



Gemeinde Eichenbühl

Hauptstraße 97
63928 Eichenbühl
Landkreis Miltenberg

**Änderung
des Flächennutzungsplans**

ENTWURF

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

- 1. Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
- 4. Erschließung**
 - 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.2 Trinkwasser
 - 4.3 Schmutzwasser
 - 4.4 Niederschlagswasser
 - 4.5 Oberflächenwasser
 - 4.6 Müllentsorgung
 - 4.7 Energieversorgung
- 5. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht**
- 6. Denkmalschutz**
- 7. Anlagen**
- 8. Verfahrensstand**

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Die Gemeinde Eichenbühl beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes „Wengertsberg I“ zu schaffen, welche im Wesentlichen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, dient.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Für die Gemeinde Eichenbühl war bislang der genehmigte Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 08.02.1966 maßgebend.

Der Gemeinderat Eichenbühl hat in seiner Sitzung am 23.11.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung durch Erweiterung des Bebauungsplanes „Wengertsberg I“. Der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans wurde am 22.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Die zu überplanende Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Eichenbühl und besitzt eine Größe von ca. 2.395 m² innerhalb des Geltungsbereiches.

Bedingt durch die Topographie und durch den Flächenbedarf für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen etc. beinhaltet die aktuelle Planung die Grundstücke mit folgenden Flurnummern:

- Teilfläche von 441/2 öffentliche Verkehrsfläche (Unterer Weinbergweg)
- Teilfläche von 4768 öffentliche Verkehrsfläche (Turmweg)
- 4901: private Grünfläche
- 4902: Allgemeines Wohngebiet
- 4903: Allgemeines Wohngebiet
- Teilfläche von 4963: Allgemeines Wohngebiet/private Grünfläche
(Ausgleichsmaßnahme MI)
- 4963/1: öffentliche Grünfläche

Außerhalb des Geltungsbereiches liegt angrenzend auf den Grundstücken Flurnummern 4961 und Restfläche von 4963 die externe Ausgleichsfläche MII.

Auf der Flurnummer 4901 und Teilflächen der Flurnummer 4963 befindet sich ein alter Waldbestand. Die Flurnummern 4903, 4902 und eine Teilfläche Flurnummer 4963 ist Brachland und wird durch Mahd offen gehalten.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan grenzt der Änderungsbereich im Westen und teilweise im Süden an Wohnbauflächen. Im Norden und Osten umgrenzt Waldgebiet den Geltungsbereich (s. Abb. 3).

Innerhalb des Änderungsbereiches sind die westlichen Teilflächen bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die Bereiche im Osten ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Abb. 2).

Östlich des Geltungsbereiches, in unmittelbarer Nachbarschaft, befindet sich auf der Flurnummer 4966/2 Das Bodendenkmal „Mautturm“ (Aktenummer D-6-76-119-10)

Abb 1.
Ausschnitt rechtgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

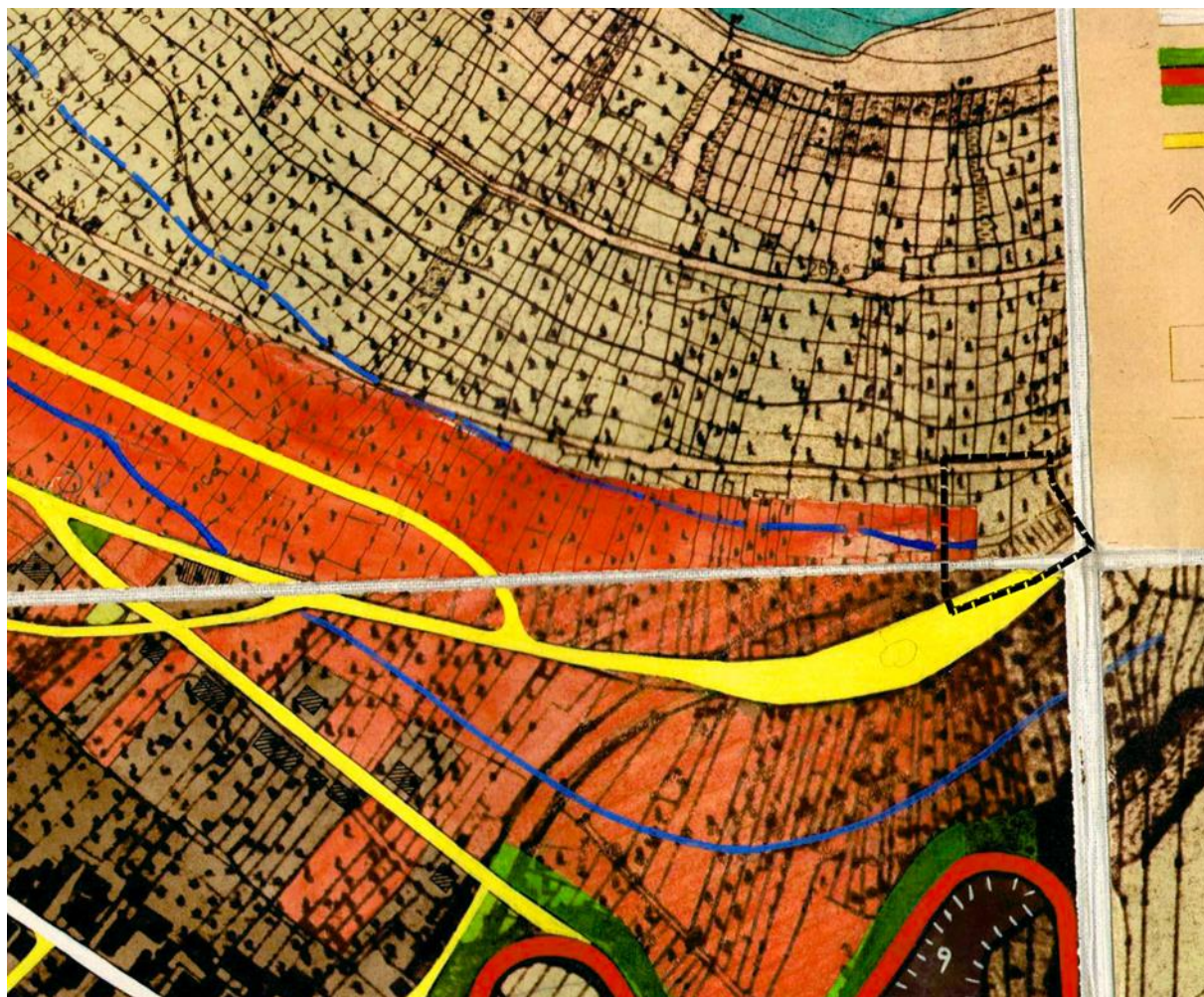


Abb.2
Ausschnitt FNP mit Kennzeichnung
des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

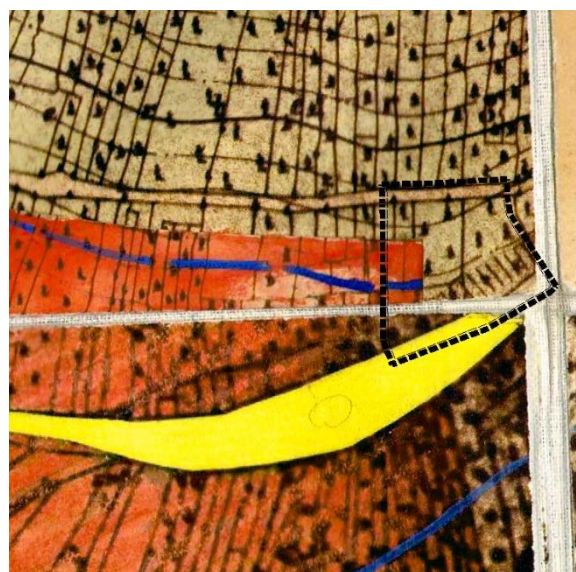


Abb. 3
Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungs-
bereiches und derzeitige Nutzung



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Eine Verkehrsanbindung ist durch die bereits vorhandenen Zufahrten sowohl über den Turmweg als auch den Weinbergweg sichergestellt. Die Zufahrt zu dem neuen Baugrundstück erfolgt über den Weinbergweg. PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenbühl nachzuweisen.

4.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene gemeindliche Trinkwassernetz unter der technischen Betriebsführung der Gemeinde Eichenbühl.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt (s. Anlage 02).

4.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen neu herzustellenden Hausanschluss in den vorhandenen Mischwasserkanal im Turmweg.

Die Kanaltrasse ist so zu wählen, dass der vorhandene Baumbestand nach Möglichkeit nicht beschädigt wird. Sollte doch ein Eingriff erforderlich sein, ist das Büro Maier-Landplan beratend hinzu zu ziehen. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der gemeindeeigenen Kläranlage Eichenbühl.

4.4 Niederschlagswasser

Das Ableiten des Niederschlagswassers von den Dächern der Gebäude sowie der Zufahrtsflächen erfolgt zunächst in eine Zisterne, um das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern. Da kein Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden ist, bleibt als letzte Option die Einleitung in die gemeindliche Mischwasserkanalisation, falls eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

4.5. Oberflächenwasser

Das Gelände im Geltungsbereich weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf

Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Weitere geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z. B. weiteres Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen. Alle Maßnahmen sind so auszuführen, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

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

4.6. Müllentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Miltenberg

4.7. Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

4.8. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch das Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen und mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

5. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf den Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP) vom 19. Oktober 2022 (Büro Maier Landplan, Kreuzwertheim) verwiesen, welche dem Flächennutzungsplanverfahren als Anlage beiliegt.

In dem Textteil des Bebauungsplans werden folgende weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen getroffen:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

interne Maßnahme I: Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen und Sandlinse auf
Flurnummer 4963

externe Maßnahme II: Landschaftspflegerische Maßnahmen auf den Flurnummern
4963 und 4961

Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung ist Bestandteil der Bebauungsplanerweiterung

6. Denkmalschutz

Auf der Flurnummer 4966/2, östlich des Geltungsbereiches, befindet sich ein Baudenkmal mit der Aktennummer D-6-76-119-10, Mautturm aus dem 15. Jahrhundert.

7. Anlagen:

- 01 Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (19. Oktober 2022), Maier Landplan, Kreuzwertheim
- 01 Bestätigungsschreiben der Gemeinde zur Sicherung des Trinkwasserbedarfs

8. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 23.11.2022

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 20.12.2022

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

21.12.2022 - 27.01.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 20.12.2022, 16:50h; Frist: 21.12.2022 - 27.01.2023

Billigungs- und Auslegungsbeschluss: 22.03.2023

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 11.04.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

19.04.2023 - 02.06.2023

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 11.04.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): 06.04.2023, 10:00h; Frist: 19.04.2023 - 02.06.2023

Feststellungsbeschluss: _____

Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB:

Bescheid vom _____ AZ _____

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 2 BauGB: _____

Aufgestellt: SJ, JB

Bürgstadt, 21.12.2022, 06.03.2023

Eichenbühl, 21.12.2022, 06.03.2023

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

.....
Gemeinde Eichenbühl
Günther Winkler, 1. Bürgermeister