

**Bauleitplanung des Markt Hösbach, Ortsteil Wenighösbach
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Sternberg“**

Umweltrelevante Stellungnahmen

(aus frühzeitigem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)




AELF-KA • Ringstraße 51 • 97753 Karlstadt

E-Mail
PlanES
Dip.-Ing. Ivonne Linne
Alte Brauereihöfe
35392 Gießen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail, 15.07.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-KA-L2.2-4612-14-5-2



Karlstadt, 26.08.2024

Bebauungsplan "Erweiterung Sternberg"
Bauleitplanung des Marktes Hösbach, OT Wenighösbach
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Linne,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt nimmt zum oben genannten Bauvorhaben wie folgt Stellung:

Vom beplanten Gebiet betroffen sind in etwa 2,45 ha aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzter Fläche. Diese besitzt eine Durchschnittliche Ackerzahl von 42. Diese liegt unter dem Landkreisdurchschnitt des Landkreises Aschaffenburg von 47. Somit liegt eine landwirtschaftliche Fläche mit durchschnittlicher Ertragsfähigkeit vor.

In der Nähe des Plangebietes 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.

Die zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe soll gewährleistet werden. Die Betriebe müssen sich in Struktur und Größe verändern können. Dazu gehört auch, dass die Befahrbarkeit der Flurwege mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt sein muss.

Aus Sicht des AELF Karlstadt bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Zu den Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen können zum jetzigen Planungsstand keine Aussagen getroffen werden. Sobald die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen feststeht bitten wir um erneute Beteiligung.

Es wird gebeten, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt eine Kopie der Entscheidung der Genehmigungsbehörde als Information zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

A solid grey rectangular box used to redact the signature of the official.



**Bayerischer
Bauernverband**

**Hauptgeschäftsstelle
Unterfranken**

Bayerischer Bauernverband · Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
beteiligungsverfahren@plan-es.com

Ansprechpartner: Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [Rechtsreferat-Unterfranken@
BayerischerBauernVerband.de](mailto:Rechtsreferat-Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de)

Datum: 30. August 2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
601 080

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Sternberg“ des Marktes Hösbach Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband nimmt zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung:

Die Bauleitplanung hat grundsätzlich das Ziel Konflikte zu vermeiden. Wir begrüßen es, wenn Wohnraum für die Bevölkerung vor Ort geschaffen wird, dies stärkt die Entwicklung des ländlichen Raums. Die für die Erweiterung des Wohngebietes vorgesehenen Flächen sind aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Deren Belangen müssen daher auch bei der Flächeninanspruchnahme berücksichtigt werden.

Die Planung umfasst nach aktuellem Stand ca. 2,45 ha. Eine Umnutzung dieser Flächen für Wohnbebauung würde einen irreversiblen Verlust landwirtschaftlicher Fläche bedeuten. Dieser Verlust ist angesichts der zunehmenden Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf ein Minimum zu begrenzen. Gerade in einer Zeit, in der die Ernährungssicherheit und der Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen immer wichtiger werden, müssen zunächst Baulücken im Ort geschlossen werden. Sollte dennoch eine Erweiterung notwendig sein, so ist eine Größe von rund 500 m² pro Bauplatz vollkommen ausreichend.

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg · Telefon 0931 2795-600 · Telefax 0931 2795-660
Unterfranken@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer:
143/241/01099

VR-Bank Würzburg · Konto 6 090 460 · BLZ 790 900 00 · IBAN: DE54 7909 0000 0006 0904 60 · BIC: GENO DE
F1 WU1

Daneben fordern wir PV auf den Dachflächen verbindlich festzusetzen. Die notwendige Flächeninanspruchnahme für zukünftig mögliche Freiflächenanlagen könnte damit bereits deutlich reduziert werden.

Grundsätzlich muss neben dem Umfang der Planung auch die Bonität und Agrarstruktur der betroffenen Flächen berücksichtigt werden. Der Planungsbereich umfasst Flächen mit mittlerer Bonität. Auf Grund der vorhandenen Landschaftselemente kann die Agrarstruktur des Geltungsbereiches als eher ungünstig eingestuft werden. Zu berücksichtigen ist auch die räumliche Nähe zu der bestehenden Wohnbebauung. Gegen die Flächenwahl gibt es aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes daher grundsätzlich keine Einwände.

Neben dem direkten Verlust von Nutzfläche ist auch mit Beeinträchtigungen durch Randwirkungen zu rechnen. Durch die Nähe der Wohnbebauung zu weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit einer Einschränkung in der Bewirtschaftung zu rechnen. Darunter fallen etwa Auflagen hinsichtlich der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln oder Gülle. Daneben ist zu prüfen in wie weit der landwirtschaftliche Betrieb auf der Flurnummer 4252 Gemarkung Wenighösbach betroffen ist. Dieser darf in seiner Entwicklungsfähigkeit, auf Grund der räumlichen Nähe zum Erweiterungsgebiet keinesfalls eingeschränkt werden. Ungeachtet dessen sind Staub-, Lärm-, und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts, ausgehend von den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem Betrieb von der Wohnbevölkerung so hinzunehmen. Daneben müssen Eingrünungsmaßnahmen angrenzend zu den Wegen Flurnummer 3558, 3558/001, 3618, 3620 und 4933 Gemarkung Wenighösbach einen Abstand von mindestens 2,5 m halten, sodass eine ungehinderte Durchfahrt möglich ist.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes. Die geplanten Maßnahmen zur Anbindung des Gebietes an das bestehende Straßennetz können die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zusätzlich erschweren. Besonders kritisch ist die Zunahme des Individualverkehrs zu bewerten, die mit der neuen Wohnbebauung einhergeht. Kritisch sehen wir hier vor allem die zum Teil im Geltungsbereich liegenden Wege, Flurnummer 3626, 3558, 3558/001 sowie Gemarkung Wenighösbach. Landwirtschaftliche Maschinen, die zur Bewirtschaftung der Felder erforderlich sind, dürfen durch den zusätzlichen Verkehr nicht behindert werden. Enge Straßen und vermehrter Verkehr führen zu längeren Anfahrtswegen und höheren Kosten. Daneben führt die zusätzliche Belastung der Infrastruktur langfristig zu Schäden an den Straßen, welche auch für die landwirtschaftliche Nutzung von Bedeutung sind. Die Kosten für die Instandhaltung sind nicht alleine nur von der Landwirtschaft zu tragen.

Für den naturschutz-rechtlichen Ausgleich wurden bisher noch keine konkreten Flurnummern festgesetzt. Grundsätzlich sind hierfür ausschließlich Flächen mit geringer Bonität und ungünstiger Agrarstruktur heranzuziehen. Es ist zu prüfen inwieweit der Ausgleich intern oder über Ökopunkte erfolgen kann.

Wir bitten die oben aufgeführten Bedenken in der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten.

Mit freundlichen Grüßen



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	16.07.2024	P-2024-3453-1_S2	30.07.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Hösbach, Lkr. Aschaffenburg: Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung
Sternberg"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Antonio Sasso M.A.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie,
bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser
Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung
nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange,
wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der
Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde)
ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der
Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere

Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:



Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Unteren Abfallrechtsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die im Betreff genannte Planung. Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

- Soll im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff für technische Bauwerke verwendet werden, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) unmittelbar zu beachten. Dies gilt auch beim Einsatz von mobilen Brechern vor Ort.
- Soll für Geländemodellierungen Bodenmaterial verwendet werden das nicht von der Anfallstelle stammt, so hat dieses ebenfalls den Anforderungen der ErsatzbaustoffV zu genügen.
- Bei Bodenmaterial das bei Erdarbeiten vor Ort ausgehoben und nicht am Ort des Anfalls wieder eingebaut wird handelt es sich grundsätzlich um Abfall. Es ist vorrangig einer schadlosen und ordnungsgemäßen Verwertung (z.B. Bodenaufbereitungsanlage, Verfüllung von Gruben und Brüchen), andernfalls einer gemeinwohlverträglichen Beseitigung (z.B. Deponie) zuzuführen.
- Für sämtliche während Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind die Regelungen der §§ 8 ff. GewAbfV zu beachten. Insbesondere sind die Abfälle getrennt zu sammeln und zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen. Fallen entgegen dieser Vorgabe gemischte Bauabfälle an so sind diese nach § 9 GewAbfV zwingend einer Vorbehandlungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Staatliches Abfallrecht

Fachbereich 51

Landratsamt Aschaffenburg

Bayernstraße 18, 63739 Aschaffenburg

Tel.: 06021 / 394 - 7111

Fax: 06021 / 394 - 905

E-Mail: abfallrecht@Lra-ab.bayern.de

Infos zum Landkreis Aschaffenburg finden Sie unter www.landkreis-aschaffenburg.de

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten und zu Ihren diesbezüglichen Rechten finden Sie in unserem Internetauftritt auf datenschutz.lra-ab.de. Alternativ erhalten Sie die Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten bei Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin.

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG);

Vorhaben: Bebauungsplan „Erweiterung Sternberg“
Bauort: Markt Hösbach, Ortsteil Wenighösbach
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Fassung vom 18.06.2024

Eingang PlanES

07. AUG. 2024

Zur E-Mail von Frau Linne vom Architekturbüro PlanES vom 15.07.2024

Anlage: -

Fachtechnische Stellungnahme

Sachverhalt

Der Markt Hösbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Sternberg“ in Wenighösbach. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden am Ende der Sternbergstr., nordwestlich der Friedhofstr. auf einer Fläche von 2,45 ha mit rund 70 Wohneinheiten.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Potentialfläche für ein künftiges Allgemeines Wohngebiet dargestellt, daher ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

Der Markt Hösbach kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Durchführung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Beurteilung

Die Verkehrsuntersuchung vom 29.05.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen entstünden. Die entstehenden Verkehrsströme können sehr gut abgewickelt werden. Somit ist voraussichtlich auch mit keiner erhöhten Lärmbelastigung durch den Verkehr zu rechnen.

Es kommt durch das neue Wohngebiet zu keiner heranrückenden Wohnbebauung an das Gasthaus zum Ochsen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Wohngebiet mit einer geringen Belastung von Lärm und Luftimmissionen zu rechnen sei und mit keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Wohnbebauung.

Laut der Begründung werde dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entsprochen und schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden.

Fazit

Aus der Sicht des Immissionsschutzes scheinen die Ausführungen der Gemeinde plausibel.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sollten noch in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Es bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zu der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“, wenn die Orientierungswerte aufgenommen werden.



Untere Immissionsschutzbehörde



Landratsamt Aschaffenburg

Landratsamt Aschaffenburg • 63736 Aschaffenburg

Plan ES
Fr. Ivonne Linne
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Fachbereich 14 – Bauleitplanung

Sachbearbeitung: [REDACTED]
Zimmer-Nr.: A-3.37
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: Bauaufsicht@Lra-ab.bayern.de
Internet: www.landkreis-aschaffenburg.de

Unsere Öffnungszeiten:

Montag – Freitag 8 – 12 Uhr
Donnerstag 14 – 17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Eingang Plan **ES**

30. AUG. 2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

[REDACTED]

Unser Zeichen
14.2 -6102-130

Aschaffenburg, 23. August 2024

Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung Sternberg“ des Marktes Hösbach für den Ortsteil Wenighösbach; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage: Fachtechnische Stellungnahme Bauaufsicht/Kreisbaumeister vom 23.08.2024

Sehr geehrte Frau Linne, sehr geehrte Damen und Herren,

in o. g. Angelegenheit übersenden wir die in der Anlage genannte Stellungnahme mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren. Wir machen noch auf Folgendes aufmerksam:

Die in Nr. 1.3.4 der Begründung erwähnte Überschneidung des Eingriffsbereichs mit dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht im Bebauungsplan dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Dienstgebäude:
Bayernstr. 18
63739 Aschaffenburg

Telefon: 06021 / 394 - 0
Telefax: 06021 / 394 - 999

E-Mail: Poststelle@Lra-ab.bayern.de

Erreichbarkeit:
Erreichbarkeit mit dem KfZ / ÖPNV:
www.landkreis-aschaffenburg.de/anfahrt/



Konten der Kreiskasse Aschaffenburg
Sparkasse Aschaffenburg Miltenberg
IBAN: DE08 7955 0000 0000 0630 16
BIC: BYLADEM1ASA

Raiffeisen-Volksbank Aschaffenburg eG
IBAN: DE68 7956 2514 0001 4168 80
BIC: GENODEF1AB1



BAYERISCHER
UNTERMAIN

BAYERN IN RHEIN-MAIN

Bauleitplanung des Marktes Hösbach, Ortsteil Wenighösbach, Bebauungsplan „Erweiterung Sternberg“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Fachtechnische Stellungnahme

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ in der Fassung vom 08.06.2024 werden folgenden Anregungen, Hinweise und Fragestellungen vorgetragen:

Im allgemeinen Wohngebiet sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Bei einer Doppelhausbebauung in WA 1 („Gebäuden im Sinne von Doppelhäusern“) **dürfen** die jeweiligen Doppelhaushälften (einseitig!) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Um sicher zu stellen, dass die eventuell zeitlich später geplante, benachbarte Doppelhaushälfte an die bereits bestehende Haushälfte angebaut werden **muss**, sollte eine entsprechende Festsetzung ergänzt werden. Nur so kann späteren Diskussionen und Unklarheiten bezüglich erforderlicher Abstandsflächen vorgebeugt werden. Oder wie wird ansonsten sichergestellt, dass bei einer bestehenden Grenzbebauung an die Gebäudeabschlusswand auch wirklich angebaut wird und nicht die fensterlose Brandwand bis in alle Ewigkeiten sichtbar bleibt? Dieser Sachverhalt kann in späteren Verfahren zu Problemen und Fehlplanungen führen.

Aufgrund des teilweise stark fallenden Geländes ist ein sensibler Umgang mit Grund und Boden erforderlich. Je besser im Vorfeld das Geländeniveau aufgenommen und berücksichtigt wird, desto besser können die Gebäude und Hausformen festgelegt und eingestellt werden und zu einer harmonischen und ansprechenden Gestaltung des Ortsrands beitragen. Diesbezüglich ist der Bezugspunkt für die maximal zulässigen Traufhöhen leider nicht eindeutig genug geregelt bzw. nicht zu Ende gedacht, da zum einen nicht alle zukünftig bebaubaren Grundstücke direkt und teilweise nicht nur einseitig an eine Erschließungsstraße angrenzen, deren Oberkante als Bezugspunktebene dienen soll. Hier ist eine eindeutige Regelung erforderlich, welche Straße zur Ermittlung des unteren Bezugspunkts heranzuziehen ist (u.a. bei diversen Eckgrundstücken, Friedhofstraße, etc.). Zum anderen sind in dem vorhandenen stark geneigten Gelände mit dieser Festsetzung auf der Talseite und der straßenabgewandten Seite Wandhöhen zu erwarten, die deutlich über ein städtebaulich verträgliches Maß hinausgehen, insbesondere bei einer Doppelhausbebauung parallel zur Straße, bei der die Traufhöhe an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gemessen werden soll. Bei theoretisch (!) zulässigen

Gebäudelängen in den Baugebieten WA 1 und 2 von bis zu 50m ist dadurch vor allem bei einem Doppelhaus eine enorme talseitige Wandhöhe zu befürchten. Diesbezüglich ist auch die Festsetzung, dass Doppelhäuser deckungsgleich angebaut werden müssen nicht förderlich, da dies am Hang die größeren talseitigen Wandhöhen noch verstärkt. Außerdem sollte bei Doppelhäusern wenigstens auch die jeweilige Hausmitte als Bezugsachse dienen um einen Höhenversatz dem Geländeverlauf entsprechend zu ermöglichen.

Mit dem Ortsbild unverträgliche Gebäudehöhen sollen laut Begründung vermieden werden – das wird mit den derzeitigen Festsetzungen zur Traufhöhe nicht funktionieren. Die diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen zur Erläuterung der Höhen dargestellten Skizzen gehen offensichtlich von einem ebenen Gelände aus und spiegeln nicht die tatsächliche Situation wider. Dass, wie in der Begründung salopp formuliert, die eigentlichen Gebäude deutlich niedriger sein werden als es die Festsetzungen vermuten lassen, ist auf dieser Grundlage nicht nachvollziehbar und wenig zielführend. Dies sollte mit Skizzen, die den tatsächlichen Geländeverlauf widerspiegeln belegt werden. Um zukünftige Diskussionen zu vermeiden sind Festsetzungen und Darstellungen eindeutig abzubilden.

Dem Gemeinderat wird empfohlen sich die BaukörperhöhenEinstellung und mögliche, dadurch entstehende Wandhöhen näher beleuchten zu lassen. Es scheint zumindest fraglich, ob dies am Ortsrand wirklich den Planungswillen der Kommune darstellt.

Den Festsetzungen zur Dachlandschaft fehlt es an städtebaulichen Prinzipien. Gibt es beispielsweise in den Gebieten WA 1 und 3 Vorgaben zur Firstrichtung? Laut Begründung zum Bebauungsplan soll das charakteristische Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten werden, warum dann im Bereich WA 2 nur Flachdächer zulässig sein sollen, ist städtebaulich nicht nachvollziehbar und wird nicht begründet.

Weshalb braucht es im WA 2, wo nur Flachdächer zulässig sind, eine um 5,5m über die Traufhöhe hinausgehende maximale Gebäudehöhe? Wirtschaftliche Gründe wie beschrieben sind hier nicht erkennbar. Hier ist es hoffentlich nicht beabsichtigt 4-geschossige Gebäudekomplexe am Ortsrand zuzulassen – dies wäre aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar! Ein solches Volumen würde sich weder harmonisch in die Topographie noch in die Struktur der bestehenden und geplanten Wohnbebauung einfügen. Die Ausführungen zum abwehrenden Brandschutz, dass im WA 2 Gebäude der Gebäudeklasse 4 möglich sind, lässt ebenfalls eine Viergeschossigkeit befürchten. Unter dem Punkt Löschwasserversorgung ist demgegenüber für diesen Bereich von maximal möglichen drei Vollgeschossen die Rede. Da ein Staffelgeschoss immer ein Vollgeschoss darstellt, wäre eine Viergeschossigkeit hingegen ausgeschlossen.

Ein lediglich 1m zurückspringendes Staffelgeschoss wird nicht die optisch und städtebaulich erwünschte Wirkung einer geringeren Gebäudehöhe zeigen. Hier sollte, wie im Landkreis Aschaffenburg üblich, ein deutlich größerer Rücksprung von bis zu 3m zwingend gefordert werden, insbesondere in Richtung Straße.

Dachgauben und Quergiebel sollen insgesamt bis zu 2/3 der Trauflänge, gemessen an der Gebäudeaußenwand, breit sein dürfen. Dazu folgende Anmerkung: wenn diese Bauteile mehr als die Hälfte der Gebäudeseite einnehmen, kann dies optisch

1

wie ein zusätzliches Geschoss wirken, was ggf. weder untergeordnet noch planerisch gewollt ist. Auch dürfte dadurch die Begrenzung der Traufhöhe nicht mehr wahrnehmbar sein. Wo ist hier der städtebauliche Mehrwert zu sehen, diese Bauteile breiter als die Hälfte des Gebäudes zuzulassen?

Es ist von einer Verankerung von Grünflächen in der Begründung zum Bebauungsplan die Rede. Dies wäre zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für das neue Quartier sicherlich zu begrüßen. Ein solches Grün ist allerdings im neuen Gebiet nicht zu finden, bis auf die bestehende Streuobstfläche am westlichen Rand, die zukünftig auch als öffentlicher Spielplatz genutzt werden soll; deren zentrale Erreichbarkeit aber stark bezweifelt werden darf, da aktuell nur über einen bestehenden Feldweg vom südlichen Rand erschlossen bzw. zugänglich. Hier fehlt es an einer direkten fußläufigen Verbindung in das neue Gebiet in Verlängerung dieses Feldweges nach Norden oder Osten.

Die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan unter Punkt 8 der Hinweise sollte als konkrete Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren können Hinweise rechtlich nur als solche und nicht als Festsetzungen gewertet werden und ein Vollzug ist somit ausgeschlossen.

Unter Punkt 2.3 sind Stützmauern bis maximal 1,20m Höhe geregelt. Höhere Stützwände sollen also unzulässig sein. Die Formulierung, dass durch die Geländesituation höhere Stützmauern im Versatz von einem Meter herzustellen sind, erscheint daher unglücklich, da vermutlich auch diese Stützmauern jeweils nur maximal 1,20m hoch sein sollen und dürfen.

Weiterhin sollte der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern nicht im Bauantrag geführt werden, da es sich in den meisten Fällen um Genehmigungs-freisteller handeln wird. Die Erforderlichkeit muss sich vielmehr aus der Planung bzw. den Planzeichnungen ergeben.

Der bestehende Feldweg am östlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs endet in der jetzigen Planung in einem privaten Baugrundstück. Hier sollte der Anschluss an die öffentliche Straße bedacht werden.

Auf Seite 23 der Begründung unter Punkt 3.3 bei Balkonen und Erkern wird die HBO erwähnt. Hier soll sicherlich auf die BayBO Bezug genommen werden.

Gemäß Punkt 2.1.4 soll die Traufhöhe bei Flachdächern gemessen werden am oberen Abschluss der äußeren Wand über dem letzten Vollgeschoss. Da es sich bei einem Staffelgeschoss formal auch um ein Vollgeschoss handelt, ist diese Festsetzung so sicherlich nicht gedacht.

Abschließend sei die Anmerkung gestattet, dass die Sinnhaftigkeit / Erfordernis einiger Festsetzungen, beispielsweise der Regelung von Aufzugsüberfahrten unter Punkt 2.1.6, bei einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einer maximal dreigeschossigen Bebauung bezweifelt werden darf. Diesbezüglich könnte man den textlichen Teil deutlich entschlacken.



Kreisbaumeister

Vollzug des Naturschutzrechts;

Name: Markt Hösbach
Betreff: Bebauungsplan „Erweiterung Sternberg“
Gemeinde: Hösbach
Gemarkung: Wenighösbach

Zum Schreiben vom 15.07.2024 (Frau Linne, Plan ES)

Fachtechnische Stellungnahme

Sachverhalt:

Der Markt Hösbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Sternberg“. Im Mittelpunkt steht hierbei die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit zum Großteil freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wenighösbach und wird im Süden und Südwesten von der Sternbergstraße und angrenzender Wohnbebauung begrenzt. Im Nordwesten über Norden bis Osten schließen sich Wiesen und landwirtschaftliche Flächen an. Östlich begrenzt ein Feldweg das Plangebiet, der im Südosten an die Friedhofstraße anschließt.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Wenighösbach: Flurnummern 3459/2, 3460, 3559 bis 3563, 3563/1, 3606 bis 3617 sowie jeweils teilweise 3536, 3558, 3558/1, 3618 und 3626. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,45 ha. Hiervon entfallen rund 1,83 ha auf das Allgemeine Wohngebiet.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Markt Hösbach ist der Geltungsbereich bereits als Potenzialfläche für ein künftiges Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Markt Hösbach hat somit bereits seine grundsätzliche Planungsabsicht zur künftigen Entwicklung dieses Bereichs dargelegt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist folglich nicht erforderlich. Die künftige Baugebietsfläche umfasst dabei nur einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten WA-Fläche.

Zur Beurteilung durch den Naturschutz wurden folgende relevanten Unterlagen vorgelegt:

1. Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan "Erweiterung Sternberg" vom 18.06.2024 (Plan ES)
2. Vorentwurf Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan "Erweiterung Sternberg" vom 18.06.2024 (Plan ES), Maßstab 1:500

3. Vorentwurf Textlicher Teil zum Bebauungsplan "Erweiterung Sternberg" vom 18.06.2024 (Plan ES)
4. Vorentwurf Umweltbericht zum Bebauungsplan "Erweiterung Sternberg" vom 18.06.2024 (IBU Rühl)
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.06.2021 (IBU Rühl)

Beurteilung:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren gem. § 2 BauGB sind grundsätzlich nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und nach § 1a Abs. 3 BauGB erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die hierfür benötigte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Nennung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) soll laut Umweltbericht (IBU Rühl, Stand 18.06.2024) im Rahmen der Entwurfsfassung vorgelegt werden.

Es gilt unabhängig von der baurechtlichen Eingriffsregelung den Artenschutz (§ 44, § 45 BNatSchG) zu prüfen. Vom Büro IBU Rühl wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Stand 18.06.2024). Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden laut Gutachten nicht erfüllt, sofern die dort genannten vermeidenden Maßnahmen V01 – V07, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität C01 – C03 sowie die Kompensationsmaßnahme K01 umgesetzt werden. Mit dem Gutachten besteht Einverständnis. Die im Gutachten genannten Maßnahmen gilt es in den Bebauungsplanentwurf zu integrieren. Des Weiteren ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Fläche zur Umsetzung des Ersatzhabitats für die Zauneidechsen bzw. der Anpflanzung der Kompensationsmaßnahme K01 zu nennen.

Im Eingriffsgebiet des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ befindet sich ein Streuobstbestand von rund 4.045 m². Dieser Bestand stellt laut Umweltbericht (IBU Rühl, Stand 18.06.2024) ein nach § 30 Abs. 2 Nr.7 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop dar. Ein Schutz nach Art. 23 BayNatSchG bestände jedoch nicht. In Bayern gelten für den Schutz von Streuobstbeständen sowohl nach § 30 BNatSchG wie auch Art. 23 BayNatSchG die gleichen Kriterien. Es liegt folglich kein Schutzstatus der Streuobstbestände nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vor.

Des Weiteren befindet sich ein geringfügiger Teil des Geltungsbereichs innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Spessart“. Hier wird ein bereits vorhandener Weg als Zufahrt zum Wohngebiet ausgebaut. Der Weg liegt direkt an der Grenze des Landschaftsschutzgebiets. Aufgrund der Lage direkt an der Schutzgebietsgrenze und des bereits vorhandenen Weges wird eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung als nicht erforderlich erachtet.

Bezüglich der Grünordnung soll laut Umweltbericht (IBU Rühl, Stand 18.06.2024) vorhandene Gehölzstrukturen soweit möglich erhalten werden und durch die Festsetzungen bzgl. Anpflanzungen bzw. gärtnerische Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs ergänzt werden. Grundsätzlich besteht mit der Grünordnung Einverständnis, jedoch wird vorgeschlagen die Eiche auf Flurnummer 3562 und den Nussbaum auf Flurnummer 3609 als zu erhalten festzusetzen. Die beiden Bäume sind sehr groß und landschaftsbildprägend.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zusammenfassend noch folgende Punkte im Bebauungsplanvorentwurf zu überarbeiten:

1. Erstellung Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Nennung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021).
2. Nennung einer geeigneten Fläche zur Anlage des Ersatzhabitats für die Zauneidechse (Maßnahme C02) bzw. der Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke von mind. 500 m² im räumlichen Zusammenhang (Kompensationsmaßnahme K01).
3. Festsetzung der Eiche auf Flurnummer 3562 und des Nussbaums auf Flurnummer 3609 als zu erhalten.
4. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen:

D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

8. Qualifizierter Freiflächenplan

Im Rahmen der Erstellung des Bauantrags bzw. der Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan zu erstellen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. ***Der Freiflächengestaltungsplan hat insbesondere die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen u. sonstiger Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer) aufzuzeigen. Die UNB kann zur Sicherstellung der Umsetzung der Anpflanzung und Eingrünung einschließlich Fassadenbegrünung die Hinterlegung einer angemessenen Kautions fordern.***

Erst nach Vorlage der zu ergänzenden Planunterlagen kann eine abschließende Stellungnahme des Naturschutzes erfolgen. Es wird daher gebeten, die Untere Naturschutzbehörde nach Erstellung der zu ergänzenden Planunterlagen erneut zu beteiligen.


Fachkraft für Naturschutz & Landschaftspflege

II. An
Plan ES

per Mail

beteiligungsverfahren@plan-es.com

III. An
Fachbereich 14


per Mail

Zur Kenntnis.

IV. z.A.



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

15.07.2024

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG26-3851.1-3-4582-3

Unser Zeichen
Ansprechpartner

Telefon
PC-Fax

Zimmer
E-Mail

M 101

14.08.2024

Datum

Bebauungsplan "Erweiterung Sternberg", Markt Hösbach, Stadtteil We-nighösbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ausgewiesenen Vorbehaltsfläche für Spezialton ST8 "Spezialton Nördlich Hösbach". Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vor-behaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte tem-poräre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm etc.) nicht gänzlich ausge-schlossen werden. Auf die Duldung dieser Einwirkungen ist hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon 0921 604-0
PC-Fax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg





Regierung von Unterfranken • 97064 Würzburg

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Per E-Mail an
beteiligungsverfahren@plan-es.com

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (bitte angeben) Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter 24-8314.1301-9-10-2	Telefon (09 31) 380-1387	Telefax (09 31) 380-2387	Zi.-Nr. H 390	Datum 27.08.2024
-------------------------------------	---	-----------------------------	-----------------------------	------------------	---------------------

Markt Hösbach

Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ im Ortsteil Wenighösbach, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Durch die o.g. Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ sollen im Ortsteil Wenighösbach auf einer Fläche von rd. 2,45 ha etwa 70 Wohneinheiten ausgewiesen werden (rd. 5 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, rd. 34 Grundstücke für eine Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Bereich für eine Hausgruppe (Reihenhäuser) bis max. 4 Hauseinheiten). Im beiliegenden Verkehrsgutachten wird von rd. 170 neuen Einwohnern ausgegangen bei durchschn. 2,4 EW pro Wohneinheit. Im gültigen Flächennutzungsplan Hösbach ist das Plangebiet bereits als Potenzialfläche für ein künftiges Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Postfachadresse Regierung von Unterfranken Postfach 63 49 97013 Würzburg	Hausadresse Regierung von Unterfranken Peterplatz 9 97070 Würzburg	Dienstgebäude H = Peterplatz 9 S = Stephanstraße 2 G = Georg-Eydel-Str. 13 A = Albert-Einstein-Str. 1 Hö = Hörleingasse 1 AN = Alfred-Nobel-Str. 20	Telefon (09 31) 3 80 - 00 Fax (09 31) 3 80 - 22 22 E-Mail poststelle@reg-ufr.bayern.de Internet http://www.regierung.unterfranken.bayern.de	Sie erreichen uns in den Kernzeiten Mo – Do 8:30 - 11:30 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Fr 8:30 - 12:00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung
--	--	--	--	--

Bankverbindung
BIC: BYLADEMM
IBAN: DE7570050000001190315

1. Siedlungsentwicklung

In der Begründung wird ausführlich dargelegt, welche Bemühungen die Marktgemeinde Hösbach unternommen hat, vorrangig Innenentwicklungspotentiale für die Siedlungsentwicklung zu nutzen bzw. nutzbar zu machen. Um Privateigentümer zum Verkauf zu mobilisieren, wurde ein 12-Punkte-Maßnahmenkatalog aufgestellt, der in 3 Stufen die Maßnahmen zusammenfasst. Innerhalb der vorhandenen und umgebenden Bebauung seien nahezu keine Baulücken vorhanden, die sich im Eigentum des Marktes Hösbach befänden. Wie in der Begründung weiter dargestellt wird, übersteigt die regelmäßig ermittelte Nachfrage (Stand: 24.11.2023 rd. 200 Interessenten, 31.01.2022 rd. 400 Interessenten) deutlich die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale.

Insgesamt wird der Bedarf für Hösbach auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Großraum Aschaffenburg-Frankfurt als gegeben angesehen. Somit steht h.E. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP dem Vorhaben nicht entgegen, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, aber Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Der wohntypologische Mix greift die Anforderungen des demographischen Wandels auf und wird, genauso wie die fußläufige Verbindung in den Grünraum, seitens des Sachgebietes „Städtebau“ der Regierung von Unterfranken, welches von der höheren Landesplanungsbehörde mit eingebunden wurde, als gelungen bewertet.

Kritisch ist anzumerken, dass die Ausweisung in dem kleinsten Gemeindeteil stattfinden soll (Wenighösbach: 929 Einwohner, Hösbach gesamt: 13.529 Einwohner, jew. am 31.12.2022), mehrere Kilometer vom Hauptort getrennt.

Gem. Grundsatz 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) Abs. 4 LEP soll die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. Diesem Grundsatz wird h.E. nicht entsprochen, sind doch in Wenighösbach nur wenige Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden. Es sollte erwogen werden, Teile der Wohnflächen statt in Wenighösbach am Hauptort auszuweisen, wo nach hiesigen Informationen noch ungenutzte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Sollte sich der Marktgemeinderat im Rahmen der Abwägung hinreichend begründet hierüber hinwegsetzen, wird angeregt, die Gebietsentwicklung zumindest in Abschnitten zu realisieren.

2. Natur und Landschaft

Der Eingriffsbereich überschneidet sich geringfügig mit dem Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“, das gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Die Überschneidung ergibt sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. Grundsatz 7.1.6 (Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem) LEP sollen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Gem. 4.1.2 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

3. Sonstiges

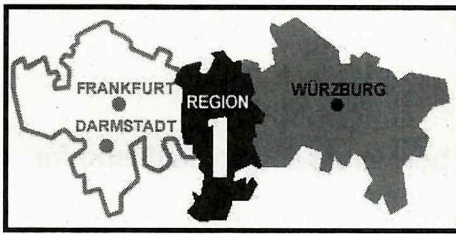
Ansonsten erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine Einwände.

4. Hinweise

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter Beteiligung des Sachgebiets „Städtebau“. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen
gez.





REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAYERISCHER UNTERMAIN – REGION 1

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1
Bayernstr. 18 • 63739 Aschaffenburg

Plan ES
Frau Dipl.-Ing.
Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	(Bitte bei Antwort angeben) Unser Zeichen	☎ (06021) 394 Durchwahl	Zimmer-Nr	Aschaffenburg
15.07.2024	140/Ga	4 70	A-3.35	28.08.2024

Markt Hösbach Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ im Ortsteil Wenighösbach, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Regionalplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Durch die o.g. Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Sternberg“ sollen im Ortsteil Wenighösbach auf einer Fläche von rd. 2,45 ha etwa 70 Wohneinheiten ausgewiesen werden (rd. 5 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, rd. 34 Grundstücke für eine Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Bereich für eine Hausgruppe (Reihenhäuser) bis max. 4 Hauseinheiten). Im beiliegenden Verkehrsgutachten wird von rd. 170 neuen Einwohnern ausgegangen bei durchschn. 2,4 EW pro Wohneinheit. Im

Geschäftsstelle: Landratsamt Aschaffenburg
Bayernstr. 18
63739 Aschaffenburg
Eingang über Friesenstraße
Telefax: (06021) 3 94 – 9 79
oder 3 94 – 2 82
eMail: regionaler-planungsverband@lra-ab.bayern.de

Bankverbindung:
Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau (BLZ 795 500 00)
Kontonummer 260 380
IBAN: DE69 7955 0000 0000 2603 80 BIC: BYLADEMI330
BIC: BYLADEMI330

Erreichbarkeit: Bulinien 7 und 21 (Haltestelle Landratsamt) – Buslinien 23 und 44 (Haltestelle Goldbacher Viadukt) – Buslinien 20, 43 und 45 (Haltestelle AOK)

gültigen Flächennutzungsplan Hösbach ist das Plangebiet bereits als Potenzialfläche für ein künftiges Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1. Siedlungsentwicklung

In der Begründung wird ausführlich dargelegt, welche Bemühungen die Marktgemeinde Hösbach unternommen hat, vorrangig Innenentwicklungspotentiale für die Siedlungsentwicklung zu nutzen bzw. nutzbar zu machen. Um Privateigentümer zum Verkauf zu mobilisieren, wurde ein 12-Punkte-Maßnahmenkatalog aufgestellt, der in 3 Stufen die Maßnahmen zusammenfasst. Innerhalb der vorhandenen und umgebenden Bebauung seien nahezu keine Baulücken vorhanden, die sich im Eigentum des Marktes Hösbach befänden. Wie in der Begründung weiter dargestellt wird, übersteigt die regelmäßig ermittelte Nachfrage (Stand: 24.11.2023 rd. 200 Interessenten, 31.01.2022 rd. 400 Interessenten) deutlich die zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale. Insgesamt wird der Bedarf für Hösbach auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Großraum Aschaffenburg-Frankfurt als gegeben angesehen. Somit steht h.E. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP dem Vorhaben nicht entgegen, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, aber Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Der wohntypologische Mix greift die Anforderungen des demographischen Wandels auf und wird, genauso wie die fußläufige Verbindung in den Grünraum als gelungen bewertet.

Kritisch ist anzumerken, dass die Ausweisung in dem kleinsten Gemeindeteil stattfinden soll (Wenighösbach: 929 Einwohner, Hösbach gesamt: 13.529 Einwohner, jew. am 31.12.2022), mehrere Kilometer vom Hauptort getrennt.

Gem. Grundsatz 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot) Abs. 4 LEP soll die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

Diesem Grundsatz wird h.E. nicht entsprochen, sind doch in Wenighösbach nur wenige Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden.

Es sollte erwogen werden, Teile der Wohnflächen statt in Wenighösbach am Hauptort auszuweisen, wo nach hiesigen Informationen noch ungenutzte Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Sollte sich der Marktgemeinderat im Rahmen der Abwägung hinreichend begründet hierüber hinwegsetzen, wird angeregt, die Gebietsentwicklung zumindest in Abschnitten zu realisieren.

2. Natur und Landschaft

Der Eingriffsbereich überschneidet sich geringfügig mit dem Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Spessart (ehemals Schutzzone)“, das gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Die Überschneidung ergibt sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches, was in den Planunterlagen auch thematisiert wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP sowie des RP1 zu nennen:

Gem. Grundsatz 7.1.6 (Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem) LEP sollen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

Gem. 4.1.2 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Den Stellungnahmen der zuständigen Naturschutzbehörden kommt bei der fachlichen Bewertung besondere Bedeutung zu. Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

3. Sonstiges

Ansonsten erhebt der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Geschäftsstelle



WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Ihre Nachricht
15.07.2024

Unser Zeichen
1-4622-AB130-24063/2024

Bearbeitung +49 (6021) 5861-200

Datum
27.08.2024

Bebauungsplan Markt Hösbach, Stadtteil Wenighösbach, "Erweiterung Sternberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplan nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung

Der Markt Hösbach wird sowohl von der FWS (Fernwasserversorgung Spessart) als auch vom ZWA (Zweckverband zur WV der Aschafftalgemeinden) mit Trinkwasser versorgt. Der vom BBP betroffene Bereich wird vom ZWA versorgt. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Nach der aktuellen Wasserversorgungsbilanz bestehen bereits Defizite beim Tagesspitzenbedarf.

Die Einschätzung, ob der Wasserbedarf der Bevölkerung durch das Plangebiet weiterhin gedeckt werden kann obliegt, entgegen der Ausführung in der Begründung, nicht dem Wasserwirtschaftsamt. Inwiefern das Plangebiet in die Bevölkerungsprognose einberechnet wurde ist dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt. Nach Angaben des Wasserversorgers kann die Versorgungslücke im Tagesspitzenbedarf aber



über 65 Tage durch Fremdwasserbezug von der AVG geschlossen werden. Wir empfehlen eine schriftliche Stellungnahme und damit die Bestätigung einer gesicherten Wasserversorgung durch den Wasserversorger einzuholen.

2. Grundwasserschutz

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten liegt in Teilbereichen der Grundwasserstand nur 0,95m unter GOK. Somit ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen im Grundwasser errichtet werden müssen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln um potenzielle negative Folgen durch entsprechende Auflagen und Bedingungen zu vermeiden. Die entsprechende Bauwasserhaltung ist mit dem Landratsamt Aschaffenburg abzustimmen. Wir empfehlen entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Aufgrund der Lage geht der Bodengutachter auch von einem erhöhten Andrang von Hang- und Schichtwasser aus. Die Einleitung von Hang- oder Schichtwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Es sind entsprechende Festsetzungen vorzusehen.

Vorschlag:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Schichtenwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

3. Abwasserentsorgung

Gemäß der Begründung soll ein Ver- und Entsorgungsplan aufgestellt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein Trennsystem vorzusehen, wie die grobe Skizze des Büro Steenken zeigt. Wir empfehlen zudem konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Abwasserentsorgung (Trennsystem) vorzusehen. Aktuell wird primär auf ein nicht vorliegendes Entsorgungskonzept verwiesen. Wir empfehlen dieses im weiteren Verfahren vorzulegen und ggf. entsprechende Flächen für eine geregelte Niederschlagswasserentsorgung vorzusehen. Gemäß Bodengutachten ist eine Versickerung nicht zielführend. Es ist daher eine Einleitung des Niederschlagswassers in das naheliegende Gewässer zu prüfen.

Die Festsetzungen zur Reduzierung von anfallenden Niederschlagswasser sind grundsätzlich zu begrüßen.

Hinsichtlich der vorhandenen Entlastungsbauwerke der Schmutzwasserkanalisation verweisen wir auf den Bescheid vom 20.12.2022 und die geforderten Anpassungen. Die Mehrbelastung ist entsprechend zu berücksichtigen.

4. Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Dies gilt insbesondere für Hanglagen. Hier besteht erhöhte Gefahr durch wild abfließende Wasser.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Wir verweisen hierzu auf die HiOS-Karten des Freistaat Bayern die über den Umweltatlas frei verfügbar sind. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Wir empfehlen entsprechende Festsetzungen oder Hinweise aufzunehmen:

Vorschlag:

„Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in folge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

5. Oberirdische Gewässer

Das Vorhaben kommt nicht innerhalb eines festgesetzten, vorläufig gesicherten oder berechneten Überschwemmungsgebiets zum Liegen. Das nächste Fließgewässer ist der Hösbach, ein Gewässer III. Ordnung.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.





Markt Hösbach
Rathausstraße 3
63768 Hösbach

Alzenau - Hörstein, den 01.08.2024
Unser Zeichen St/z

**Bauleitplanung des Marktes Hösbach, Ortsteil Wenighösbach
Bebauungsplan „Erweiterung Sternberg“
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Sternberg“ nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist nicht der ZV zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden (ZWA) zuständig. Hierfür besteht ein Wasserlieferungsvertrag zwischen dem Markt Hösbach und dem Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe.

Mit freundlichen Grüßen



Geschäftsleiter

Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe

Dienstgebäude:
Hörstein, Gerichtsplatzstraße 100
63755 Alzenau-Hörstein

Telefon: 0 60 23 - 9 71 00
Telefax: 0 60 23 - 97 10 65
E-Mail: info@fwspessartgruppe.de
Internet: www.fwspessartgruppe.de

Steuer-Nr.: 204/114/ 90042
USt-IdNr.: DE132115448
Gläubiger-IDNr.: DE34ZZZ00000042619

Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe
Gerichtsplatzstraße 100 · 63755 Alzenau

Besuchszeiten:
Montag - Freitag
von 8.00 - 12.00 Uhr
Montag - Donnerstag
von 14.00 - 16.30 Uhr



Markt Hösbach
Rathausstraße 3
63768 Hösbach

Unser Zeichen: rr/gs

63755 Alzenau, 15.01.2025

Bauleitplanung des Marktes Hösbach, Ortsteil Wenighösbach Bebauungsplan „Erweiterung Sternberg“ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird wie folgt Stellung genommen:

1. Der Wasserlieferungsvertrag zwischen dem Markt Hösbach und der Spessartgruppe betrifft das gesamte Ortsnetz Wenighösbach. Die Übergabestelle ist der Wasserzählerschacht.
2. Über diesen Schacht stellt die Spessartgruppe eine Jahresmenge von 50.000 m³ bereit. Die höchste Monatsmenge ist mit 5000 m³ festgelegt. Für Stellungnahmen über einzelne Plangebiete im Ortsnetz von Wenighösbach ist die Spessartgruppe nicht zuständig, sondern der Netzbetreiber. Die Zuständigkeit der Spessartgruppe endet am Zählerschacht.
3. Am Übergabeschacht ist die Entnahme einer Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min) problemlos möglich. Diese Mengen stehen nach Können und Vermögen momentan bei normalen Betriebsbedingungen zur Verfügung. Spitzenverbräuche darüber hinaus müssen über sonstige Maßnahmen abgedeckt werden.

Hinweis: Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Die öffentliche Trinkwasserversorgung wird durch diese gesetzliche Aufgabenzuweisung nicht berührt, sondern ist von der Löschwasservorhaltung strikt zu trennen.

Mit freundlichen Grüßen

Betriebsleiter

Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau
IBAN: DE53 7955 0000 0240 0026 67 / BIC: BYLADEM1ASA
Raiffeisen-Volksbank Aschaffenburg eG
IBAN: DE41 7956 2514 0003 2130 30 / BIC: GENODEF1AB1

VR-Bank Alzenau Zweigniederlassung der Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE85 5019 0000 4502 5075 46 / BIC: FFVBDEFFXXX

20250115MarktHösbach_Stellungn_Bebauungsplan.docx