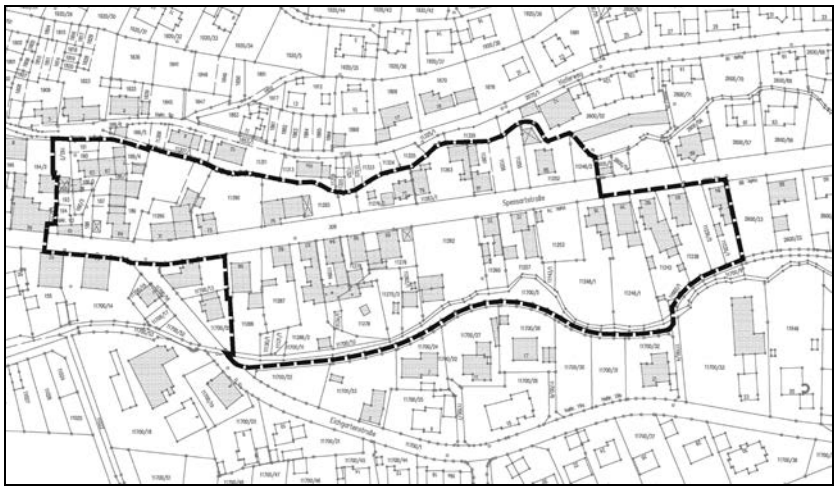
GEMEINDE LAUFACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SPESSARTSTRASSE MITTE

BEGRÜNDUNG

VERFAHREN NACH § 13a BAUGB
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 21.10.2019
Fassung: Satzung

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziele der Planung **4**
2. Verfahrensablauf **5**
2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
2.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
3. Geltungsbereich **7**
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich
3.2 Verkehrserschließung
3.3 Technische Erschließung
3.4 Vorhandene Immissionsbelastungen
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben **8**
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan
4.2 Flächennutzungsplan
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne
5. Umweltbelange **10**
6. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit **12**
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
7. Erschließung **15**
7.1 Verkehrsflächen
7.2 Ver- und Entsorgung
8. Natur und Umwelt **16**
8.1 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz
8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8.3 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen
9. Immissionsschutz **19**
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **21**
11. Hinweise **22**
13. Nutzung und Größe des Plangebietes **23**
14. Förmlicher Verfahrensablauf **24**

VERFAHREN

I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 15.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spessartstraße Mitte“.

II. In der Gemeinderatsitzung am 21.01.2019 wird der Beschluss zur Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wird in der vorliegenden Fassung unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angeordnet.

III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 03.05.2019.

IV. In der Sitzung am 24.06.2019 wertet der Gemeinderat die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus und beschließt das weitere Verfahren.

V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.07.2019 bis 19.08.2019.

VI. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung in der Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2019.
Aufgrund der Beschlüsse und der zu berücksichtigenden Änderungen und Ergänzungen ist der Bebauungsplan nochmals öffentlich auszulegen und den von den Änderungen berührten Behörden erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

VII. 2. öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 14.10.2019.

VIII. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung sowie Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2019.

IX. Bekanntmachung am 08.11.2019.

Anlagen

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 15.05.2017
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 21.01.2019
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 16.09.2019
4. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 21.10.2019

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

In der Gemeinde Laufach ist beidseits der Spessartstraße im mittleren Abschnitt östlich der Einmündung der Eichgartenstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, um somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Weiterentwicklung des überwiegend bebauten Gebietes zu schaffen. Der Bereich des geplanten Geltungsbereiches schließt im Norden an den Bebauungsplan „Haferweg West“, im Osten an den Bebauungsplan „Spessartstraße Ost“ und im Süden an den Bebauungsplan „Eichgartenstraße“ an. Derzeit ist die Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zu beurteilen.

Die Kriterien zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich innerhalb des Bezugrahmens der näheren Umgebung
- Art und
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

genügen häufig nicht, die Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechend durchzusetzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die planungsrechtlichen Vorgaben für Neubauten und für Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen oder Nachverdichtungen erreicht werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 11262 bietet sich nach Aufgabe des Sägewerks die Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Die Eigentümer des Areals planen eine Seniorenwohnanlage, die entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden soll. Bei dem geplanten Fördervorhaben soll der Förderschwerpunkt und Vergabevorbehalt auf Seniorenwohnen liegen.

Eine Aufgabe der Bauleitplanung ist es grundsätzlich, Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu mindern und ein verträgliches Nebeneinander zu steuern. Es gilt Regelungen für eine verträgliche Verdichtung der Bebauung und Nutzung der Grundstücke zu treffen. Nachverdichtungen sollen maßvoll und geregelt nach städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch der Hochwasserabfluss für das Gewässer „Laufachbach“ berücksichtigt werden. Grundlage ist das „Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept im Einzugsgebiet des Laufachbaches“, ausgearbeitet von der Ingenieurgesellschaft SB mbH aus Laudenbach vom Dezember 2018.

Der Gemeinderat hat am 15.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spessartstraße Mitte“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

2. VERFAHRENSABLAUF

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet umfasst Flächen im unbeplanten Innenbereich und bietet aufgrund der Lage inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen der Gemeinde städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand sowie für das bestehende Ansiedlungsbegehren und den daraus resultierenden Wohnungsbedarf. Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist so die innerörtliche Schaffung von Wohnraum möglich unter Nutzung der vorhandenen sozialen sowie auch technischen Infrastruktur.

Das Bauleitverfahren kann nach bisheriger rechtlicher Einschätzung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Zielsetzungen dem Anwendungsbereich für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ entsprechen.

Das Baugesetzbuch führt hierzu aus:

> *„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.*
> *Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“*

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet – WA Grundflächenzahl 0,4	20.156 m²
Zulässige Grundfläche gesamt	**8.062 m²**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen.

- die zulässige Grundfläche beträgt 8.062 m², sodass die Obergrenze von 20.000 m² unterschritten wird,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.
Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

2.2 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019 fanden die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.
In der Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2019 wurden die im Rahmen der Beteiligung vorgetragenen Bedenken und Anregungen beschlussmäßig behandelt.
Aus dem Ergebnis der Abwägung und der Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft wurde der Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet und ergänzt. Erforderlich ist eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB.

Folgende Änderungen und Ergänzungen beinhaltet der vorliegende Bebauungsplanentwurf:

Festsetzungen zu
Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses, Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 16 a, b und c)

- Korrektur der Plandarstellung der **Lage des Gewässers „Laufach“**
- Ausweisung eines **Gewässerrandstreifens** von **5,00 m** Breite nördlich der Laufach, bemessen ab Böschungsoberkante
- **Überschwemmungsgebietsgrenze** HQ 100
  Die Darstellung der Überschwemmungsgebietsgrenze (12-2018) wird im Bereich der Anwesen Spessartstraße Nr. 58, 80 und 84 angepasst, um die Betroffenheit bei einem HQ 100 aufzuzeigen
- **Bestandsüberplanung, Zulassung von Vorhaben im Überschwemmungsgebiet**
  Bei Vorhaben und evtl. notwendigen baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden oder Ersatzbauten ist folgendes zu berücksichtigen und im Einzelfall nachzuweisen:
  - Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
  - das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern
  - das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden
- **Mühlgraben**
  Festlegung eines 4,00 m breiten Gewässerrandstreifens

Hinweise
- Hinweis auf **Hochwassergefahr und Hochwasserrisiko**

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Festsetzungen aus den **angrenzenden Bebauungsplänen „Eichgartenstraße“** und **„Haferweg West“** zu den **freizuhaltenden Gelände– bzw. Uferstreifen** entlang der Gewässer „Laufach“ und „Mühlgraben“ **werden nicht mehr nachrichtlich übernommen**. Einzuhalten und maßgebend sind die Festsetzungen aus dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Spessartstraße Mitte“.

3. GELTUNGSBEREICH

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der östlichen Ortslage nördlich der Bundesstraße B 26 und beidseits der Spessartstraße. Im Süden wird die Fläche von dem Gewässer „Laufachbach“ begrenzt.
Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt und der Abbildung 1 hervor.

Die Gebietsgröße beträgt rd. 2,44 ha.

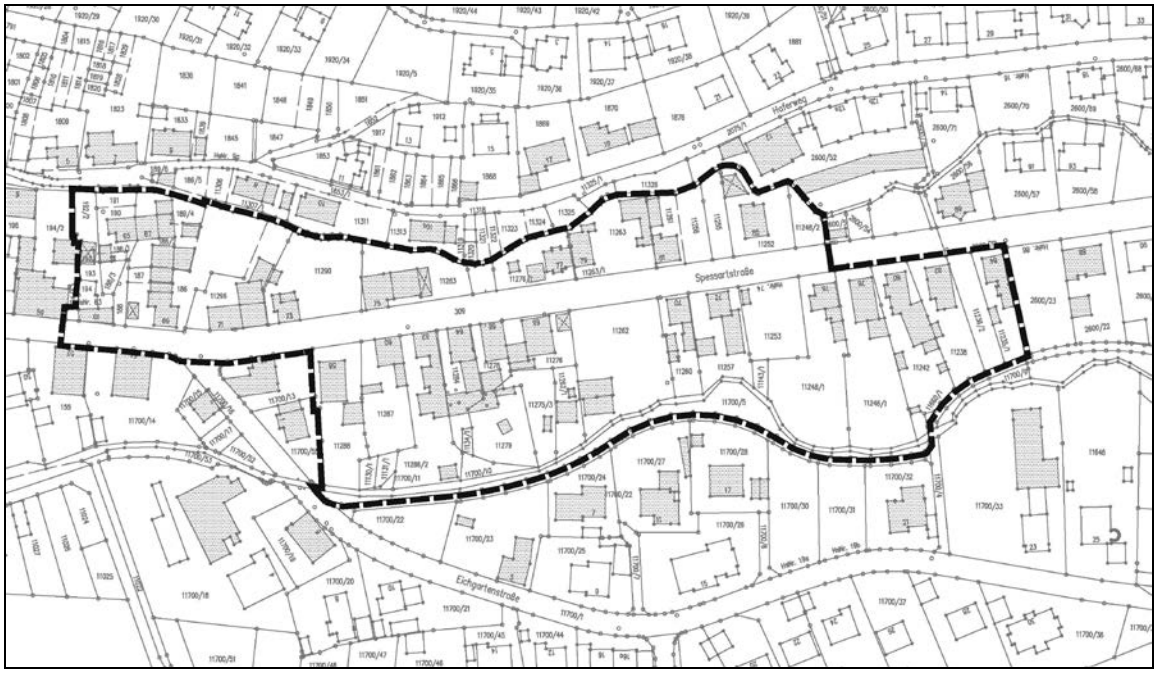


Abb. 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes liegt mit der „Spessartstraße“ und den angrenzenden Ortsstraßen fest.
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die im Planungsgebiet liegenden Haltestellen gegeben.

3.3 Technische Erschließung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Versorgung des Gebietes über entsprechende Leitungstrassen in den Erschließungsstraßen gesichert.
Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (Mischwasserkanalisation) sind vorhanden.

3.4 Vorhandene Immissionsbelastungen

Auf den Planungsraum wirken die Geräuschimmissionen von der Bundesstraße B 26 und der Bahnlinie Aschaffenburg - Würzburg ein, die in einer Entfernung von 130 m bzw. 185 m südlich verlaufen, gemessen vom südlichsten Punkt an der Baugrenze.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, und dem Regionalplan Bayerischer Untermain (RP 1) liegt die Gemeinde Laufach im Verdichtungsraum.
Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist die Wahrnehmung der Wohnfunktion zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).
Die Änderungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen 3.1 und 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) sowie B II 1.2 und 2.2 des Regionalplanes der Region Bayerischer Untermain (1). Die Siedlungsentwicklung soll nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist die nördlich der Spessartstraße liegende Fläche weitgehend als *allgemeines Wohngebiet (WA),* zu einem kleinen Teil als *Dorfgebiet (MD),* dargestellt.
Südlich der Spessartstraße zeigt der Flächennutzungsplan die Darstellung *Mischgebiet (MI)* und *Grünfläche* entlang des Gewässers „Laufachbach“. Weiterhin ist das Überschwemmungsgebiet des Baches dargestellt.

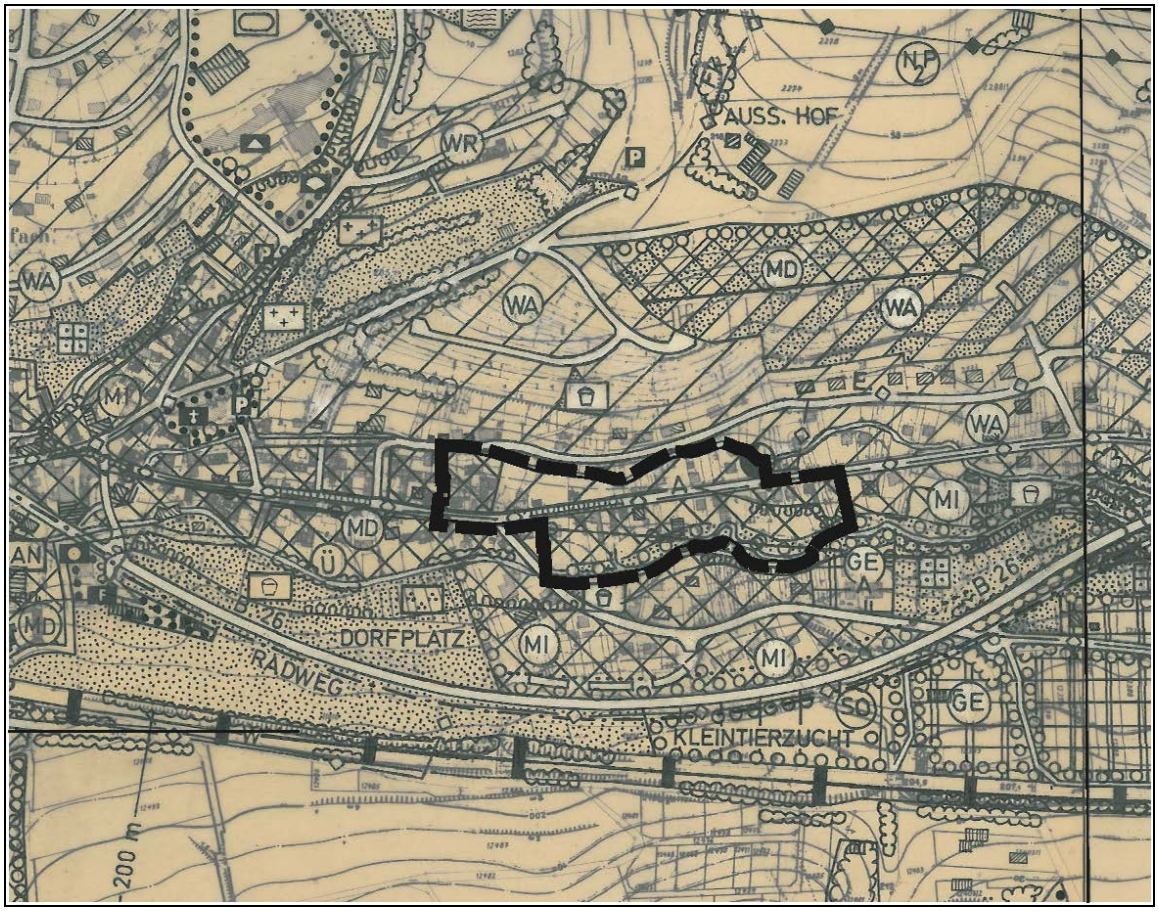


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst in Teilbereichen entgegen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
Entsprechend der geplanten baulichen Nutzung wird das gesamte Plangebiet als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

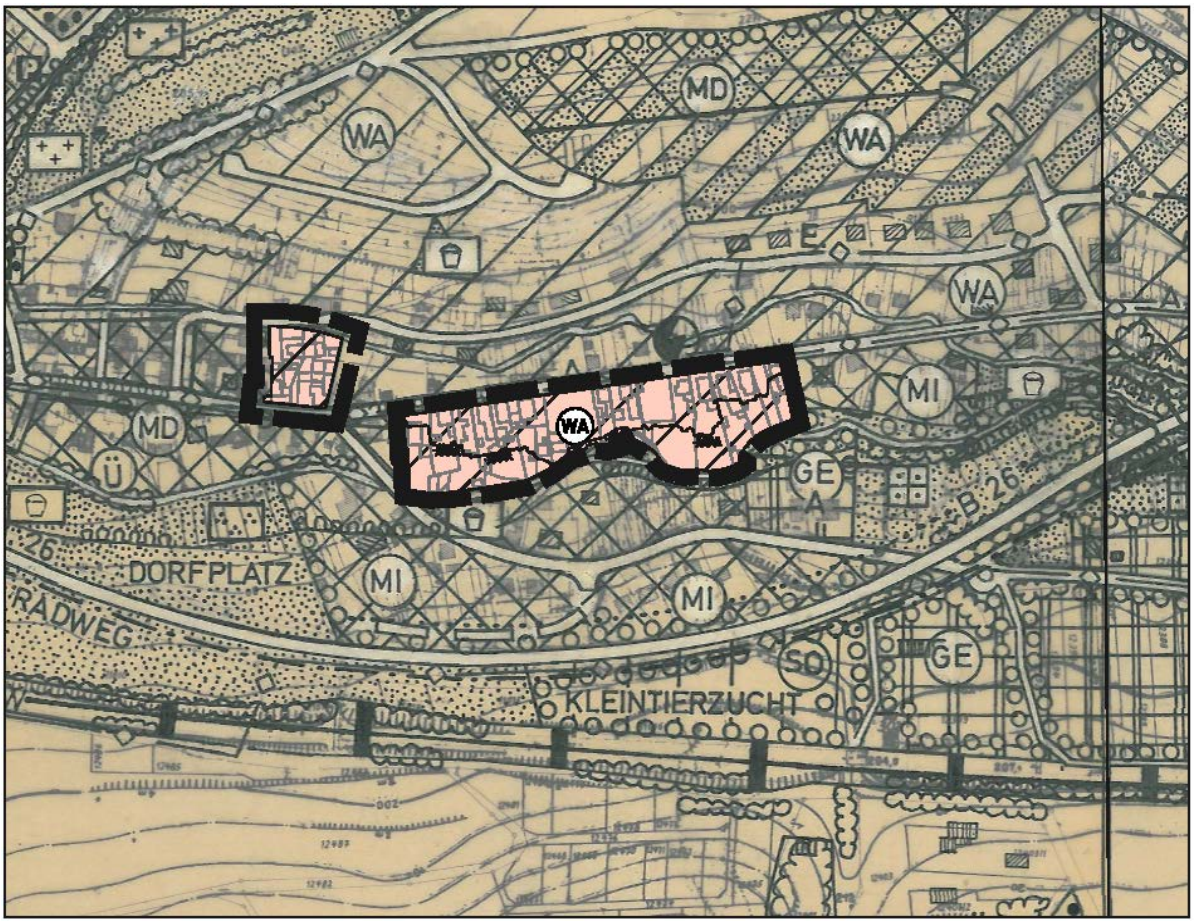


Abb. 3. Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt sich an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Haferweg“ im Norden, „Spessartstraße Ost“ im Osten und „Eichgartenstraße“ im Süden an.

5. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan „Spessartstraße Mitte“, wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.
Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.
Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis d und j BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Entlang des südlichen Randes des Plangebietes fließt aus östlicher Richtung der Laufachbach. Zur Beurteilung des Hochwasserabflusses infolge eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses ohne Klimafaktor (HQ 100 oKF) hat die Ingenieurgesellschaft SB mbH hydraulische Berechnungen erstellt. Die rechnerisch maximal zu erwartende Hochwasserausbreitung ist in dem Bebauungsplan dargestellt und durch Festsetzungen und Hinweise zum Hochwasserschutz ergänzt.
Unmittelbar nördlich der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - außerhalb des Plangebietes – fließt der wasserführende Mühlgraben. Zur Gewährleistung des Wasserabflusses sowie der Gewässerunterhaltung ist ein 4,00 m breiter Uferstreifen freizuhalten.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Im Vergleich mit der Bestandssituation können auf der Grundlage des Bebauungsplanes zusätzliche Flächen überbaut werden.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion durch die Versiegelung von Flächen werden gemindert durch die Berücksichtigung der Ziele:

- vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken oder Maßnahmen zur Rückhaltung und Wiederverwendung des Dachwassers (z.B. Zisternen),
- Herstellung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen unter Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung.

Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist damit zu rechnen, dass die Realisierung von weiteren Gebäuden und versiegelten Flächen keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen hat.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht sind durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild könnte durch neue Baustrukturen verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in die bauliche Umgebung integrieren.
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der Gebäude getroffen, so dass sich die baulichen Anlagen einfügen und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Das Gebiet ist durch Lärmbelastungen der südlich verlaufenden Trassen der Bundesstraße 26 sowie der Bahnlinie Aschaffenburg – Würzburg stark vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt von 55 dB tags und 45 dB nachts werden im gesamten Plangebiet überschritten.
Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind daher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch weitere Wohnbebauung sowie die Möglichkeiten der intensiven Nutzung der Grundstücke im gesamten Plangebiet im Sinne einer Nachverdichtung ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Jedoch entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Bauvorhaben. Durch das geplante Wohnbaugebiet sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

6.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 7 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet – WA –
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und § 4 BauNVO)

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als **allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen zulässigen Nutzungen
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmeregelung sichert die Beteiligung der Gemeinde bei der Entscheidung über das jeweilige Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden folgende nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen sind mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Wohnbaugebietes nicht vereinbar. Eine Funktionsausweitung ist an dieser Stelle des Ortsgebietes städtebaulich nicht sinnvoll und entspricht nicht dem Charakter des Wohnens.
Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens sowie ihres höheren Flächenverbrauchs, auch hinsichtlich der Stellplätze, sind die genannten Nutzungen nicht mit den vorhandenen Wohnnutzungen verträglich.

Mit der Festsetzung des gesamten Plangebietes als allgemeines Wohngebiet soll die vorwiegende Wohnnutzung im Gesamtgebiet gewahrt bleiben. Zielsetzung ist es, ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet beizubehalten und zu entwickeln. Auf eine weitere Nutzungsintensivierung und Nutzungsmischung wird verzichtet.

Die bestehenden Betriebe widersprechen nicht dem Gebietstyp WA und erfordern somit nicht die Festsetzung eines Misch- oder Dorfgebietes.

Flächen für förderungsfähigen Wohnraum – WA-Soz.W –

Das Grundstück Fl.Nr. 11262, Spessartstraße Hs.Nr. 68a, wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der Bestimmung **„Fläche für die soziale Wohnraumförderung“** festgesetzt.
Die Eigentümer planen die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit 18 Wohneinheiten. Die Wohnanlage soll von der Regierung von Unterfranken – bei Vorliegen der technischen und verwaltungsmäßigen Vorgaben – entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden. Die Vergabe/Vermietung der Wohnungen bis zum Ablauf der Bindungsfrist wird durch das Landratsamt Aschaffenburg überwacht und durchgeführt.

Berechtigte Mieter sind nach ihrem Einkommen berechtigte Haushalte, bei dem geplanten Fördervorhaben soll der Förderschwerpunkt und Vergabevorbehalt auf Seniorenwohnen liegen.
Bei Beantragung kann eine 40-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung verbeschieden werden. Ein Bewilligungsbescheid ist mit Auflagen verbunden wie beispielsweise:

- Die Aufteilung der Wohnungen nach WEG ist nicht zulässig.
- Vertragsstrafen und evtl. auch Bußgelder bei Verstößen gegen die Auflagen des Bescheides.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In den **allgemeinen Wohngebieten** wird das Maß der baulichen Nutzung mit der **Grundflächenzahl** von **0,4** und der **Geschossflächenzahl** von **1,2** bestimmt, diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung

Die maximale Zahl der Geschosse orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Plangebiet.
Die Höhenbegrenzung der Bebauung erfolgt über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Wandhöhen. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss.
Die Wandhöhe für die nördlich der Spessartstraße liegende Bauzeile wird mit 7,75 m über Gelände auf der Bergseite und 8,50 m über Straße auf der Talseite festgelegt. Für die Bebauung südlich der Spessartstraße wird die Wandhöhe mit 7,75 m über Straße bergseits und 8,50 m über Gelände talseits festgeschrieben.

Zulässige Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 53°.

Geländeveränderungen, Stützmauern und Mauern

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen und zur Terrassierung des Geländes sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.
Durch diese zulässigen Geländeanpassungen sind Veränderungen der vorhandenen Geländesituation im Hinblick auf eine optimierte Gebäudeplanung möglich (z.B. barrierefreie Zugänge).
Die Ansichtsfläche von Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und von Mauern zur Abfangung von Auffüllungen, auch zur Herstellung von Terrassen, darf eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Planbereich die Bebauung in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser anzuordnen.
Um bei der künftigen Entwicklung und Neuordnung im Bereich der Grundstücke Spessartstraße 65 und 67 eine flächensparende und familiengerechte Bauweise auf relativ kleinen Grundstücken bei gutem Wohnwert zu ermöglichen, werden für diese Fläche nördlich der Spessartstraße die Hausformen Doppelhaus und Hausgruppe zugelassen.

Südlich der Spessartstraße gilt im östlichen und westlichen Bereich die Festsetzung der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, hier wird die bestehende Struktur mit der halboffenen Bauweise berücksichtigt. Die Gebäude werden an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut, während an der anderen Grenze ein Abstand einzuhalten ist. Im Bestand stehen die Baukörper häufig nur teilweise an einer seitlichen Grenze.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert. Die für eine Bebauung vorgegebenen „Baufenster“ sind so großzügig dimensioniert, dass sie ausreichend Varianten zur Realisierung von Erweiterungen und Umbauten bzw. Neubauten zulassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen, die nicht den untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzuordnen sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen sind bestehende Garagengebäude. Carports (überdachte Stellplätze) sind auch außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich zulässig. Einzuhalten ist ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,0 m. Tore und Außenwände sind unzulässig. Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße „Spessartstraße“ ist mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut, die Fahrbahn weist eine Breite von 6,50 m auf.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden in Goldbach. Für die örtliche Wasserverteilung ist die Gemeinde zuständig.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die nach dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) geforderte Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Laufach gewährleistet.

In dem Plangebiet sind drei Unterflurhydranten vorhanden, an jedem Hydranten ist eine Löschwasserentnahme von 1.600 l/min (96 m³/h) möglich.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt und erfolgt im Mischsystem über die Ortskanalisation. In der Spessartstraße liegt ein StB-Abwasserrohr mit DN 500 im östlichen Bereich und westlich des Grundstücks Spessartstraße 69 ein StB-Abwasserrohr mit DN 800.

Versorgungsträger:
Abwasserverband der Aschafftalgemeinden, Kläranlage Weyberhöfe.

Gasversorgung

Das Gebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ist der Landkreis Aschaffenburg verantwortlich.

8. NATUR UND UMWELT

8.1 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a, b und c BauGB)

Entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft der Laufachbach ein Gewässer III. Ordnung, aus östlicher Richtung. Nach dem Ergebnis der hydraulischen Berechnungen zu dem Hochwasserabfluss infolge eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100 oKF) wurde die maximal zu erwartende Hochwasserausbreitung in den Bebauungsplan übernommen. Grundlage ist die Planung „Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept (HWRK) im Einzugsbereich des Laufachbachs“ der Ingenieurgesellschaft SB mbH, Miltenberger Straße 1, 63925 Laudenbach vom Dezember 2018, die eine Aktualisierung des HWRK vom August 2018 mit Berücksichtigung der Planung auf dem Grundstück Fl.Nr. 11262 (Münz – ehemaliges Sägewerk) beinhaltet. Die zu erwartenden Wassertiefen können der hydraulischen Berechnung zum Überschwemmungsgebiet, die bei der Gemeinde vorliegt, entnommen werden.

Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können. Bei der Anlage von Stellplätzen ist von Geländemodellierungen abzusehen.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Gebäude, die teilweise bzw. vollständig in der Überflutungsfläche liegen (Anwesen Spessartstraße 58, 80 und 84) oder diese auch nur punktuell berühren, vollständig geflutet werden. Abhängig ist die Betroffenheit von der Gebäudestruktur und den Wasserspiegelhöhen.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine „Bestandsüberplanung“. Maßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind im Einzelfall auf ihre wasserrechtliche Zulassung zu prüfen. Bei Vorhaben und eventuell notwendigen baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden oder Ersatzbauten ist folgendes zu berücksichtigen und nachzuweisen:

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern,
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Übernommen werden folgende allgemeine Hinweise zur Hochwasserabfluss-Modellierung:
Die hydraulischen Berechnungen basieren überwiegend auf Befliegungsdaten. Es können gegenüber tachymetrischen Aufnahmen entsprechende Abweichungen in den Höhen auftreten. Mit den Unterlagen wird die Situation im Gemeindegebiet bezogen auf den Zeitraum 2016 bis 2018 für den Bestand beschrieben (HQ 100 ohne Klimafaktor). Es handelt sich damit um eine Betrachtung des IST-Zustandes im Gelände, punktuell ergänzt durch das geplante „Bauvorhaben Sägewerk“. Veränderungen jeglicher Art, z.B. durch Baumaßnahmen, können letztlich zu einer Veränderung der abgebildeten Hochwasserlage führen. Dies gilt auch für äußere Einflüsse wie z.B. die rechnerisch nicht ermittelbaren Auswirkungen durch Treibgut. Die rechnerischen Modellierungen geben daher keine Sicherheit bzgl. der Hochwasserfreiheit im Maßnahmengebiet (grundsätzlicher Sachverhalt!). Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durchaus auch noch seltenere Hochwasserereignisse mit deutlich ausgeprägteren Überflutungsflächen auftreten können und in jüngster Vergangenheit bereits bundesweit festgestellt wurden.

Nördlich an das Gewässer „Laufach“ angrenzend wird ein Bereich als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Breiten des Bachbettes und der beidseitigen Gewässerböschungen im Planungsbereich variieren sehr, im Mittel beträgt die gesamte Breite ca. 3,00 m bis 6,00 m (Bachbett zwischen ca. 0,50 m und 1,50 m Breite). Daher wird im Bebauungsplan ein Bereich von 8 m Breite ab Achslinie des Baches dargestellt.
In der Örtlichkeit ist hier ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten, der sich ab der Böschungsoberkante bemisst. Ziele und Nutzen des Gewässerrandstreifens sind sowohl die ordnungsgemäße Unterhaltung als auch Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers, die Sicherung des Wasserabflusses sowie die Verminderung von Stoffeinträgen aus angrenzenden Flächen.
Südlich des Laufachbaches wird ein öffentlicher Grünstreifen als Schutzstreifen im Sinne eines Gewässerrandstreifens bis an die Grenze des Geltungsbereiches, die an den Fußweg anschließt, ausgewiesen.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fließt außerhalb des Plangebietes der wasserführende Mühlgraben, der sich in privatem Eigentum befindet. Der Ablauf eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses führt gemäß der Überschwemmungsberechnung im Bereich des vorliegenden Plangebietes zu keinen Überflutungen.
Damit es zu keinem erhöhten Wasserabfluss im Mühlgraben bei Hochwasser kommt, ist dauerhaft zu gewährleisten, dass das Hochwasser über die Grundstücke Fl.Nrn. 2600/14 und 2600/17 linksseitig ausufern und ungehindert in Richtung Laufachbach abfließen kann.
Entlang des Mühlgrabens ist im Planungsraum ein 4,00 m breiter Gewässerrandstreifen zur Gewässerunterhaltung sowie zur Erhaltung und Verbesserung des ökologischen und chemischen Zustands des Gewässers freizuhalten. Auffüllungen und abflussbehindernde Einbauten sind nicht zulässig.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Freiflächengestaltung
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.

Stellflächen und Zufahrten
Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Die Befestigung der Stellplatzflächen und Zufahrten ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

Artenschutz
Durch die Realisierung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

- Nach §§ 44, 45 BNatSchG ist der abzureißende Gebäudebestand auf das Vorkommen von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mehlschwalben, Mauersegler, Dohlen) und Säugetieren (Fledermäuse) von einer biologisch ausgebildeten Person zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten vorzulegen. Je nach Ergebnis kann das die Bereitstellung neuer Quartiere nach sich ziehen.
- Vor Baumaßnahmen auf den Grundstücken sind die Bäume zu kontrollieren und sicherzustellen, dass Brut-, Nist- und Zufluchtstätten von geschützten Tieren nicht beeinträchtigt werden oder um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens zu treffen.
- Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
- Mit der Beschränkung von Gehölzrodungen und Baumfällungen auf den artenschutzrechtlich begründeten Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar werden Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen vermieden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

8.3 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzung von Straßenbäumen
Bäume haben einen hohen ökologischen Wert und eine gestalterische Wirkung. Der öffentliche Straßenraum ist durch hochstämmige standortgerechte heimische Laubbäume zu gliedern.

Hausbaum
Bei einer Neubebauung ist auf dem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls nach Abgang zu ersetzen.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Süden des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 130 m bis 140 m (gemessen von der südlichen Baugrenze) die Bundesstraße B 26 und in einem Abstand von ca. 200 m die Bahnlinie Aschaffenburg-Würzburg

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Bundesstraße 26

Spalte	1			2	3
Zeile	VERKEHRSWEG			Bundesstraße 26	
				tags	nachts
1	Zählstelle				
3	*DTV* 2025		Kfz/h	780	140
4	LKW-Anteil *p*		%	6,5	9,0
5	L_{m25}		dB	68,08	61,16
6	ΔL_{Stg}	=<5%	dB	0	
7	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	dB	- 0,5	
8	ΔL_{v}	100 km	dB	0	
9	ΔL_{K}		dB	0	
10	$L_{W'}$		dB	67,58	60,66

Abstand 130 m von Fahrbahnmitte

11	ΔLs	130 m	dB	-9,94	
12			dB	57,64	50,73

Abstand 200 m von Fahrbahnmitte

13	ΔLs	200 m	dB	-12,90	
14			dB	54,68	47,77

Bahnlinie

Spalte	1	2	3
Zeile	VERKEHRSWEG	Bahnlinie	
		tags	nachts
1	Prognosezeitraum 2025 nach Schalltechnischer Stellungnahme des Büro GSA Ziegelmeyer GmbH	57	57

Zusammenfassung Bundesstraße -Bahn

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Bundesstraße 26			Bahn			$\Sigma\Delta L$ (Aufgerundet)	
Immissions-punkt	Abstand	tags dB	nachts dB	Abstand	tags dB	nachts dB	tags dB	nachts dB
1	130	57,64	50,73	185	56	56	60	58
2	200	54,68	47,77	270	57	57	59	58

Grundlage der Angaben zur Bahnlinie ist die Schalltechnische Stellungnahme des Büros GSA Ziegelmeyer GmbH vom 23. April 2018 zu dem Bebauungsplanverfahren „Hammer Süd, Änderung 3.

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

in einem allgemeinen Wohngebiet
- tags 55 dB und nachts 45/40 dB,

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für den Tagzeitraum als auch den Nachtzeitraum überschritten werden.
Bei Neu- und Umbaumaßnahmen müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mind. die in Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Abstandsflächenregelung

In der offenen Bauweise richten sich die Abstandsflächentiefen nach den Regelungen des Artikels 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für die abweichende halboffene Bauweise gilt die Abstandsflächenregelung nach Artikel 6 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BayBO. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° wird zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet. Die reduzierte Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 der Wandhöhe (H). Als Mindestabstandsfläche sind 3 m einzuhalten.

Dachformen und Dachneigungen

Für die Dachform Satteldach wird eine zulässige Neigung zwischen 30° und 53° zugelassen. Mit der Festsetzung von geneigten Dachflächen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Weitere Dachformen sind nicht gewollt, da eine Einheitlichkeit beibehalten werden soll.

Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in gedecktem Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig.

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Hinsichtlich der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebeln.

Regelungen bezüglich Dachform und Dachneigung von Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln werden in Anpassung an die heutigen Gestaltungsvorstellungen nicht getroffen.

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

Stellplatzbedarf

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich im Einzelnen nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie deren Ablösung“ der Gemeinde Laufach in der jeweils gültigen Fassung.

Festsetzung für das „WA-Soz.W“:

In dem Wohngebiet *Flächen für die soziale Wohnraumförderung* „WA-Soz.W“ ist je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen.

Die Reduzierung der herzustellenden Stellplätze wird damit begründet, dass die Vergabe der Wohnungen in Abhängigkeit des Einkommens und vorwiegend an Senioren erfolgt. Aus diesen Gründen ist eine geringere Anzahl von Fahrzeugen zu erwarten.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

11. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Vorgeschlagene Standorte** für die Wohngebäude

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

- **Schalltechnische Orientierungswerte** nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1:
  Allgemeines Wohngebiet – WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
  Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

- **Bundesstraße 26 und Bahnlinie**
  Auf die von der Bundesstraße 26 und der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße, der Deutschen Bahn und der Gemeinde weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.

- **Bergbau**
  Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren. Bei Vorkommen von Bergbaustollen sind anfallende Kosten zur Verfüllung von den Grundstückseigentümern zu tragen.

- **Böschungen**
  Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1: 1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

- **Freiflächengestaltungsplan**
  Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind insbesondere die befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen und ein Geländeschnitt bei Höhenveränderungen darzustellen.

- **Anlagengenehmigungspflicht am Laufachbach**
  Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) genehmigungspflichtig.
  Anlagen sind insbesondere
  - bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege
  - Leitungsanlagen

- **Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikobereich**
  Die Gebäude südlich der Spessartstraße im Bereich der Anwesen mit den Nrn. 56 – 84 und nördlich der Spessartstraße, Anwesen Nrn. 61, 69 – 71 liegen im Hochwassergefahren- bzw. im erweiterten Hochwasserrisikobereich. Die Gebäude tangieren die Überschwemmungsgebietsgrenze oder liegen in unmittelbarer Nähe.
  Es wird auf die Überschwemmungsgefahr bei einem HQ 100 hingewiesen.
  Von den jeweiligen Betroffenen ist daher ein Objektschutz am Gebäude zu prüfen, bsp. eine hochwasserangepasste Bauweise.
  Es werden folgende Hochwasserschutzmaßnahmen empfohlen:
  Anordnung von Gebäudeöffnungen mindestens 0,50 m über dem zu erwartenden Wasserspiegel bei einem HQ 100, Verwendung geeigneter Baustoffe etc.

- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen. **Quell- und Dränsammelwasser** dürfen nicht der gemeindlichen Kanalisation zugeführt werden.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**
  Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
  Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Grundstücken. Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) ist die Versickerung von Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
  Bei der Versickerung von Niederschlagswasser werden Dacheindeckungen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei nicht zugelassen.

- **Regenerative Energien**
  Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

- **Zweiter Rettungsweg**
  Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

- **DIN-Normen**
  DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Laufach, Raiffeisengasse 4, 63846 Laufach während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

12. GRÖSSE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Allgemeines Wohngebiet – WA	20.156 m²
Verkehrsflächen	
Straße, Gehweg	3.102 m²
Grünfläche einschl. Wasserfläche	1.170 m²
Plangebiet gesamt	**24.428 m² (rd. 2,44 ha)**

13. VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spessartstraße Mitte“	15.05.2017
II. Billigung des Vorentwurfes und Anordnung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Spessartstraße Mitte“ in der vorgelegten Fassung unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse sowie Beschlüsse zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung und Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens.	21.01.2019
III. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und **frühzeitige Behördenbeteiligung** gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	01.04.2019 bis 03.05.2019
IV. Beschlussfassung über die Stellungnahmen Billigungs- und Auslegungsbeschluss Prüfung, Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	24.06.2019
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15.07.2019 bis 19.08.2019
VI. Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsentscheidung durch den Gemeinderat. Beschlüsse des Gemeinderates zur Billigung des geänderten Bebauungsplanenwurfs i.d.F. vom 12.09.2019 und zur Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.	16.09.2019

VII.	**2. öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Behörden**	30.09.2019 bis 14.10.2019
VIII.	**Abwägung und Satzungsbeschluss** Bericht über das Ergebnis der 2. öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung mit Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Mit Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Spessartstraße Mitte“ nach § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 21.10.2019 als Satzung beschlossen.	21.10.2019
IX.	**Bekanntmachung des Bebauungsplanes**	08.11.2019

Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Anerkannt:

Aschaffenburg, 25.01.2019
ergänzt, 24.06.2019
ergänzt, 12.09.2019
ergänzt, 16.09.2019
ergänzt, **21.10.2019**

Laufach,

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Laufach über die öffentliche Gemeinderatsitzung vom 15.05.2017

4/0494 Vorberatung zum 2. Planabschnitt zur Ausarbeitung eines Entwurfs des Bebauungsplans "Spessartstraße Mitte"

Das zur städtebaulichen Überplanung in Betracht kommende Ortsgebiet wurde am Mittwoch, den 19.04.2017 mit der Verwaltung und der Ortsplanerin, Frau Richter vom Büro „Schäffner u. Richter" aus Aschaffenburg erstmals diskutiert und der mögliche Geltungsbereich umrissen. Ein erster Vorentwurf wurde im Rahmen der Beratung vorgestellt und diskutiert.

Das Ortsgebiet im westlichen Abschnitt der »Spessartstraße« ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Daher sind dort Um- und Neubauten momentan noch nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dieser Paragraf regelt sehr pauschal und nicht detailliert die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bauten Ortsteile. Die Bebaubarkeit der erschlossenen Baugrundstücke muss sich lediglich nach „Art und Maß der umliegenden Bebauung" richten. Im Sinne dieses Satzes ist die städtbauliche Handhabe und Lenkung von Bauanträgen zum Neubau oder Umbau von Gebäuden durch die Gemeinde aus Sicht der Verwaltung deshalb sehr eingeschränkt. Begrenzung der Wandhöhen bzw. Anzahl der Geschosse und die Dachform können nur unwesentlich von Seiten der Gemeinde gemaßregelt werden. Eine gemeindliche Satzung in Form eines Bebauungsplans könnte all das detailliert regeln.

Zur bauleitplanerischen Weiterentwicklung dieses Ortsbereichs, zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange von Baugrundstücken am Laufachbach infolge des Hochwasserschutzkonzepts und zur Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde insbesondere bei gewerblichen Nutzungsänderungen bzw. Neubauten schlägt die Verwaltung deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Spessartstraße Mitte" vor. Die Planung beträfe den Bereich ab dem sog. „Engpass" nach der Bäckerei „Faust" in Richtung Osten bis zum Anwesen „Spessartstraße 84". Dieser Ortsbereich wird im Norden vom Bebauungsplan „Haferweg West" und im Süden vom Bebauungsplan „Eichgartenstraße" umgrenzt. Der neue Bebauungsplan wäre demzufolge ein Lückenschluss der Ortsplanung.

Die Wohngebäude im Bereich „Spessartstraße 14" bis „Spessartstraße 84" sind größtenteils älter als 50 Jahre. Anbauten, Sanierungen oder Neuerrichtungen von Wohngebäuden bzw. Nutzungsänderungen für die Genehmigung nicht störender Gewerbebetriebe lassen sich mit dem Instrument eines Bebauungsplans besser steuern. Vereinzelt wurde der Verwaltung auch mitgeteilt, dass in diesem Ortsgebiet tatsächlich Gebäudeneubauten, Nutzungsänderungen und Umbauten vorgesehen sind. Dies kann zukünftig von der Gemeinde mit der Vorgabe der Gebäudeausdehnung (Baugrenzen), der Geschossanzahl und Grundstücksausnutzung (GFZ u. GRZ) eindeutig geregelt werden, wobei Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch nach wie vor im Ermessen der Gemeinde erteilt werden können.

Neben der Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans wird gleichzeitig der Erlass einer Veränderungssperre für notwendig erachtet. Diesbezüglich wurde auf die Einschränkungen hingewiesen, die Hausbesitzer im Falle eines solchen Satzungsbeschlusses hätten.

Größere Gebäudeveränderungen, Nutzungsänderungen oder Neubauten seien dann für einen längeren Zeitraum nur in Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Dies kann laut der Gesetzgebung des Baugesetzbuches bis zu 2 Jahren und darüber hinaus Bestand haben; wird aber im Falle des vorgeschlagenen B-Planaufstellungsverfahrens „Spessartstraße Mitte" bei optimalem Verfahrensverlauf nach Meinung der Verwaltung auf etwa 9 Monate geschätzt; vorausgesetzt es bestünden keine grundlegenden oder rechtsverletzenden Einwände der Öffentlichkeit oder Träger öffentlicher Belange gegen das Verfahren.

Im Zusammenhang mit weiteren bauleitplanerischen Vorhaben erwähnte BGM Fleckenstein das Vorhaben im Baugebiet „Hammer", wo ein privater Investor eine Seniorenwohnanlage plant. Hierfür ist ebenfalls ein Bebauungsplan aufzustellen. Erste Gespräche und die Vorstellung des Projekts erfolgten im Beisein des Investors, der Gemeinde und der Kreisbaumeisterin.

Beschluss:

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Spessartstraße Mitte" und gleichzeitig den Erlass einer Veränderungssperre im Planungsgebiet zu beschließen. Das Büro „Bauatelier Richter und Schäffner" aus Aschaffenburg ist mit der Ausarbeitung eines Erstentwurfs zur Beratung und zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stufenweise zu beauftragen.

Ende Beschlussbuchauszug.

In Abänderung der Empfehlung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses empfiehlt die Verwaltung, den Umgriff des neu aufzustellenden B-Planes „Spessartstraße Mitte" auf das Gebiet ab Spessartstraße 61 bis Spessartstraße 84 zu beschränken.

Diskussionsverlauf:

Beschlussbuchauszug des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 24.04.2017

Vorberatung zum 2. Planabschnitt zur Ausarbeitung eines Entwurfs des Bebauungsplans "Spessartstraße Mitte"

Das zur städtebaulichen Überplanung in Betracht kommende Ortsgebiet wurde am Mittwoch, den 19.04.2017 mit der Verwaltung und der Ortsplanerin, Frau Richter vom Büro „Schäffner u. Richter" aus Aschaffenburg erstmals diskutiert und der mögliche Geltungsbereich umrissen. Ein erster Vorentwurf wurde im Rahmen der Beratung vorgestellt und diskutiert.Das Ortsgebiet im westlichen Abschnitt der »Spessartstraße« ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Daher sind dort Um- und Neubauten momentan noch nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dieser Paragraf regelt sehr pauschal und nicht detailliert die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bauten Ortsteile. Die Bebaubarkeit der erschlossenen Baugrundstücke muss sich lediglich nach „Art und Maß der umliegenden Bebauung" richten. Im Sinne dieses Satzes ist die städtbauliche Handhabe und Lenkung von Bauanträgen zum Neubau oder Umbau von Gebäuden durch die Gemeinde aus Sicht der Verwaltung deshalb sehr eingeschränkt. Begrenzung der Wandhöhen bzw. Anzahl der Geschosse und die Dachform können nur unwesentlich von Seiten

der Gemeinde gemaßregelt werden. Eine gemeindliche Satzung in Form eines Bebauungsplans könnte all das detailliert regeln.

Zur bauleitplanerischen Weiterentwicklung dieses Ortsbereichs, zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange von Baugrundstücken am Laufachbach infolge des Hochwasserschutzkonzepts und zur Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde insbesondere bei gewerblichen Nutzungsänderungen bzw. Neubauten schlägt die Verwaltung deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Spessartstraße Mitte" vor. Die Planung beträfe den Bereich ab dem sog. „Engpass" nach der Bäckerei „Faust" in Richtung Osten bis zum Anwesen „Spessartstraße 84". Dieser Ortsbereich wird im Norden vom Bebauungsplan „Haferweg West" und im Süden vom Bebauungsplan „Eichgartenstraße" umgrenzt. Der neue Bebauungsplan wäre demzufolge ein Lückenschluss der Ortsplanung.

Die Wohngebäude im Bereich „Spessartstraße 14" bis „Spessartstraße 84" sind größtenteils älter als 50 Jahre. Anbauten, Sanierungen oder Neuerrichtungen von Wohngebäuden bzw. Nutzungsänderungen für die Genehmigung nicht störender Gewerbebetriebe lassen sich mit dem Instrument eines Bebauungsplans besser steuern. Vereinzelt wurde der Verwaltung auch mitgeteilt, dass in diesem Ortsgebiet tatsächlich Gebäudeneubauten, Nutzungsänderungen und Umbauten vorgesehen sind. Dies kann zukünftig von der Gemeinde mit der Vorgabe der Gebäudeausdehnung (Baugrenzen), der Geschossanzahl und Grundstücksausnutzung (GFZ u. GRZ) eindeutig geregelt werden, wobei Ausnahmen und Befreiungen nach dem Baugesetzbuch nach wie vor im Ermessen der Gemeinde erteilt werden können.

Neben der Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans wird gleichzeitig der Erlass einer Veränderungssperre für notwendig erachtet. Diesbezüglich wurde auf die Einschränkungen hingewiesen, die Hausbesitzer im Falle eines solchen Satzungsbeschlusses hätten.

Größere Gebäudeveränderungen, Nutzungsänderungen oder Neubauten seien dann für einen längeren Zeitraum nur in Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Dies kann laut der Gesetzgebung des Baugesetzbuches bis zu 2 Jahren und darüber hinaus Bestand haben; wird aber im Falle des vorgeschlagenen B-Planaufstellungsverfahrens „Spessartstraße Mitte" bei optimalem Verfahrensverlauf nach Meinung der Verwaltung auf etwa 9 Monate geschätzt; vorausgesetzt es bestünden keine grundlegenden oder rechtsverletzenden Einwände der Öffentlichkeit oder Träger öffentlicher Belange gegen das Verfahren.

Im Zusammenhang mit weiteren bauleitplanerischen Vorhaben erwähnte BGM Fleckenstein das Vorhaben im Baugebiet „Hammer", wo ein privater Investor eine Seniorenwohnanlage plant. Hierfür ist ebenfalls ein Bebauungsplan aufzustellen. Erste Gespräche und die Vorstellung des Projekts erfolgten im Beisein des Investors, der Gemeinde und der Kreisbaumeisterin.

Beschluss:

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Spessartstraße Mitte" und gleichzeitig den Erlass einer Veränderungssperre im Planungsgebiet zu beschließen. Das Büro „Bauatelier Richter und Schäffner" aus Aschaffenburg ist mit der Ausarbeitung eines Erstentwurfs zur Beratung und zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stufenweise zu beauftragen.

Ende Beschlussbuchauszug Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 24.04.2017

In Abänderung der Empfehlung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses empfiehlt die Bauverwaltung, den Umgriff des neu aufzustellenden B-Planes „Spessartstraße Mitte" auf das Gebiet ab Spessartstraße 61 bis Spessartstraße 84 zu beschränken.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte 2. Bürgermeister Rudolf Spinnler Frau Christine Richter vom Architekturbüro Schäffner, Aschaffenburg.

Gemeinderat Michael Eckel verwahrte sich dagegen, dass Verwaltung und/oder Bürgermeister Empfehlungsbeschlüsse des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses für den Gemeinderat einseitig abändern ohne hierzu Rücksprache mit dem Ausschuss gehalten zu haben. Die künftige Beachtung dessen wurde zugesagt und garantiert.

Hintergrund, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu reduzieren ist, die Nutzungsarten „allgemeines Wohngebiet" (östlicher Bereich) und „Mischgebiet" (westlicher Bereich) der Spessartstraße getrennt beplanen zu wollen. Das so zu überplanende Gebiet – Spessartstr. östlicher Abschnitt, ab Spessartstraße 61 bis 84 – wird städtebaulich als Lückenschluss zwischen den bestehenden Bebauungsplänen „ Haferweg West" und „Eichgartenstraße" betrachtet und greift nicht in die Gemengelage im Bereich der westlichen Spessartstraße ein.

Beschluss:

Gemäß Empfehlung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses vom 24.04.2017 beschließt der Gemeinderat die Neuaufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Spessartstraße Mitte" mit Grünordnungsplan nach § 2 Abs.1 BauGB mit Bekanntmachung (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB) für das Gebiet ab Spessartstraße 61 bis Spessartstraße 84. Die Verwaltung wird beauftragt, die Durchführung des Verfahrens mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB sollen die Unterrichtungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.

Das Bauatelier Richter und Schäffner aus Aschaffenburg wird mit der Ausarbeitung eines Erstentwurfs zur Beratung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens stufenweise beauftragt.

Der Gemeinderat billigt den Gestaltungsvorschlag des Bebauungsplanes „Spessartstraße Mitte" in der Fassung vom 11.05.2017.

Abstimmung: 18:0

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt:

Laufach, 20.03.2019

gez.
Friedrich Fleckenstein, (Siegel)
1. Bürgermeister

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Laufach über die öffentliche Gemeinderatsitzung vom 21.01.2019

3/0672 Bebauungs- und Grünordnungsplan "Spessartstraße-Mitte": Billigung des Entwurfs, Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die Erfordernis den Bebauungsplan „Spessartstraße Mitte" aufzustellen wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 15.05.2017 dargelegt und begründet. Das Ortsgebiet im westlichen Abschnitt der »Spessartstraße« ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant, wird jedoch von den geltenden Bebauungsplänen „Eichgartenstraße" (im Süden), „Haferweg WEST" (im Norden) sowie „Spessartstraße Ost" (östlich des Geltungsbereichs) umrahmt. Um- und Neubauten sind derzeit noch nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dieser Paragraf regelt sehr pauschal und nicht detailliert die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Bebaubarkeit der erschlossenen Baugrundstücke muss sich lediglich nach „Art und Maß der umliegenden Bebauung" richten. Im Sinne dieses Satzes ist die städtebauliche Handhabe und Lenkung von Bauanträgen zum Neubau oder Umbau von Gebäuden durch die Gemeinde aus Sicht der Bauverwaltung deshalb sehr eingeschränkt. Begrenzung der Wandhöhen bzw. Anzahl der Geschosse und die Dachform können nur bedingt von Seiten der Gemeinde geregelt werden. Eine gemeindliche Satzung in Form eines Bebauungsplans könnte all das detailliert regeln.

Zur bauleitplanerischen Weiterentwicklung dieses Ortsbereichs, zur Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange von Baugrundstücken am Laufachbach infolge des Hochwasserschutzkonzepts und zur Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde insbesondere bei gewerblichen Nutzungsänderungen bzw. Wohnhausneubauten mit Nebenanlagen wurde die Aufstellung des B-Plans von der Verwaltung empfohlen.

Zur Sicherung der kommunalen Bauleitplanung hat der Gemeinderat in der v. g. Sitzung zunächst eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung beschlossen; unmittelbar im darauffolgenden TOP die Aufstellung des v. g. B-Plans.

Die Ausarbeitung des nun vorzustellenden Entwurfs hing in erster Linie von der Fertigstellung des Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepts ab, der Planung der „Seniorenwohnanlage" auf dem Flurstück des ehem. Sägewerks. Zwischenzeitlich wurde auch die Stellplatzsatzung der Gemeinde überarbeitet und als Satzung beschlossen, mit der bei zukünftigen Bauanträgen auf die Anzahl der privat vorzuhaltenden Kfz-Stellplätze besser eingewirkt werden kann.

Die von der Ortsplanerin, Frau Richter ausgearbeiteten Festsetzungen gehen neben den derzeit üblichen baurechtlichen Vorschriften insbesondere auf den Hochwasserschutz, auf Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein. Des Weiteren kann mit dem B-Plan durch Planzeichen auf eine rechtssichere Erschließung der Anwesen „Spessartstraße 61 – 69" hingewirkt werden.

Nicht bewohnte Bestandsnebengebäude wurden ebenfalls mit einbezogen, wobei die Rechtmäßigkeit (genehmigt oder ungenehmigt) nicht überprüft worden ist.

Die HQ-100 Linien des Hw.-Schutz- und Rückhaltekonzepts sowie die Kubatur des Seniorenwohnheims wurden in den B-Planentwurf maßstäblich eingearbeitet.

Die rückwärtige Bebauungslinie der (Wohn-)Gebäude südlich der „Spessartstraße" wurde, von der Planung der Seniorenwohnanlage bestimmend weitestgehend für alle westlich und östlich daneben liegende Anwesen fortgeführt, sofern diese imaginäre Linie der Bauverbotszone (12,50 m Abstand zum „Laufachbach") nicht entgegensteht.

Das Flurstück 11262 (Seniorenwohnanlage) wird als gesonderte „Fläche für soziale Wohnraumförderung" nach § 9 Abs. 1. Nr. 7 BauGB gesondert ausgewiesen. Die Seniorenwohnanlage soll von der Reg. v. Ufr. – bei Vorliegen der technischen und verwaltungsmäßigen Vorgaben – entsprechend der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert werden. Die 40-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung wird mittels eines Bewilligungsbescheids der fördernden Behörde gesichert – ebenso die vergünstigten Berechnungen von Stellplätzen, die abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung errechnet und nachgewiesen werden können.

Der B-Planentwurf des „Bauatelier Schäffner & Richter" trägt sowohl dem Bestand innerhalb des Geltungsbereichs als auch der zukünftigen Ortsplanung aus Sicht der Bauverwaltung Rechnung und wird zur Beschlussfassung und Erwirkung der Rechtskraft dem Gemeinderat zur Zustimmung empfohlen.

Diskussionsverlauf:

Hierzu begrüßte der Vorsitzende Frau Richter vom Bauatelier Richter und Schäffner. Frau Richter stellte den Bebauungsplan „Spessartstraße Mitte" vor und erläuterte dem Gremium dessen Festsetzungen.

Gemeinderat Siegfried Schwarz sah die Festlegung auf lediglich 12 Stellplätze (bei 18 Wohneinheiten) als kritisch an. Damit seien Stellplatzprobleme vorgegeben. Insofern sollte die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätz seines Erachtens erhöht werden.

Bürgermeister und Bauverwaltung wiesen darauf hin, dass aufgrund der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) im Regelfall sozial schwache bei diesem Projekt den Zuschlag für die Wohnungen bekommen würden und von daher mit einer stark verminderten Anzahl von Fahrzeugen gerechnet wird. Deswegen wurde bisher mit 12 nachzuweisenden Stellplätzen geplant.

3. Bürgermeister Frank Merget bestritt die v. g. Schlussfolgerung. Nach seinem Dafürhalten werden die Bewohner, wenn sie die Mobilität (gesundheitlich) nutzen können, dem auch mit einem eigenen Fahrzeug nachkommen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sei zu gering; die Stellplatzproblematik damit vorgegeben.

Gemeinderat Johannes Körner verwies ergänzend auf die alljährlichen Wortmeldungen in den Bürgerversammlungen oder auch die dauernden Beschwerden der Ortsbürgerinnen und Ortsbürger bzgl. der zu wenigen Stellplätze und der Parkproblematik im nahezu gesamten Ortsgebiet. In An-

betracht dieser Situation hält er es nicht für zielführend hier eine Ausnahme von den grundsätzlich geforderten Stellplätzen nach unten, sprich eine reduzierte Anzahl von Stellplätzen - in dieser Größenordnung - zu beschließen.

Gemeinderat Wolfram Paulus schlug als Kompromiss einen Stellplatz je Wohneinheit vor. Dem konnte das Gremium einhellig folgen. Soweit rechtlich möglich, ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz – als Sonderregelung abweichend von der Stellplatzsatzung - nachzuweisen.

Gemeinderat Wolfgang Fuchs schlug vor, zu prüfen ob Stellplätze auf dem Grundstück im Überschwemmungsgebiet in wassergebundener Bauweise möglich wären.

Gemeinderat Wolfgang Fuchs empfahl, die Baugrenze nördlich der Spessartstraße durchgängig umzusetzen. Für den Fall, dass ein Eigentümer zusätzlichen Grund vom Nachbarn erwirbt, hätte er ggf. in diesem Bereich dann auch die Möglichkeit der Bebauung. Frau Richter sagte die Umsetzung zu.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt - unter der Berücksichtigung der Änderungen aus der Sitzung des Gemeinderates vom 21.01.2019 (je Wohneinheit ein Stellplatz sowie durchgängige Baugrenze nördlich der Spessartstraße) den Vorentwurf des Bauateliers Richter und Schäffner vom 15.01.2019. Das Bauleitplanverfahren soll nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die Nutzungsart des Gebietes wird im Flächennutzungsplan parallel von MI (Mischgebiete) auf WA (allgemeine Wohngebiete) im Wege der Berichtigung angepasst.

Abstimmung: 19:0

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt:

Laufach, 08.03.2019

gez.
Friedrich Fleckenstein, (Siegel)
1. Bürgermeister

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Laufach über die öffentliche Gemeinderatsitzung vom 16.09.2019

3/0775 Aufstellung Bebauungsplan „Spessartstraße Mitte": Abwägung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 u. der Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB mit Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Bauleitplanverfahren zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans „Spessartstraße Mitte" hatte bisher folgende Verfahrensschritte:

I. Aufstellungsbeschluss

Beschluss des Gemeinderates zur Neuaufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Spessartstraße Mitte" mit Grünordnungsplan in der Sitzung am 15.05.2017

II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung der frühzeitigen Beteiligungen

Der Gemeinderat billigt in seiner Sitzung am 21.01.2019 den Vorentwurf des Bauateliers Richter & Schäffner i.d.F. vom 15.01.2017 und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Vom 01.04.2019 bis 03.05.2019

IV. Beratung sowie Abwägung und Beschlussfassung über die im Zeitraum 01.04. – 03.05.2019 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat berät und wägt ab in der Sitzung am 24.06.2019 über die im Zeitraum 01.04.2019 bis 03.05.2019 eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Das Bauatelier Richter & Schäffner wurde mit der Einarbeitung der beschlossenen Änderungen in Begründung und Bebauungsplan beauftragt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen.

V. Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden n. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der TÖB erfolgte im Zeitraum 15.07. – 19.08.2019.

<u>Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB):</u>

Gemeinde Laufach
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Spessartstraße Mitte"
Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019**

A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
7. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung von Ufr., - Höhere Landesplanungsbehörde
11. Regierung von Ofr., Bergamt Nordbayern
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
13. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden
14. Abwasserverband der Aschafftalgemeinden
15. NRM Netzdienste Rhein-Main, Sailauf Weyberhöfe
16. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
18. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Fachbereich Straßenbau
19. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin, 22.07.19
Fachtechnische Stellungnahme

Es werden keine weiteren Anregungen und Hinweise vorgetragen.
Einvernehmen!

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, 16.07.19
Fachtechnische Stellungnahme

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 18.07.19

Es bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger, 16.08.19

Es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

5. Landratsamt, Wasser- und Bodenschutz, 16.07.19

Hochwasser:
Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen zur Hochwassersituation des Mühlgrabens erweitert.
Es wird ausgeführt, dass der Ablauf eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses gemäß der Überschwemmungsberechnung im Bereich des vorliegenden Plangebietes zu keinen Überflutungen führen würde. Das Hochwasser könne über die Grundstücke im Bereich der Fl.Nrn. 2600/14 und 2600/17 linksseitig ausufern und ungehindert in Richtung des Laufachbaches abfließen.
Hierzu ist eine fachliche Äußerung des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg erforderlich.

Anlagengenehmigung (Art. 20 BayWG):
In den Festsetzungen wurde nunmehr unter „Weitere Hinweise" auf die Anlagengenehmigungspflicht am Laufachbach gemäß § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG im 60-m-Bereich vor der Uferlinie entfernt hingewiesen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.
Das Wasserwirtschaftsamt hat sich mit Schreiben vom 29.04.2019 und 26.08.2019 geäußert.
Damit es zu keinem erhöhtem Wasserabfluss im Mühlgraben bei Hochwasser kommt, ist dauerhaft zu **gewährleisten**, dass, dass das Hochwasser über die Grundstücke Fl.Nrn. **2600/14**

und 2600/17 linkseitig ausufern und ungehindert in Richtung Laufachbach abfließen kann.

6. Landratsamt, Kreisbrandinspektion, 13.07.19

In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen. Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.
Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich dem vorgelegten Entwurf keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:

- Die Freiwillige Feuerwehr Laufach kann den Brandschutz für dieses Gebiet in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleisten.
  Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.

- Zufahrten und Bewegungsflächen
  Die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten (Wohnhäuser) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben. Die Zufahrtsstraßen müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.
  Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes vorhanden sein müssen (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO).
  Ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche bei Abständen der Gebäude zur Verkehrsfläche von weniger als 50 m.
  In Abständen von max. 100 m müssen im Straßenverlauf ausreichende Bewegungsflächen (L = 12 m, B = 7 m) für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges, max. Abstand von 50 m zu den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten vorhanden sein.

- Löschwasserversorgung
  Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde und damit bei Neuausweisung eines Bebauungsplangebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. des Baugesetzbuches (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen.

  Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustel-

len bräuchte (vgl. die Vollzugsbekanntmachung zum BayFWG unter Pkt. 1.3).

Frühzeitige und sorgfältige Planung der Löschwasserversorgung. Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).
Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 504 - Löschwasser, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten.
Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von 2 Stunden.
Aufgrund der zulässigen Geschossflächenzahl in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Hydranten
Ausreichende Anzahl von geeigneten Hydranten, max. 75 m Entfernung von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Beachtung der DIN-Normblätter.

Einplanung von alternativen Löschwasserentnahmereinrichtungen, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, wenn die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden kann.
Die für die Hydranten und Löschwasserentnahmeeinrichtungen relevanten Normblätter sind zu beachten.

- 2. Rettungsweg
  Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu den Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt.

  Bei anderen Gebäuden mit Rettungshöhen über 8 m, außer bei Hochhäusern, kann der 2. Rettungsweg durch die Feuerwehr nur mittels einer bei der Feuerwehr vorhandenen Drehleiter sichergestellt werden. Hierzu wären dann ggf. auch entsprechende Zufahrten mit Aufstellflächen, ggf. auch auf dem jeweiligen Grundstück, für den Einsatz einer Drehleiter notwendig.
  Da die zuständige Feuerwehr in Laufach keine Drehleiter besitzt und keine andere Feuerwehr mit einer geeigneten Drehleiter in einer Hilfsfrist von max. 10 Minuten zur Verfügung steht, ist bei diesen Gebäuden der 2. Rettungsweg immer baulich sicherzustellen oder durch die Gemeinde eine geeignete Drehleiter zu beschaffen.

  Bei Sonderbauten ist im Baugenehmigungsverfahren immer zu prüfen, ob es Bedenken bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges der Feuerwehr gibt. Bei Bedenken ist der 2. Rettungsweg dann baulich sicherzustellen.

- Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung bei Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschaffung dafür nicht ausreichend ist.

- Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei einer vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.
  Vom Betreiber einer ggf. vorhandenen Freileitung ist eine Stellungnahme hierzu anzufordern.

- Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.
Es handelt sich um bebautes Gebiet.
Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Die einschlägigen Richtlinien des DVGW einschließlich der Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313 und W 311 werden beachtet.
Die nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW geforderte Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Laufach sichergestellt.

Die bestehenden Hydrantenabstände entsprechen den Richtlinien. Die eingebauten Unterflurhydranten besitzen die vorschriftsmäßige Nennweite von DN 80.
Die Entfernung der Grundstücke bzw. Schutzobjekte zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen jeweils weniger als 50 m und die erforderlichen Bewegungsflächen können im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung gestellt werden.
Zu beachten sind die Anforderungen an den 2. Rettungsweg für Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 mittels tragbarer Steckleitern (Brüstungshöhe der Anleiterstellen nicht höher als 8 m, Zugänge zu den Aufstellflächen für die Leitern), sowie die bauliche Sicherstellung des 2. Rettungsweges bei Gebäuden mit Rettungshöhen über 8 m. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges.

7. Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain – Region 1, 06.08.19

Gegen den vorliegenden, aus regionalplanerischer Sicht nicht wesentlich geänderten Entwurf werden weiterhin keine Einwendungen erhoben (siehe auch Schreiben vom 17.04.2019 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB).

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

8. Landratsamt, Gesundheitsamt, 12.08.19

Aus hygienischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 26.08.19

Es sind folgende Anmerkungen veranlasst:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg o.g. Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2019 vorgelegt. Bereits mit Schreiben vom 29.04.2019 haben wir uns zur Fassung vom 25.01.2019 geäußert.
Zur vorliegenden Fassung sind folgende Anmerkungen veranlasst:

1. Entlang des Mühlgrabens soll ein 2,00 m breiter Uferstreifen freigehalten werden. Wenn gleich dieser Passus im Bebauungsplan „Haferweg West" bereits so festgesetzt ist, soll im vorliegenden Fall dieser Abstand aus heutiger Sicht soweit möglich beidseitig auf mindestens 4,00 m ausgeweitet werden. Wir sehen hier den Bedarf einer Überprüfung.

   In diesem Zusammenhang ist unabhängig davon folgendes festzustellen: Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Spessartstraße Mitte" reicht das ausgewiesene „Allgemeine Wohngebiet" bis an den Mühlbach heran. Es fehlt demnach eine entsprechende planliche Darstellung z.B. in Form einer trennenden Grünfläche (Gewässerrandstreifen – vgl. ausgewiesene Fläche südlich und entlang der Laufach), die die oben genannte Planungsabsicht (Freihaltung Uferstreifen) auch visuell und tatsächlich wiedergibt.

2. Aus der E-Mail vom Büro ISB (Herrn Pani) vom 15.05.2019 geht hervor, dass offen- sichtlich nach August 2018 Veränderungen am Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Laufach vorgenommen wurden. Eine Verortung des in der E-Mail angesprochenen Bauvorhabens ist mangels näheren Angaben wie z.B. Flurstück-Nr. oder Lagepläne hier nicht möglich.

   Die abgeänderte Version (*„kleine Aktualisierung des HWRK"*) mit Planstand „Dezember 2018" wurde uns bislang weder von der Gemeinde Laufach noch vom Büro ISB übermittelt. Hierum wird gebeten. Im Ergebnis liegt uns nach wie vor nur der Plan- stand vom August 2018 vor und bleibt somit die Grundlage unserer Prüfung im laufenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren.

   Wir hatten um Überprüfung der Überschwemmungsgebietsgrenzen gebeten. Dies ist nur teilweise erfolgt. Insofern muss nochmals darauf aufmerksam gemacht werden, dass die dargestellten Überschwemmungsgebietsgrenzen stellenweise nach wie vor nicht mit den berechneten Überschwemmungsgebietsgrenzen übereinstimmen. Insofern bedarf es nochmals der Überprüfung der Überschwemmungsgebietsgrenzen.
   Eine Überprüfung ist insbesondere bei den Grundstücken Flur-Nr. 11288 (Haus steht vollständig im Überschwemmungsgebiet), 11275/3 (tatsächlich liegt hier die Baugrenze im Überschwemmungsgebiet), 11262/1 und 11262/0 angezeigt.

3. Dort wo bislang die Baugrenzen ins Überschwemmungsgebiet hineingeplant waren, wurden diese bis auf die Überschwemmungsgrenze HQ_{100} (Mindestmaß) zurückge- nommen. Dies wird begrüßt.
   Dies ändert jedoch nichts an dem berechneten (tatsächlichen) Verlauf der Grenze des Überschwemmungsgebietes bei Ablauf eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses an einzelnen Stellen irreführend sein bzw. missverstanden werden.

   Bei den Anwesen Spessartstraße 80 und 58 (Beispiele) wird dies deutlich. Das Ge- bäude in zweiter Baureihe (Anwesen Nr. 80) befindet sich fast vollständig, bei Anwesen 58 vollständig im Überschwemmungsgebiet. Nach der Plandarstellung im Bebauungsplan könnte jedoch der Eindruck entstehen, dass das Überschwemmungsgebiet „nur" an die Gebäudeaußenwand heranreicht.

Um Klarheit für alle, insbesondere den betroffenen Bürger (vgl. auch Hinweis im Bebauungsplan – hochwasserangepasstes Bauen) zu bekommen, schlagen wir vor, diese Thematik mit dem Büro ISB, das die Überschwemmungsgebietsberechnung durchgeführt hat, zu diskutieren und eine entsprechende eindeutige Darstellung zu finden.
Auch ist zu prüfen, wie mit „Bestandsgebäude" und evtl. pot. Neubauten (Festlegung von Baugrenzen) umgegangen wird.

4. Nördlich der Laufach wurde erneut kein Gewässerrandstreifen z.B. in Form eines „Grünstreifen" ausgewiesen. Dort ist „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.
Ein Gewässerrandstreifen oder „Schutz- bzw. Pufferstreifen" für das Gewässer fehlt. Gewässerrandstreifen sind grundsätzlich beidseitig vom Flussschlauch anzulegen. Insofern möchten wir nochmals auf Ziffer 5 unseres Schreibens vom 29.04.2019 ausdrücklich, mit der Bitte um Berücksichtigung eines Gewässerrandstreifens, hinweisen.

5. Südlich, unmittelbar angrenzend am Gewässer „Laufach", wurde ein Grünstreifen als „öffentlich Grünflächen" ausgewiesen. Dies wird begrüßt, wenn gleich die Breite der Grünfläche aus gewässerökologischer Sicht zu schmal ist (zu geringer Abstand zwischen Gewässer und neu angelegtem Weg (Flur-Nr. 11700/3)).

   Im Ergebnis ist festzustellen, dass hier ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen (i.d.R. mind. 5 m), auch zum Zweck der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Laufach sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen, überwiegend nicht mehr vorhanden ist.

   In diesem Zusammenhang ist ferner folgendes aufgefallen:

   - Der Verlauf der Laufach hat sich flussaufwärts, ab der Straßenbrücke Eichgartenstraße, zum Teil stark geändert. Die Laufach fließt nicht mehr überall dort, wo sie gemäß ausgewiesenem Gewässergrundstück (Gewässer Laufach, Flur-Nr. 11463/0) offensichtlich bisher verlaufen ist.

   - Die Laufach verläuft heute abschnittsweise dort, wo im vorgelegten Bebauungs- plan „Spessartstraße Mitte" eine „öffentlich Grünfläche" ausgewiesen ist. Die im Bebauungsplan gewählte Plandarstellung widerspricht hier somit den derzeitigen Grundstücksverhältnissen sowie der derzeit vorhandenen Örtlichkeit.

   - Im Bereich der Anwesen Spessartstraße 70 und 72 wurde offensichtlich die „Laufach" verlegt. Hier deckt sich die Darstellung der Lage des Gewässers im Bebauungsplan annähernd der vorhandenen Örtlichkeit, ob die Verlegung des Gewässers jedoch wasserrechtlich behandelt ist, bedarf einer gesonderten rechtlichen Prüfung durch das Landratsamt Aschaffenburg.

   Fazit:
   Die aufgezeigten widersprüchlichen Plandarstellungen bezüglich der Lage des Gewässers „Laufach", die u.E. auch bauplanungsrechtliche Auswirkungen haben können, sollten zunächst aufgeklärt und bereinigt werden

   Das Landratsamt Aschaffenburg erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

zu 1. – Mühlgraben
Städtebauliche Beurteilung
Entlang des Mühlgrabens wird ein 4,00 m breiter Gewässerrandstreifen festgelegt, der freizuhalten ist zur Gewässerunterhaltung sowie zur Erhaltung und Verbesserung des ökologischen und chemischen Zustandes des Gewässers.

zu 2. und 3. – Überschwemmungsgebietsgrenze
Städtebauliche Beurteilung:
In dem Bebauungsplan wurde die Überschwemmungsgebietsgrenze nach der virtuellen Realisierung des Bauvorhabens „Münz – ehemaliges Sägewerk" (Fl.Nr. 11262) zugrunde gelegt (12-2018).
Für den Hochwasser-Abflussnachweis (08-2018) wurde mit dem Gebäudebestand „Sägewerk" gerechnet. Hieraus resultieren die Unterschiede zur Abbildung nach dem Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept 08-2018 mit entsprechend leichter Verlagerung der Abflüsse und Wasserstände.
Die Darstellung der aktualisierten Überschwemmungsgrenze wurde dem WWA am 18.07.2019 per E-Mail übermittelt. Zur Beurteilung wurde jedoch der Stand 08-2018 herangezogen.

Stellungnahme des Ing.-Büros SB:
Nach Rücksprache mit dem WWA ist die **„neue" Überschwemmungsgebietsgrenze** mit Berücksichtigung der „Münz-Planung" zu verwenden (**12-2018**).

Die Darstellung der Überschwemmungsgebietsgrenzen wird im Bereich der Gebäude Spessartstraße 58, 80 und 84 (Fl.Nrn. 11288, 11242 und 11235/1) angepasst, um klarzustellen und darauf hinzuweisen, dass diese Gebäude vollständig bzw. teilweise im Überschwemmungsgebiet liegen. Bei Gebäuden, die innerhalb der Überflutungsfläche liegen oder diese auch nur punktuell berühren, ist in Abhängigkeit mit der Gebäudestruktur, den Gebäudeöffnungen und Wasserspiegelhöhen mit einer Flutung des Gebäudes zu rechnen.

Städtebauliche Beurteilung:
Bestandsgebäude im Überschwemmungsgebiet
Bei Vorhaben und evtl. notwendigen baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden oder Ersatzbauten ist folgendes zu berücksichtigen und im Einzelfall nachzuweisen:
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- das Vorhaben darf den Wasserstand und den Hochwasserabfluss nicht nachteilig verändern,
- das Vorhaben muss hochwasserangepasst ausgeführt werden.

zu 4. und 5. – Gewässerrandstreifen, Verlauf der Laufach
Städtebauliche Beurteilung mit Ergänzungen durch das Ing.-Büro SB:
Die Plandarstellung der Lage der Laufach wird überprüft. Angaben auf die exakte Lage können vom WWA jedoch nicht zur Verfügung gestellt werden.
Die Breiten des Bachbettes und der beidseitigen Gewässerböschungen variieren im Planungsbereich sehr, im Mittel beträgt die Gesamtbreite zwischen ca. 3 bis 6 m. (Bachbett ca. 0,5 bis 1,5 m Breite).
Im Bebauungsplan wird nördlich an das Gewässer angrenzend ein Bereich von 8,00 m Breite ab Achslinie dargestellt. Hier wird ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab Böschungsoberkante, zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der

Laufach, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen festgelegt.
Südlich des Gewässers können im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren keine weiteren freizuhaltenden Flächen festgesetzt werden, die über den Geltungsbereich hinausgehen.

10. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, 22.07.19
Landesplanerische Stellungnahme

Die Regierung hat im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.04.2019 Stellung genommen und das Vorhaben grundsätzlich begrüßt. Gegen den vorliegenden, aus raumordnerischer Sicht nicht wesentlich geänderten Bauleitplanentwurf werden weiterhin keine Einwendungen erhoben.
Nach Abschluss des Verfahrens wird um die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an
poststelle@reg-ufr.bayern.de gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Übermitteln der Unterlagen nach Erlangen der Rechtskraft an die o.g. E-Mail-Adresse.

11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, 13.08.19

Der Hinweis auf einen möglichen Altbergbau ist in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet. Weitere vom Bergamt zu vertretende Belange werden derzeit nicht berührt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q

Es liegt keine Stellungnahme vor.

13. Zweckverband Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden, Goldbach 19.08.19

Der ZWA betreibt auf den maßgebenden Flurstücken keine Anlagen bzw. Wasserleitungen. Die Belange des Zweckverbandes sind nicht betroffen; es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

14. Abwasserverband der Aschafftalgemeinden, Sailauf 18.07.19

Belange des Abwasserverbandes der Aschafftalgemeinden werden nicht beeinträchtigt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

15. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf 15.07.19

Es bestehen prinzipiell keine Einwände.
Zu berücksichtigen ist, dass beim Pflanzen von Bäumen ein Abstand von mind. 2,50 m zu den im Gehweg geplanten Gasversorgungsleitungen eingehalten werden muss. Sollte eine Unterschreitung des Abstandes erforderlich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung
Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen enthalten.

16. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, 01.08.19

Es wird auf das Schreiben BAG-DFwNMa-Wi vom 17.04.2019 verwiesen, das somit Teil dieser Stellungnahme ist:
Im Planungsbereich verlaufen 20-kV-Mittel- und 0,4-Niederspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse (siehe beiliegende Plankopie zur Information, keine Gewähr für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs).
Planauskunft für detaillierte Pläne: *planauskunft-marktheidenfeld@bayernwerk.de*

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden.
Zwei Wochen vor Baubeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Techn. Kundendienstmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941–28003311, gebeten. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

17. Deutsche Telekom Technik GmbH, 25.07.19

Es bestehen keine Einwände.
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens, auf die bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist.
Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Zum Zweck der Koordinierung wird um rechtzeitige Mitteilung gebeten, welche eigenen oder der Gemeinde bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung

18. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Fachbereich Straßenbau, 18.07.19

Erschließung
Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz der Gemeinde (Spessartstraße) an das örtliche Straßennetz (Bundesstraße 26) angeschlossen.

Schallschutz

Im Hinblick auf die vorhandenen Immissionen, die von der Bundesstraße 26 auf das künftige Baugebiet einwirken, wurde eine Verkehrslärmschutzberechnung, die auf das Prognosejahr 2030 ausgelegt wurde, angefertigt.
Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Weiterhin ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachfolgende Formulierung aufzunehmen:
„Auf die von der Bundesstraße auf das Gewerbe-/Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatsstraße nicht gelten gemacht werden."

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes bitten wir um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme
Der Bebauungsplan enthält auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von Immissionen durch den Verkehr der Bundesstraße und der Bahn.
Die o.g. Formulierung ist Bestandteil der Hinweise im vorliegenden Bebauungsplan.

19. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 06.08.19

1. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lang gestrichelten Flurstücksgrenzen wurden aus der Flurkarte des Maßstabs 1:2500 digitalisiert und können somit größere Ungenauigkeiten aufweisen (dm-Koordinaten). Eine exakte zentimetergenaue Darstellung dieser Grenzen wäre erst nach Ermittlung, Vermessung und Abmarkung in der Örtlichkeit möglich. Daher kann es bei der Neuvermessung und Abmarkung dieser Grenzen zu Flächendifferenzen gegenüber den bisherigen Angaben im Liegenschaftskataster kommen.

2. Gewässer, insbesondere Wasserläufe können sich im Laufe von Jahren natürlich oder künstlich verändert, z.B. nach Überschwemmungen. Deshalb kann die Darstellung der Gewässer in der digitalen Flurkarte von der Örtlichkeit abweichen.

3. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Spessartstaße Mitte" wurde im B-Plan mit Grenzzeichen dargestellt. Dies entspricht nicht den Angaben des Liegenschaftskatasters. Tatsächlich ist die Grenze zum Mühlgraben Flst. 11305/10 nicht abgemarkt und teilweise sogar noch nicht festgestellt, also cm-genau ermittelt und von den Eigentümern als rechtliche Grenze anerkannt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme
Kenntnisnahme und Beachtung von möglichen Flächendifferenzen aufgrund der Digitalisierung der gestrichelten Flurstückgrenzen sowie der eventuellen Abweichung der Kartendarstellung der Gewässer von der Örtlichkeit.
In der endgültigen Planfassung erfolgt die Darstellung nach den Angaben des Liegenschaftskatasters ohne Grenzzeichen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

B. Öffentliche Auslegung

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Fleckenstein begrüßte die Fachplanerin, Frau Richter welche jede einzelne Änderung wie auch sämtliche Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ausführlich erläuterte. Es galt insbesondere die wasserwirtschaftlichen Belange gebührend zu beachten und aus ökologischen Gründen ausreichende Gewässerrandsteifen fest zu legen. Auch der Hochwasserschutz mit seinen Überschwemmungslinien waren ein zu arbeiten. Der Gewässerrandstreifen wurde nun beidseitig im Bereich „Mühlgraben" mit 4 m; im Bereich der „Laufach" mit 8 m festgelegt. Im B-Plan „Eichgartenstraße" waren gar 12,50 m ausgewiesen, obwohl damals schon diese Abstandgrenzen in großen Bereichen bereits überbaut waren. Der Bestand wird durch die neue Planung nicht tangiert, bei neu geplanten Gebäuden sind diese Abstände dann zwingend einzuhalten. Nachdem die Anwesen Spessartstr. 58, 80 und 84 innerhalb der Überschwemmungsgebietsgrenzen liegen, sollten die Eigentümer explizit auf deren Problematik hingewiesen werden, so die Auffassung der Mitglieder. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann auf die Bedenkenträger reduziert werden; die Änderungen werden in der Legende farblich gekennzeichnet. Der Bürgermeister dankte schließlich der Planerin für die informativen und aufschlussreichen Beiträge.

Beschluss:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 15.07.2019 – 19.08.2019 eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 BauGB werden zur Kenntnis genommen und abgewogen. Unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen und auf Grundlage der fachlichen Beurteilung des beauftragten Architekturbüros „Bauatelier Schäffner & Richter" sind die verfahrensrelevanten Änderungen in den Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung eingearbeitet worden.

Aufgrund der wasserrechtlichen Belange in Verbindung mit den Anregungen bzw. Stellungnahmen des Wasserrechts war der Bebauungsplan zu überarbeiten und ist demzufolge aufgrund § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen. Die Dauer der Auslegung kann aufgrund § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt werden; im vorliegenden Verfahren 14 Tage. Für die erneute öffentliche Auslegung kann nach dem Baugesetzbuch bestimmt werden, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Änderungen und/oder Ergänzungen sind dabei deutlich hervorzuheben.

Der Entwurf des Bauateliers „Schäffner & Richter" i. d. F. vom 12.09.2019 wird gebilligt.

Beteiligt werden als Träger öffentlicher Belange folgende Sachgebiete im Landratsamt Aschaffenburg:
- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Wasser- und Bodenschutz
- Untere Naturschutzbehörde

gleichzeitig sind
- das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
- die Regierung von Unterfranken
- der Regionale Planungsverband

erneut zu beteiligen.

Die Auslegung ist öffentlich rechtzeitig bekanntzugeben und soll vom 07.10.2019 bis einschl. 21.10.2019 durchgeführt werden.

Abstimmung: 21:0

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt:

Laufach, 23.09.2019

_____

Friedrich Fleckenstein, (Siegel)
1. Bürgermeister

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Laufach über die öffentliche Gemeinderatsitzung vom 21.10.2019

3/0788 Bebauungsplan „Spessartstraße Mitte": Abwägung und Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach erneuter Offenlegung nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Billigung des Entwurfs und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 14.10.2019

A.Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1.Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin

2.Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde

3.Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz

4.Landratsamt – Regionaler Planungsverband

5.Wasserwirtschaftsamt

6.Regierung von Ufr., - Höhere Landesplanungsbehörde

1. **Landratsamt, Bauaufsicht/ Kreisbaumeisterin,** E-Mail, Eingang 21.10.19
   Fachtechnische Stellungnahme
   Aus städtebaulicher Sicht werden keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise vorgetragen.
   Einvernehmen!

   Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

2. **Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,**
   04.10.2019
   Fachtechnische Stellungnahme
   Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

   Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

3. **Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz**
   Telefonat am 16.10.2019:
   Es sind keine weiteren Anmerkungen veranlasst, somit besteht Einverständnis mit der Planung.

4. Landratsamt, Regionaler Planungsverband,
08.10.19

Auch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen werden aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen erhoben.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

5. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 17.10.19

Zu den Änderungen ist folgendes anzumerken:

1. Mühlgraben

Die Aufnahme eines 4 m breiten Gewässerrandstreifen und der Zurücknahme der bisher ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird begrüßt
Die Baugrenze reicht stellenweise bis an die ausgewiesenen Gewässerrandstreifen her- an. In der Planlegende wird beschrieben, dass u.a. *„Zur Gewährleistung des Wasserab- flusses sowie der Gewässerunterhaltung"* der Gewässerrandstreifen freizuhalten ist.

Zum Thema Wasserabfluss wird auf folgendes hingewiesen:

a) Wenn Baugrenzen festgesetzt werden, stellt sich aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Frage nach dem Überschwemmungsgebiet bzw. dem Bereich mit „Wasserabfluss", da Überschwemmungsgebiete aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich kein Bauland darstellen.
Nicht zuletzt, da auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 186/0 eine Fläche für Wohngebäude (Neubau; sehr nahe am Mühlgraben) vorgeschlagen ist, wird nochmals auf das WWA-Schreiben vom 29.04.2019 hingewiesen:

„Gemäß der Überschwemmungsgebietsberechnung kommt es beim Ablauf eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses im Mühlgraben im Bereich des Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes zu keinen Überflutungen. Dies setzt jedoch voraus
und hiervon gehen wir aus, dass dauerhaft gewährleistet wird, dass, wie in den Plä- nen vom Büro ISB dargestellt, das Hochwasser über die Grundstücke im Bereich der Flur.Nrn. 2600/14 und 2600/17 linksseitig ausufern und ungehindert in Richtung der Laufach abfließen kann (dann kein erhöhter Wasserabfluss im Mühlgraben bei Hochwasser (HQ100))."

Das Amt geht davon aus, dass die Ausuferung über die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2600/14 und 2600/17 mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. zur Sicherung der Grunddienstbarkeit) durch die Gemeinde auf Dauer sichergestellt werden kann, so dass es bei einem HQ100 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zu einem erhöhten Wasserabfluss, sprich zu einer Ausuferung aus dem Mühl- graben kommt.

b) Die planliche Darstellung des Gewässerrandstreifens (gestrichelte Linie) wird für nicht optimal gehalten. Hier sollte, in Analogie zur gewählten Plandarstellung am Laufachbach, die grüne Schraffur/Gittermuster verwendet werden.

2. Laufachbach

Bezüglich der Freihaltung des Gewässerrandstreifens für die Gewässerunterhaltung etc. wird nochmals auf Ziffer 5 (letzter Absatz) unseres Schreibens vom 29.04.2019 hingewiesen. Eine entsprechende Zurücknahme d. h. Vergrößerung des Durchgangs zwischen Laufachbach und

Gebäudeecke oder auch eine entsprechende Drehung der aus- gewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird nach wie vor für angezeigt gehalten und sollte, aufgrund der offensichtlichen aktuell laufenden Neuüberplanung des Grundstückes Flur-Nr. 11262 zum Wohl der Allgemeinheit (§ 39 WHG; Gewässerunterhaltung – öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltungslast)) möglich sein.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Zu 1 – Mühlgraben:
Bei dem Mühlgraben handelt es sich um ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Der Mühlgraben befindet sich in privatem Eigentum und dient der Energiegewinnung bei Betrieb der Mühle. Je nach Wasserstand, Fließgeschwindigkeit und eigenem Versorgungsbedarf wird die Ableitung der Wassermenge am östlich des Plangebietes liegenden Abzweig vom Laufachbach gesteuert.
Derzeit ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Spessartstraße-Ost" gewährleistet, dass das Hochwasser über die Grundstücke Fl.Nrn. 2600/14 und 2600/17 linkseitig ausufern und ungehindert in Richtung Laufachbach abfließen kann. Festgesetzt sind eine Grünfläche und ein Spielplatz. Über das angrenzende Flurstück 2600/7, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, ist in diesem Bereich ein ungehinderter Zugang zum Mühlgraben gesichert. Zur dauerhaften Gewährleistung des Wasserabflusses wird eine dingliche Sicherung vorgeschlagen.
Die Darstellung des Gewässerrandstreifens kann analog der Signatur am Laufachbach erfolgen.

Zu 2 – Laufachbach:
Die benannte Fläche umgrenzt ein bestehendes Nebengebäude. Bei den hydraulischen Berechnungen zu dem Hochwasserabfluss infolge eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses („Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept im Einzugsbereich des Laufachbaches" der Ingenieurgesellschaft SB mbH) wurde der bestehende Schuppen als vorhandenes Bauwerk angesetzt. Da bei einem Hochwasserabfluss dieses Nebengebäude angeströmt und geflutet wird, werden bzgl. der Nutzung des Gebäudes entsprechende Maßnahmen zum Schutz angeraten (Hinweise, Fluchtplan, etc.). Im Rahmen der Anlagengenehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG können entsprechende Auflagen abschließend geregelt werden.

6. Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde, 07.10.2019
Landesplanerische Stellungnahme

Auch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen werden keine Einwendungen erhoben.
Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

B. Erneute öffentliche Auslegung
Es liegen keine Äußerungen oder Anregungen seitens der Öffentlichkeit vor.

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Fleckenstein Frau Christine Richter vom Bauatelier Richter + Schäffner. Frau Richter erläuterte jede einzelne Behandlung und Abwägung der eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Seitens der Öffentlichkeit erfolgten keine Äußerungen oder Anregungen.

Beschluss:

Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Laufach vom 16.09.2019, mit dem die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 15.07.2019 – 19.08.2019 eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis genommen und abgewogen wurden, wird hierzu ergänzend folgender Beschluss gefasst:

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 30.09.2019 – 14.10.2019 eingegangenen Stellungnahmen der dabei beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
4. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
5. Wasserwirtschaftsamt
6. Regierung von Ufr., - Höhere Landesplanungsbehörde

sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit werden zur Kenntnis genommen und wurden abgewogen. Unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen und auf Grundlage der fachlichen Beurteilung des beauftragten Architekturbüros „Bauatelier Schäffner & Richter" vom 21.10.2019 sind die verfahrensrelevanten Änderungen in den Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung eingearbeitet worden. Der Planentwurf des Bauateliers „Schäffner & Richter" i. d. F. vom 21.10.2019 wird gebilligt.

Der Bebauungs- Grünordnungsplan „Spessartstraße Mitte" in der Fassung vom 21.10.2019, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen und wird mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig. Es wird bestätigt, dass im Aufstellungsverfahren Art. 49 GO beachtet wurde.

Abstimmung: **18:0**

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt:

Laufach, 25.10.2019

Frank Merget,
3. Bürgermeister

(Siegel)