

Gemeinde Eichenbühl – OT Guggenberg
Landkreis Miltenberg

2. Bebauungsplanänderung **„Guggenberg 1“**

Vorentwurf **BEGRÜNDUNG** **gem. § 9 Abs. (8) BauGB**

1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung
4. Planungsrechtliche Festsetzungen
5. Ent- und Versorgung, Erschließung
6. Brandschutz
7. Immissionsschutz
8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht

1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Herr Joachim Zeller beabsichtigt aufgrund der räumlichen Einschränkung am Standort, den vorhandenen Betrieb Fa. Zeller, Saatengroßhandel um eine landwirtschaftlich genutzte Halle zu erweitern. Die geplante Hallenerweiterung dient der Lagerung von Rohware aus landwirtschaftlicher Erzeugung und schließt in westlicher Richtung an die vorhandene Maschinenhalle auf der Fl. Nr. 680 an. Die Fl. Nr. 680 befindet sich im Eigentum von Herrn Zeller, sodass keine bodenordnende Maßnahmen nötig sind. Die Baumaßnahme befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Guggenberg 1“ im Sondergebiet SO2. In diesem Bereich ist lt. rechtsgültigem Bebauungsplan die Nutzung für Land- und Forstwirtschaft und Gartenbau ohne baulichen Anlagen zulässig.

Das geplante Bauvorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen, da es außerhalb der ausgewiesenen Flächen der Ortsabrundung im Flächennutzungsplan liegt und erstmalig Flächen mit der bisher festgesetzten Nutzung für Land- und Forstwirtschaft bzw. Gartenbau ohne bauliche Anlagen überplant werden sollen. Die Fläche des SO2 hat somit nach wie vor „Außenbereichscharakter“.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Eichenbühl hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Guggenberg 1“ zu ändern: Auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 soll die Bebauung und Errichtung einer Halle ermöglicht werden sowie die Möglichkeit einer weiteren Erweiterung planungsrechtlich geschaffen werden. Das Sondergebiet SO2 soll entsprechend den Festsetzungen des Sondergebiets SO1 bebaut werden können. Das Baufenster des Sondergebietes SO1 ist zu vergrößern. Die Perlenschnur im rechtskräftigen Bebauungsplan zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt.

Für die Ausweisung der neu entstehenden Baufläche auf der Fl. Nr. 680 ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich herzustellen. Der Umweltbericht mit der Ausgleichsflächenberechnung (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Begründung.

Der Flächennutzungsplan ist der Planung entsprechend zu ändern.

Da es sich bei der geplanten Bebauung in den Bereich des Sondergebietes SO2 hinein um keine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist kein

beschleunigtes Verfahren möglich. Die Bebauungsplanänderung wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich einen Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 680 der Gemarkung Riedern und liegt südwestlich der Gemeindeverbindungsstraße „Ortsstraße“ in der Höhe der Ortsstraßenanbindung an die Kreisstraße MIL 24.

Der Änderungsbereich wird von folgenden Grundstücken begrenzt:

Im Norden: Grundstück Fl. Nr. 681

Im Osten: Grundstück Fl. Nr. 607/3, Fl. Nr. 621/1

Im Süden: Grundstück Fl. Nr. 680 Teilfläche

Im Westen: Grundstück Vollmersdorfer Weg Fl. Nr. 679 Teilfläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,3 ha.

Diese Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Bestehende Ausgleichfläche	A1	3015 m ²
Bestehende Ausgleichsfläche	A2	298 m ²
Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes im Norden		195 m ²
Sondergebietsfläche		9678 m ²

Der Änderungsbereich liegt auf einer Höhe zwischen 380 und 383 m. ü. NN. Das Gebiet weist ein geringes Gefälle in nördlicher Richtung auf. Das Grundstück Fl. Nr. 680 ist bereits durch eine Maschinenhalle bebaut. Derzeit werden die unbebauten Bereiche der Fl. Nr. 680 intensiv als Ackerfläche genutzt. Hier werden die Saatgutkulturen angelegt.

Die künftige Nutzung sieht einen Hallenbau mit einer Größe von ca. 25 m X 40 m direkt im Anschluss an die bestehende Maschinenhalle in westlicher Richtung vor. Eine weitere Erweiterung in gleicher Größenordnung ist südlich der ersten Erweiterungshalle möglich.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung sind auf die zur Umsetzung und die landschaftsgerechte Einbindung der Anlage wesentlichen Aussagen beschränkt.

Die zu überplanende Fläche wird als Sondergebiet SO1 mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Bauliche Anlagen zur Lagerung und Aufbereitung von Saatgut und zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen“ ausgewiesen. Die Erweiterung der vorhandenen Sondergebietsfläche SO1 sieht die für den vorhandenen Betrieb notwendige Erweiterung durch einen Hallenneubau mit den dazugehörigen Verkehrsflächen vor. Zusätzliche Stellplätze werden nicht benötigt.

Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet.

Das Maß der baulichen Nutzung im SO1 wurde durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche GRZ (0,6), der maximalen Wandhöhe (6,0 m), der Firsthöhe (10,0 m) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (III) bestimmt.

Die Anlage wird durch die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Randeinpflanzung bzw. die Ausgleichsflächen sorgfältig in die Natur und Landschaft eingebunden.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Windkraftanlage. Zum Schutz der Mitarbeiter wurde die Festsetzung getroffen, dass Fenster in Büro- und Aufenthaltsräumen in dem Bereich der Gebäudefassade vorzusehen sind, die nicht relevant von den Wirkungen des von den Windkraftanlagen verursachten periodischen Schattenwurfs betroffen sind.

Des Weiteren wurden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung sind die Gebäude im Änderungsbereich mit Sattel- oder Pultdach auszuführen. Die Dachneigung darf 10° - 25° betragen. Die Firstrichtung ist frei bestimmbar, Dachgauben sind unzulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb zulässig.

Zugelassen werden Blechverkleidungen in hellen Farbtönen. Einzäunungen und Einfriedungen sind ohne Sockelmauern zu errichten und die Zaununterkante soll 20 cm über den Boden errichtet werden.

Die Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO einzuhalten mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da keine Vermaßung vorgenommen wurde.

5. Ent- und Versorgung und Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch die örtlich vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 607/3 ist bereits eine funktionierende Kompaktkläranlage vorhanden. Die Erweiterungshallen auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 sehen keine sanitären Anlagen vor. Es entstehen keine zusätzlichen Abwässer.

Anfallendes Regenwasser wird in ein Sumpfbeet südlich der geplanten Erweiterungshallen aufgefangen und zur Versickerung gebracht. Grundlage ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153-Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser – in der jeweils gültigen Fassung. Es ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren zu beantragen, sofern die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in der jeweils gültigen Fassung nicht greift.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene Maschinenhalle gewährleistet. Sie wird vom Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG sichergestellt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 607/3 befindet sich an der nordöstlichen Spitze die Trafostation Guggenberg02.

Telekommunikationsanlagen sind mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle Leitungen für die Stromversorgung und Telekommunikation sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral auf Kreisebene. Die Abfuhr erfolgt wöchentlich.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine bereits vorhandene Zufahrt mit Parkmöglichkeiten auf das Grundstück Fl. Nr. 607/3 von der Ortsanbindungsstraße her sichergestellt. Ebenso kann das neue Sondergebiet über den Feldweg „Vollmersdorfer Weg“ Fl. Nr. 679 erschlossen werden.

6. Brandschutz

Für die Errichtung der Erweiterungshallen ist der Brandschutz vom Bauherren sicherzustellen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 607/3 ist bereits zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bewässerung der Pflanzkulturen und zur Erstversorgung im Brandfall ein Regenwasserspeicher mit 24 m³ vorhanden.

Im Zuge des Neubaus der gemeindlichen Wasserleitung sieht der Wasserzweckverband Ertal künftig eine Druckerhöhungsanlage für Guggenberg vor. Ein Brandschutz über die gemeindliche Wasserleitung ist nicht möglich. Der derzeit genutzte Hochbehälter wird künftig von der Gemeinde Eichenbühl umgenutzt. Zur Sicherung des Brandschutzes besteht die Möglichkeit, auf Kosten des Bauherrn, einen Anschluss an den Hochbehälter herzustellen und im Umgriff des Firmengeländes ein Hydrant einzubauen.

7. Immissionsschutz

Die Immissionsvorbelastung wird bereits durch den östlich gelegenen Betrieb der Kreismülldeponie und der Kompostieranlage sowie durch die südöstlich gelegene Windkraftanlage bestimmt.

Bei der Erweiterung des Saatguthandels Zeller wird aufgrund der Größe des Betriebs davon ausgegangen, dass keine Emissionen, die über das Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, verursacht werden.

8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Ein Umweltbericht sowie eine Ausgleichsflächenberechnung wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt bei der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor.

- 7 -

Zum Ausgleich wird lt. Ausgleichflächenberechnung eine neue Fläche A3 mit XXX m² an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 680 festgelegt. In diese neue Ausgleichsfläche ist ebenso die Fläche zur Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 680 hinzugezogen worden.

Aufgestellt: WS/ JB

Bürgstadt, 21.01.2020

Eichbühl, 21.01.2020



Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt

Gemeinde Eichenbühl
Günther Winkler, 1. Bürgermeister