

Gemeinde Eichenbühl



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 105“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 15. Februar 2023



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

GLIEDERUNG

1. Anlass

- 1.1 Bestand und Planung
- 1.2 Verfahren

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 3.1 Naturschutzfachlicher Beitrag
- 3.2 Schalltechnische Betrachtung
- 3.3 Überschwemmungsgebiet

4. Verkehrliche Erschließung

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6. Textliche Festsetzungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise
- 6.4 Flächen für den Hochwasserschutz
- 6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.6 Geh- und Fahrrechte
- 6.7 Dachgestaltung
- 6.8 Abstandsflächen

7. Anlagen

- 7.1 artenschutzfachliche Potentialabschätzung
- 7.2 Pläne Retentionsraumverlust und -ersatz

1. **Anlass**

Mit Datum vom 16.12.2015 hatte der Gemeinderat Eichenbühl den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 103 – 105 – 107“ gefasst. Auf der Basis des Bauleitplans sollte ein Neubau für barrierefreies Wohnen entstehen („Vital-Residenz-Erblick“), um für ältere Menschen innerorts attraktiven Wohnraum anbieten zu können.

Die Umsetzung dieses Vorhabens scheiterte, weil der Vorhabenträger die Baumaßnahme nicht umgesetzt hat, sodass sich die Gemeinde Eichenbühl gezwungen sah, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

Mit einem neuen Vorhabenträger soll nun ein neues Verfahren gestartet werden, um auf dem leerstehenden Anwesen dringend benötigten Wohnraum anbieten zu können. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Eichenbühl am 02.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 105“ gefasst.

Diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag zugeordnet, auf dessen Grundlage die Durchführung der Maßnahme zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Eichenbühl geregelt wird.

Das Bauvorhaben wird von der Firma Wohnkonzept Eichenbühl GmbH & Co. KG aus Aschaffenburg, im Weiteren Vorhabenträger genannt, umgesetzt. Dieser ist Eigentümerin der Flurstücke mit den Fl. Nrn. 126 (teilweise), 128, 129, 132, 135 und 136/2 in der Gemarkung Eichenbühl. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu Folgendem:

- Es ist ein Gebäudekomplex mit mindestens 17 barrierefreien Wohnungen, benutzbar auf drei Ebenen, zu errichten. Die Gebäudeanordnung und die -gestaltung sowie die Anordnung der Stellplätze, der Fahrradabstellanlage und die Einhausung der Wertstoffe und des Mülls hat auf der Grundlage der Hochbauplanung von WolfArchitekten aus Miltenberg mit Datum vom 22.12.2021 zu erfolgen.
- Die Planung muss das Anfahren der Parkstände des Nachbaranwesens Hauptstraße 103 sicherstellen.
- Innerhalb von neun Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sofern nach den baurechtlichen Vorschriften erforderlich, ein genehmigungsfähiger Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen und das Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung bzw., sofern eine solche nicht erforderlich ist, nach Zugang der Mitteilung der Gemeinde hierüber (z.B. im Freistellungsverfahren), fertigzustellen.
- Bis zur Fertigstellung der barrierefreien Wohnungen sind die Anlagen und Einrichtungen zur Wasserversorgung, Regenwasserentsorgung, Schutzwasserentsorgung, Elektroversorgung, Fernmeldeversorgung und Grundstücksbeleuchtung fertigzustellen. Die Abnahme hat mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu erfolgen.
- Die verkehrliche Erschließung ist entsprechend dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan vorzunehmen.
- Gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entlang der Erf standortgerechte Bäume sowie an der südöstlichen Grenze Sträucher anzupflanzen.

- Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vorhabens, der Erschließungsmaßnahmen, der naturschutzrechtlichen Maßnahmen sowie für etwa erforderliche Genehmigungen für die vereinbarten durchzuführenden Maßnahmen.

1.1 Bestand und Planung

1.1.1 Bestand

Das Anwesen liegt in zentraler Lage zwischen Hauptstraße und Erf. Die unmittelbar am Gehsteig stehende Bebauung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige Gebäude mit steilem Dach. Die Gebäudestellung der Häuser wechselt zwischen giebel- und traufständig.

Das Anwesen fällt Richtung Erf leicht ab und geht hinter dem historisch gewachsenen Scheunenrand in den freien Landschaftssaum über. Während die Flächen an der Straße, die einstmals bebaut waren, mit einer einfachen Schotterschicht befestigt sind, geht der frühere Garten in Wiesenflächen über.



Hauptstraße 110 (links) und 103 (rechts)



Das Plangebiet von der Hauptstraße

Zur nördlichen Seite grenzen ausschließlich Nebengebäude an das Plangebiet. Zwischen Beiden verläuft noch eine schmale Wegparzelle. Südlich schließen die Wohnhäuser Hauptstraße 101 und 103 an das Plangebiet. Auch zu dieser Seite ist das Plangebiet durch eine kleine Wegeparzelle vom Nebengebäude auf dem Anwesen Hauptstraße 101 getrennt.



Hauptstraße 109

Der rückwärtige Teil des Grundstücks endet an der Erf. In diesem Teilabschnitt überwiegt die freiräumliche Qualität.



Hauptstraße 103 (links) und 101 (rechts)

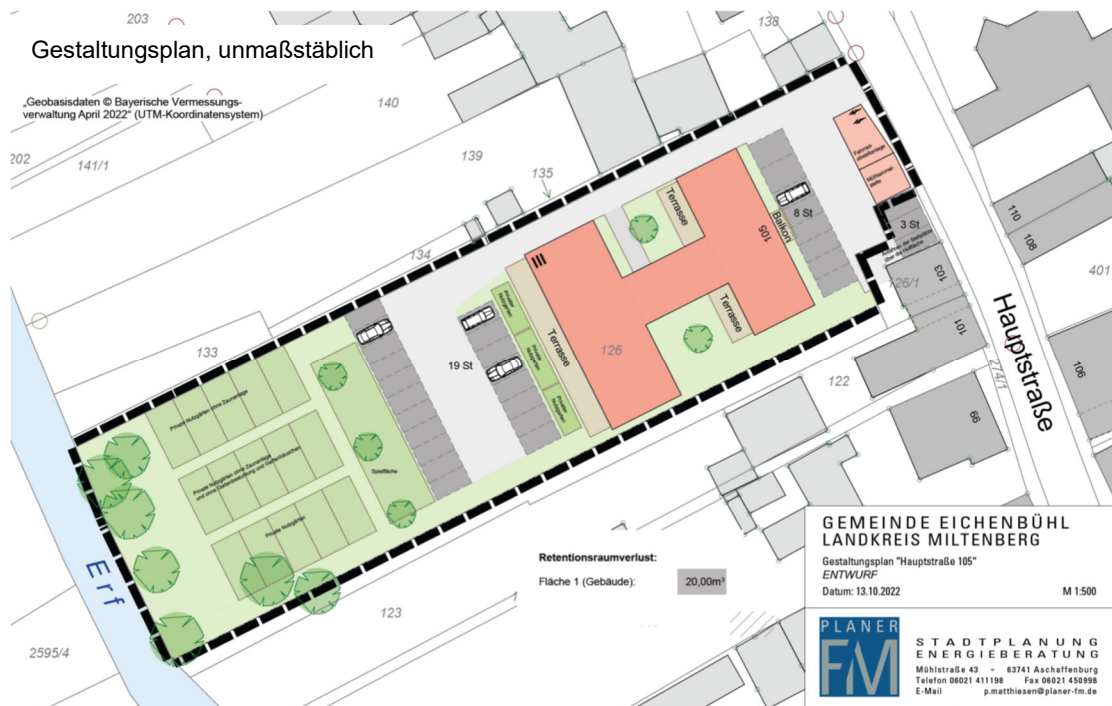


Blick von der Erf Richtung Hauptstraße



Die Erf

1.1.2 Planung



Geplant ist ein Neubau für 17 Wohneinheiten auf drei Ebenen, der aus zwei parallelen Riegeln besteht. Der zurückgesetzte Baukörper ermöglicht vor dem Gebäude die Anordnung von acht Stellplätze und sichert darüber hinaus auch das Anfahren der Parkstände des Nachbaranwesens Hauptstraße 103. Die räumliche Schließung zur Straße erfolgt durch eine Fahrradabstellanlage und die Einhausung der Wertstoffe und des Mülls.

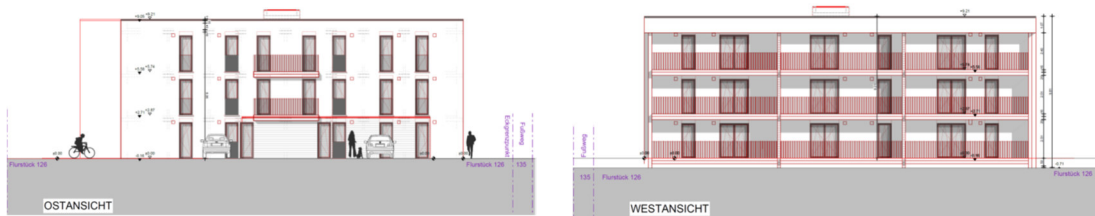
Der westliche Riegel endet auf Höhe des rückwärtigen Scheunenrandes und bildet den hinteren Abschluss der Bebauung. Aufgrund der Lage am Rand des Überschwemmungsgebietes schließen sich unmittelbar an die Bebauung weitere Stellplätze an.

Westlich der Stellplätze sieht die Planung lediglich noch Grünflächen vor, die zum Teil als Mietergärten genutzt werden können.



Planung: WolfArchitekten aus Miltenberg, Ansichten unmaßstäblich

Das Gebäude wird dreigeschossig ausgebildet. Damit ist gegenüber der umgebenden Bebauung ein Vollgeschoss mehr geplant. Mit der Realisierung eines Flachdaches statt eines steilen Daches wird stattdessen sichergestellt, dass die Gebäudehöhe des Neubaus die Firshöhe der angrenzenden Wohnhäuser nicht überschreitet. Darüber hinaus ermöglicht die Realisierung eines Flachdaches das Aufstellen von Fotovoltaikmodulen unabhängig von der Ausrichtung des Daches.



1.2 Verfahren

Mit dem geplanten Wohngebäude soll eine innerörtliche Baulücke geschlossen werden. Für den Bebauungsplan werden somit die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.268 m².

Unter Zugrundelegung einer GRZ 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt die überbaubare Fläche ca. 1.307 m².

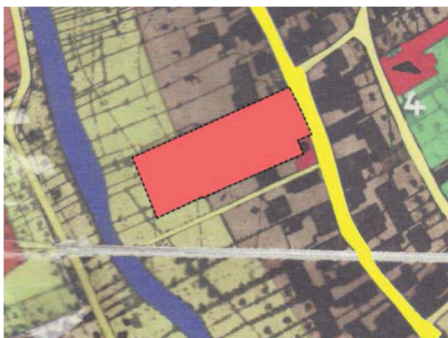
Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Da die geplante Baufläche mit ca. 1.307 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

2. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenbühl ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Flächennutzungsplan von 2015, Plan unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“

Damit entwickelt sich das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Der bisher bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 103 – 105 – 107“ wurde nicht umgesetzt und wird aufgehoben.

3. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

3.1 Naturschutzfachlicher Beitrag

Vom Landschaftsarchitekten Michael Maier wurde mit Datum vom 12.10.2022 ein naturschutzfachlicher Beitrag erarbeitet. Aus diesem geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext *kursiv*):

3.1.1 *Einleitung*

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist aus artenschutzrechtlicher Sicht folgendes zu berücksichtigen:

- *Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen (Prognose und Abschätzung),*
- *Aufnahme der Lebensraumstrukturen für Fledermäuse und Vögel.*

3.1.2 *Bestandsaufnahme*

Im Gebiet sind folgende Strukturen vorhanden, die für Natur und Landschaft maßgeblich sind:

- *Bäume und Gehölz*
Auf der Planungsfläche sind acht Bäume mit teils Unterwuchs zu finden. Zwei Bergahorn zeigen jeweils ein Astloch auf. Der Walnussbaum hat einen Holunderunterwuchs. Unter zwei Bäumen befindet sich ein Komposthaufen.

Insgesamt sind von der Planung acht Bäume betroffen. Zwei davon mit den oben genannten Habitatstrukturen. Alle acht Bäume sind zu erhalten und jeweils während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen mit einem Lattenzaun zu schützen.

- *Wiesenfläche*
Die Wiesenfläche wurde zu unterschiedlichen Zeiten gemäht. Folgende Pflanzen wachsen auf diesen Flächen (Auswahl): überwiegend kanadische Goldrute, Brennnesseln, Distel, Beifuß, Wilde Möhre und Breitblättrige Blatterbse sowie Gräser.

Zusätzlich zu dieser Beschreibung wird im Rahmen des vorliegenden Berichtes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhanges IV FFH- Richtlinie sowie von Arten, die nach nationalem Recht streng geschützt sind und damit eine sogenannte Prognose und Abschätzung hinsichtlich eines Verbotstatbestandes durchgeführt.

3.1.3 *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen auf die streng und europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

- *Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse*

Flächeninanspruchnahme

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung. Durch die zukünftige Bebauung verschwinden Grünfläche und Boden wird versiegelt. Durch den Eingriff geht somit Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt verloren. Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bau der Gebäude und die entsprechende Infrastruktur.

Barrierewirkung / Zerschneidung

Eine Zerschneidung von Lebensräumen ist nicht gegeben, von einer Barrierewirkung ist ebenfalls nicht auszugehen, da Vögel, Fledermäuse und die angesprochene Fauna in angrenzende Bereiche ausweichen können. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben somit sowohl im zukünftigen Baugebiet als auch in unmittelbarer Nähe erhalten.

Lärmimmission

Mit den Baumaßnahmen und dem entstehenden Baugebiet sind Lärmemissionen verbunden.

Optische Störungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird mit Änderung der Bebauung nicht gestört, da dieser Bereich inmitten der Gemeinde Eichenbühl liegt.

- *Anlagen- bzw. betriebsbedingte Wirkprozesse*
Durch die anschließende Nutzung ist eine Störung, vor allem für Vögel, nicht ganz auszuschließen. Ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch möglich. Für die Flora ergeben sich keine weiteren oder zusätzlichen Störungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Wichtig ist zum einen die Lebensräume zu schützen, zum anderen den Zeitpunkt des Eingriffs festzulegen, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten.

Die untersuchten Arten haben unterschiedliche Lebensweisen und Aktivitätsphasen. Die Maßnahmen müssen sich an die Aktivitätsphasen der entsprechenden Art anpassen, da eine Maßnahme unterschiedliche Auswirkungen hat, je nachdem und wann sie durchgeführt wird.

Entsprechend dieser Prämisse werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im räumlichen Zusammenhang Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und auch Vögel vorhanden sind.

Nachfolgende Maßnahmen sind zu beachten, um Gefährdungen von Pflanzen- und Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden bzw. zu minimieren.

- *Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung*
Nachfolgend sind die allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind.
 - Die Bäume und Sträucher an der Erf und der Nussbaum mittig der Planungsfläche sind auch bei Anlage der privaten Nutzgärten zu erhalten.
 - Die oben genannten Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch einen Latenzaun zu schützen.
- *Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Vögel und Fledermäusen*
Es gibt zwei Bäume mit je einem Astloch und somit vor allem für Fledermäuse potentielle Lebensräume darstellen.

Zusammenfassung

Das Planungsgebiet wurde auf geeignete Habitatstrukturen bzw. mögliche Vorkommen für bzw. von Fledermäusen und Vögel untersucht. Es konnten in den vorhandenen Bäumen zwei Astlöcher festgestellt werden. Insgesamt sind von der Planung acht Bäume betroffen. Zwei davon mit den oben genannten Habitatstrukturen.

- *Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität*
CEF- und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Es wurden Daten aus Grundlagenwerken ausgewertet. Die Tierarten wurden laut Datenrecherche nachgewiesen und kommen potentiell vor. Die Datenrecherche bezieht sich auf den Landkreis Miltenberg; damit ist keine parzellengenaue Abgrenzung möglich. Weiterhin wurden Daten vor Ort erhoben. Arten, für die keine Habitatstrukturen im Planungsgebiet vorhanden sind, wurden nicht weiter berücksichtigt.

Bestand und Betroffenheit der Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Es wurde die genannte Datenrecherche des Landesamtes für Umwelt durchgeführt.

- *Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie
Es sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie von den zukünftigen Planungen betroffen.*
- *Tierarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie
Laut der oben genannten Datenrecherche kommen 15 Fledermausarten potentiell vor.*

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten

Eine Übersichtstabelle zeigt das potenzielle Vorkommen der betroffenen europäischen Vogelarten im bzw. im Umfeld des Planungsgebietes auf. Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.

Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Im Planungsgebiet können die Habitatsprüche von Arten erfüllt sein, die auf Gehölzstrukturen und Grünflächen angewiesen sind. Die streng geschützten Pflanzen- und Tierarten bzw. landkreisbedeutsamen Arten sind auf der zukünftigen Bebauungsfläche nicht zu erwarten.

Schädigungs- und Störungsverbot

Nach jetzigem Kenntnisstand ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.

- **Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**
Von der zukünftigen Bebauung ist eine Wiese mit acht Bäumen und Gehölzstrukturen an einem Fluss (Erf) betroffen. Tiere können jedoch in angrenzende Bereiche ausweichen. Damit ist davon auszugehen, dass keine signifikante Beeinträchtigung lokaler Populationen zu befürchten ist.
- **Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**
Für das Störungsverbot gilt das gleiche wie bereits oben beim Schädigungsverbot genannt: Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung können ohne Beeinträchtigung erhalten bleiben, da nicht davon auszugehen ist, dass bau- und betriebsbedingter Lärm oder visuelle Störungen die genannten Arten beeinträchtigen.

Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

3.1.4 Maßnahmen zur Überwachung (baubegleitendes Monitoring)

Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme und die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen begleitet. Daraus können zum einen

eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen. Zum anderen wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden, was wiederum zur Rechtssicherheit beiträgt.

3.1.5 **Fazit / Schlussbetrachtung**

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchzuführen, um den Belangen des Artenschutzes nachzukommen.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Tierarten bei.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG für die genannten Tierarten nicht erfüllt.

Der vollständige Beitrag liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

3.2.1 **Ausgangslage**

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Staatstraße St 507 für das Jahr 2015 6.915 Fahrzeuge/Tag angegeben.

LKW- Anteil	tags und nachts	5,9 / 6,4 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 65,0 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 56,0 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Tempo 30 km/h	tagsüber	- 7,3 dB (A)
	nachts	- 7,0 dB (A)

Danach ergeben sich auf der St 507 Emissionspegel von tagsüber ca. 57,7 dB (A) und nachts ca. 49,0 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Die straßenzugewandte Fassade liegt in einer Entfernung von ca. 22,50 m zur Straßenachse der St 507. Hierdurch erhöht sich der Lärmpegel um ca. 0,5 dB(A). Danach betragen die Immissionspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

tagsüber ca. 58,2 dB(A) und nachts ca. 49,5 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 betragen für ein Allgemeines Wohngebiet tags / nachts 55,0 bzw. 45,0 dB(A).

Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber um 3,2 dB(A) und nachts um 4,5 dB(A) überschritten:

Auf der dem Lärm abgewandten Fassadenseite reduziert sich der Lärmpegel um ca. 12 dB(A). Zu diesen Seiten können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts im gesamten Gebiet eingehalten werden.

Zu den seitlichen Fassadenseiten reduziert sich der Lärmpegel um ca. 5 dB(A). Zu diesen Seiten werden die schalltechnischen Orientierungswerte ebenfalls eingehalten.

3.2.2 Resümee

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Eichenbühl. Das unbebaute Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage und stellt somit in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

3.2.3 Nachweis für das Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei ca. 58,5 und nachts bei ca. 49,5 dB(A).

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlüssig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w, ges} \equiv 30 \text{ dB}$ in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden. Die Schalldämmung von $R'_{w, ges} \equiv 35 \text{ dB}$ des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von $R'_{w, ges} > 35 \text{ dB}$ ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) ist ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 ist diese Schwelle bei 50 dB(A) angesiedelt. Zur Sicherstellung eines hygienischen

Luftwechsels sollten Schlafräume, die die ansonsten nur über geöffnete Fenster an Fassaden im Lärmpegelbereich III oder IV zu belüften wären, als Ausgleichsmaßnahme mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Somit kann neben der Belüftung über die geöffneten Fenster auch eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Im Übrigen wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

3.2.4 Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen können diese auch mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

3.3 Überschwemmungsgebiet

Das geplante Gebäude überschreitet im rückwärtigen Bereich die festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) der Erf. Es überschreitet ebenfalls die neu berechnete Überschwemmungsgrenze.

Bei einem Ortstermin am 03.06.2022, an dem u.a. das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (Hr. Breunig) und die untere Wasserrechtsbehörde (Hr. Kugler) vom Landratsamt Miltenberg teilgenommen haben, wurde folgendes vereinbart:

- Aus fachlicher Sicht sind die Eingriffe in den Hochwasserrückhalteraum auf das Gebäude zu beschränken.
- Der Ersatz für den Verlust des Retentionsraums wird direkt am Gebäude unter den südlichen Balkonen geschaffen. Der Ersatzretentionsraum muss einen direkten Auslauf zur Erf erhalten.
- Das Niveau des Fertigfußbodens/Erdgeschoss des Wohngebäudes wird auf HQ 100 plus Freibord gelegt. Das HQ 100 liegt im Bereich des Grundstücks nach Angabe des WWA bei 153,62 m ü. NN. Zu berücksichtigen ist die neu berechnete Hochwassergrenze.
- Eine Anhebung der Parkflächen hat zu unterbleiben, da im Grundstückverlauf in Richtung Gewässer bereits höhere Fließgeschwindigkeiten auftreten können. Die Parkflächen sind daher geländegleich herzustellen und in Richtung Gebäude zu verschieben. Sollte eine minimale Geländeerhöhung benötigt werden, wird das Delta bis zu HQ 100 als funktionsgleicher Ausgleich an geeigneter Stelle des Grundstücks erfolgen.
- Die Nutzgärten müssen einen Mindestabstand von 10 Meter von der Böschungskante der Erf in Richtung Gebäude einhalten. Auf Zäune ist zu verzichten, ebenfalls auf Gartenhütten, Heckenbewuchs etc.
- Zur Erstellung des Bebauungsplanes werden im Vorfeld entsprechende Geländeschnitte mit Aussagen zu den jeweiligen Höhen- und Flächenverhältnissen angefertigt.
- Bei Einhaltung der beschriebenen Vorgehensweise, wird die Genehmigungs-

fähigkeit seitens der Behörden hinsichtlich der Belange des WWA in Aussicht gestellt.

Darauf aufbauend wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg von Verfasser mit Datum vom 28.07.2022 ein Entwässerungskonzept vorgelegt mit der Bitte um Prüfung. Die daraufhin vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durchgeführte Prüfung (E-Mail mit Datum vom 22.08.2022) hat folgendes ergeben:

zu Überschwemmungsgebiet

- Erster Punkt:
„Aus fachlicher Sicht sind die Eingriffe in den Hochwasserrückhalteraum auf das Gebäude zu beschränken.“
Folgendes ist zu ergänzen: [...]und so gering wie möglich zu halten.
- Zweiter Punkt:
„Der Ersatz für den Verlust des Retentionsraums wird direkt am Gebäude unter den südlichen Balkonen geschaffen. Der Ersatzretentionsraum muss einen direkten Auslauf zur Erf erhalten.“
Folgendes ist zu anzupassen: Der Ersatzretentionsraum muss durch ein Gefälle in Richtung Erf (mindestens 1% über 3m breiten Streifen) nach Ablauf eines Hochwassers eigenständig entleeren. Die Entstehung von abflusslosen Gruben (sog. Fischfallen) hat zu unterbleiben. Zudem ist anhand geeigneter Schnittzeichnungen ein funktionsgleicher Retentionsraumausgleich nachzuweisen.
- Vierter Punkt:
„Eine Anhebung der Parkflächen hat zu unterbleiben, da im Grundstückverlauf in Richtung Gewässer bereits höhere Fließgeschwindigkeiten auftreten können. Die Parkflächen sind daher geländegleich herzustellen und in Richtung Gebäude zu verschieben. [...]“
Folgendes ist zu ergänzen: Die Parkflächen sind in Richtung Gebäude in Bereiche mit geringeren Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu verschieben (z.B. Tausch mit den privaten Nutzgärten).

zu Resümee

- Im letzten Absatz wird beschrieben, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Wenn kein Hochwasserschutz vorhanden sein sollte (dem WWA ist in dem Bereich keine Anlage bekannt), wäre dies entsprechend zu vermerken.

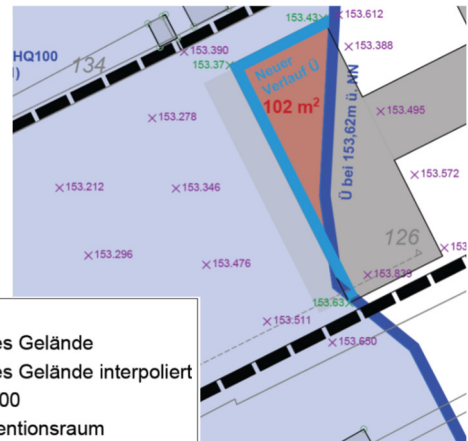
Die aufgeführten Punkte 1, 2 und 4 wurden im Plan und in der Begründung entsprechend ergänzt bzw. angepasst (siehe unten).

Die Formulierung „der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt“ wird aus der Begründung herausgenommen, da inhaltlich lediglich die Abflussverhältnisse auf dem Grundstück gemeint waren.

3.3.1 Ermittlung des in Anspruch genommenen Retentionsraum

Der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet erfolgt auf einer Fläche von 102 m². Die maximale Wasserspiegellage beträgt an der Nordwestecke ca. 25 cm.

Hierdurch wird ein Verlust an Retentionsraum von ca. 20,02 m³ ausgelöst.



Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“

3.3.2 Ermittlung des Ersatzretentionsraums

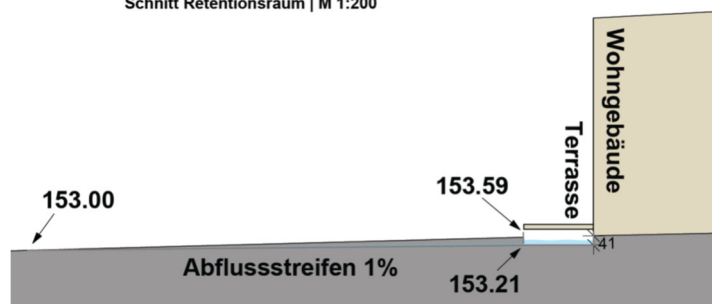
Der Ersatzretentionsraum wird unterhalb der „schwebenden“ Balkone nachgewiesen. Er liegt damit am unmittelbaren Rand des Überschwemmungsgebietes. Die Höhenverhältnisse des Geländes ermöglichen an der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 3,0 m und einem Gefälle von mindestens 1% einen Rücklauf des Wassers Richtung Erf ohne wesentliche Eingriffe in das Gelände.



Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022“

Die Abmessungen des Ersatzretentionsraumes erstrecken sich auf eine Fläche von 24,60 m x 3,0 m. Bei einer Abgrabungstiefe von maximal 41 cm ergibt sich ein Ersatzretentionsraumvolumen von ca. 20,54 m³.

Schnitt Retentionsraum | M 1:200



3.3.3 Resümee

In Anlehnung an den § 78 Abs. 2 WHG kann die Situation wie folgt beurteilt werden:

Mit dem Bebauungsplan soll das Ziel verfolgt werden, innerörtlich dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Um dies zu ermöglichen, wurden die baulichen Möglichkeiten einer Nachverdichtung durch Ausdehnung in westliche Richtung gewählt.

Schäden an der Bausubstanz werden vermieden, da der Bebauungsplan fordert, dass Gebäudeöffnungen erst ab einer Höhe von 154,12 m^{ü. NN} zulässig sind. Dieser Wert stellt die Höhe des HQ 100 zzgl. eines Freibordmaßes von 50 cm dar.

Der durch die Planung entstehende Verlust an Retentionsraum in einer Größe von 20,02 m³ wird umfang-, funktions- und zeitgleich unmittelbar im Bereich des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen.

Dadurch wird sichergestellt, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt werden, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße verkehrlich erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Mit dem Vorhaben wird lediglich eine Baulücke an der Hauptstraße geschlossen. Durch die Realisierung von 17 Wohneinheiten ergeben sich keine neuen Anforderungen an den Trink- und Löschwasserbedarf.

In der Hauptstraße verläuft eine Trinkwasserleitung mit einem Querschnitt von 150 mm. Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich vor den Anwesen Hauptstraße 99 und 113. Sie liegen damit ca. 100 m entfernt von der Rückseite des geplanten Gebäudes. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann sichergestellt werden.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

5.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird direkt an den das Grundstück in der Nähe der Erf durchschneidenden Mischwasserkanal angeschlossen. Der Sammler hat einen Querschnitt von DN 1.200 und ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser aufnehmen zu können.

5.2.2 Niederschlagswasser

Das auf dem Dach und den Balkonen/Terrassen anfallende Niederschlagswasser wird in die Erf eingeleitet, ggf. gedrosselt. Hierbei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde beantragt.

Damit eine möglichst große Wassermenge auf dem Grundstück verbleibt, wird gefordert das auf Stellplätzen, Zufahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Alternativ sind die Flächen so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist.

Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Nebenanlagen extensiv zu begrünen.

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer Wohnanlage für 17 Wohneinheiten vor, um bezahlbaren und dringend benötigten Wohnraum in Eichenbühl zu schaffen.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die Nutzung auf das Beschränkt werden, was tatsächlich realisiert werden soll. Danach wird im Allgemeinen Wohngebiet nur ein Wohngebäude zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Gebäudehöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe auf 9,50 m über Bezugspunkt werden drei Vollgeschosse ermöglicht.

Als Bezugspunkt wurde die Höhe von 154,25 m NHN gewählt. Die Festlegung eines Bezugspunktes wird für sinnvoll erachtet, da das Gelände zwischen der Vorder- und der Rückseite einen Höhenunterschied von ca. 0,75 m aufweist und in Bezug auf den zu berücksichtigenden Hochwasserschutz die Wasserspiegellage eines HQ-100 (153,62 m NHN) zzgl. Freibordmaß (0,5 m) zu berücksichtigen ist.

Um auf dem Dach Fotovoltaikanlagen installieren zu können, darf die Gebäudehöhe um 1,0 m überschritten werden. Dieses Maß gilt auch für untergeordneten Aufbauten wie Aufzüge oder Treppenhäuser.

6.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

6.3 Bauweise

Zur südwestlichen Fassadenseite wurde eine Baulinie festgesetzt, da an den angrenzenden Nachbarn eine Teilfläche der Parzelle Fl. Nr. 126 veräußert wurde, damit dieser fußläufig die Erf erreichen kann. Mit der Festsetzung der Baulinie soll sichergestellt werden, dass der Baukörper nicht zurückgesetzt werden muss.

6.4 Flächen für den Hochwasserschutz

Im Plangebiet sind zwei Überschwemmungsgebiete dargestellt. Maßgebend für den Bebauungsplan ist nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg die neu ermittelte HQ-100-Abgrenzung (Ermittlungsdatum vom 29.07.2011) mit einer Hochwasserspiegellage von 153,62 m NHN.

Um den Hochwasserabfluss nicht zu gefährden, wird geregelt, dass Auffüllungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Grünfläche bauliche Anlagen (Gartenhäuser, usw.), Einfriedungen, Holzlagerplätze oder sonstige Ablagerungen unzulässig sind. Bänke dürfen nur errichtet werden, wenn sie fest verankert und längs der Erf aufgestellt werden. Um eine weitgehende Hochwassersicherheit sicherstellen zu können, sind Öffnungen der Gebäude erst ab einer Höhe von 154,12 m üNN zulässig.

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass die im Abflussbereich der Erf abgestellten Fahrzeuge nicht abtreiben können. Die Eigentümer haben sich eigenständig über die Hochwassersituation zu informieren und sicherzustellen, dass der Parkplatz bei anlaufendem Hochwasser geräumt wird.

- 6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zur freiräumlichen Einbindung ist der Bereich zwischen Erf und den Stellplätzen vollständig als Grünfläche zu erhalten. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück 5 Laubbäume zu pflanzen und Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen extensiv zu begrünen.
- 6.6. Geh- und Fahrrechte
Durch die Bündelung der Zufahrt, die Optimierung der Stellplatzanordnung und die Verbesserung der Verkehrssicherheit ist die Zufahrt zu den Stellplätzen des Nachbargrundstückes entfallen. Um hierfür Ersatz zu schaffen, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle Fl. Nr. 126/1 festgesetzt.
- 6.7 Dachgestaltung
Um die Höhe des Gebäudes begrenzen zu können und um auf dem Dach unabhängig von seiner Ausrichtung Fotovoltaikanlagen errichten zu können, werden nur Dächer bis zu einer Dachneigung von 7° zugelassen.
- 6.8 Abstandsflächen
Die im Plan dargestellten Baugrenzen ersetzen das Abstandsflächenmaß.

Begründung:

Mit der Reduzierung der Abstandsflächentiefe wird die Charakteristik der angrenzenden Bebauung übernommen, die überwiegend ein-, teilweise auch zweiseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze steht.

Eine Reduzierung des Abstandsflächenmaßes unter die Mindestdiefe von 3,0 m wurde zu einer Fassadenseite notwendig, da zu dieser Seite eine Teilfläche des Grundstückes an den Nachbarn abgetreten wurde.

Belichtungs- und Belüftungseinschränkungen werden durch das reduzierte Abstandsflächenmaß nicht ausgelöst.

7. Anlagen

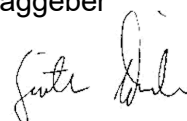
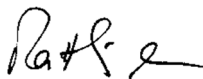
- 7.1 Naturschutzfachlicher Beitrag
Landschaftsarchitekt Michael Maier, Bürgermeister-Fröber-Weg 4 in 97892 Kreuzwertheim mit Datum vom 12. Oktober 2022
- 7.2 Grundrisse, Schnitte und Ansichten
wolfArchitekten, Josef-Wirth-Straße 10 in 63897 Miltenberg mit Datum vom 22.12.2021

Aschaffenburg, den 15. Februar 2023

Eichenbühl, den 11.09.2023

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Eichenbühl**