



Markt Eisenfeld

Marienstraße 29

63820 Eisenfeld

Landkreis Miltenberg

**11. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans
„THW – Standort Eisenfeld“
gemäß § 2 Abs.1 BauGB
im Regelverfahren**

Entwurf

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
2.	Rechts- und Planungsgrundlagen	5
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.2	Rechtslage/Planverfahren	8
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	9
2.4	Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan	9
2.5	Eigentumsverhältnisse	9
3.	Plangebiet	10
3.1	Städtebauliche Situation und Lage im Ort	10
3.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	10
3.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	10
3.4	Versickerungseignung	11
3.5	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	11
4.	Erschließung	13
4.1	Verkehrliche Erschließung	13
4.2	Ver- und Entsorgung	14
4.2.1	Trinkwasserversorgung	14
4.2.2	Löschwasserversorgung	15
4.2.3	Entwässerung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser	15
4.2.4	Entwässerung Schmutzwasser	15
4.2.5	Energieversorgung / Kommunikation	16
4.2.6	Abfallentsorgung	17
5.	Weitere planungsrelevante Belange	17
5.1	Immissionsschutz	17
5.2	Klimaschutz	18
5.3	Hochwasserschutz	18
5.4	Denkmalschutz	18
6.	Flächenbilanz	18
7.	Anlagen	19
8.	Verfahrensvermerk	19

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Technische Hilfswerk (THW) zählt mit seinen Landesverbänden, regionalen Geschäftsstellen und über 660 Ortsverbänden zu den größten Katastrophenschutzorganisationen der Bundesrepublik Deutschland. In 668 Ortsverbänden engagieren sich bundesweit ca. 80.000 Helferinnen und Helfer ehrenamtlich.

Die Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, deren Gründung im Jahre 1950 erfolgte, untersteht mit Ihren Standorten dem Bundesministerium des Innern.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sucht derzeit nach einem neuen Standort für den Ortsverband (OV) Obernburg, da das Raum- und Flächenangebot am derzeitigen Standort nicht mehr ausreichend ist. Der aktuelle Standort befindet sich in der Straße „Im Weidig 22“ in 63785 Obernburg am Main.

Der Marktgemeinderat hat daher in seiner Sitzung vom 20.09.2021 beschlossen, dass der Markt Elsenfeld sich als Standort für das THW OV Obernburg bewirbt.

Unter der Voraussetzung der Schaffung von Baurecht, wurde dem Markt Elsenfeld eine Zusage zur Realisierung des Standortes in Elsenfeld durch die BImA erteilt.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans bildet die Grundlage und die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Realisierung des Vorhabens.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt der Markt Elsenfeld eine auf die Flächengröße bezogene maßvolle Gebietsausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die derzeit ungenutzte Fläche einer Sportanlage wieder einer sinnvollen und für die Bevölkerung vorteilhaften Nutzung zuzuführen. Die vorhandenen, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden benachbarten Einrichtungen (Schulzentrum, Kindergarten, Hallenbad, Feuerwehr, Flüchtlingsunterkünfte etc.) sollen möglichst kurzfristig durch die Ansiedlung eines Technischen Hilfswerks im Ort zukunftsfähig ergänzt werden.

Das Aufgabenspektrum des THW ist dabei überaus vielfältig. Dazu gehört einerseits der Zivilschutz der einheimischen Bevölkerung im Krisenfall, andererseits aber auch die

technische Hilfe im Ausland. So leistet das Technische Hilfswerk umfangreiche Hilfe bei Naturkatastrophen oder vergleichbaren Notsituationen, bei der Bergung und Rettung verletzter oder vermisster Personen, bei der Beförderung von Hilfskräften ins Ausland oder beim Aufbau dringend benötigter Anlagen zur Wasseraufbereitung in Krisengebieten. Auf Anforderung übernehmen die THW-Ortsverbände außerdem vielfältige Aufgaben im Bereich der Gefahrenabwehr, etwa durch Rettungseinsätze bei Unfällen in Städten und Gemeinden, bei Hochwasser oder vergleichbaren Gefahrensituationen.

Durch die Nachbarschaft der verschiedenen öffentlichen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen ergeben sich Synergieeffekte, die die Attraktivität und Ausnutzung der Angebote an diesem Standort befördern.

Das Schaffen von Baurecht für Gemeinbedarfseinrichtungen dient dabei der Versorgungssicherung im ländlichen Raum und der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die Charakterzüge der vorhandenen Sportanlage, eine Fläche dem Allgemeinwohl dienend, bleiben unverändert erhalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich des THW soll ebenso die Fläche, der im Jahre 2022 errichteten Wohncontainer für Obdachlose, als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs erhält die gesamte Fläche „Gemeinbedarf“ die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplans „Technisches Hilfswerk – Standort Eisenfeld“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffen von Baurecht für Gemeinbedarfseinrichtungen
- Sicherung der Erschließung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung)
- Unterbringen der Stellplätze auf den Grundstücken
- Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft

Es ist beabsichtigt, die Flurnummer 7045/44 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 7044 des Marktes Eisenfeld als Fläche für Gemeinbedarf auszuweisen.

Die Entwicklung einer Fläche für Gemeinbedarf zur Stärkung und Aufwertung des in der Gemeinde vorhandenen Angebotes entspricht den Planungszielen der Marktgemeinde Eisenfeld.

Die Neuausweisung stellt eine sinnvolle Arrondierung in östlicher Richtung dar.

Das Ortsbild wird durch die Neuausweisung nur unwesentlich verändert.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind von den Gemeinden zu beachten und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Maßgeblich sind dabei der jeweilige Landesentwicklungsplan und der entsprechende Regionalplan. Die Ziele ergeben sich demnach aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain (Region 1).

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes Bayerischer Untermain (1)

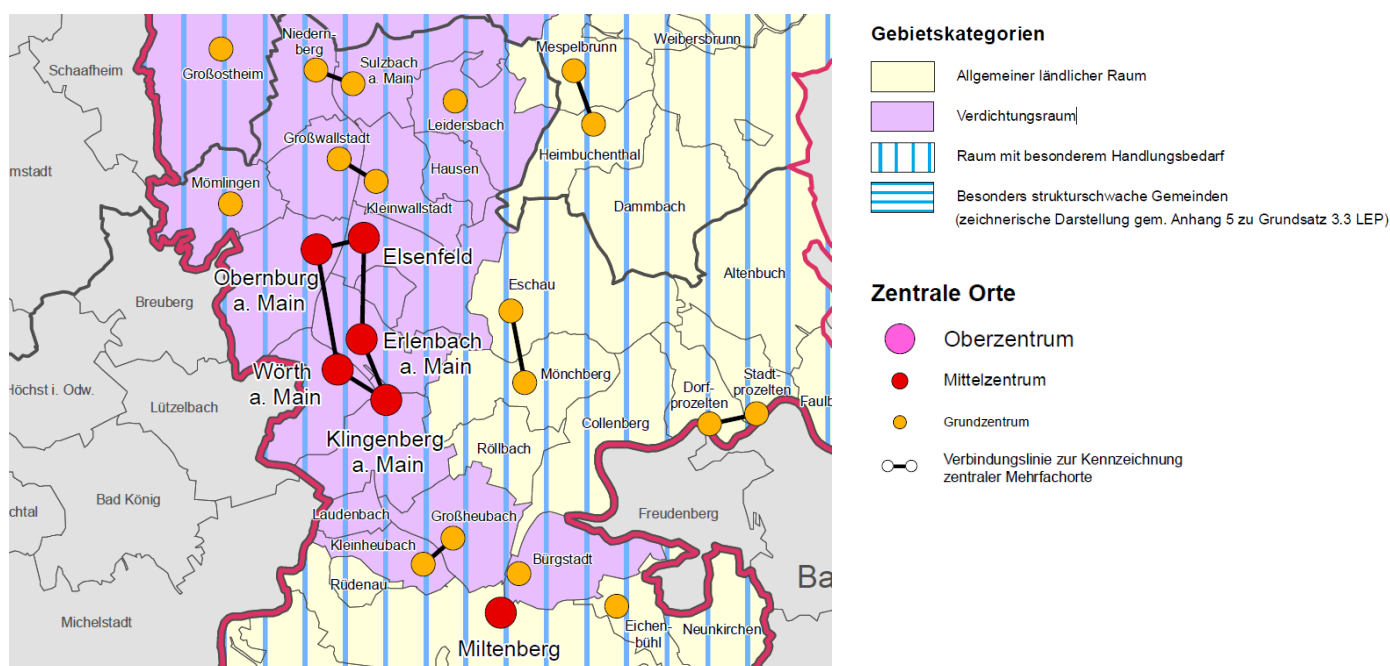


Abb. 1: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Lesefassung Stand 01.03.2018, Karte 1 „Raumstruktur“

Der Markt Elsenfeld ist im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) als „Mittelzentrum“ im „Verdichtungsraum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Er steht in Verbindung zu den umliegenden Mittelzentren Obernburg a. Main, Erlenbach a. Main, Wörth a. Main und Klingenberg a. Main. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Aschaffenburg in ca. 20 km Entfernung.

Im Hinblick auf die Verlagerung und vergrößerte Neuaufstellung des THW-Standortes sowie die Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. den Grundsätzen unter 1.1.4 (Zukunftsfähige Daseinsvorsorge) LEP soll auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels hingewirkt werden. Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

Gem. Grundsatz 1.4 (Daseinsvorsorge und demografischer Wandel) RP1 01 sollen Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge durch eine auch überörtlich abgestimmte Planung von Siedlungsflächen, Verkehrs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen und eine Stärkung der Versorgungsfunktion der Grundzentren verbessert werden, um gleichwertige Lebensverhältnisse in der Region zu gewährleisten.

Gem. der Begründung zu Grundsatz 1.4-01 RP1 ist hierzu die Konzentration dieser Einrichtungen in den Hauptorten wichtig, um Synergieeffekte mit anderen Einrichtungen zu erzeugen. Durch eine enge Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsplanung sollen möglichst gute Erreichbarkeiten der Daseinsvorsorgeeinrichtungen auch in dünn besiedelten Teilräumen sichergestellt werden.

Eine bedarfsgerechte Ausweisung des THW-Standortes in guter verkehrlicher Anbindung sowie die Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge entspricht grundsätzlich den o.g. Festlegungen der Raumordnung.

Für weite Teile des Gesamtgemeindegebietes sind Ausweisungen zu Natur und Landschaft prägend (festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang der Elsava und des Mains, Naturpark Spessart, Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Spessart, Naturwald).

Auf die Ortslage Elsenfeld bezogen, stellt der Regionalplan (Karte 2 und 3) das bebaute Gebiet umgebend als „landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ mit einem regionalen Grünzug entlang der Elsavar dar.

Der Geltungsbereich ragt randlich etwa 100 m in den Grünzug 6 (Gz6) „Tal der Elsava von Elsenfeld bis Schippach“ hinein.

Gem. Ziel 7.1.4 (Regionale Grünzüge und Grünstrukturen) LEP sind in den Regionalplänen regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Gem. den Zielen unter 4.1.3.1 (Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich) RP1 sollen Regionale Grünzüge die Sicherung und Erhaltung ausreichender Freiflächen insbesondere zwischen den Siedlungsgebieten gewährleisten. Sie sollen darüber hinaus einen Beitrag zum Aufbau eines Biotopverbundsystems in der Region leisten.

Regionale Grünzüge sollen insbesondere

- der Gliederung der Siedlungsräume einschließlich der Sicherung ausreichender Freiräume,
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen,
- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,
- der Vernetzung ökologisch bedeutsamer Flächen

dienen. In regionalen Grünzügen sollen Planungen und Maßnahmen unterbleiben, die die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 beeinträchtigen.

Gem. der Begründung zum Gz6 ist das Tal der Elsava eine wichtige Verbundachse zwischen Mainau und dem Naturpark Spessart. Es sollen deshalb der Erhalt und die Optimierung von gewässerbegleitenden Gehölzen sowie die Vernetzung von Feuchtgebieten angestrebt werden, so dass die Ziele des Gewässerentwicklungsplans unterstützt werden.

Es wird nachfolgend belegt, dass die vorgesehenen (und bestehenden) Funktionen des betreffenden Grünzugs durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt etwa 150 m von der Elsava entfernt außerhalb von „wassersensiblen Bereichen“ sowie „Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser“ und damit auch außerhalb der Elsava-Aue.

Die besonderen Zielfunktionen des Grünzugs Gz 6, die in der Optimierung von gewässerbegleitenden Gehölzen und Vernetzung von Feuchtgebieten liegen sollen, sind daher durch die Entfernung vom Fluss, Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Feuchtflächen bzw. Gebieten mit hohem Grundwasserstand hier nicht betroffen.

Der Kalt- bzw. Frischlufttransport des Grünzugs und die Eigenschaft als Grünzäsur im Landschaftsbild werden durch die vorgesehene Bebauung nicht eingeschränkt. Das Plangebiet schließt sich direkt an bestehende Flächen für den Gemeinbedarf an.

Der für die Naherholung wichtige, nördlich angrenzende Weg bleibt incl. der markanten Lindenreihe und Hecke als Abgrenzung zur Aue von der Planung unberührt. Mit der bisherigen Nutzung als Sportgelände war die naturbezogene Erholungsnutzung bereits eingeschränkt.

Die Funktionen des Grünzugs werden durch die Planung damit insgesamt nicht beeinträchtigt und bleiben in der Gesamtheit erhalten.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als Sportgelände mit entsprechend zugehörigen Nebengebäuden genutzt wurde.

Das Plangebiet selbst ist im rechtsverbindlichen Regionalplan nicht als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ ausgewiesen. Mit einer Bebauung wird eine Abrundung des Ortsrandes an dieser Stelle geschaffen.



Abb. 2: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Lesefassung für das Internet 24.9.2010

2.2 Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Technisches Hilfswerk – Standort Eisenfeld“ beschlossen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsberechnung sowie spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gem. § 2a BauGB aufgestellt (s. Anlagen).

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Eisenfeld vom Jahr 2004 ist der zu überplanende Geltungsbereich als „Grünfläche mit Sportplatz“ ausgewiesen.

Im nördlichen Randbereich, entlang der Zufahrtsstraße sowie im Südwesten ist der „*Erhalt landschaftsbestimmenden, ortsbildprägenden Gehölze*“ ablesbar.

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Technisches Hilfswerk – Standort Eisenfeld“ soll nun eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist daher notwendig.

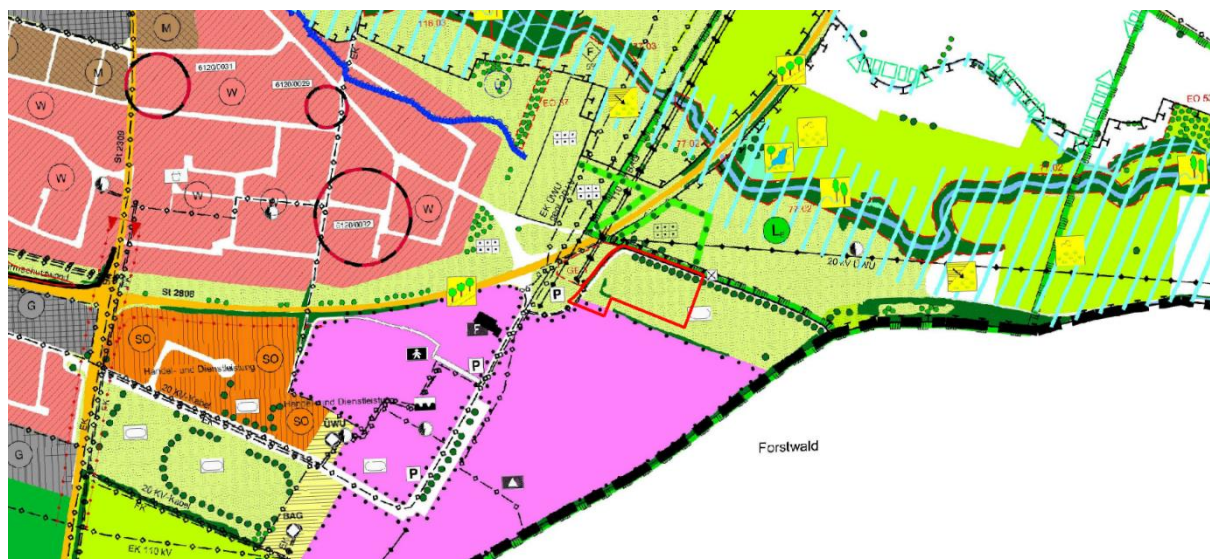


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

2.4 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan

Es ist kein Bebauungsplan im Geltungsbereich vorhanden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum des Marktes Eisenfeld.

Der Marktgemeinderat stimmte in der Sitzung am 20.09.2021 dem Verkauf des Geländes an die BImA zu. Eine notarielle Beurkundung zum Grunderwerb unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Schaffung des gewünschten Baurechts wurde veranlasst.

3. Plangebiet

3.1 Städtebauliche Situation und Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Eisenfeld, östlich der Umgehungsstraße St 2309 und nördlich des Schulzentrums. Es erstreckt sich zwischen dem Julius-Echter-Gymnasium und der Zufahrtsstraße „Dammsfeldstraße“ zur Sportanlage des BSC Eisenfeld.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende landwirtschaftliche Wiesenflächen (Flur-Nr. 6725/25 und 6725/12)
- Im Osten von der vorhandenen Sportanlage des BSC Eisenfeld (Flur-Nr. 7045/14)
- Im Süden durch die Fläche des angrenzenden Schulzentrums (Flur-Nr. 7044)
- Im Westen durch angrenzende unbebaute Grundstücke, die derzeit als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt werden. (Flur-Nr. 7044/4, 7045/13 und 7044/10)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flächen der Gemarkung Eisenfeld:

- Flurnr. 7045/44 sowie eine Teilfläche der Flurnr. 7044 (Gemeinbedarfsfläche)
- Teilflächen der Flurnr. 7044/11 und 7044/3 und die Gesamtfläche der Flurnr. 7045/26 (Verkehrsfläche)
- Teilfläche der Flurnr. 7045/14 (öffentliche Grünfläche)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 12.001,90 m².

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung von ca. 148 m in nordwest-südöstlicher Richtung und von ca. 77 m in südwest-nordöstlicher Richtung im Bereich des beplanten THW-Geländes.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:2500 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

3.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Gemäß den Alkis Vermessungsdaten steigt das Grundstück von Ecke Westen zu Osten um ca. 1 m auf ca. 150 m Länge und ist damit im Wesentlichen als eben zu bewerten. Das Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 128 m DHHN (Deutsches Haupthöhennetz).

Naturräumlich liegt der Planungsraum im Randbereich der Naturregion Spessart. Das Bodenprofil für typischen Boden im Spessart zeigt Braunerde aus Bundsandstein, ein sandiges wasserdurchlässiges Gestein des Bundsandstein. Diese Böden neigen zur Versauerung und werden, auch wegen des rauen Klimas im Spessart meist als Wald oder Grünlandstandorte genutzt (*Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt*).

Durch die jahrelange Nutzung als Sportanlage ist der Boden im Plangebiet anthropogen überprägt.

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (*Quelle: Bay. Landesamt für Umwelt*).

3.4 Versickerungseignung

Entsprechend dem zum Bebauungsplan erstellten Baugrundgutachten einschließlich Versickerungsversuchen der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH, Aschaffenburg vom 04.05.2022 (s. Anlagen), ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich. Versickerungsanlagen sind möglichst gebäudefern anzuordnen und sollten in einem flachen horizontalen Bauwerk erfolgen (z. B. Rigolen- oder Rohrversickerung, Sickerblöcke oder Sickerkern).

3.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ungenutzte Sportanlage. Die letzte dauerhafte Nutzung fand in der Saison 2018/2019 statt.

Die gesamte Sportanlage wie auch der Bereich der Obdachlosenunterkünfte ist größtenteils von einem grünummantelten Maschendrahtzaun umgeben. Um das ehemalige Sportfeld befand sich eine übliche Spielfeldbarriere, welche zwischenzeitlich durch den Markt Eisenfeld entfernt wurde.



Abb. 4: Sportanlage

Die Sportanlage wird im Norden durch einen Forst- und Wirtschaftsweg begrenzt. Entlang dieses Weges befindet sich eine alte Baumallee mit hoher Wertigkeit. Zum Schutz und dauerhaften Erhalt dieser Allee wurde sie in den Geltungsbereich eingeschlossen und als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume ausgewiesen.



Abb. 5: Alleebäume

Weitere Gehölze befinden sich am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes, ebenfalls entlang des Forst- und Wirtschaftsweges. Als bauliche Anlage war alleinig das abbruchreife, seit vielen Jahren leerstehende Vereinsheim mit Zufahrt, Stellplätzen und überdachter Terrasse im nordwestlichen Bereich der Sportanlage vorhanden. Der Abbruch dieses Gebäudes wurde durch den Markt Elsenfeld veranlasst.



Abb. 6: Weitere Gehölze im Nordwesten und ehemaliges, bereits abgebrochenes Vereinsheim

Im Bereich der Obdachlosenunterkünfte befinden sich vier, im Jahre 2022 errichtete Wohncontainer zur vorübergehenden Unterbringung von Obdachlosen sowie zwei weitere Kfz-Stellplätze.



Abb. 7: Wohncontainer mit zwei Stellplätzen

Weitere Gehölze befinden sich nicht im Planbereich.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit im Westen durch einen Forst- und Wirtschaftsweg ohne Beleuchtung erschlossen. Insbesondere zur Sicherung der Zuwegung ist eine Straßenbeleuchtung

mind. bis zur geplanten Hauptzufahrt im Westen des Plangebietes zu erstellen. Der vorhandene Ausbau des Wald- und Wirtschaftsweges besitzt im Bereich der Wohncontainer eine Breite von ca. 5.10 m und verjüngt sich im Norden im Bereich des Beginns der alten Baumallee auf eine Breite von 3.0 m. Die vorhandene Fahrbahntragfähigkeit ist durch einen fachkundigen Verkehrsplaner einzuholen. Ein Gehweg ist nicht vorhanden. Eine Ertüchtigung der Zufahrtsstraße liegt im Zuständigkeitsbereich des Marktes Eisenfeld.

Die HAUPTerschließung des THW-Geländes erfolgt über eine Zufahrt nördlich der Wohncontainer. Eine zusätzliche Ausfahrt vom THW-Gelände ist im Norden, auf eine Lücke in der alten Baumallee abgestimmt, vorgesehen. Das Grundstück Flur-Nr. 7045/14 ist in den Bereichen der Zu- und Ausfahrt mit einer Grunddienstbarkeit eines Überfahrtsrechtes zu belasten.

Die Wohncontainer werden bereits durch einen direkten Anschluss an den Forst- und Wirtschaftsweg erschlossen.

Für das Plangebiet besteht Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächstgelegene Haltestelle ist „Eisenfeld, Schulzentrum“ in ca. 300 m Entfernung. Dort verkehren die Buslinien 61, 65, 60, 68, 64 und 62 in alle Richtungen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Plangebietes als Vereinsheim und der bereits vorhandenen Wohncontainer ist es mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) über die Straße „Dammsfeldstraße“ und den Forst- und Wirtschaftsweg voll erschlossen und es besteht die Möglichkeit der Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Netze.

4.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Bebauung des THW-Geländes kann über einen Anschluss an die im Plangebiet vorhandene Leitung erfolgen (s. Anlage Lageplan Trinkwasserleitung und Hydranten). Dabei ist eine direkte Überbauung der Leitung nicht zulässig.

Ein Schutzzonenbereich von mind. 3 m beidseits ist einzuhalten.

Die Wohncontainer wurden bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

4.2.2 Löschwasserversorgung

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung und der baulichen Nutzung ergibt sich auf Grundlage des Arbeitsblattes W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Im Anhang befindet sich ein Lageplan mit Kennzeichnung der beiden, im direkten Umfeld liegenden Löschwasserentnahmestellen. Bei den Hydranten Nr. 001.1 und Nr. 002.1 wurde durch den Abwasserzweckverband Main-Mud-Elsava eine Leistungsermittlung durchgeführt und ein mittlerer Durchfluss von 758l/min bzw. 990l/min bei einem mittleren Druck von 1,6 bzw. 1,5 bar ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Messergebnisse der Durchflussleistungen von Hydranten Momentaufnahmen sind und sie sich aufgrund von Bauflächenerweiterungen, Leitungsaustausch, Druckschwankungen und Inkrustierungen zukünftig verändern können. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 alle 4 Jahre zu erbringen. Die Messprotokolle zur Sicherung der Löschwassermenge liegen ebenfalls der Begründung als Anlage bei.

Der Hydrant 002.1 liegt innerhalb einer Zaunanlage auf der Gemarkung Erlenbach und ist daher im Notfall nur erschwert zugänglich.

Im Zuge der Herstellung des neuen Hausanschlusses für die geplanten THW-Gebäude ist ein zusätzlicher Hydrant aufzunehmen.

Der Markt Elsenfeld stellt über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

4.2.3 Entwässerung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Zur Beurteilung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens wurde ein Baugrundgutachten einschließlich Versickerungsversuchen der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH in Aschaffenburg-Obernau erstellt. (Siehe Begründung Punkt „3.4 Versickerungseignung“ und Anlagen)

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser für den Bau von neuen Gebäuden.

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen der bestehenden Wohncontainer wurde bei der Erstellung dieser im Jahre 2022 zur Versickerung ins Gelände geleitet.

4.2.4 Entwässerung Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser führt über den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal zur Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes AMME in Elsenfeld. Die

Lage und der Verlauf der vorhandenen Mischwasserleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zur Aufstellung des Bebauungsplans übernommen.

4.2.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Marktgemeinde Elsenfeld ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk“ angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist aus dem bestehenden Netz möglich. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Im Plangebiet verläuft eine 0,4 kV Niederspannungskabelleitung mit einem Schutzstreifen von 1 m beidseits der Leitungsachse.

Detaillierte Pläne können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

[Planauskunftsportal: Auskünfte einholen | Bayernwerk Netz \(bayernwerk-netz.de\)](https://www.bayernwerk-netz.de)

Bei der Errichtung von Gebäuden werden aus Gründen des Klimaschutzes bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt. Solarthermie (Solar- und Photovoltaikanlagen) zur Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich erwünscht und auf entsprechend geeigneten Dachflächen vorgeschrieben.

Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmG) wird hingewiesen.

Es ist nicht vorgesehen, den Geltungsbereich an die Gasversorgung anzuschließen, da derzeit keine Gas-Versorgungsleitungen im Geltungsbereich bzw. dessen Nähe verlaufen.

Eine Anbindung des THW-Geländes an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes. Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich bereits Telekommunikationslinien.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Sie sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Die vorhandenen Wohncontainer verfügen nicht über einen Telekommunikationsanschluss.

Bei der Genehmigungsplanung sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf die vorhandenen Leitungen (Strom u. Telekommunikation) abgestimmt werden, dass Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Die Lage der Leitungen ist im Zuge der Baugenehmigung in den Planunterlagen zu kennzeichnen.

4.2.6 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Abfallbehälter, Sperrabfall und gelben Säcke sind am Straßenrand des derzeitigen Forst- und Wirtschaftsweges zur Abholung bzw. Leerung bereitzustellen.

Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

5. Weitere planungsrelevante Belange

5.1 Immissionsschutz

Nachfolgend eine immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Landratsamtes Miltenberg, (Mail vom 03.07.2023, Herr Krautschneider):

Ca. 55 m nordwestlich des geplanten Vorhabens befindet sich das Bebauungsplangebiet „Kleingärten am Forstweg“. Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Nr. 1.1 c) sind Kleingartenanlagen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungsspiegel zuzuordnen: Tags und nachts 55 dB.

Ca. 50 m südwestlich des geplanten Vorhabens befindet sich in der Dammsfeldstraße 22 eine Unterkunft für Asylbewerber, welche gemäß Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.01.2023, 3. Punkt Abs. 6 Nr. 6, nach 2025 baulich verbraucht und nicht weiter nutzbar sei. Gemäß Anlage zum Schreiben des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 30.09.2015 können nach Nr. 7.1 Satz 1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm u. a. überschritten werden, wenn dies zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Solche Gefahren liegen, gemäß dem genannten Schreiben, hinsichtlich der Rechtsgüter der Flüchtlinge und Asylsuchenden vor, so dass auch aufgrund von Nr. 7.1. der TA Lärm die Immissionswerte für die dem Wohnen dienenden Gebiete überschritten werden können. Dies gelte sowohl hinsichtlich des von Flüchtlingen und Asylbewerbern hinzunehmenden Geräuschniveaus als auch hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen, die die Nachbarschaft von Flüchtlingen und Asylbewerbern von diesen hinzunehmen hat.

Aufgrund der vorliegenden Beschreibung der künftigen Nutzung des THW-Geländes ist zu erwarten, dass durch diese keine unzulässigen Immissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Ein Schallschutzgutachten erscheint aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.

Es wird zum derzeitigen Planungsstand davon ausgegangen, dass bei gegebenem Abstand zur Staatsstraße in Verbindung mit dem, aus den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sowie durch die gute bauliche Praxis resultierenden, baulichen Schallschutz insgesamt akzeptable Immissionsverhältnisse erreicht werden können.

5.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In der Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird dies durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Flächensparende Erschließung durch vorhandene Straße „Dammfeldstraße“,
- Verpflichtung zum Einbau einer Zisterne,
- Ausbau der Stellplätze, Zufahrten und Wege aus versickerungsfähigem Material,
- Flachdächer nur in Verbindung mit extensiver Begrünung,
- Nutzung von Solarenergie
- Ausschluss fossiler Brennstoffe

5.3 Hochwasserschutz

Es ist kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen.

5.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Ein entsprechender Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalpflegebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen, wurde im Bebauungsplan mit aufgenommen.

6. Flächenbilanz

Mit der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile:

<u>Geltungsbereich gesamt</u>	ca.	<u>12.001,90 m²</u>
Gemeinbedarf GBF 2	ca.	7.848,50 m ²
Gemeinbedarf GBF 1	ca.	1.112,00 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.850,20 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	1.191,20 m ²

7. Anlagen

- 01 Umweltbericht, Büro Martin Beil, Würzburg, 10.06.2024
- 02 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Martin Beil, Würzburg, 10.06.2024
- 03 Baugrundgutachten, Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg–Obernau, 04.05.2022
- 04 Lageplan Trinkwasserleitung und Hydranten, AMME, 05.05.2023
- 05 Messprotokolle zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs, AMME, 09.05.2023

8. Verfahrensstand

Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 24.04.2023

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: _____._____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

08.04.2024 – 10.05.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 28.03.2024, 10:20 Uhr; Frist: 08.04.2024 – 10.05.2024

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 17.06.2024

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: _____._____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

_____._____ - _____._____

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: _____._____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): _____._____, #h; Frist: _____._____ - _____._____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____._____

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: _____._____

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 13.03.2024

Ergänzt: 10.06.2024



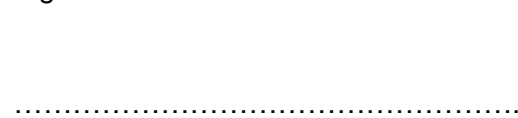
Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Elsensfeld, 13.03.2024

Ergänzt: 10.06.2024



Markt Elsensfeld

Kai Hohmann, 1. Bürgermeister