu vermeiden, dass ein Nachbar seine Terrasse im Untergeschoss und der andere im Erdgeschoss anordnet, wodurch an der Grundstücksgrenze incl. Absturzsicherung eine nach BayBO unzulässige ca. 4,0 m hohe Grenzwand entstehen würde. Nach Austausch aller Argumente einigten sich die Beteiligten darauf, dass die Höhenlage rückwärtiger Terrassen nur bei Ausbildung eines Doppelhauses gelten sollen. <u>Zu 1. Architektonische Gründe</u> Berechnungen wurden keine nachgereicht. <u>Zu 2. Bauvorschrift für Doppelhäuser & Level der Terrassenniveaus</u> Nur auf diesen Grundstücken besteht ein so großer Höhenunterschied zwischen Straßenkante und rückwärtiger Grundstücksgrenze. Der Höhenunterschied zwischen vorderer und rückwärtiger Grundstücksgrenze beträgt ansonsten maximal 1,50 m. <u>Zu 3. Nutzwert des Hauses und altersgerechtes Bauen</u>
--	---

	Altersgerechtes Wohnen ist unabhängig der Regelung, auf welcher Höhe eine rückwärtige Terrasse zu liegen hat, möglich; eine barrierefreie Nutzung des Gartens jedoch nicht, da das Gefälle bei einem Höhenunterschied von ca. 3,20 m und einer Grundstückstiefe von 38 m ca. 8,4% beträgt. <u>Zu 4. Einliegerwohnung im Untergeschoss auch ohne Vorschrift möglich</u> Kenntnisnahme <u>Zu 5. Bezahlbarer Wohnraum, Förderung & energetisches Bauen</u> Entsprechend des bestehenden Geländes entsteht bei der bisherigen Planung kein richtiges Kellergeschoss, sondern nur eine Teilunterkellerung im vorderen Bereich. Der rückwärtige Teil befindet sich schon auf Höhe des natürlichen Geländes. Mit dem Aushub der Teilunterkellerung kann das Gelände vor dem Gebäude aufgefüllt werden, sodass kein Erdaushub abgefahren werden muss (siehe oben). Zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Geländeauffüllungen nur begrenzt zulässig. Dadurch werden ggf. unter dem Gebäude entsprechend hohe Stützwände / Fundamente erforderlich. <u>Zu 6. Vorschrift nachträglich eingefügt</u> Zu der damaligen Zeit, lagen weder Bestandshöhen noch die Höhen für die Erschließungsstraße vor. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Festsetzung, dass die Höhe rückwärtiger Terrassen im Bereich der Häuser 24 bis 28 mindestens 1,50 m unter Oberkante Straße liegen muss, wird wie folgt ergänzt: Die Festsetzung gilt nur, wenn Gebäude als Doppelhaus ausgebildet werden.
--	---

Teil B Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligt wurden:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain,
3. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Denkmalschutzbehörde,
4. Landratsamt Aschaffenburg – Bauleitplanung / Kreisbaumeister,
5. Landratsamt Aschaffenburg – untere Naturschutzbehörde,
6. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz,
7. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz,
8. Landratsamt Aschaffenburg - Kreisbrandinspektion,
9. Landratsamt Aschaffenburg - Kreisstraßenverwaltung,
10. Landratsamt Aschaffenburg - Gesundheitsamt,
11. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
13. Amt für ländliche Entwicklung,
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. Aschaffener Versorgungs-GmbH,
21. Gemeinde Schaafheim,
22. Gemeinde Niedernberg,
23. Gemeinde Mömlingen,
24. Markt Stockstadt.

Intern:

1. Markt Großostheim Wasserwerk,
2. Markt Großostheim Bautechnik/Tiefbauabteilung,
3. Markt Großostheim Bauverwaltung,
4. Markt Großostheim Finanzverwaltung/Beitragsrecht,
5. Markt Großostheim Bauhof,
6. Markt Großostheim Feuerwehr.

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

1. Landratsamt Aschaffenburg - Immissionsschutz,
2. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Denkmalschutzbehörde,
3. Landratsamt Aschaffenburg – Gesundheitsamt,
4. Amt für ländliche Entwicklung,
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
6. Deutsche Telekom AG, T-Com,
7. Bayernwerk Netz GmbH,
8. Gemeinde Mömlingen.
9. Markt Stockstadt.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Landratsamt Aschaffenburg - Kreisstraßenverwaltung,
2. Landratsamt Aschaffenburg – Kreisbrandinspektion,
3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
4. Bund Naturschutz in Bayern,
5. Gemeinde Schaafheim,
6. Gemeinde Niedernberg,

Intern:

1. Markt Großostheim Wasserwerk,
2. Markt Großostheim Bautechnik/Tiefbauabteilung,
3. Markt Großostheim Bauverwaltung,
4. Markt Großostheim Finanzverwaltung/Beitragsrecht,
5. Markt Großostheim Bauhof,
6. Markt Großostheim Feuerwehr.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind:

1. Regierung von Unterfranken,
2. Regionaler Planungsverband,
3. Landratsamt Aschaffenburg – Bauleitplanung / Kreisbaumeister,
4. Landratsamt Aschaffenburg – untere Naturschutzbehörde,
5. Landratsamt Aschaffenburg - Wasser- und Bodenschutz,
6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
8. Bayerischer Bauernverband,
9. Aschaffener Versorgungs-GmbH.

1. Regierung von Unterfranken mit Schreiben vom 15.07.2024	
Anregungen / Hinweise: <u>1. Bedarf</u> Der Bedarf wird in den Planunterlagen ausführlich begründet. Angesichts • der guten Verkehrsanbindung zu den nahgelegenen Ballungsräumen (Aschaffenburg, Darmstadt, Offenbach, Frankfurt am Main), • der dort erwarteten Wachstumsprognosen, • der Bevölkerungsentwicklung, • der aufgezeigten Bemühungen der Marktgemeinde, vorhandene Innenpotentiale zu nutzen und nutzbar zu machen, • der Konzeption für unterschiedliche Wohnformen für eine große Bandbreite an Angeboten für alle Alters- und Sozialgruppen, • der eingegangenen hohen Zahl an Interessenten, • der Festlegung von Baugeboten um Baulücken zu verhindern, wird der Bedarf für die Ausweisung als hinreichend begründet bewertet. Die diesbezüglichen Festlegungen des LEP (vgl. 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1 und insbesondere Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) stehen dem Vorhaben nicht entgegen, es werden diesbezüglich <u>keine Einwände</u> erhoben. <u>2. Trinkwasserschutzgebiet</u> Der Standort liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB „Schanzbuckel“. In diesem Zusammenhang wird auf folgende raumordnerische Festlegungen hingewiesen: • Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann. Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigen-	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>1. Bedarf</u> Kenntnisnahme <u>2. Trinkwasserschutzgebiet</u>

schaften notwendig sind. • Gem. Grundsatz 7.2.3 Abs. 3 LEP sollen bedeutende, durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete geschützte Trinkwasservorkommen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben. • Gem. 4.2.2-07 RP1 soll, soweit Trinkwassergewinnungen durch konkurrierende Nutzungen beeinträchtigt oder gefährdet werden, für geeignete Schutz- und Abhilfemaßnahmen gesorgt werden. Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu. <u>3. Denkmalschutz</u> Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich des Bodendenkmals D-6-6020-0053 („Siedlung der Linearbandkeramik und der Hallstattzeit sowie Gräber der Latenezeit und der Merowingerzeit“), was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang sind insbes. folgende raumordnerische Grundsätze zu nennen: • Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. • Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbaudenkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen. Den zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu. <u>4. Fazit</u> Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in	Die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden (WWA; Wasser- und Bodenschutz und AVG) haben der Planung zugestimmt. Die von den Behörden vorgebrachten Hinweise wurden in den Plan integriert. <u>3. Denkmalschutz</u> Die untere Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben. <u>4. Fazit</u> Die von der Planung betroffenen Behörden haben der Planung zuge-
---	--

ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden mit Blick auf das Wasserschutzgebiet sowie die zuständigen Denkmalschutzbehörden mit Blick auf das Bodendenkmal, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.	stimmt. Hinweise, die zu beachten sind, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
---	--

2. Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 05.08.2024	
Anregungen / Hinweise: <u>1. Bedarf</u> Der Bedarf wird in den Planunterlagen ausführlich begründet. Angesichts • der guten Verkehrsanbindung zu den nahegelegenen Ballungsräumen (Aschaffenburg, Darmstadt, Offenbach, Frankfurt am Main), • der dort erwarteten Wachstumsprognosen, • der Bevölkerungsentwicklung, • der aufgezeigten Bemühungen der Marktgemeinde, vorhandene Innenpotentiale zu nutzen und nutzbar zu machen, • der Konzeption für unterschiedliche Wohnformen für eine große Bandbreite an Angeboten für alle Alters- und Sozialgruppen, • der eingegangenen hohen Zahl an Interessenten, • der Festlegung von Baugeboten um Baulücken zu verhindern, wird der Bedarf für die Ausweisung als hinreichend begründet bewertet. Die diesbezüglichen Festlegungen des LEP (vgl. 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1 und insbesondere Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) stehen dem Vorhaben nicht entgegen, es werden diesbezüglich <u>keine Einwände</u> erhoben. <u>2. Trinkwasserschutzgebiet</u> Der Standort liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB „Schanzbuckel“. In diesem Zusammenhang wird auf folgende raumordnerische Festlegungen hingewie-	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>1. Bedarf</u> Kenntnisnahme <u>2. Trinkwasserschutzgebiet</u>

sen:

- Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann. Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind.
- Gem. Grundsatz 7.2.3 Abs. 3 LEP sollen bedeutende, durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete geschützte Trinkwasservorkommen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben.
- Gem. 4.2.2-07 RP1 soll, soweit Trinkwassergewinnungen durch konkurrierende Nutzungen beeinträchtigt oder gefährdet werden, für geeignete Schutz- und Abhilfemaßnahmen gesorgt werden.

Den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu.

3. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich des Bodendenkmals D-6-6020-0053 („Siedlung der Linearbandkeramik und der Hallstattzeit sowie Gräber der Latenezeit und der Merowingerzeit“), was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang sind insbes. folgende raumordnerische Grundsätze zu nennen:

- Gem. Grundsatz 8.4.1 (Schutz des kulturellen Erbes) Abs. 2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.6-03 RP1 kommt zum Schutz der Kulturdenkmäler einer Schwerpunktbildung in der Denkmalpflege besondere Bedeutung zu. Dabei sind Baudenkmäler, die das Orts- und Landschaftsbild besonders prägen, durch städtebauliche bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Dies sind alle in der Denkmalliste aufgeführten Einzelbau-

Die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden (WWA; Wasser- und Bodenschutz und AVG) haben der Planung zugestimmt. Die von den Behörden vorgebrachten Hinweise wurden in den Plan integriert.

3. Denkmalschutz

denkmäler, die in ihrer Substanz besonders gesichert und erhalten werden sollen. Den zuständigen Denkmalschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung eine besondere Bedeutung zu. <u>4. Fazit</u> Der Regionale Planungsverband erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände, wenn die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden mit Blick auf das Wasserschutzgebiet sowie die zuständigen Denkmalschutzbehörden mit Blick auf das Bodendenkmal, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. der Planung zustimmen.	Die untere Denkmalschutzbehörde hat der Planung zugestimmt. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben. <u>4. Fazit</u> Die von der Planung betroffenen Behörden haben der Planung zugestimmt. Hinweise, die zu beachten sind, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
---	--

3. Landratsamt Aschaffenburg – Bauleitplanung / Kreisbaumeister mit Schreiben vom 24.07.2024	
Anregungen / Hinweise: <u>Bauleitplanung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung jedes Bauleitplans stets einen eigenen Umweltbericht enthalten muss. Es ist unerlässlich, diesen zumindest der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vollständig vorzulegen (Anlagen zur Begründung fehlen!). Auf Veranlassung der Gemeinde wurden - obwohl lediglich eine Beteiligung gem. §§3 und 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2017 vorgenommen worden ist - bereits Erschließungsstraßen hergestellt.	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Bauleitplanung</u> Der Umweltbericht konnte als Anlage des Bebauungsplans auf der Homepage des Marktes Großostheim im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Hierauf wurde im Anschreiben an die Behörden hingewiesen. Kennntnisnahme

Aus der Begründung geht diese Tatsache nicht hervor und auch nicht, ob die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zuvor vorgenommen worden sind (z. B. eine Umsiedlung der Zauneidechsen). Unklar ist auch die genaue Verwendung und Aufwertung der Flächen des Ausgleichsgrundstücks (Flurnummer 5476 der Gemarkung Pflaumheim) unter P.5.1. der Begründung, da eine Darstellung im Plan und/oder in der Begründung fehlt.

Kreisbaumeister

Zum Bebauungsplan „Am Holzweg“ wurde letztmalig im November 2017 Stellung genommen. Das Verfahren hat seither geruht. Mit der nunmehr vorliegenden Fassung vom 08.05.2024 besteht aus städtebaulicher Sicht prinzipiell Einvernehmen.

Unsere damalige Anmerkung zur Regelung der Dachlandschaft als wichtiger Grundzug der Planung bleibt allerdings leider unberücksichtigt. Der Markt lässt in großen Teilen des Geltungsbereichs bewusst alle Dachformen und -neigungen bis 45° zu und verzichtet weiterhin auf eine geordnete, harmonische Gestaltung des neuen Siedlungsquartiers. Dies zeugt allein von der Absicht der Marktgemeinde zukünftigen Diskussionen mit potentiellen Bauherren aus dem Weg zu gehen.

Das Ergebnis einer solch "offenen" Planung lässt sich als negatives Beispiel im Neubaugebiet des ehemaligen "Dressler-Geländes" bestaunen, welches mit der auch dort gewählten maximalen Freiheit in der Dachgestaltung inzwischen leider eher einer Musterhaussiedlung gleicht. Dies führt zu einem Baugebiet ohne jeglichen gestalterischen Anspruch und damit auch zu einer Verringerung der räumlichen Aufenthaltsqualität. Man vergibt die Gelegenheit ein harmonisches, kleines neues Quartier am Ortsrand zu gestalten. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Überarbeitung der betroffenen Festsetzungen dringend empfohlen.

Ansonsten werden keine weiteren Hinweise und Anmerkungen vorgetragen. Auf die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ist im Rahmen der einzelnen Vorhaben im Genehmigungsverfahren zu achten.

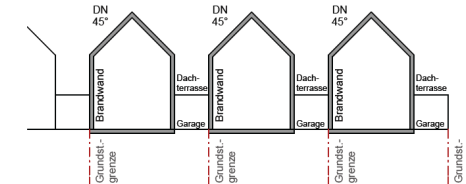
Die erforderlichen und durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht bzw. in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), welche beide Anlagen zur Begründung sind, beschrieben und auch kartenmäßig dargestellt.

Kreisbaumeister

Kenntnisnahme

Um ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild des Wohnquartiers ermöglichen zu können ohne die zukünftigen Bauherren gestalterisch zu sehr einzuschränken, werden Regelungen zur Dachausbildung nur für Gebäude auf kleinen Grundstücken für notwendig gehalten.

So ist die Dachneigung bei Doppelhäusern einheitlich auszubilden. Für Kettenhäuser wird das Satteldach und einer Dachneigung von 45° vorgegeben. Weitergehende Regelungen werden für nicht erforderlich gehalten.



Systemschnitt Kettenhäuser M1:500

Kenntnisnahme und Beachtung

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

keine

4. Landratsamt Aschaffenburg – Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 18.07.2024					
Anregungen / Hinweise: Der aktualisierten Planfassung liegen für die Beurteilung durch den Naturschutz folgende Unterlagen zugrunde: a) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Fabion GbR vom 03.05.2024 (Auszug in Kursivschrift auf den Seiten 14 bis 21 der Begründung vom 25.April 2024 mit Ergänzungen vom 08.Mai 2024). b) Umweltbericht mit Grünordnung des Büros Fabion GbR vom 03.05.2024 (Auszug in Kursivschrift auf den Seiten 21 bis 23 der Begründung vom 25. April 2024 mit Ergänzungen vom 08.Mai 2024). <u>Beurteilung:</u> Zu a) saP - In der bislang vorliegenden saP vom 06.08.2013 (Fabion GbR) wird bei der Maßnahme K1 auf Seite 9 noch auf die Ansprüche der Haselmaus Bezug genommen. Aufgrund der historischen Entwicklung des Baugebietes seit 2013 mit den bereits erfolgten Gehölzbeseitigungen kann davon ausgegangen werden, dass diese Art von Vorhaben zwischenzeitlich nicht mehr betroffen ist. Insofern wird in der aktuellen saP auf diese Art auch kein Bezug mehr genommen. - Die Maßnahme für die Feldlerche A4 CEF ist noch nachzuweisen (Herstellung eines Reviers für Feldlerchen). - In Anlehnung an § 41a Abs. 1 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Beleuchtung (V8 aus Seite 17 der saP) nicht nur für die Zeit der Baumaßnahmen, sondern für das Baugebiet generell festzusetzen. Die Wortwahl des entsprechenden Abschnittes auf der Seite 17 sollte als Festsetzung in den Bebauungsplan für sämtliche Beleuchtungen übernommen werden.		Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
		Kenntnisnahme			
		Die konkrete Maßnahmenumsetzung einer der drei Alternativen zur Herstellung eines Feldlerchen-Reviers erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.			
		Da § 41a Abs. BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) mangels entsprechender Rechtsverordnung nach § 45 Ab. 4d BNatSchG bislang noch nicht vollzugsfähig ist, erfolgt hierzu lediglich ein Hinweis im Hinblick auf die künftigen, bundesgesetzlichen Vorgaben.			
		Im Übrigen wird die öffentliche Straßenbeleuchtung ohnehin entsprechend dem Stand der Technik nach den Vorgaben der Vermeidungs-			

Zu b) Grünordnung / Umweltbericht - Der Nachweis bzw. die Berechnung von 17.880 m² naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche kann nicht geprüft werden, da der vollständige Umweltbericht den übermittelten Unterlagen (s. Mail vom 26.06.2024) nicht beiliegt. - Das genannte Grundstück Flur-Nr. 12293/1 der Gemarkung Großostheim, welches als Ökokontofläche für die Eingriffsbilanzierung herangezogen werden soll, existiert nach unserem Informationsstand weder als Ökokontofläche noch als Grundstück selbst. Es wird gebeten, diese Angabe zu überprüfen. <u>Sonstige Hinweise:</u> Der Vollständigkeit halber wird gebeten, planexterne Flächen (zum Artenschutz bzw. zur Eingriffsregelung) in den Unterlagen mit Karte darzustellen. Weiterhin wird gebeten, die saP bzw. den Umweltbericht mit Grünordnung in den Abwägungsunterlagen vollständig zur Verfügung zu stellen.	maßnahme V8 umgesetzt. Der Umweltbericht mit Grünordnung sowie Eingriff-/Ausgleichsflächenbilanzierung in der vollständigen Ausführung waren auf der Homepage des Marktes Großostheim einsehbar. Bei der Grundstücksbezeichnung für den planexternen Ausgleich handelt es sich um einen Schreibfehler. Richtigerweise handelt es sich um das Grundstück Fl. Nr. 23293/1 der Gemarkung Großostheim (ÖFK-Lfd-Nr. 89607 <u>Sonstige Hinweise:</u> Die SaP und der Umweltbericht mit Grünordnung in der vollständigen Ausführung waren auf der Homepage des Marktes Großostheim einsehbar. Die planexterne Flächen werden ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die planexterne Flächen werden ergänzt. Die Parzellennummer wird korrigiert.
---	---

5. Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz mit Schreiben vom 18.07.2024	
Anregungen / Hinweise: <u>Zu Nr. 5.5 Wasserschutzgebiet in der Begründung</u> Hier sind die Hinweise zu Wasserschutzgebieten im Schreiben vom 13.11.2017 eingearbeitet worden. Es wird darum gebeten die Ausführungen zum RC Leitfaden herauszunehmen, da dieser keine Gültigkeit mehr besitzt. Stattdessen ist hier auf die neue Ersatzbaustoffverordnung hinzuweisen.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Zu Nr. 5.5 Wasserschutzgebiet in der Begründung</u> Die Begründung wird wie vorgeschlagen angepasst.

Entsprechend der Nr. 7.2 in der Begründung soll ein Teil des Niederschlagswassers im Trennsystem in den Bettgesgraben eingeleitet werden. Demzufolge ist der Satz in Nr. 5.5 der Begründung „Jede Ableitung von Niederschlagswasser außerhalb der Mischwasserkanalisation bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“ wie folgt abzuändern: „Die Ableitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in den Bettgesgraben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“ Diese wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg – Untere Wasserbehörde - vom 02.12.2021 erteilt. <u>zu 5.7 Baugrundgutachten in der Begründung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die LAGA M 20 (Stand 1997) keine Gültigkeit mehr besitzt. Auch hier wird auf die Ersatzbaustoffverordnung verwiesen.	Kenntnisnahme und Anpassung in der Begründung <u>zu 5.7 Baugrundgutachten in der Begründung</u> Der Hinweis wird wie folgt aktualisiert: Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig mineralische Ersatzbaustoffe zu verwenden. Hierbei ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Plan und Begründung werden wie oben aufgeführt, korrigiert.
--	---

6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 18.07.2024	
Anregungen / Hinweise: <u>Niederschlagswasser</u> Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweitung des Wohngebietes in zuvor ausschließlich für Grünfläche vorgesehenes Gebiet erhöht sich der Grad der Versiegelung. Flächen, die bisher für die Grundwasserneubildung zur Verfügung standen, werden zukünftig ganz oder teilweise wasserundurchlässig ausgestaltet. Gerade im Wasserschutzgebiet, das Teil des Einzugsgebiets der Wasserversorgung ist, hat die Grundwasserneubildung einen sehr hohen Stellenwert. Es sollte daher versucht werden so viel Niederschlagswasser wie mög-	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <u>Niederschlagswasser</u> Abwasser ist nach § 55 Abs. 1 Satz 1 WHG so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Nach § 55 Abs. 1 Satz 2 WHG kann dem Wohl der Allgemeinheit auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen (z.B. Klärwerk Bachgau) entsprechen. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder

lich zu versickern.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird mit Verweis auf die Baugrunduntersuchung bzw. die im Gebiet anstehenden schwach durchlässigen Lösslehme festgelegt, dass Dachflächenwasser nicht versickert werden kann. Gleichzeitig soll jegliches auf Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser entweder über versickerungsfähige Beläge oder seitlich über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die Versickerungsmöglichkeit zumindest von Teilen des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen im Plangebiet (insbesondere nördlicher Teil) wäre aus fachlicher Sicht vertieft zu überprüfen. Eventuell kann über die zusätzliche Anordnung von breitflächigen Versickerungsmulden (mit Versickerung über die belebte Oberbodenzone; zentral oder dezentral; auch multifunktional nutzbar) oder Rückhalteeinrichtungen (z. B. Zisternen) mit gedrosselter Abgabe lediglich des Überlaufes an die weiterführenden Entwässerungseinrichtungen auch das Dachflächenwasser weitestgehend versickert werden. Wir verweisen auch auf den Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern“ des StMUV. Die Möglichkeiten einer (teilweisen) Versickerung sollten vertieft geprüft werden. Der notwendige Flächenbedarf für die (teilweise) Versickerung des Dachflächenwassers (z. B. für Versickerungsmulden) sollte dann bereits im Bebauungsplan berücksichtigt und in den Plandarstellungen festgesetzt werden.

über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs. 2 WHG).

Zweck der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass die Schmutzwassermenge, die einer Abwasserbehandlungsanlage bedarf, nicht unnötig aufgebläht und das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Wasserkreislauf zugeführt wird. Mit dem Vorrang der Versickerung soll darüber hinaus verhindert werden, dass über die versiegelten Flächen rasch Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer abfließt und damit die Hochwassergefahren verstärkt.

Diesen allgemeinen Grundsätzen folgend, hat der Markt Großostheim zunächst durch die Bodenuntersuchungen im Baugebiet versucht, die Alternative „Versickerung von Niederschlagswasser“ umzusetzen. Dies scheiterte leider an den vorhandenen Bodenstrukturen in diesem Teil des Gemeindegebietes.

Hierzu führte das Büro GGC im Gutachten vom 22.07.2010 folgendes aus:

„Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswässern ist eine ausreichende Durchlässigkeit und Mächtigkeit des vorhandenen Sicker-raumes. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt bei kf-Wertebereich von $1,0 \cdot 10^{-3}$ [m/s] bis $1,0 \cdot 10^{-6}$ [m/s]. Bei größeren kf-Werten wird keine ausreichende Reinigung der Wässer gewährleistet, bei kleineren kf-Werten keine ausreichende Entwässerung. Die Mächtigkeit des Sicker-raumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen. Diese Forderung soll verhindern, dass der GW-Stand die Sohle einer Versickerungsanlage erreicht, da sich in diesem Moment deren Leistung abrupt ändert.

In dem Löss / Lösslehm und den Hangsedimenten ist nach derzeitigem Kenntnisstand dauerhaft und flächig keine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes vorhanden. Zudem muss im Zuge starker Niederschlagsereignisse mit dem Auftreten von Schichtenwässern in den sandigen Zwischenlagen des Löss / Lösslehm und innerhalb der Hangsande gerechnet werden (s. Kap. 7.5).

Wir schlagen außerdem vor, den Hinweis C.4 im Bebauungsplan bzgl. des Einbaus von Zisternen als Festsetzung aufzunehmen.	<i>Aufgrund des natürlichen Gefälles kann bei einer gezielten Einleitung von Wässern ein vermehrter Zufluss zu talseitig liegenden Arbeitsräumen und Kellergeschossen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin setzt ein erhöhter Wasserandrang die Standsicherheit der zur Mömlinger Straße hin bestehenden Böschung zusätzlich herab.</i> <i>Von einer planmäßigen Versickerung von Niederschlagswässern im Neubaugebiet „Holzweg“ wird daher abgeraten.“</i> Danach wurde geprüft, welcher Anteil der Niederschlagsabwässer können dann einem Oberflächengewässer zugeführt werden. Deshalb wurde ein Teil des Gebietes mit einem Trennsystem ausgestattet. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird künftig auf Basis der beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02.12.2021 (Az.: 52.3-641-1-07/21) über den Bettgesgraben in den Pflaumbach dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Genehmigung läuft bis 31.12.2041). Entsprechend Ziffer 7.2 in der Begründung soll ein Teil des Niederschlagswassers im Trennsystem in den Bettgesgraben eingeleitet werden. Demzufolge wird der Satz in Nr. 5.5 der Begründung „Jede Ableitung von Niederschlagswasser außerhalb der Mischwasserkanalisation bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“ folgt abgeändert: „Die Ableitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in den Bettgesgraben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“ Diese wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg – Untere Wasserbehörde - vom 02.12.2021 erteilt. In dem durchgeführten, wasserrechtlichen Verfahren wurden seinerzeit bereits die hydraulischen Gegebenheiten und mögliche Entwässerungsalternativen vollumfänglich geprüft/berechnet. Weitere Details können insbesondere dem zugrundeliegenden Erläuterungsbericht entnommen werden. Eine zusätzliche Festsetzung zur (pauschalen) Verpflichtung zum Zisterneneinbau erfolgt nicht. Die allgemeinen Vorteile sowie bestehenden Anreize (reduzierte Abwassergebühr und gemeindlicher Zuschuss) einer Zisterne werden als ausreichend erachtet.
---	--

In den Begründungen zum Vorhaben ist korrekt aufgeführt, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Wasserschutzgebieten nicht anwendbar ist. In den Hinweisen zum Bebauungsplan (siehe C.3.2) ist dies allerdings anders wiedergegeben. Der Hinweis C.3.2 im Bebauungsplan ist anzupassen.

Schmutzwasser

Das Gebiet ist gemäß Begründung zum Bebauungsplan im Generalentwässerungsplan des Marktes Großostheim enthalten. Die Flächen sind in der Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass die Entwässerung eines neuen Baugebietes im Mischsystem (auch teilweise) nicht den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen entspricht. Unverschmutztes bzw. gering verschmutztes Niederschlagswasser sollte nicht der Kläranlage zugeführt werden. Durch das geplante Vorhaben wird sich der Mischwasseranfall insgesamt erhöhen.

Für die Kläranlage Bachgau liegt derzeit eine lediglich kurzfristige wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des gereinigten Abwassers in die Welzbach-Flutmulde vor. Eine abschließende Entscheidung durch den Markt Großostheim über das weitere Vorgehen sowie eine zukunftsfähige Sanierungsplanung für die Kläranlage liegen weiterhin noch nicht vor. Hier besteht Handlungsbedarf, um die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung des Marktes Großostheim weiterhin sicherstellen zu können.

Der Satz unter Hinweise, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht anwendbar ist, wird im Text gestrichen.

Schmutzwasser

Die Fläche des Baugebietes ist bei der Neuberechnung für die Gesamtbelastung der Kläranlage mit dem erforderlichen Verschmutzungsgrad bereits berücksichtigt.

Für die Kläranlage liegt derzeit eine stets widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis bis 20.12.2027 vor (Bescheid vom 26.06.2023, Az.: 52.3-641-1-5/84).

Erst nach Abschluss der Schmutzfrachtberechnung können die weiteren Untersuchungen für die Mischwasserentlastungen im Trinkwasserschutzgebiet (z.B. Prüfung der Funktionsfähigkeit von Retentionsbodenfiltern) vorgenommen werden.

Die Alternativenentscheidung für die späteren Maßnahmen um das Klärwerk Bachgau hängt im Wesentlichen daran, welche Schmutzfracht durch die Kläranlage zu reinigen ist und in welcher Art und Weise die vorhandenen Mischwasserentlastungen u.a. vor der Kläranlage direkt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden dürfen bzw. eine Vorreinigung über Retentionsbodenfilter möglich ist oder nicht.

Auch wird das bestehende Volumen der Gesamtkanalisation aktuell auf die Möglichkeiten untersucht, ob durch andere Einstellungen von Drosselklappen im System eine bessere Volumenausnutzung möglich ist, die zu einer Reduzierung der Abschlagsmengen und der -häufigkeit der Mischwasserentlastungen führen kann.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die behördlich geforderte Reinigungsleistung für das Abwasser durch das Klärwerk stets eingehalten wird.

Der aus hydraulischen Gründen erforderliche Austausch des Sammlers in der Pflaumbachstraße ist vor Beginn der Bebauung umzusetzen.	Mit der 1. Tekturplanung zum Gesamtkanalisationse Entwurf 2003 (Stand: März 2018) wurden die hydraulischen Nachweise für eine ordnungsgemäße Entwässerung erbracht, insbesondere für den Teilbereich des Baugebiets „Holzweg“, u. a. durch die bereits erfolgten Baumaßnahmen Neubau SKU 64 „Pflaumbachstraße“ Bauabschnitt 1a sowie Austausch des Sammlers in der Straße „Am Kreisgraben“. Zusammenfassend führt das beauftragte Ingenieurbüro Jung hierzu Folgendes aus: <i>„Für die Ortskanalisation des Marktes Großostheim, OT Pflaumheim, wurde im November 2003 ein Gesamtkanalisationse Entwurf aufgestellt. Dieser Entwurf wurde vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Vorprüfbericht vom 17.05.2004 begutachtet, daraufhin im Oktober 2004 zur wasserrechtlichen Genehmigung eingereicht. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aschaffenburg vom 23.02.2005, Nr. 41.3-641-1-01/2004 erteilt.</i> <i>Der Bescheid enthielt die Auflage, den Stauraumkanal SKU 64 „Pflaumbachstraße“ bis zum 31.12.2007 zu errichten.</i> <i>Mit der Errichtung des Durchlaufbeckens DB „Am Welzbach“ (Baujahr 2005/2006) wurden rd. 411 m³ als erstes Teilvolumen zur Gewährleistung der Mischwasserbehandlung für den OT Pflaumheim bereitgestellt. Zur Vervollständigung des nach den gesetzlichen Anforderungen an die Gewässerreinigung erforderlichen Gesamtspeichervolumens für den Endausbau (Erschließung sämtlicher Neubaugebiete gemäß Ansatz Gesamtkanalisationse Entwurf 2003, in Folge kurz GEP 2003) ist zusätzlich noch der Bau des Stauraumkanals SKU 64 „Pflaumbachstraße“ mit einem ansetzbaren Volumen von rd. 371 m³ erforderlich.</i> <i>Mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes hat sich der Markt Großostheim entschlossen, ursprünglich im GEP 2003 fiktiv enthaltene Erweiterungsgebiete aus der Zukunftsplanung herauszunehmen und dementsprechend auch die Hydraulik der Ortskanalisation auf den neuesten Stand bringen zu lassen, da sich mit der angedachten Erschließung des Neubaugebietes „Holzweg“ der Handlungsdruck von Seiten der Genehmigungsbehörden in Bezug auf die Umsetzung des Stauraumkanals SKU 64 „Pflaumbachstraße“ erhöht hat.</i>
---	---

	<i>Demzufolge wurde das Ingenieurbüro Jung beauftragt, die Hydraulik der Ortskanalisation sowie die Nachweise zur Mischwasserbehandlung als Grundlage einer stufenweisen Umsetzung des Stauraumkanals SKU 64 „Pflaumbachstraße“ auf den neuesten Stand zu bringen. Durch den Bau des Stauraumkanals SKU 64 „Pflaumbachstraße“ als Ersatz für den bestehenden Regenüberlauf mit Aktivierung von Volumen der bestehenden Zulaufkanäle wird der nachfolgende Sammler M 1.2.1/M 1.2/M 1 entsprechend hydraulisch entlastet.</i> <i>Die Umsetzung des Stauraumkanals mit Bereitstellung des erforderlichen Speichervolumens ist auf Wunsch des Marktes Großostheim in mehreren Abschnitten geplant.</i> <i>In einem 1. Bauabschnitt ist somit lediglich die Herstellung von Drosselschacht/Beckenüberlauf und Stauraumkanal bis an die Einmündung der Fabrikstraße beabsichtigt und die weitere Umsetzung, die vorwiegend aus hydraulischen Gesichtspunkten zu empfehlen ist, solange zurück zu stellen, bis die Randbedingungen (z.B. vermehrtes Auftreten von Rückstauereignissen, anstehende grundlegende Erneuerung der Straße) einen Handlungsbedarf anzeigen.</i> <i>Diesbezüglich wurden bezogen auf den Stauraumkanal SKU 64 „Pflaumbachstraße“ die Volumina bei abschnittsweiser Erneuerung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Kanalisation DN 1000 (Sammler M 2) in der Pflaumbachstraße ermittelt.</i> <i>Positiv auf die Gesamtbetrachtung zur Mischwasserbehandlung wirkt sich aus, dass der Markt Großostheim mittlerweile den 1. Bauabschnitt zum Neubau des Südsammlers M5 im Zulaufbereich zum Trennbauwerk TB/G5 („Mühlstraße“ bis „Am Wildgraben“) in der Ortslage Großostheim durchgeführt hat, wodurch zusätzliches anrechenbares Volumen im Zulauf zum Fangbecken DBG5 bereitgestellt wird.</i> <i>Für den Bereich des Südsammlers mit dem Einzugsgebiet der Ortslagen OT Radheim und Mosbach der Gem. Schaafheim, OT Wenigumstadt, OT Pflaumheim und Gebiet 5 im OT Großostheim des Marktes Großostheim wurde im Zuge der Berechnung des Gesamtspeichervolumens aus dem Jahre 2004 aufgrund der Problematik des bereits ge-</i>
--	---

<u>Gefahren durch Starkniederschläge</u> Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan sind unter C.2 bereits Hinweise hierzu enthalten. Wir empfehlen ergänzend die Aufnahme folgender Festsetzung im Bebauungsplan: • Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. • Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. <u>Wasserschutzgebiet</u> Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (IIIB) des Trinkwasserschutzgebiets der AVG zur öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Aschaff-	<i>bauten Fangbeckens FB G5 vor der Kläranlage eine Schmutzfrachtsimulation durchgeführt, in welcher das bestehende Fangbecken mit Zulaufkanal zwischen Trennbauwerk und Fangbecken als Stauraumkanal mit untenliegender Entlastung simuliert wurde. Das Zulaufvolumen des gemäß des GEP Großostheim geplanten Sammlers DN 2400 in der Mühl-/Bachstraße wurde seinerzeit nicht angesetzt, da nicht abzusehen war, wann der Neubau mit Tieferlegung tatsächlich umgesetzt werden würde. Mit der Umsetzung des Sammlers in der Mühl-/Bachstraße wird nunmehr ein Volumen von ca. 690 m3 zur Verfügung gestellt, welches in der Nachweisführung zur Mischwasserbehandlung im Bereich des Südsammlers zum Ansatz gebracht wurde.“</i> Hinsichtlich der hydraulischen Priorisierung wird der Bereich Umbau „Sammler Bahnweg“ noch als notwendig angesehen, für dessen Umsetzung auch bereits Haushaltsmittel in 2025 und 2026 eingeplant sind. Somit werden bis zur tatsächlichen Bebauung mit entsprechendem Mischwasseraufkommen auch noch diese hydraulischen Anforderungen geschaffen. <u>Gefahren durch Starkniederschläge</u> Der Hinweis ist im Plan enthalten. Der Hinweis wird ergänzt. <u>Wasserschutzgebiet</u>
---	---

burg. Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung (WSGV) ist die Errichtung von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen in der Zone IIIB verboten, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) beachtet werden. Davon abgesehen sind nur öffentliche Feld- und Waldwege, beschränkt-öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers erlaubt. Entsprechende Anmerkungen finden sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan (Abschnitt 5.5), der Punkt ist in den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan jedoch nicht enthalten. Auch unterirdische Versickerungsanlagen sind in den Begründungen zum Vorhaben bereits thematisiert, entsprechende Passagen in den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan jedoch nicht enthalten. Unterirdische Versickerungsanlagen wie z. B. Rigolen sowie Sickerschächte sind im Wasserschutzgebiet grundsätzlich unzulässig. Diese Anmerkungen sollten ebenfalls in die Hinweise C.5 zum Bebauungsplan übernommen werden. <u>Bodenschutz</u> Hinsichtlich des Umgangs mit Bodeneingriffen und Bodenmaterial sind die neue Fassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Die grundsätzlichen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden werden nun in den §§ 6 - 8 BBodSchV beschrieben. Den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen regelt die ErsatzbaustoffV. Der RC-Leitfaden ist seit 01.08.2023 ungültig und durch die ErsatzbaustoffV ersetzt worden. Die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplan (u. a. C.5, C.7) sollten an die neuen gesetzlichen Regelungen angepasst werden. <u>Zusammenfassung</u> Unter Berücksichtigung der oben angeführten Hinweise kann dem Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich zugestimmt werden.	Die Verkehrsanlagen wurden zwischenzeitlich realisiert und entsprechend RiStWag-konform ausgebaut. Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser wird in den Bettgraben eingeleitet. Insofern sind in den Festsetzungen zu unterirdischen Versickerungsanlagen entbehrlich. <u>Bodenschutz</u> Die Hinweise zum Bodenschutz werden wie folgt aktualisiert: Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BBodSchV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig mineralische Ersatzbaustoffe zu verwenden. Hierbei ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. <u>Zusammenfassung</u> s.o.
---	--

	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Hinweise werden wir oben aufgeführt aktualisiert bzw. korrigiert.
--	---

7. Bayerische Bauernverband mit Schreiben vom 19.07.2024	
Anregungen / Hinweise: Wir teilen das Interesse des Marktes Großostheim vorrangig den alten Ortskern zu Erhaltung und zu Beleben. Dies verhindert eine Zersiedelung und stärkt die Entwicklung des ländlichen Raumes. Sollten, wie bei der vorliegenden Planung der Fall, darüber hinaus weitere Flächen für eine Wohnbebauung benötigt werden so sind landwirtschaftliche Belangen bei der Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen. Zunächst einmal ist mit den Flächen sparsam umzugehen. Der Umfang der Planung sollte sich an dem tatsächlichen Bedarf orientieren. Von der derzeitigen Planung sind vier landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Es ist noch einmal mit den Landwirten vor Ort zu klären, inwieweit der Entzug von 3,2 ha tragbar ist. Die Größe der Bauplätze sehen wir grundsätzlich als angemessen an; diese sollte im Durchschnitt unter 500 m ² liegen. Daneben weisen wir darauf hin, dass umliegend landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen. Bei der Bewirtschaftung sind Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts unvermeidbar. Diese müssen von den Bewohnern so hingenommen werden. Zudem haben landwirtschaftlich genutzte Maschinen in den letzten Jahren einen enormen Größenzuwachs erfahren. Die Durchfahrt des Weges Flurnummer 6062 darf daher nicht durch die Eingrünungsmaßnahmen behindert werden. Diese müssen dauerhaft mindestens 2,5 m Abstand zur Weggrenze halten. Der naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleich hat grundsätzlich, soweit wie möglich intern zu erfolgen. Sollten darüber hinaus noch Flächen benötigt werden so ist sparsam damit umzugehen. Wir begrüßen es, dass eine Fläche aus dem Ökokonto des Marktes Großostheim angerechnet wird. Die externe Fläche Fl. Nr. 5476 Gemarkung Großostheim konnten wir leider nicht finden. Wir bitten hier noch einmal die genaue Lage der Fläche mitzuteilen. Grundsätzlich	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Planung wurde sparsam mit den Flächen umgegangen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Die Fl. Nr. 6062 entspricht der Mömlinger Straße. Im Übrigen liegt der angrenzende Grünweg mit seiner Teilfläche aus Fl. Nr. 5453, Gemarkung Pflaumheim, außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches und wird dementsprechend von der Planung nicht berührt. Die erforderlichen, durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht bzw. in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), welche beide Anlagen zur Begründung sind, beschrieben und auch kartenmäßig dargestellt. Beim Grundstück Fl. Nr. 5476 der Gemarkung Pflaumheim handelt es sich bereits um eine Fläche, auf der zuvor schon keine Ackerbewirtschaftung mehr erfolgt ist. Dementspre-

sollten für einen externen Ausgleich nur Flächen mit einer geringen Bonität und ungünstiger Bewirtschaftungsstruktur herangezogen werden. Daneben ist der Umfang auf ein Minimum zu begrenzen. Denkbar wären auch PIK Maßnahmen über Verträge mit den Landwirten, um den notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleich mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich zu kombinieren. Für die CEF-Maßnahme 4 konnten wir bisher noch keine Festsetzung einer konkreten Fläche finden. Auch hier ist auf die Bonität und Struktur der Fläche zu achten. Sollten diesbezüglich weitere Informationen bekannt sein, ist der Bayerische Bauernverband noch einmal zu hören. Wir bitten die oben genannten Bedenken bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	chend erfolgt auch keine weitergehende Beeinträchtigung der Landwirtschaft. Die konkrete Maßnahmenumsetzung einer der drei Alternativen zur Herstellung eines Feldlerchen-Reviere erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Mit dem/den betroffenen Bewirtschafter/n wird dabei ebenso eine möglichst verträgliche Lösung (z. B. als PIK-Maßnahme) gesucht. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine
---	--

8. Aschaffenburg Versorgungs-GmbH mit Email vom 23.07.2024	
Anregungen / Hinweise: • Das o.g. Plangebiet 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. • In den Begründungstexten sowohl zum B-Plan (Punkt 5.5) als auch zum FN-Plan (Punkt 2.5) ist wie folgt richtigerweise beschrieben: „Die Niederschlags-	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die überbaubare Fläche wurde auf das notwendige Maß beschränkt.

<i>freistellungsverordnung (NWFreiV) findet im Wasserschutzgebieten keine Anwendung“, wohingegen in den textlichen Hinweisen des B-Plans unter Punkt 3.2 wie folgt steht: „Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleiten in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagsfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“</i> Dies könnte irreführend zu der Annahme verleiten, dass eine erlaubnisfreie Versickerung möglich wäre, was aber in der NWFreiV durch die Lage des Baugebietes im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen ist. Unseres Erachtens sollte der zweite Satz gestrichen werden. • Wie in unserer Stellungnahme von 2017 halten wir es immer noch für erforderlich, dass in den Begründungen sowohl zum B-Plan (Punkt 5.1.3, V6) als auch zum FN-Plan (Punkt 2.1.3, V6) „Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung“ die beschriebene Maßnahme „Beibehaltung der Schwarzbrache durch regelmäßiges Grubbern bis Baubeginn...“ gestrichen wird, da grubbern die Mineralisierung von Nährstoffen (insbesondere Stickstoff) und mögliche Auswaschung in den Untergrund fördert. Die Baufeld-Räumung darf nur zeitnah zum Baubeginn erfolgen, ohne dass Vogelbruten beeinträchtigt werden. • Richtigerweise heißt es nicht „Trinkwasserschutzgebiet der Stadtwerke Aschaffenburg“, sondern „Wasserschutzgebiet Stadt Aschaffenburg“. Wir bitten Sie, das in den Texten zu korrigieren.	Der zweite Satz wird gestrichen. Die bisherige Festsetzung wird gestrichen und durch folgende ersetzt: Das Entfernen der Bodenvegetation und Abschieben des Oberbodens muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel (März bis September) und möglichst zeitnah vor Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen. Bei Räumungsarbeiten zu anderen Zeiten muss die Belegung durch brütende Vogelarten mittels gutachterlicher Kontrolle ausgeschlossen werden. Die Bezeichnung wird angepasst. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Korrekturen werden wie oben aufgeführt in den Bauungsplan übernommen.
---	---

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 05.07.2024	
Anregungen / Hinweise: Die vom Bauvorhaben umfasste Fläche ist aktuell keine landwirtschaftlich nutzbare Fläche mehr. Nach Ortseinsicht am 03.07.2024 wurde festgestellt, dass bereits die Erschließung des Gebiets durch Straßenbau bereits stattgefunden hat. Die ursprüngliche Fläche weist eine Ackerzahl von 67 auf, was deutlich über dem Landkreisdurchschnitt von 47 liegt. Es liegt somit eine hochwertige Fläche vor, die der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten werden sollte. Deshalb ist es umso mehr zu bedauern, dass bereits vor der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit der Baumaßnahme begonnen wurde und der Landwirtschaft hier hochwertige Flächen entzogen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine bereits seit 2006 bestehende Ökokontofläche erbracht. Dies ist aus Sicht des AELF Karlstadt zu begrüßen. In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf mögliche Immissionen wie Staub, Lärm oder Geruch, die durch die landwirtschaftliche Tätigkeit von diesen Flächen zu allen Tages- und Nachtzeiten ausgehen können, wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das, gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen. Es wird gebeten, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt eine Kopie der Entscheidung der Genehmigungsbehörde zur Information zuzuleiten.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits 2017 eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt und außerdem erfolgten im Zuge der für das Baugebiet erforderlichen 6. Flächennutzungsplanänderung auch bereits mehrere Beteiligungsverfahren. Kenntnisnahme Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung, da er sich aus dem noch zu genehmigenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die Behandlung der Stellungnahme durch den Gemeinderat wird dem Amt zugeleitet. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine