



Markt Elsenfeld

Marienstraße 29  
63820 Elsenfeld  
Landkreis Miltenberg

**Aufstellung des Bebauungsplans  
„THW – Standort Elsenfeld“  
gemäß § 2 Abs.1 BauGB  
im Regelverfahren**

**Begründung**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
<b>2.</b>	<b>Rechts- und Planungsgrundlagen</b>	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
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	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
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	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	16
4.2.5	Energieversorgung / Kommunikation	16
4.2.6	Abfallentsorgung	17
<b>5.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	17
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	26
5.4	Hinweise	27
<b>6.</b>	<b>Weitere planungsrelevante Belange</b>	27
6.1	Immissionsschutz	27
6.2	Klimaschutz	28
6.3	Hochwasserschutz	28
6.4	Denkmalschutz	28
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	29
<b>8.</b>	<b>Anlagen</b>	29
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	30

## 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 Aufstellung des Bebauungsplans 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 Aufstellung des Bebauungsplans 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 Aufstellung des Bebauungsplans „Technisches Hilfswerk – Standort Elsenfeld“ 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 Elsenfeld 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 Elsenfeld.

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)

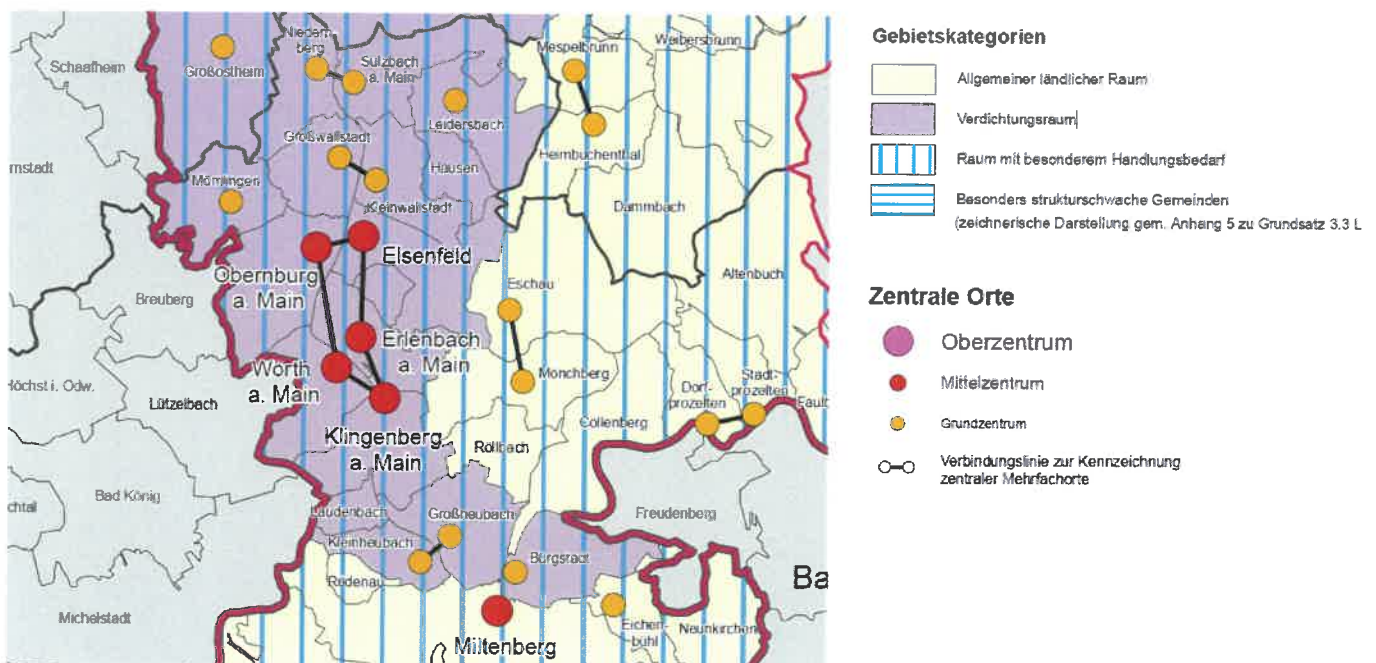


Abb. 1: Ausschnitt des Regionalplans Bayerischer Untermain (1), Lesefassung Stand 01.03.2018, Karte 1 „Raumstruktur“

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 Eisenfeld 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 Eisenfeld 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 Feuchtfächen 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.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsrechnung sowie spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung gem. § 2a BauGB aufgestellt (s. Anlagen).



### 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

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 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 m<sup>2</sup>.

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 Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 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 Elsenfeld 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 Eisenfeld 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. Aufgrund der geringen Straßenbreite wird für Begegnungsverkehr eine Haltebucht zwischen der Einfahrt und Ausfahrt zum THW-Gelände vorgesehen, um ein Ausweichen zu ermöglichen und langes rückwärts Rangieren zu vermeiden. 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 m<sup>3</sup>/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-Mömling-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 Eisenfeld stellt über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/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 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. Parallel dazu werden die Container „Dammsfeldstraße 24a bis 24d mit einem aktiven Stromanschluss und der Zähleranschlusssäule 79812 versorgt.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.



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. Textliche Festsetzungen

#### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Flächen für den Gemeinbedarf

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird den städtebaulichen Zielen entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf sind öffentlichen und privaten Einrichtungen und Anlagen vorbehalten, die der Allgemeinheit dienen. Mit den getroffenen Zweckbestimmungen können Gebäude und Einrichtungen entstehen, die den Zielvorstellungen der Gemeinde zur Weiterentwicklung des Standortes entsprechen und die Nachbarschaft aus Schulzentrum, Kindergarten, Hallenbad, Feuerwehr ect. sinnvoll ergänzen. Somit können im Sinne der Zukunftsfähigkeit wichtige Einrichtungen für das Gemeindeleben an einem Standort gebündelt und Synergieeffekte genutzt werden. Damit wird auch dem Ziel der Regionalplanung zur „Bündelung überörtlicher Errichtungen der Daseinsvorsorge“ entsprochen.

Mit der Planung werden Flächen einer ungenutzten Sportanlage in Anspruch genommen. Die Fläche ist verkehrs- und medienseitig erschlossen. Somit kann die Flächeninanspruchnahme insgesamt minimiert und die Auslastung vorhandener Infrastrukturen verbessert werden. Andere geeignete Standorte stehen in Elsenfeld nicht zur Verfügung. Für die Fläche besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk.

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete in Sinne der BaunVO und daher von deren Regelungen nicht erfasst. Dennoch können ergänzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB getroffen werden. Dies erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan, um eine ortsbildgerechte Ortsrandgestaltung zu befördern.

Neben den Hauptnutzungen werden auch Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zugelassen, um eine optimale Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt:

#### Grundflächenzahl

Für die Bebauung innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 von 0,4 und für die Gemeinbedarfsfläche GBF 2 von 0,6 zugelassen. Das bedeutet, dass die von baulichen Anlagen eingenommene Fläche je Grundstück maximal 40% bzw. 60 % der Gemeinbedarfsfläche betragen darf. Innerhalb der GBF 1 können mit der festgesetzten GRZ von 0,4 demnach bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von 445 m<sup>2</sup> errichtet werden (1.112 m<sup>2</sup> x 0,4 = 445 m<sup>2</sup>). Innerhalb der GBF 2 können mit der festgesetzten GRZ von 0,6 demnach bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von 4.709 m<sup>2</sup> errichtet werden (7.848,5 m<sup>2</sup> x 0,6 = 4.709,10 m<sup>2</sup>).

Innerhalb der Baufelder mit einer Größe von 734,5 m<sup>2</sup> (Obdachlosenunterkünfte) bzw. ca. 6.715,5 m<sup>2</sup> (THW-Gelände) ist dabei eine freie Anordnung möglich.

Mit der im Plangebiet festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,6 kann einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche erfolgen. Andererseits entsteht eine Dichte, wie sie der Ortsrandlage angemessen ist und gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entspricht. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können minimiert werden.

Entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50 % zugelassen werden. Im vorliegenden Falle bedeutet das, dass im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 eine

Überschreitung um 0,2 möglich ist. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GBF 2 ist jedoch ebenfalls nur eine Überschreitung mit 0,2 bis zur Obergrenze lt. BauNVO von 0,8 möglich. Die Befestigung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen muss dabei weitestgehend wasserdurchlässig erfolgen. (s. Festsetzung „Oberflächenbefestigung“)

#### Höhe der baulichen Anlage

Ein Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Ausbildung eines gut gestalteten Ortsrandes, um den Übergang zur Landschaft angemessen zu formulieren. Die vorhandene Baumallee bildet den tatsächlichen Übergang zu den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für die Gebäude innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird eine maximale Höhe festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Baukörper soll sich an den Höhen der umgebenden Bebauung orientieren, um somit einen räumlichen Zusammenhang zu schaffen.

Die rechnerische Überprüfung der Vollgeschosse, vor allem im Dach- und Kellergeschoss, stellt einen hohen Zeitaufwand für Gemeinden und Ämter dar. Daher wird auf eine Festlegung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Die maximale Höhe der Gebäude wird über eine festgesetzte maximale Wandhöhe von 7.50 m bzw. 4 m definiert. Diese Wandhöhe und die sich daraus ergebende Geschossigkeit entspricht in etwa der Höhen der umliegenden Gebäude (Julius-Echter Gymnasium mit Flachdach und Flüchtlingsunterkunft mit leicht geneigtem Satteldach). Somit wird gesichert, dass eine dem Standort am Ortsrand angemessene Gebäudekubatur entsteht.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung dient die gemittelte Höhe des vorhandenen Geländes in Gebäudemitte. Da das ebene Sportgelände nahezu auf gleicher Höhe mit dem Straßenniveau liegt, bezieht sich die festgesetzte maximale Höhe ebenso auf den Straßenraum und die Wahrnehmungsperspektive der Menschen.

Um mehr Planungsfreiheit für Standorte der notwendigen Technik (z. B. Arbeitsplattform für Revision der Lüftungsanlage, Drehkran) zu gewährleisten, darf die maximale Wandhöhe durch technisch notwendige Aufbauten um 2.50 m überschritten werden.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird für die Gemeinbedarfsfläche GBF 1 die offene Bauweise, für die Gemeinbedarfsfläche GBF 2 die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

festgesetzt. Hier dürfen die Gebäude eine zulässige Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Mit der Festsetzung soll eine größtmögliche Flexibilität für die Errichtung von, dem Allgemeinwohl dienenden Gebäuden ermöglicht werden. Im Hinblick auf das konkrete Ansiedlungsinteresse der Bundesanstalt Technisches Hilfswerk wären bei der Umsetzung dieses Projektes auch eine Vielzahl an KFZ-Unterstellplätzen mit Erweiterungsmöglichkeiten nötig.

Die umgebende Nachbarbebauung (Julius-Echter-Gymnasium) weist ebenfalls Gebäudelängen über 50 m auf.

Die Gebäude sind mit Grenzabständen nach der Bayerischen Bauordnung zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden über Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen ein Baufeld, innerhalb dessen die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung des Baufeldes wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

Mit der Festsetzung eines großzügigen Baufeldes wird für die konkrete Gebäudeanordnung eine hohe Flexibilität gewährt, um die Unterbringung verschiedener Nutzungen und eine bedarfsgerechte Anordnung von Baukörpern zu ermöglichen. Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, bildet das Baufeld die maximalen Ränder möglicher Gebäudekanten ab.

#### Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese Festsetzung wurde zur Klarstellung für künftige Bauwerber, wie die Flächen außerhalb der Baugrenzen genutzt werden können, aufgenommen.

**Klimawandel:** 85 % der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschläge nimmt deutlich zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung wird in der Bauleitplanung großes Potential gesehen, den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Dies bekräftigt künftig zunehmend die Notwendigkeit Niederschlagswasser zwischenzuspeichern.

Zum Schutz der Gebäude, des Bodens und Grundwassers werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht die folgenden Festsetzungen getroffen:

#### Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von 128 m ü. NN.

Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z. B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtung o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

Zur Entlastung der Kläranlage ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

#### Niederschlagswasser

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände, aufgrund vermehrter Starkniederschläge aber auch langanhaltender Hitze- und Trockenperioden, entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern.

Hierbei wird empfohlen, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplans nachgewiesen ist, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Es ist unter Anderem sicher zu stellen, dass der zu durchsickernde Boden frei von Belastungen (Z0) ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten, folgende Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser zu treffen:

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen.

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

#### Grundwasser

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

#### Zisternennutzung

Der Einbau einer Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> zur Nutzung von Niederschlagswasser ist für Neubauten verpflichtend.

#### Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigemessen. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der

Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zum Schutz des Bodens wird folgende Festsetzung getroffen:

Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf verpflichtend.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu treffen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i. V. m. Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

### Oberflächenbefestigung

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Eine Anbindung an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Jährlich beträgt der Flächenverbrauch in Bayern zur obertägigen Förderung von Baumineralien rund 900 ha. Auf der anderen Seite sind gut die Hälfte des jährlich in Deutschland anfallenden Mülls Bauabfälle. Zur Schonung der Ressourcen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig güteüberwachte Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden sind.

Informationen sind unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de) zu finden.

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

### Ausschluss fossiler Energieträger

Gemäß § 1 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.

Daher dürfen zur Verbesserung der Luftqualität und um die Klimawende voranzutreiben in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

### Solarenergie

Die Nutzung solarer Energie stellt ein wesentlicher Baustein der Energiewende dar. Daher werden bei der Errichtung von neuen Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgeschrieben. Solarthermie (Solar- und Photovoltaikanlagen) zur Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich erwünscht und auf entsprechenden Dachflächen festgesetzt.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind auf mindestens 20 % der Dachflächen im Bereich des THW-Geländes, binnen 3 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude, bauliche und sonstige



technischen Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) vorzusehen.

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

#### Dachbegrünung/Gründach

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und -dauer kann ein beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet.

Als großes Beispiel in der Region dient das Logistikzentrum des Industrie Center Obernburg mit Bayerns größtem Biodiversitäts-Gründach.

Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgegebene mögliche Dachform des Flachdachs bietet hierfür die idealen Voraussetzungen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die textliche Festsetzung "Dachbegrünung" erforderlich.

Die Kombination von Gründach und Photovoltaikanlagen ergeben zudem weitere Vorteile:

- Die Fläche wird dreifach genutzt:
  1. Stromerzeugung
  2. Klimaschutz und Biodiversität
  3. Witterungsschutz
- Das Solargründach ist ein Kompromiss im Vergleich zu einem voll belegten Solardach oder einem reinen Gründach
- Der mögliche Mehrertrag der Photovoltaik durch kühlende Wirkung der Begrünung liegt zwischen 0 – 8 %
- Die Dachlandschaft wird begrünt und belebt

#### Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Um arten- bzw. naturschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, wurde durch das Büro Martin Beil, Würzburg, ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsberechnung sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung (13.03.2024) erbracht. Ebenso wurde eine Begründung zur Grünordnungsplanung (13.03.2024) erstellt. Sie sind Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und der Begründung als Anlage zugefügt.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Dachgestaltung

Zugelassen werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung:

GBF 1 Flachdach (0° - 2°)

GBF 2 Flachdach (0° - 2°) und das Pultdach (2,5° - 25°).

Um einen harmonischen Gesamteindruck auch im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden zu erhalten, wird im gesamten Geltungsbereich die Dacheindeckung von neuen Gebäuden auf Blecheindeckung beschränkt. Das Flachdach ist nur in Verbindung mit einer extensiven Begrünung (Aufbau mind. 10 cm) zulässig, sofern diese Flächen nicht für Dachterrassen und/oder Zuwegung genutzt werden.

### Garagen

Da ein Carport baurechtlich wie eine geschlossene Garage anzusehen ist, sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb dieser zulässig.

Um den fließenden Verkehr bei der Einfahrt in Garagen nicht zu behindern, ist ein Stauraum von mindestens 5.0 m Tiefe vor Garagen einzuhalten.

Zum Erhalt einer möglichst homogenen Dachlandschaft, sind Garagen mit Flachdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen.

### Einfriedungen

Die max. Höhe von verkehrsfreien Einfriedungen beträgt lt. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO 2.0 m. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere gerade am Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, müssen Zäune über einen Mindestabstand von 15 cm verfügen. Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune zugelassen.

Einhausungen aus Kunststoffmaterial sind unzulässig.

### Abstandsflächen

Für die Berechnung der notwendigen Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO maßgebend.

## 5.3 Nachrichtliche Übernahmen

In der öffentlichen Grünfläche verläuft eine Wasserleitung mit einem Schutzzonenbereich von 1 m beidseits. Sie ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine Überbauung der Leitung ist nicht zulässig.

Ebenso wurde der Schmutzwasserkanal, dessen genaue Lage und Verlauf unbekannt ist, der Grenzverlauf des Naturpark Spessart und des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Naturpark Spessart, sowie die Bauverbots- und Baubeschränkungszone nachrichtlich übernommen.

#### 5.4 Hinweise

Für die weitere Planung und Realisierung der Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs werden weitere Hinweise gegeben. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren.

### 6. Weitere planungsrelevante Belange

#### 6.1 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.

## 6.2 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.

Im vorliegenden Bebauungsplan 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

## 6.3 Hochwasserschutz

Es ist kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen.

## 6.4 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.

## 7. Flächenbilanz

Mit der Planung ergeben sich folgende Flächenanteile:

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

**8. Anlagen**

- 01 Umweltbericht, Büro Martin Beil, Würzburg, 09.09.2024
- 02 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Martin Beil, Würzburg, 09.09.2024
- 03 Begründung zur Grünordnungsplanung, Büro Martin Beil, Würzburg, 09.09.2024
- 04 Baugrundgutachten, Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting mbH, Aschaffenburg–Obernau, 04.05.2022
- 05 Lageplan Trinkwasserleitung und Hydranten, AMME, 05.05.2023
- 06 Messprotokolle zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs, AMME, 09.05.2023

**9. Verfahrensstand**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 24.04.2023  
 Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 05.05.2023 und 05.04.2024

**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, 10:22 Uhr; Frist: 08.04.2024 – 10.05.2024

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:** 17.06.2024  
 Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 28.06.2024

**Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
 01.07.2024 – 09.08.2024  
 Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 28.06.2024

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**  
 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:  
 Anschreiben (digital): 28.06.2024, 10:13 h; Frist: 01.07.2024 – 09.08.2024

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 09.09.2024  
 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Aufgestellt: JB  
 Bürgstadt, 13.03.2024  
 Ergänzt: 10.06.2024  
 Ergänzt: 14.08.2024



.....  
 Johann und ECK  
 Architekten – Ingenieure GbR  
 Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Elsenfeld, 13.03.2024

*16.03.2024*



.....  
 Markt Elsenfeld  
 Kai Hohmann, 1. Bürgermeister