

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 25.10.2024

VORHABEN

5. Änderung Bebauungsplan
„Östl. des Urspringer Weges Nr. 2“ Birkenfeld

LANDKREIS

Main-Spessart

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Birkenfeld
c/o VG Marktheidenfeld
Petzoltstraße 21
97828 Marktheidenfeld

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 25.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	10
1.3	Ziel und Zweck der Planung	11
2	Bestandssituation.....	12
2.1	Bebauung und Nutzung	12
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	13
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz.....	14
2.4	Wasserwirtschaft.....	15
2.5	Altlasten, Bodenschutz	15
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	15
2.7	Ver- und Entsorgung.....	16
3	Verfahrenshinweise	18
3.1	Art des Verfahrens	18
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	18
4	Planungsvorgaben.....	19
4.1	Landesentwicklungsplan.....	19
4.2	Regionalplan	20
4.3	Flächennutzungsplan.....	23
4.4	Bestehende Bebauungspläne.....	24
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte	25
5	Planinhalte und Begründung	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27
5.4	Verkehrsflächen	28
5.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	29
5.6	Grün- und Freiflächen.....	30
5.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
5.7.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung	30
5.7.2	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz.....	32
5.8	Immissionsschutz.....	36
5.9	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	37
5.9.1	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	37

5.9.2	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung	37
5.9.3	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	38
5.9.4	Einfriedungen	38
5.9.5	Vorgartengestaltung.....	38
5.9.6	Bewegliche Abfallbehälter	39
5.10	Stellplatzverpflichtung-Stellplatzsatzung	39
5.11	Entwässerung – Entwässerungssatzung.....	39
5.12	Abstandsflächen	39
5.13	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	39
5.13.1	Auffinden von Bodendenkmälern.....	39
5.13.2	Zufahrten und Flächen für Feuerwehr/Rettungswege	40
5.13.3	Abfallentsorgung	40
5.13.4	Lage im Einzugsgebiet des Brunnens „Im Katzsteingrund“	40
5.13.5	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	41
5.13.6	Altlasten, Bodenschutz	41
5.13.7	Georisiken, Geogefahren.....	41
5.13.8	Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien.....	41
6	Wesentliche Abwägungspunkte.....	42
6.1	Umweltschutz.....	42
6.2	Klimaschutz.....	42
6.3	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	42
6.4	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	43
6.5	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	43
6.6	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	43
6.7	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	43
6.8	Belange der Kirchen- und Religionsgemeinschaften.....	43
6.9	Belange der Wirtschaft.....	43
6.10	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	44
6.11	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	44
6.12	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	44
6.13	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	44
6.14	Sicherung von Rohstoffvorkommen.....	44
6.15	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	44
6.16	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	44
6.17	Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	44
6.18	Belange des Hochwasserschutzes	45
6.19	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	45

7	Flächenbilanz.....	45
8	Bodenordnerische Maßnahmen	45

Anlage 1: Naturschutzfachlicher Beitrag - Artenschutzrechtliche Beurteilung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Maier Landplan, 16.04.2024)

Anlage 2: Modellschnitte (BAURCONSULT, 25.10.2024)

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im nordöstlichen Teil von Birkenfeld, im Wohngebiet „Östl. des Urspringer Weges“, befindet sich ein alter Sport-/Bolzplatz. Die Gemeinde Birkenfeld plant diese Fläche im Rahmen der Nachverdichtung als Baugebiet auszuweisen und 10 Bauplätze zu erschließen.

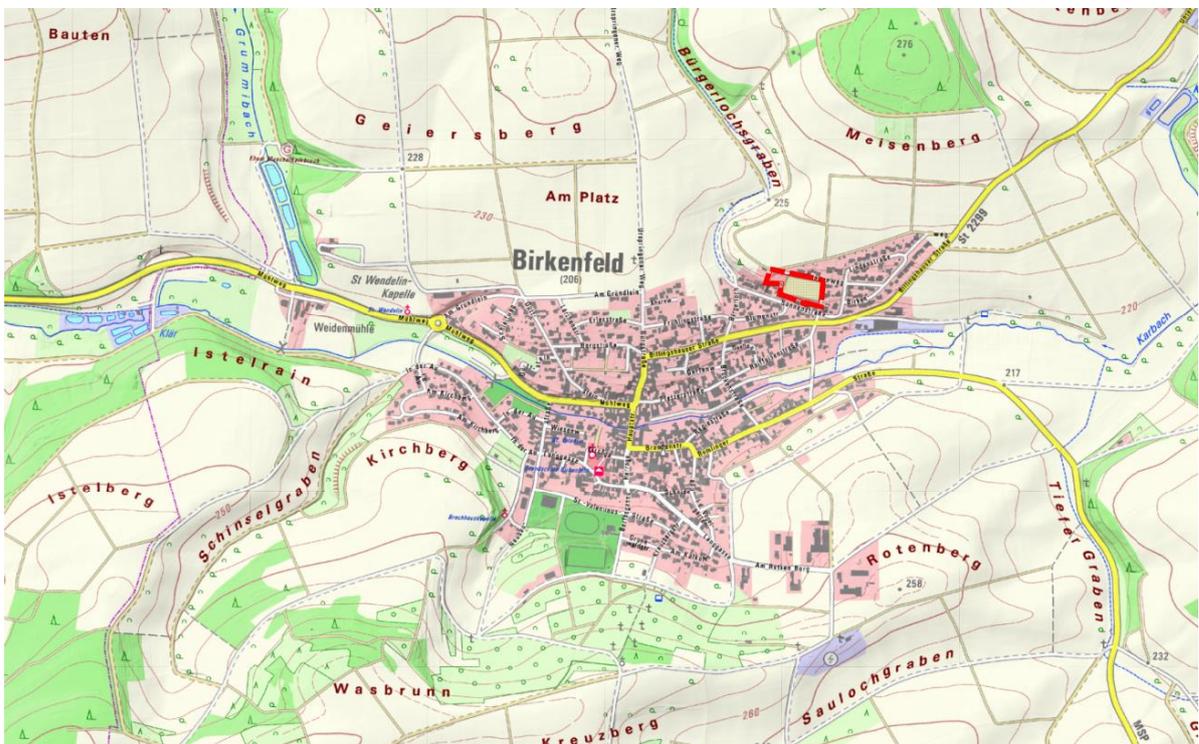


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Birkenfeld, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Bereich der geplanten Bebauung ist Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Östl. des Urspringer Weges Nr. 2“ und darin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, Spielplatz“ ausgewiesen. So ist für die planungsrechtliche Umsetzung der geplanten Nachverdichtung die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig. Dabei handelt es sich um die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Östl. des Urspringer Weges Nr. 2“.

Ein Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgte durch den Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld am 26.01.2021.

Für die Darlegung und Begründung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen im Rahmen der Entwurfsfassung neuer Bauleitpläne wird die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 zugrunde gelegt.

1. Strukturdaten:

Die Gemeinde Birkenfeld liegt im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld. Gemäß Regionalplan der Planungsregion Würzburg ist die Gemeinde Birkenfeld dem Nahbereich des Mittelzentrums Marktheidenfeld zugeordnet. Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie dem Regionalplan der Planungsregion Würzburg liegt Birkenfeld im allgemeinen ländlichen Raum und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Staatsstraße St 2299 sowie die Kreisstraße MSP 43 binden Birkenfeld an den regionalen und überregionalen Verkehr an. Von dort aus ist Birkenfeld u.a. an die Bundesstraße B 27 sowie die Bundesstraße B 8 angebunden, welche die Gemeinde mit der ca. 10 km südlich von Birkenfeld vorbeiführenden Bundesautobahn A3 verbindet.

2023 lebten gemäß Bayerischen Landesamt für Statistik 2.170 Einwohner in der Gemeinde Birkenfeld. Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre zeigt eine ansteigende Entwicklung, mit durchschnittlich ca. 2.150 Einwohnern und lediglich kleineren Ausschlägen nach unten.

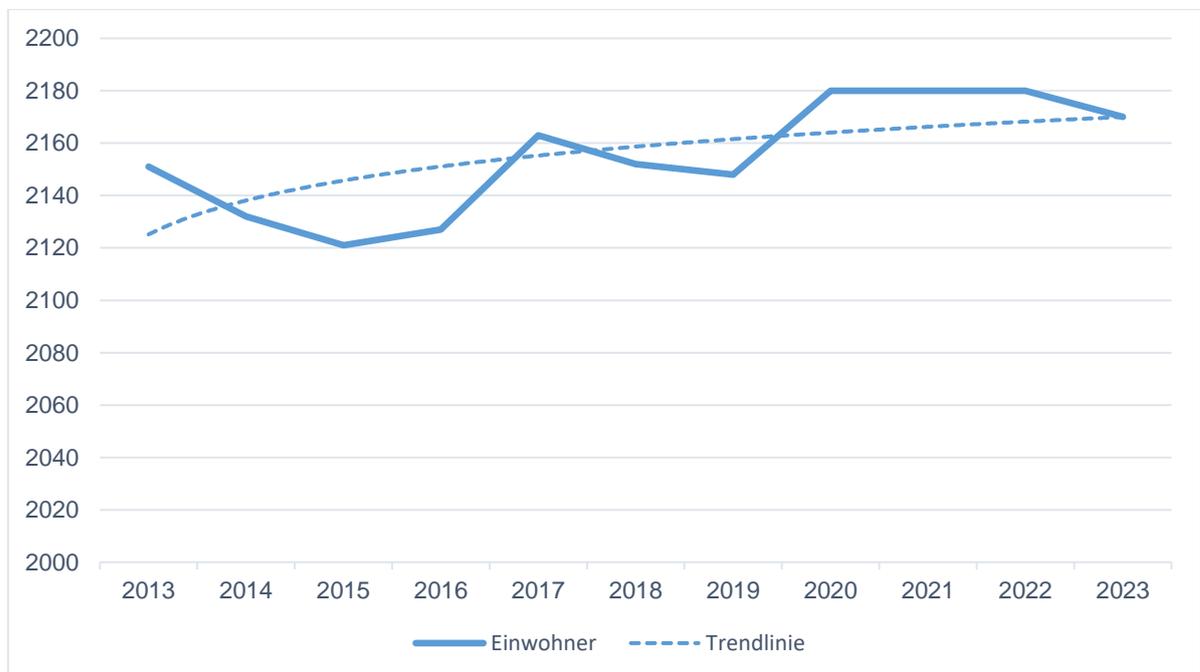


Abb. 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Birkenfeld von 2013 bis 2023 (Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Das Bayerische Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2033 jedoch leicht abnehmen wird und Birkenfeld schließlich 2.140 Einwohner vorweisen kann. Eine vergleichbare Entwicklung wird für den gesamten Landkreis Main-Spessart vorausgesagt (-1,4 %). Die Durchschnittliche Haushaltsgröße Birkenfelds beträgt bei 1.045 Wohnungen (Stand 2023) rd. 2,1 Einwohner je Wohnung.

Die Entwicklungsdynamik der Gemeinde Birkenfeld wird stark durch die Lage zwischen dem Mittelzentrum Marktheidenfeld und dem Regionalzentrum Würzburg geprägt. Zwischen 2013 und 2023 lässt sich anhand der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort und der Arbeitslosenanzahl eine stabile Entwicklung des örtlichen Arbeitsmarktes vorfinden (siehe Abbildung 3). Gleichzeitig steigt die Zahl der Auspendler im selben Zeitraum um 1,7 %.

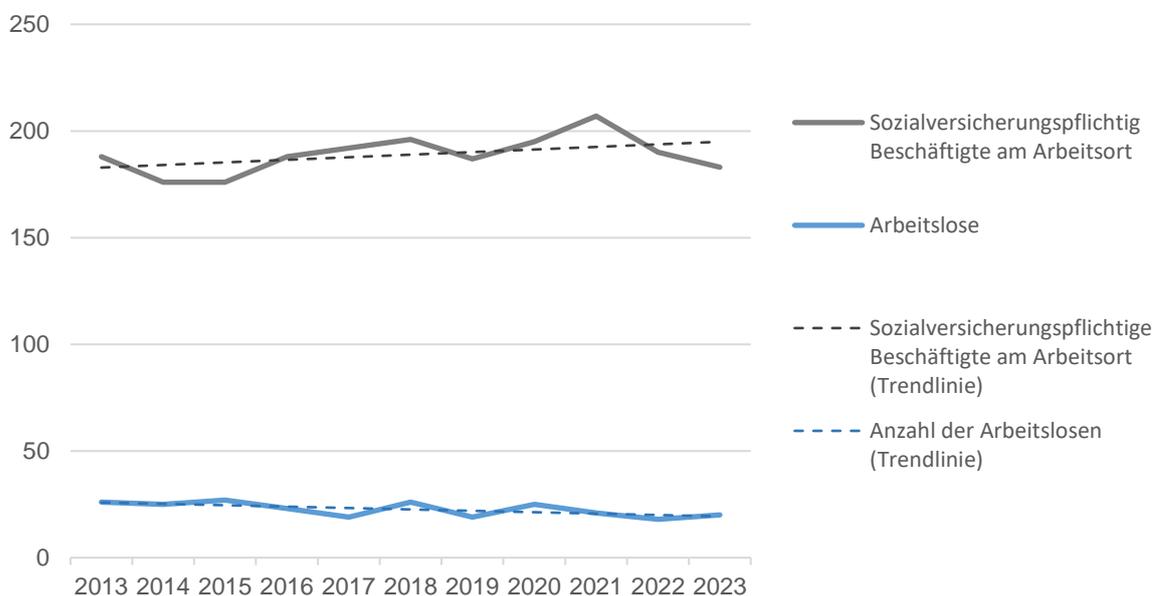


Abb. 3: Arbeitsmarktentwicklung der Gemeinde Birkenfeld von 2013 bis 2023 (Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik).

2. Bestehende Flächenpotenziale:

Bei der Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale sind gemäß Auslegungshilfe des Staatsministeriums folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Zu den Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber kein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes aufweisen lässt sich folgendes zusammenfassen. Nennenswerte bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaulandflächen (WA) befinden sich am nördlichen Ortsrand vom Birkenfelder Gemeindeteil Billingshausen (1,3 ha). Dabei handelt es sich um Erweiterungen der Siedlungsfläche in den bisher landwirtschaftlich genutzten Außenbereich hinein. Die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehene Fläche am alten Sportplatz ist daher im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung den beiden o.g. Flächen vorzuziehen.

Darüber hinaus finden sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes lediglich kleinere Arrondierungen in Form von gemischten Bauflächen, die aufgrund ihrer Größenzuschnitte und umgebender gewerblicher und landwirtschaftlicher Betriebe aber nur bedingt für eine weiterführende Bauleitplanung geeignet erscheinen.

Ob und in welchem Umfang diese Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan am Ortsrand von Billingshausen langfristig gesehen tatsächlich noch notwendig sind, ist im Rahmen einer künftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu bewerten.

Konkrete Flächenpotenziale, also unbebaute Flächen für die Baurecht besteht, finden sich erst auf Ebene bereits bestehender realisierter und erschlossener Baugebiete (Bauplätze in Bebauungsplänen). So finden sich in Birkenfeld und Billingshausen mehrere erschlossene, aber dennoch unbebaute Bauplätze im Bereich bestehender Baugebiete. Davon wird im Baulücken- und Leerständekataster der Gemeinde Birkenfeld (Stand 15.05.2024) aber lediglich 1 privater Bauplatz in Birkenfeld gelistet. Diese Verdichtungsmöglichkeiten mit bestehendem Baurecht sind aber differenziert zu betrachten. So befindet sich der Großteil der Bauplätze in privater Hand. Diese stehen dem freien Markt aber nicht zur Verfügung. Bemühungen der Gemeinde, die Eigentümer zum Verkauf zu bewegen bleiben bisher meist erfolglos. Die entsprechenden Eigentümer haben alle notwendigen Anliegerleistungen erbracht, sind aber dennoch nicht bereit ihre Grundstücke baulich zu verwerten oder auf dem Grundstücksmarkt zu veräußern. Die Gemeinde Birkenfeld selbst hat demnach nur begrenzte Möglichkeiten Interessenten Baugrundstücke anbieten oder vermitteln zu können.

Im Jahr 2023 hat die Gemeinde Birkenfeld am nördlichen Ortsrand mit dem Bebauungsplan „Am Gründlein II“ 17 Bauplätze (14 Einfamilien- und 3 Mehrfamilienhäuser) auf einer Fläche von rd. 1,15 ha erschlossen und somit Baurecht für eine spätere Wohnbebauung geschaffen.

Weiter finden sich auch vereinzelte Baulücken und Brachflächen im unbeplanten Innenbereich zur weiteren Nachverdichtung im bereits bebauten Bestand. Insgesamt schränken hier aber die Größenzuschnitte der Flächen und umgebende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe deren Nutzbarkeit ein.

Eine Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes bietet die im vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche des alten Sport-/Bolzplatzes.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Basierend auf der unter Punkt 1. genannten Bevölkerungsentwicklung lässt sich durch den Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 4.0) im Zeitraum von 2017 bis 2031 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von 3,9 ha (bzw. 61 WE) ermitteln, der sich z.T. aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und zum anderen aus dem Auflockerungsbedarf ergibt. Der Auflockerungsbedarf beschreibt die für die Zukunft zu erwartende Auflockerung im Bestand, die sich z.B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (u.a. mehr Klein- und Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je EW).

Dieser Bedarf nach Wohnbauflächen wird mit der vorliegenden Planung nur maßvoll aufgegriffen. So werden durch das geplante Baugebiet und die damit verbundene Nachverdichtung lediglich 10 neue Bauplätze mit rd. 0,5 ha Wohnbaufläche ausgewiesen.

Diese Ausweisung wird von der Gemeinde Birkenfeld aber auch für notwendig erachtet. Es besteht eine große Nachfrage von Interessentenseite, die Wohnhäuser errichten bzw. alternativ eine Immobilie erwerben wollen, aber nicht können, weil im Gemeindeteil auf dem freien Markt nicht ausreichend Grundstücke oder Immobilien zur Verfügung stehen. Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans ortsansässigen Bürgern die Möglichkeit geben Bauland für die Errichtung eines Eigenheims zu erwerben. Insbesondere junge Familien, die sich auf der Suche nach einem Bauplatz befinden, sollen so weiterhin in der Gemeinde Birkenfeld bleiben können. Dies macht es notwendig die geschilderte Nachfrage nach Bauland auch kurz- und mittelfristig decken zu können.

4. Abschätzung der Folgekosten

Die Folgekosten für die Erschließung der Bauparzelle mit den Gebäuden, können als wirtschaftlich vertretbar abgeschätzt werden. Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, sodass der Erschließungsaufwand sowie die sich daraus ergebenden künftigen Instandhaltungs- und Folgekosten gegenüber einer Ausweisung am Ortsrand geringgehalten werden können.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,77 ha und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Birkenfeld.



Abb. 4: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Birkenfeld, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird größtenteils als Sport-/Bolzplatz genutzt. Ein kleiner Teil des Plangebietes wird im westlichen Bereich als Lagerfläche genutzt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das Flurstück Nr. 1970 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 1825/1 und 1955.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Tannenweg (Flurstück Nr. 1955)
- Im Osten durch den Tannenweg (Flurstück Nr. 1825/1)
- Im Süden durch die Grundstücke (Wohnnutzung) Flurstück Nrn. 1967/5, 1967/5, 1967/7, 1971/1 und 1971
- Im Westen durch die Flurwege Nr. 1416 und 1417



Abb. 5: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Schaffung von Wohnraum entsprechend des zuvor unter Kapitel 1.1 dargelegten Bedarfs. Dabei sind die Belange des § 1 Abs.5 BauGB zu berücksichtigen.

Demnach sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. So beinhaltet die vorliegende Planung den Neubau von Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise sowie die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes am Rand des Baugebietes. Dies stellt eine, im Hinblick auf eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine notwendige und nachgefragte Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot der Gemeinde Birkenfeld dar.

Weiterhin sollen Bebauungspläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Hierzu wurden im vorliegenden Bebauungsplan Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung in den Festsetzungen aufgegriffen (u.a. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch kleine Grundstücksgrößen, Innenentwicklung, Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen). Die bestehenden

Gehölzstrukturen wurden so weit wie möglich als zu Erhalten festgesetzt, um die natürlichen Lebensgrundlagen möglichst umfangreich zu erhalten. Für die Flächen die überplant wurden und nicht mehr in ihrer bisherigen Nutzung erhalten werden konnten wurden entsprechend vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung sicherstellen sollen (u.a. Pflanzgebote, Pflanzlisten, Reduzierung versiegelter Flächen sowie die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes).

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen, die die städtebauliche Gestalt der bestehenden Siedlungsstruktur maßvoll und qualitativ weiterentwickeln sowie die bestehende Topografie beachten, sodass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt und das Ortsbild maßstäblich und gestalterisch ansprechend ergänzt wird.

Weiter führt das Baugesetzbuch diesbezüglich aus, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche berücksichtigt.

2 Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung



Abb. 6: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurnummer 1970 sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 1825/1 und 1955 und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Birkenfeld. Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird größtenteils als Sport-/Bolzplatz genutzt. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs wird im westlichen Bereich als Lagerfläche genutzt.

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in etwa 40 m Entfernung.

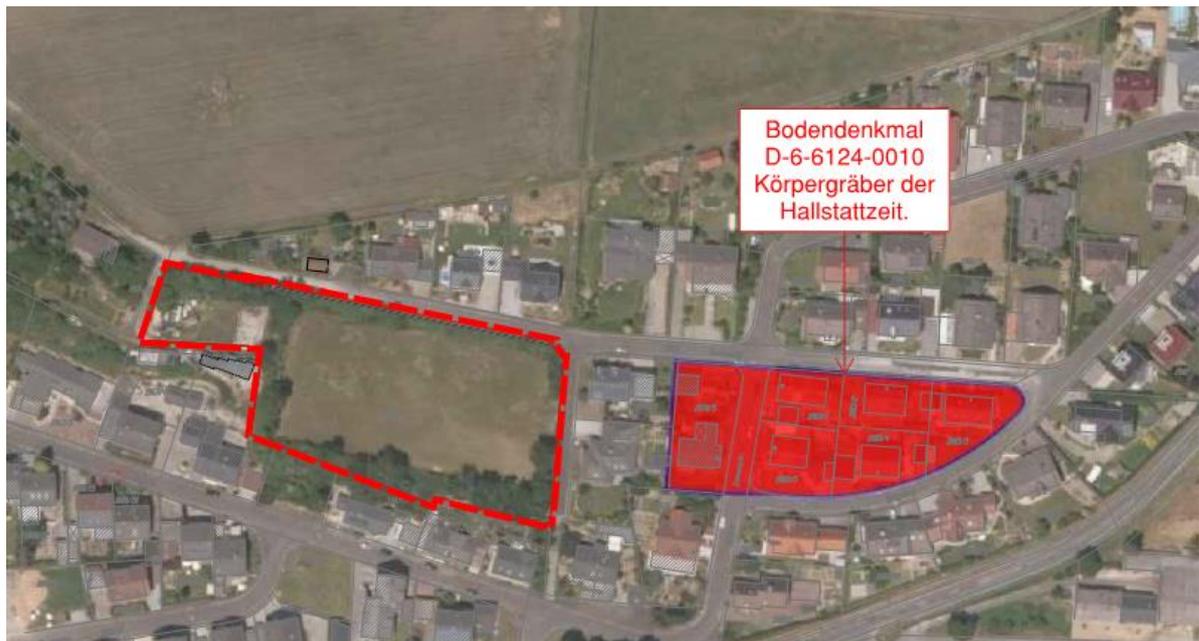


Abb. 7: Bodendenkmäler, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes ist der nachfolgenden Abbildung 8 des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen.

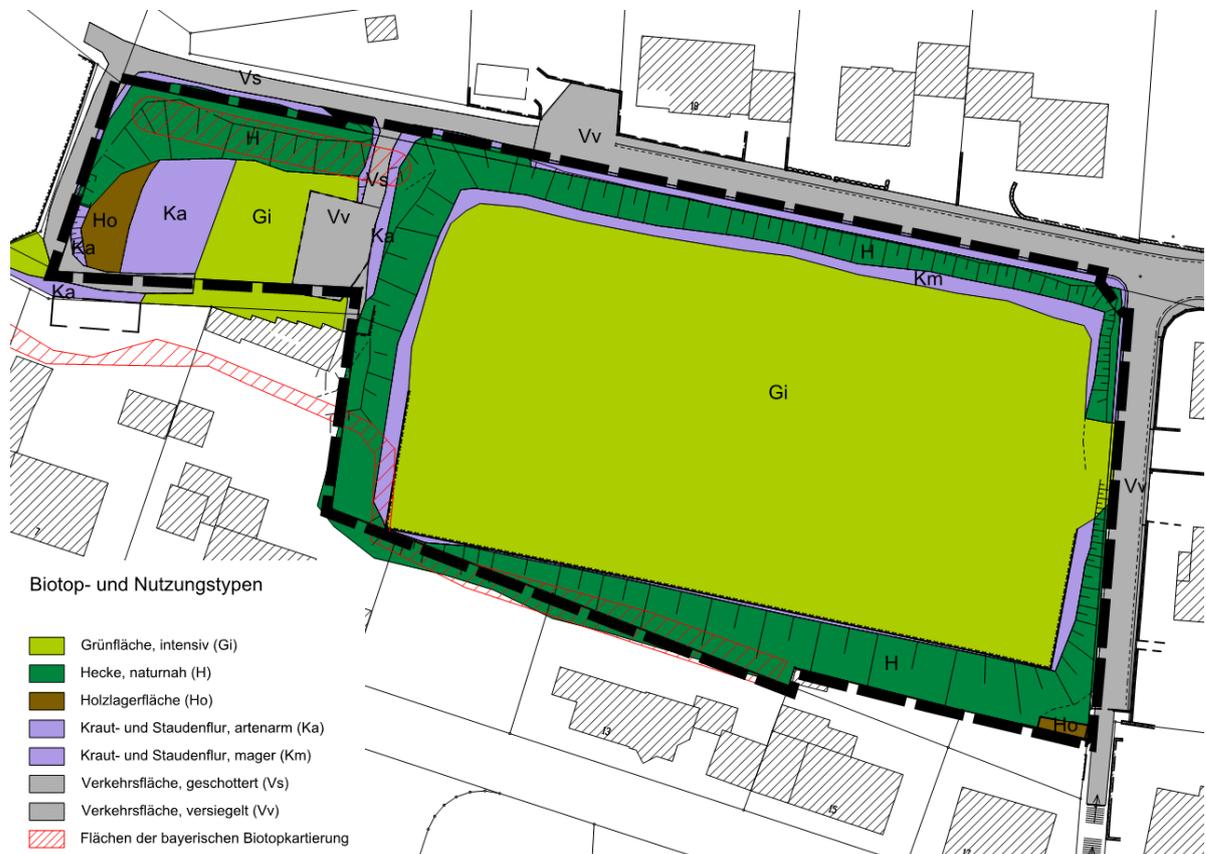


Abb. 8: Bestandsplan Grünordnung, (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Untersuchungsgebiet ist randlich durch eine durchlaufende Hecke eingefasst. Diese weist größtenteils einheimische Wildobstgehölze auf. Der Sportplatz selbst weist eine intensiv unterhaltene Wiesenfläche auf, die aufgrund des felsigen Untergrundes mager ausgeprägt ist. Entlang der Gehölzränder hat sich eine magere Kraut- und Staudenflur entwickelt. Auf der westlich anschließenden Fläche befindet sich eine Holzlagerfläche, welche zusätzlich mit ungenutzten landwirtschaftlichen Geräten bestanden ist. Zwischen der Lagerfläche, auf welcher sich eine artenarme Kraut- und Staudenflur entwickelt hat, und einem alten Betonfundament befindet sich ein intensiv gepflegtes Wiesenstück. Die im Norden anschließende Hecke, welche in der bayerischen Biotopkartierung erfasst wurde, zeichnet sich durch alte Obstgehölze, welche stellenweise auch Höhlenstrukturen aufweisen, aus.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG wurden auf Basis von faunistischen geeignete Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Auf den dazugehörigen naturschutzfachlichen Beitrag vom 16.04.2024 (Anlage 1) wird verwiesen.

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal.

Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

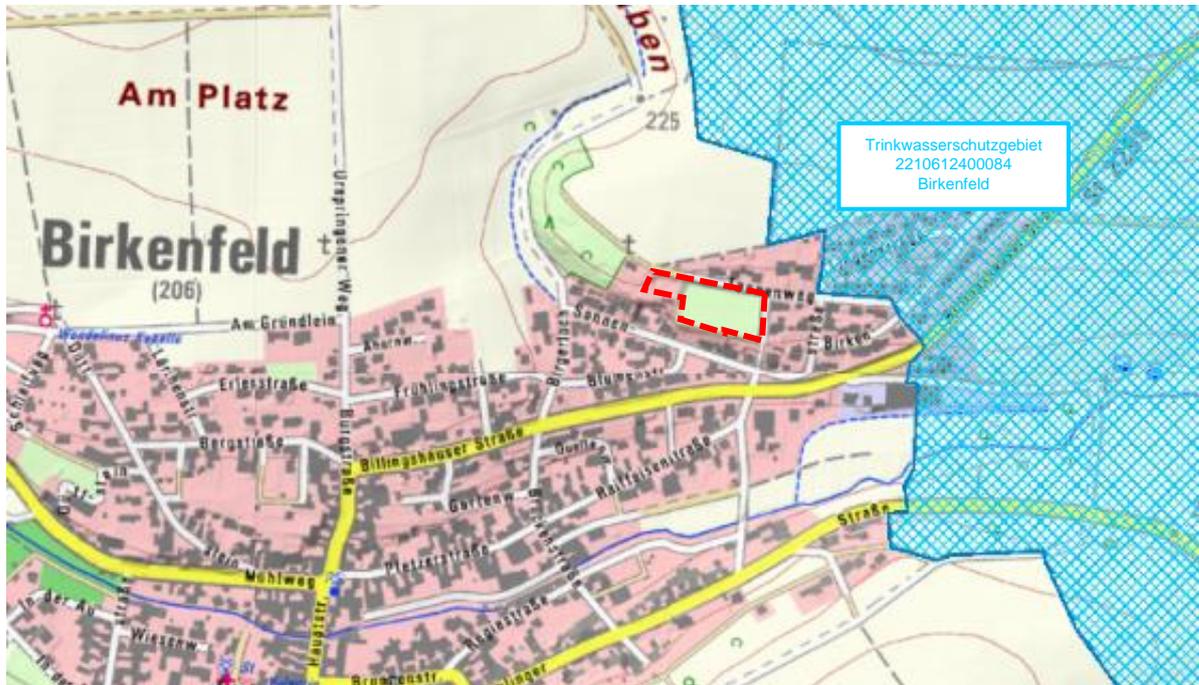


Abb. 9: Trinkwasserschutzgebiet 2210612400084 Birkenfeld, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.5 Altlasten, Bodenschutz

Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für das Plangebiet keine Einträge. Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Zum vorsorgenden Bodenschutz wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Lage des alten Sportplatzes im Hang davon auszugehen ist, dass dieser in der Vergangenheit durch Abgrabung und z.T. auch Aufschüttungen entstanden ist. Der Geltungsbereich ist aktuell unbebaut und wird größtenteils als Sport-/Bolzplatz genutzt. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs wird im westlichen Bereich als Lagerfläche genutzt. Über die Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung hinaus, ist keine weitere Bodenfunktion im Sinne des § 2 BBodschG erkennbar.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Staatsstraße St 2299 („Billingshäuser Straße“), die Birkenfeld von West nach Ost durchläuft und Birkenfeld somit an den regionalen und überregionalen Verkehr anbindet.

Von der Staatsstraße St 2299 aus abzweigend erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die Wohnstraßen „Sonnenstraße“ und „Tannenweg“. Die Geschwindigkeit im umgebenden Wohngebiet ist auf 30 km/h begrenzt.

Die Anbindung des geplanten Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinie 621, welche die Orte Marktheidenfeld - Karbach - Birkenfeld - Billingshausen – Zellingen- Retzbach miteinander verbindet. Die entsprechende Haltestelle befindet sich rd. 800 m (Fußweg) südwestlich des Plangebietes zentral in Birkenfeld gelegen. In Zellingen besteht ein Anschluss an den regionalen Bahnverkehr (Aschaffenburg-Gemünden-Würzburg).

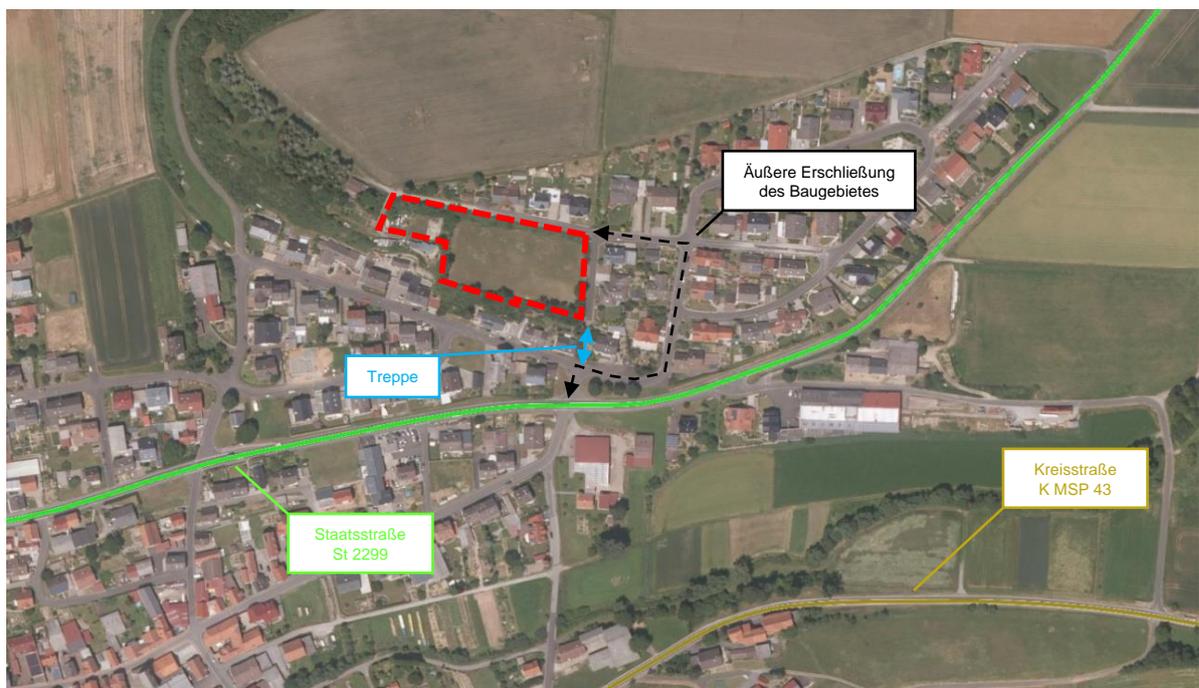


Abb.10: Äußere Erschließung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.7 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung:

Birkenfeld verfügt ca. 500 m östlich des Plangebietes über einen Trinkwasserbrunnen, der die Gemeinde mit Trinkwasser versorgt. Bestehende Trinkwasserleitungen (DN 100 PVC) befinden sich nördlich und östlich des Plangebietes im Bereich der Wohnstraße „Tannenweg“. Südlich befindet sich ein Pumpwerk, welches für eine Druckerhöhung im Geltungsbereich sowie den nördlich und östlich angrenzenden Straßen sorgt.

Die nächsten beiden Unterflurhydranten befinden sich unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden im Bereich der Wohnstraße „Tannenweg“. Zwei weitere Unterflurhydranten befinden sich etwa 50 m südlich des Plangebietes im Bereich der Wohnstraße „Sonnenstraße“.

Abwasser:

Birkenfeld verfügt im Umfeld des Plangebietes über ein Mischsystem. Bestehende Mischwasserkanäle (DN 250 STZ) befinden sich nördlich und östlich des Plangebietes im Bereich der Wohnstraße „Tannenweg“. Westlich von Birkenfeld befindet sich die örtliche Kläranlage.

Strom:

Birkenfeld ist an das Stromversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Bestehende Niederspannungsleitungen befinden sich nördlich und östlich des Plangebietes im Bereich der Wohnstraße „Tannenweg“ (0,4-kV; Schutzzonenbereich 1,0 m beiderseits der Leitungsachse). Ein Mittelspannungskabel verläuft unmittelbar nordöstlich des Plangebietes. Ungefähr 80 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Lindenstraße ein Trafo, zu dem das Mittelspannungskabel führt und von dem die Niederspannungsleitungen abzweigen, die das Wohngebiet versorgen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft ein ca. 13,5 m langer Strang einer Niederspannungsleitung.

Gas:

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Telekommunikation

Birkenfeld ist an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Bestehende Telekommunikationsleitungen befinden sich nördlich und östlich des Plangebietes im Bereich der Wohnstraße „Tannenweg“.

3 Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, da

- a) sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches von Birkenfeld befindet,
- b) es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt,
- c) das Plangebiet an bereits angrenzende Wege und Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden kann,
- d) keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet werden die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- e) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Die Größe der Grundfläche des Baugebietes ist geringer als 20.000 m². Entsprechend kann der Bebauungsplan gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kommt im Rahmen der Bebauungsplanung immer dann in Betracht, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Im vorliegenden Fall ist die Nummer 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird“ maßgeblich. Der relevante Schwellenwert für die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist dabei eine Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von $\geq 20.000 \text{ m}^2$. Ab 100.000 m² ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

Da der Geltungsbereich des Plangebietes lediglich rd. 0,77 ha beträgt und die Grundfläche somit unterhalb der 20.000 m² Grenze liegt, ist weder die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG durchzuführen noch ist eine UVP-Pflicht gegeben.

4 Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Birkenfeld sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Würzburg (2) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 01.06.2023) liegt Birkenfeld im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Birkenfeld liegt zwischen dem Mittelzentrum Marktheidenfeld und dem Regionalzentrum Würzburg.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur:

- 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen sowie der Schonung natürlicher Ressourcen und einer Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Gemeinde Birkenfeld nach Wohnraum im Einfamilienhaussegment (siehe hierzu Kapitel 1.1). Gegenüber einer im ländlichen Raum klassischen Einfamilienhausbebauung am Ortsrand (auf der „grünen Wiese“) findet bei der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im Innenbereich, mit erhöhter baulicher Dichte (kleinere Baugrundstücke) statt. Somit weist die Planung eine im Vergleich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform auf. Für den dennoch unvermeidbaren Eingriff in natürliche Ressourcen werden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

→ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche. Somit wird dem Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ Gemäß Landesentwicklungsprogramm soll eine Zersiedelung der Landschaft durch bspw. Streubebauung oder eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Dem entgegen sollen neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden, um einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreichen zu können. Entsprechend hat sich die Gemeinde mit der vorliegenden Planung für die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche entschieden. Somit wird dem Ziel der Landesplanung „Vermeidung von Zersiedelung“ Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

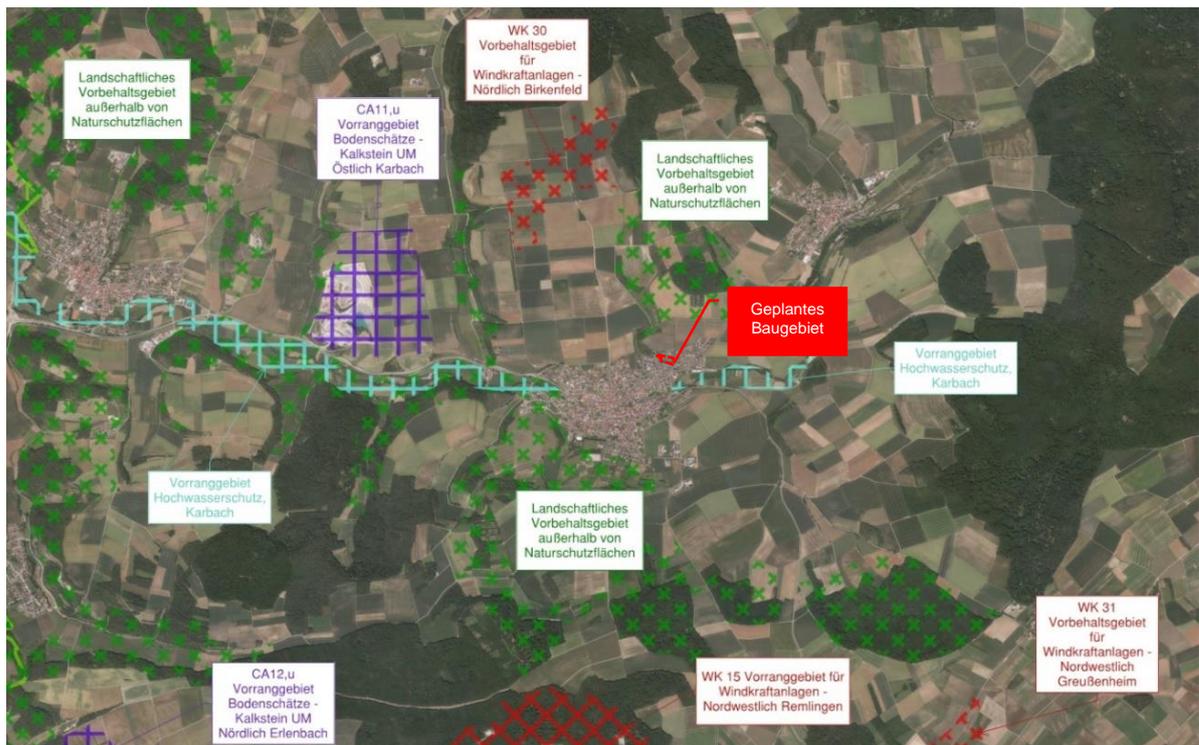


Abb. 11: Auszug aus dem Rauminformationssystem Bayern (RISBY) mit zeichnerischen Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

Die Gemeinde Birkenfeld befindet sich im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart und liegt somit in der Planungsregion Würzburg (2). Birkenfeld liegt im östlichen Nahbereich des Mittelzentrums Marktheidenfeld. Auch der Regionalplan verortet Birkenfeld ebenso wie die Landesplanung im

allgemeinen ländlichen Raum, welcher zusätzlich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Wie in Abbildung 11 zu sehen ist (siehe oben) befindet sich das Plangebiet aus regionalplanerischer Sicht nicht innerhalb eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes.

Der Regionalplan enthält folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben:

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.1:

(G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

(...)

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Fläche ist anzustreben.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

→ Wie bereits zu den Vorgaben der Landesplanung beschrieben, orientiert sich die Gemeinde Birkenfeld bei der Ausweisung der Flächen am Bedarf nach Wohnraum im Einfamilienhaussegment (siehe hierzu Kapitel 1.1). Gegenüber einer im ländlichen Raum klassischen Einfamilienhausbebauung am Ortsrand (auf der „grünen Wiese“) findet bei der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im Innenbereich, mit erhöhter baulicher Dichte (kleinere Baugrundstücke) statt. Somit weist die Planung eine im Vergleich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform auf, was den Verbrauch von Boden und Landschaft (Versiegelung) reduziert. Aufgrund der Größe von Birkenfeld und der Lage des Baugebietes in guter Anbindung an die Staatsstraße St 2299 besteht eine gute Verknüpfung zwischen Wohnen, Arbeit, Versorgung und Erholung.

Durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen sollen Aspekte der klimaanangepassten Stadtentwicklung (u.a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen) aufgegriffen werden. Die bestehenden Grünstrukturen werden zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen möglichst umfangreich erhalten und in die Planung eingebunden.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.2 und Ziffer 1.7:

1.2)

(Z) (...)

Im westlichen Teil der Region soll darauf hingewirkt werden, dass eine angemessene Siedlungsentwicklung beibehalten wird.

1.7)

(Z) Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden in der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

→ Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Gemeinde Birkenfeld nach Wohnraum im Einfamilienhaussegment (siehe hierzu Kapitel 1.1). Gegenüber einer im ländlichen Raum klassischen Einfamilienhausbebauung am Ortsrand (auf der „grünen Wiese“) findet bei der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im Innenbereich statt. Somit wird eine angemessene und organische Siedlungsentwicklung beibehalten.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 2.1:

(G) In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Dabei sind vor allem bandartige Siedlungsentwicklungen im Maintal und seinen Seitentälern im Verdichtungsraum zu vermeiden.

→ Gemäß Regionalplan soll eine Zersiedelung der Landschaft durch bspw. ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Entsprechend hat sich die Gemeinde mit der vorliegenden Planung für die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche entschieden. Somit wird dem Ziel der Regionalplanung eine Zersiedelung zu verhindern Rechnung getragen.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 3.2:

(Z) In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden.

Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

→ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer minder genutzten Innenbereichsfläche. Somit wird dem Ziel der Regionalplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Birkenfeld verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, i.d.F. vom 08.03.1983. Bisher wurden fünf Änderungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die ebenfalls Rechtskraft erlangt haben. Aktuell wird der Flächennutzungsplan zum sechsten Mal geändert.

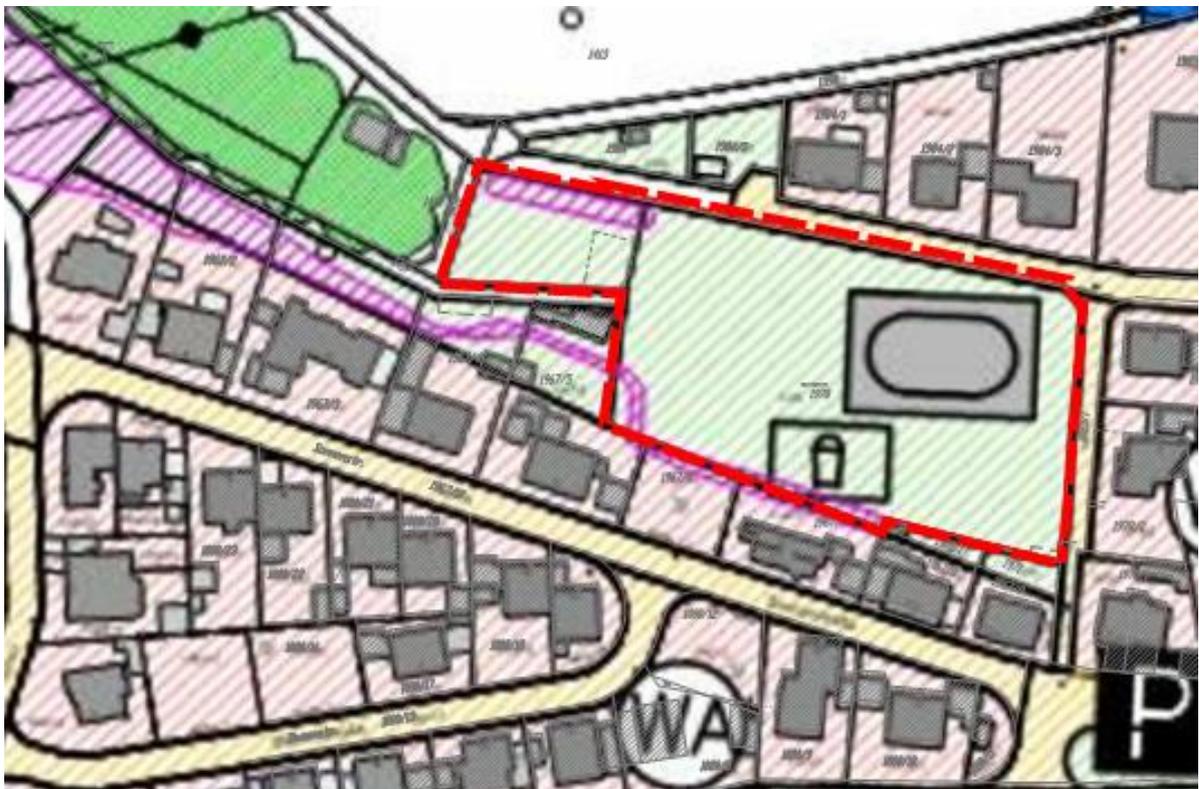


Abb. 12: Auszug aus dem Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.10.2019 (Kartengrundlage: Auktor INGENIEUR GmbH; Kataster: Ingenieurbüro Wolfgang Dürrmagel). Der Planausschnitt zeigt die bestehenden Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist rot umrandet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Flächennutzungsplan, wie auch im ursprünglichen Bebauungsplan, als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Sportplatz dargestellt.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes als „eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (WAe)“ entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a Abs. 2 kann ein

Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren aber auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung an einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

4.4 Bestehende Bauungspläne

Der Planbereich liegt im südlichen Bereich des bestehenden rechtskräftigen Bauungsplanes „Östl. des Urspringer Weges Nr. 2“ (i.d.F. vom 29.08.1977). Dieser weist den Planbereich als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz und Spielplatz aus. Gegenüber diesem ursprünglichen Bauungsplan soll im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung ein großer Teilbereich der „Grünflächenausweisung“ zu einem „eingeschränkten Allgemeinen Wohngebiet (WAe)“ abgeändert werden. Im westlichen und südlichen Randbereich soll die Grünflächenausweisung in Form von bestehenden Gehölzen und eines künftigen Kinderspielplatzes aber zum Teil erhalten werden.

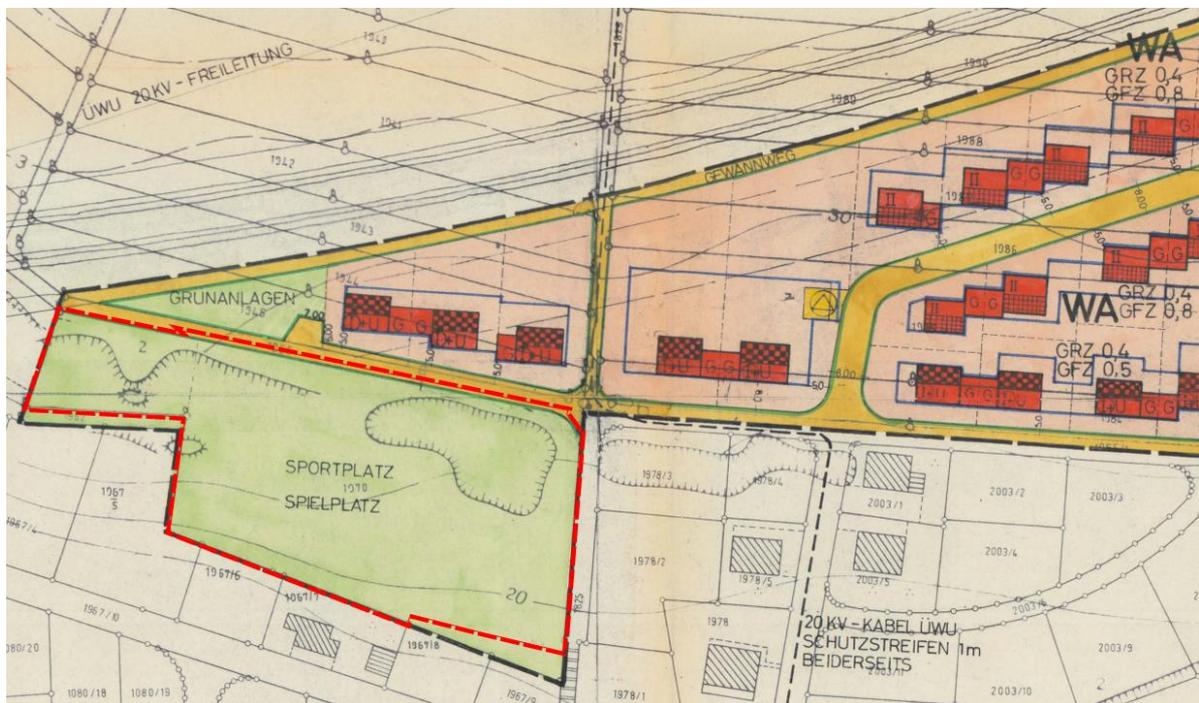


Abb. 13: Darstellung im Bauungsplan in der Fassung vom 29.08.1977, Geltungsbereich 5. Änderung rot (Kartengrundlage: Dipl. Ing. Ludwig Petz)

Darüber hinaus gibt es vier vorhergehende Änderungen, die aber für den Geltungsbereich nicht von Relevanz sind.

Dementsprechend handelt es sich bei der Planung um die 5. Änderung des Bauungsplanes „Östl. des Urspringer Weges Nr. 2“. Sie betrifft ganz oder teilweise die Grundstücke Flurnummer 1825/1 (teilweise), 1955 (teilweise) und 1970, jeweils der Gemarkung Birkenfeld. Dementsprechend werden mit der vorliegenden Planung alle im bisher rechtskräftigen Bauungsplan enthaltenen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen der 5. Änderung ersetzt. Darüber hinaus wird ein ca. 30 bis 50 cm breiter Streifen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1825/1 in den Geltungsbereich ergänzend

aufgenommen (ca. 23 m²), welcher vorher noch nicht Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes „Östl. des Urspringer Weges Nr.2“ war.

Westlich und südlich grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Östl. des Urspringer Weges“ an. Dieser ist für die vorliegende Planung inhaltlich nicht weiter von größerer Relevanz. Anzumerken ist aber, dass der Geltungsbereich der vorliegenden Planung im Bereich der östlich angrenzenden Straße (Flurstück Nr. 1825/1) minimal mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östl. des Urspringer Weges“ überlappt (siehe oben, ca. 23 m²). Dieser Bereich ist im Bebauungsplan „Östl. des Urspringer Weges“ als Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Straße nimmt in der Realität aber nicht die gesamte Breite des Flurstücks ein. Die Überlagerung der Geltungsbereiche dient daher lediglich dem Lückenschluss zwischen der bestehenden Straße und den künftigen Bau-parzellen und erscheint somit vertretbar.

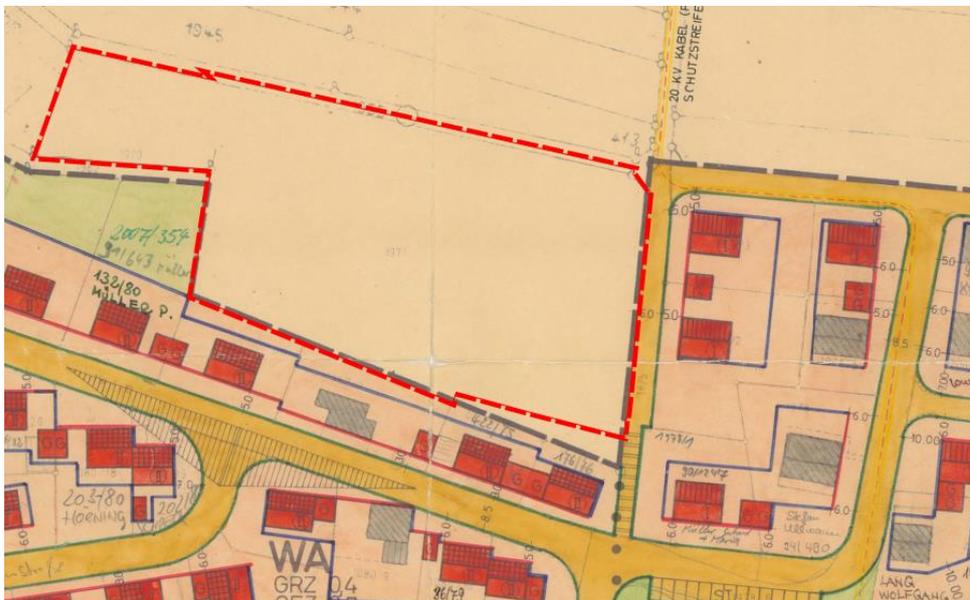


Abb. 14: Darstellung im Bebauungsplan vom 23.09.1970, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Dipl. Ing. Ludwig Petz)

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen für das Plangebiet nicht vor.

5 Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (WAe)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.“

Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Wohngebietscharakters sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Dadurch wird ein mögliches Störpotenzial im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen und Ausschlüsse im vorliegenden Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung des umschließenden Wohngebietes einfügt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse und Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für ein „eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (WAe)“ mit max. 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,8 festgesetzt. Diese entspricht zwar nicht der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein „eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (WAe)“, erscheint aber für die im Plangebiet festgesetzten zwei Vollgeschosse als ausreichend definiert. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und den Höhen baulicher Anlagen soll durch die Begrenzung der GFZ auf max. 0,8 eine maßvolle Höhenentwicklung und somit eine verträgliche Anbindung der geplanten Bebauung an die umgebende Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Aufgrund der Topografie sowie einer einheitlichen städtebaulichen Einbindung in das umgebende am Hang liegende Wohngebiet sind diese zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Dies ist ebenso aufgrund der geplanten Erschließung des Bereiches A aus nördlicher Richtung sowie einer insgesamt städtebaulich einheitlichen Gestaltung des geplanten Wohngebietes notwendig. Basierend auf den vorgenannten Punkten ergibt sich daraus für die städtebauliche Konzeption für die nördliche Gebäudereihe eine Ausprägung der Vollgeschosse als EG und UG und für die südliche Gebäudereihe eine Ausprägung der Vollgeschosse als EG und OG. Das Satteldach ist innerhalb der städtebaulichen Konzeption dabei jedoch nicht als Vollgeschoss vorgesehen.

Die Höhenfestsetzungen werden einzeln für die Bereiche A und B wie folgt definiert:

Bereich A:

Die maximal zulässige Firsthöhe von 12 m wird zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt gemessen.

Der untere Bezugspunkt Firsthöhe wird als Oberkante des südlich angrenzenden Mehrzweckstreifen festgesetzt, gemessen an der Grenze zwischen Mehrzweckstreifen und Baugrundstück, senkrecht zur Mitte der, der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgebend ist dabei der im Endausbau fertig gestellte Zustand des Mehrzweckstreifens.

Der obere Bezugspunkt wird als höchster Punkt der Dachkonstruktion (First) definiert.

Abweichend von Art. 6. Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind bei Anbauten und Garagen an der Grundstücksgrenze aufgrund der Topografie des Geländes sowie der vorgesehenen Kettenhausbebauung Wandhöhen von max. 7 m zulässig.

Der untere Bezugspunkt Wandhöhe wird als Oberkante des südlich angrenzenden Mehrzweckstreifen festgesetzt, gemessen an der Grenze zwischen Mehrzweckstreifen und Baugrundstück, senkrecht zur Mitte der, der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgebend ist dabei der im Endausbau fertig gestellte Zustand des Mehrzweckstreifens.

Der obere Bezugspunkt wird als höchster Punkt der Dachkonstruktion (OK Attika) definiert.

Bereich B:

Die maximal zulässige Firsthöhe von 11,0 m wird zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt gemessen.

Der untere Bezugspunkt Firsthöhe wird als Oberkante der nördlich angrenzenden Planstraße festgesetzt, gemessen an der Grenze zwischen Planstraße und Baugrundstück, senkrecht zur Mitte der, der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgebend ist dabei der im Endausbau fertig gestellte Zustand der Planstraße.

Der obere Bezugspunkt wird als höchster Punkt der Dachkonstruktion (First) definiert.

Die oben erläuterten Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen basieren dabei ebenso auf den topografischen Gegebenheiten vor Ort, wie auch der der Planung zugrundeliegenden Bebauungskonzeption. Gleichfall wie durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Vollgeschosse sollen auch die getroffenen Höhenfestsetzungen eine maßvolle Höhenentwicklung und somit eine verträgliche Anbindung der geplanten Bebauung an die umgebende Wohnbebauung sicherstellen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise - Bereich A:

Es ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nur Kettenhäuser zulässig.

Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus, der Garage sowie ggf. einem weiteren westlich oder östlich an das Hauptgebäude anschließenden Anbau und bildet eine geschlossene Bebauung entlang

der nördlich angrenzenden Straße.

Die östlichen bzw. westlichen Anbauten an die Hauptgebäude, sind auf den Bauparzellen 2, 3 und 4 als unmittelbare Grenzbauten auszuführen. Auf den Bauparzellen 1 und 5 sind die Anbauten als abschließende, nicht grenzständige Anbauten zu errichten. Von der Größe muss sich der Anbau eindeutig dem Hauptgebäude unterordnen. Er darf max. 2/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen und muss von den Außenkanten des Hauptgebäudes um mindestens 1 m einrücken. In den, an den Grundstücksgrenzen errichteten Anbauten sind auch Hauptnutzungen zulässig.

Falls auf den Anbau zwischen dem jeweiligen Hauptgebäude und der Grundstücksgrenze verzichtet wird, ist die Straßenfront durch eine Mauer mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu schließen. Die Mauer ist hierfür in der Verlängerung der nördlichen Gebäudeflucht, zwischen eigenem Hauptgebäude und der Garage des Nachbargrundstücks zu errichten.

Ziel der oben beschriebenen abweichenden Bauweise ist die Schaffung einer Kettenhausbebauung entlang der nördlich angrenzenden Straße „Tannenweg“.

Bauweise - Bereich B:

Es ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind im Hinblick auf das der Planung zugrundeliegende Bebauungskonzept und die damit verbundene Anordnung von Garagen und Wohnhäusern eng ausgerichtet.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Gemäß § 23 Abs.5 Satz 1 BauGB sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind gemäß den o.g. Festsetzungen Garagen.

5.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung durch den motorisierten Verkehr erfolgt durch die bestehende nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Straße „Tannenweg“ sowie eine daran als Ringschluss anschließende geplante Erschließungsstraße. Die Planstraße wird als Einbahnstraße ausgeführt. Die Fahrrichtung soll dabei in Uhrzeigerichtung verlaufen.

Zur Erschließung der einzelnen Bauparzellen wurden Einfahrtsbereiche definiert und im Planteil eingezeichnet. Die Bauparzellen werden dabei jeweils aus nördlicher Richtung erschlossen. Lediglich im Bereich A ist darüber hinaus noch zusätzlich eine Erschließung aus südlicher Richtung möglich und zulässig.

Zusätzlich zur Fahrbahn erhält die Planstraße noch einen Mehrzweckstreifen, der für Zufahrten, Stellplätze und Baumstandorte genutzt werden soll. Die genaue Gliederung und Ausgestaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Baugebiet wird an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Birkenfeld angeschlossen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist über die bestehenden Verkehrsflächen sowie die vorgesehene Planstraße möglich.

Die Löschwasserversorgung ist über zwei verschiedene Varianten vorstellbar. Die erste Variante nutzt das bestehende Trinkwasserleitungsnetz. Hierfür ist aber eine weiterführende Prüfung des vorgeschalteten Drucksteigerungspumpwerks und ggf. eine daraus resultierende technische Nachrüstung der Pumpen notwendig. Die zweite Variante ist die Schaffung einer unterirdischen Zisterne im Straßenraum der geplanten Straßenverkehrsfläche. Basierend auf diesen beiden Varianten ist die Löschwasserversorgung im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Abwasser

Das geplante Baugebiet ist bereits im Kanalisationsbauentwurf von 1998 mit einem Anteil von 40% der befestigten Fläche an den Mischwasserkanal miteinberechnet. Dieser Bauentwurf von 1998 ist die Grundlage des Tekturbauentwurfes vom 30.09.2009 sowie die Grundlage der „Überrechnung der Mischwasserbehandlungsanlage RÜB 4“ aus dem Jahr 2013.

Somit kann das Baugebiet in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg im Mischsystem entwässert werden, da auch der übrige Ort größtenteils im Mischsystem entwässert wird und es bei der vorliegenden Planung um einen sog. Lückenschluss handelt.

Dennoch wird basierend auf der Stellungnahme des Landratsamtes Wasserrecht vom 12.07.2021 empfohlen zusätzlich freiwillig private Maßnahmen zur Retention bzw. Sammlung von Niederschlagswasser (Zisternen, o. ä.) durchzuführen.

Strom

Der Geltungsbereich ist an das bestehende Stromversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH anzuschließen. Der im westlichen Bereich, zwischen der Einmündung Planstraße-Tannenweg und dem

geplanten Kinderspielplatz verlaufende, ca. 13,5 m lange Strang einer Niederspannungsleitung ist im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zu verlegen.

Gemäß telefonischer Abstimmung mit dem Bayernwerk am 01.09.2024 wurde mitgeteilt, dass nach interner Prüfung keine weitere Trafostation benötigt wird. Es wird lediglich ein Verteilerkasten benötigt (ca. 40 x 80 cm), welcher bspw. auf dem Mehrzweckstreifen der Planstraße oder einer anderen öffentlich zugänglichen Stelle platziert werden kann. Der Hinweis ist in der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Das Bayernwerk ist hierzu frühzeitig zu beteiligen.

5.6 Grün- und Freiflächen

Im westlichen und südlichen Teil des Planbereiches wurden private und öffentliche Grünflächenausweisungen im Planteil festgesetzt.

So wurde im westlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ mit einem Erhaltungsgebot für die dort bestehenden Gehölzstrukturen festgesetzt.

Im Süden wurde im Bereich der künftigen Bauparzellen eine private Grünflächenausweisung mit einem Erhaltungsgebot für die dort ebenfalls bestehenden Gehölzstrukturen festgesetzt.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen:

Die als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzten Gehölze sind verbindlich festgesetzt. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Vegetationsbestände Schutzeinrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-LP 4 i.V.m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

Hierdurch kann eine Beeinträchtigung auch während der Erschließungsarbeiten vorgebeugt werden, um die langfristige Sicherung der wertvollen Gehölzstrukturen zu gewährleisten.

Private Grün- und Freiflächen:

Die privaten Grün- und Freiflächen sind, falls nicht für die Herrichtung von z.B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Nebenanlagen notwendig, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Durch die Anlage von Gebäuden und der Zufahrtsstraße kommt es zu einer dauerhaften Überbauung und somit zum Verlust von Grünflächen. Der Verlust von Lebensräumen kann somit gemindert werden und Biotoptrittsteine erhalten bleiben.

Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote:

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze der Artenlisten 2 (klein- und mittelkronige Laubbäume) und 3 (Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken) zu verwenden, da es sich hier um

eine natürlich gewachsene Wildobsthecke handelt. Durch die Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze im Bereich der Bestandshecke kann somit die Wertigkeit erhalten bleiben.

Für die anzupflanzenden Einzelbäume im Straßenraum sind Gehölze der Artenliste 1 (großkronige Laubbäume) zu verwenden. Diese beinhaltet u.a. klimaresistente Gehölze, welche sich im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels auf Straßenbäume besonders eignen.

Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten:

Die nachfolgenden Artenlisten dienen zum einen dem Erhalt der bereits vorhandenen wertvollen Hecken und bieten des Weiteren eine Auswahlliste an klimaresistenten Straßenbäumen. Diese Auswahlliste kann bei Bedarf durch weitere heimische und standortgerechte Gehölzarten ergänzt werden.

Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Acer pseudoplatanus	Bergahorn in Sorten
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Alnus spaetii	Purpur-Erle
Pyrus calleryana	Stadtbirne in Sorten

Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus badensis	Badische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa dumalis agg.	Artengruppe Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum spec.	Schneeball

5.7.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Für nähere Informationen hierzu wird auch auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 1) verwiesen:

V1: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze ohne Lebensraumstrukturen

Notwendige Rodungsarbeiten sowie Rückschnitte dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen wie Höhlen etc.

Gehölzbereiche sind unmittelbar vor Rodung noch einmal auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen: hierfür ist es erforderlich, dass ein Fachplaner vor Ort ist und die Gehölze direkt nach dem Begutachten gerodet werden.

V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze mit Lebensraumstrukturen

Notwendige Rodungsarbeiten sowie Rückschnitte von Biotopbäumen/Gehölzen mit Lebensraumstruktur ist der Fällzeitraum vom 15. September bis 15. Oktober zu beachten. Auch im Winter ist die Anwesenheit von überwinternden Fledermäusen nicht völlig auszuschließen. Die Rodung der Bäume ist im Spätherbst (Mitte September bis Mitte Oktober / 15.09. bis 15.10) durchzuführen, da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden.

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:

- Die Stammabschnitte mit den Biotopstrukturen, wie Astlöchern etc. sind so weit wie möglich oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen. Der Stamm möglichst kurz über dem Erdboden zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass diese nicht auf dem Boden aufschlagen. Die Stammabschnitte sind nach der Fällung am Standort eine Nacht zu lagern, um möglichen übersehenden Tieren ein Entkommen zu gewährleisten. Die Habitatstrukturen in den Stammabschnitten müssen frei liegen, um ein Ausfliegen o.Ä. zu ermöglichen. Danach sind diese zum neuen Standort (vgl. CEF1 – Maßnahme I) zu verbringen.
- Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese entweder an bestehende Bäume gebunden. Dabei ist dauerhaftes Bindematerial (Baumgurte aus dem Forstbedarf) zu verwenden und die Stammabschnitte so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Ferner können die Bäume an Pfosten befestigt werden. Die Pfosten bestehen aus Metallrohren, Ø 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt. Die Pfosten werden in einem Punktfundament (40 x 40 x 60 / l x b x h) Beton, C 12/15, XC4, fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden. (vgl. CEF1 – Maßnahme I)

V3: Schutz bestehender Gehölzbestände

Bei der Erschließung (Bau der Straße etc.) sind die angrenzenden Bäume bzw. Sträucher während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

Hinweis zur Erstellung des Lattenzaunes: Der optimale Schutz von Bäumen und Sträuchern ist es ein ausreichender Abstand zu diesen einzuhalten. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 8 Querriegel aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt.

V4: Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Vögel und Fledermäusen

Die Holzstapel und Scheune/ Unterstände sind vor Entfernen auf Fledermäuse und Vögel (insbesondere Gebäude- und Höhlenbrüter) zu untersuchen.

Die Erschließung des betroffenen Planungsgebietes mit Gehölz- und Heckenstrukturen, Holzstapeln und Scheune/ Unterstand kann nur im Winterhalbjahr (September bis Januar / Februar) erfolgen, damit eine Tötung bzw. Störung von Vögeln (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter) und Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Alternativ hierzu kann ein Fachplaner die zu bebauenden Flächen auf Fledermäuse und Brutstätten von potenziellen Vogelarten absuchen. Werden keine Nester gefunden, kann ein Beginn der Abbauarbeiten auch außerhalb des oben genannten Zeitraumes erfolgen. Sollte die Erschließung des Planungsgebietes jedoch im Winterhalbjahr erfolgen, muss auch hier die Scheune/ Schuppen im westlichen Teil der Planungsfläche auf Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse untersucht werden.

V5: Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Zauneidechse

Der Bolzplatz mit Gehölzbereich und mit den angrenzender Lagerfläche (Scheune, Holzstapeln, Gehölzbereich) können als halboffene Strukturen der Zauneidechse dienen. Daher wurden hierfür vier Bestandsaufnahmen mittels Sichtbeobachtung während langsamen Abgehens der Planungsfläche durchgeführt. Ein Nachweis konnte nicht erbracht werden. Die Mahd der Wiese ist bis zur Erschließung des künftigen Wohngebietes fortzusetzen und nach dem Mähen direkt zu entfernen, um so einer möglichen Ansiedlung der Zauneidechse entgegenzuwirken. Die Holzstapel sind vor Entfernen auf mögliche Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen.

CEF1: Ersatzmaßnahme Kirschbaum (Fledermäuse und Vögel)

Die Ersatzmaßnahme umfasst vier Teilmaßnahmen:

Vor Durchführung der Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um ein geringes Restrisiko eines Fledermausvorkommens zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen:

- *Maßnahme I - Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen und Totholz auf die Fl.-Nr. 1343, Gemarkung Birkenfeld:* Ein Biotopbaum mit einem Astloch und einer Rindenspalte ist umzusetzen. Die Durchführung wurde bereits in Vermeidungsmaßnahme V2 beschrieben. Der Biotopbaum wird an einen bestehenden Baum befestigt auf der Fl.-Nr. 1343. Weiterhin ist das vorhandene Totholz ebenfalls auf die Fl.-Nr. 1343 umzusetzen. Die Daten sind zu dokumentieren, in einem Kurzbericht festzuhalten und der unteren und oberen Naturschutzbehörde vorzulegen.
- *Maßnahme II - Anbringung und Unterhalt von Fledermauskästen an Bäume auf der Fl.-Nr. 1343, Gemarkung Birkenfeld:* Um den Verlust von Bäumen mit Lebensraumstrukturen für Fledermäusen zu kompensieren sind zwei Fledermauskästen (1 Flachkasten als Ersatz für Rindenrisse und -spalten und eine Überwinterungshöhle) aufzuhängen (Waldrandbereich / bestehende Hecken und Gehölze). Die Maßnahme ist vor Durchführung mit dem Verfasser des Naturschutzfachlichen Beitrags abzustimmen. In diesem Zuge werden die Bäume markiert. Die Kästen werden an Bäume auf der Fl.-Nr. 1343 angebracht. Für jeden Kasten gilt GPS-Koordinaten aufnehmen, Fotodokumentation, Karte erstellen, Shape Datei erstellen und die Kastenart dokumentieren.

Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer / Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind oder nicht mehr vorhanden sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich kastenbezogen mit Individuenzahl und der jeweiligen Tierart sowie Hinweisen auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der unteren und oberen Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht mitzuteilen.

- *Maßnahme III - Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen auf der Fl.-Nr. 1343, Gemarkung Birkenfeld:* Für jede Gruppe von fünf Fledermaus-Rundkästen (auch je angefangene fünfer Gruppe) ist je ein Vogelkasten in der unmittelbaren Nähe der Fledermauskastengruppe aufzuhängen. Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel reduziert und zum anderen die Wahrscheinlichkeit für die Annahme der Rundkästen durch die Fledermäuse erhöht werden. Es wird ein Kasten an einem Baum der Fl.-Nr. 1343 angebracht. Für jeden Kasten gilt GPS-Koordinaten aufnehmen, Fotodokumentation, Karte erstellen, Shape Datei erstellen und die Kastenart dokumentieren.

Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer / Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind oder nicht mehr vorhanden sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich kastenbezogen mit Individuenzahl und der jeweiligen Tierart sowie Hinweisen auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der unteren und oberen Naturschutzbehörde in einem Kurzbericht inkl. Shape Datei mitzuteilen.

- *Maßnahme IV - Bäume aus der Nutzung nehmen auf der Fl.-Nr. 1369/0, Gemarkung Birkenfeld:* Für das Planungsgebiet muss ein Biotopbaum entfernt werden. Dafür ist ein Baum aus der Nutzung zu nehmen, zu markieren und die GPS-Daten aufzunehmen. Auch diese Daten sind zu dokumentieren und der unteren und oberen Naturschutzbehörde inkl. Shape Datei mitzuteilen. Sollte dieser Baum z.B. wegen Windwurf ausfallen, ist ein weiterer Baum aus der Nutzung zu nehmen und das gleiche Prozedere (GPS, markieren, etc.) durchzuführen.

A 1: Ausgleichsmaßnahme Lebensraum Hecke - Freistellen von alten Obstbäumen (Entbuschung) und Pflegemaßnahmen auf einer Fläche von rd.1.000 m² auf der Fl.-Nr. 1343, Gemarkung Birkenfeld
Bestand: Die herzustellende Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1343 von insgesamt 4.695 m² befindet sich nördlich ca. 800 m weit entfernt der Planungsfläche. Die Fläche besteht zurzeit aus ca. 3.929 m² Gehölz mit Streuobstbäumen und 766 m² Grünland und ist ungenutzt und verbuscht. Hier werden 1000 m² für die zu entfernende Hecke im Planungsgebiet ausgeglichen.

Zielsetzung: Die Grünfläche mit Gehölzbestand mit Streuobstbäumen wird freigestellt und Pflegemaßnahmen werden festgelegt, um gesunde und langlebige Bäume zu entwickeln. Da es sinnvoll ist nur die Gesamtfläche umzuwandeln, werden die übrigen m² in einem extra Verfahren eines Ökokontos der Gemeinde Birkenfeld abgearbeitet. Aus ökologischer Sicht ist eine vielfältige Krone mit Totholz und Nisthöhlen essenziell, aus obstbaulicher Sicht hingegen ist eine vitale, tragfähige Krone mit guter Belichtung und Neutriebbildung wesentlich. Die Zielsetzung und daraus abgeleiteten Maßnahmen richten sich an die Bedürfnisse der potenziell im Landkreis vorkommende Arten. Somit wird gesichert, dass der Lebensraum allgemein verbessert wird und weitere Arten gefördert und geschützt werden. Die Vorgehensweise ist Standort abhängig.

Pflegekonzept:

- Naturnahe und extensive Pflege zur Förderung des Artenreichtums
- Entwicklungspflege / Obstbaumschnitt / Verjüngungsschnitt, um Holzzuwachs und Fruchtertrag ins Gleichgewicht zu bringen und zu fördern und so für einen vorbeugenden Pflanzenschutz zu sorgen.
- Ggf. Schutzanstriche mit Kalk bei Frostrissen.
- Wertvolles Totholz muss auf der Fläche erhalten bleiben und ggf. verräumt werden, um die Bäume freizustellen.
- Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen. Die Pflegeverpflichtung beträgt mind. 25 Jahre.
- Für die Grünfläche ist artenreiches Grünland anzustreben, auch dieses ist zu pflegen
- Ein- bis zweimal im Jahr muss gemäht werden, jedoch nicht vor der Hauptblüte der erwünschten wiesentypischen Blühpflanzen (nicht vor dem 30. Juni), Vermeidung von Verbuschung
- Kein Biozideinsatz
- Jährlich können Altgrasstreifen bis zu 20% der Fläche jährlich variierend über den Winter stehengelassen werden während der Mahd (keine Pflicht)
- Bei unerwünschten konkurrenzstarken Beikräutern und Gräsern ist ein Schröpfschnitt durchzuführen

Umsetzung der Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen bzw. populationsstützenden Maßnahmen II, III und IV sind umgehend durchzuführen. Maßnahme I ist im Zuge der Rodung durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist spätestens in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durch Anleitung einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Eine ökologische Baubegleitung zur Umsetzung und Einhaltung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen mit abschließendem Bericht ist verpflichtend zu beauftragen. Der Abschlussbericht ist der UNB Main-Spessart vorzulegen. Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune dem Bayerischen Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

Maßnahmen zur Überwachung (baubegleitendes Monitoring)

§4c BauGB ist zu beachten. Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen etc.) begleitet. Daraus können zum einen eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen, zum anderen wird dadurch der Nachweis erbracht, dass die Maßnahmen und Auflagen durchgeführt wurden. Des Weiteren kann durch baubegleitendes Monitoring gewährleistet werden, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten und die landschaftsplanerischen Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

5.8 Immissionsschutz

Als Beurteilungsgrundlage für Gemeinden zum Lärmschutz in der Bauleitplanung hat das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr am 25.07.2014 ein Rundschreiben erstellt.

Demnach sind in der Bauleitplanung vor allem das Planungsziel einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ (§1 Abs.5 Satz1 BauGB), in Verbindung mit der Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs.5 Satz 2 BauGB) und dem Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB) zu beachten. Im Einzelfall ist zu ermitteln, welches Gewicht den Belangen des Lärmschutzes im Verhältnis zu den anderen berührten Belangen zukommt. Aufgabe der darauf aufbauenden Abwägungsentscheidung der Gemeinde ist es, zu einem Interessensausgleich zu kommen und dabei Lärmkonflikte möglichst zu vermeiden und künftigen Lärmkonflikten vorzubeugen.

Dabei kommt dem Verursacherprinzip eine maßgebliche Bedeutung zu. Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen. Dabei sind im vorliegenden Fall zwei Punkte zu beachten. Einerseits die bestehende südlich durch den Ort verlaufende Billinghamer Straße und zum anderen die durch die vorliegende Planung bereits umgebende Wohnnutzung.

Etwa 70 bis 90 m südlich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen verläuft die den Ort durchquerende Billinghamer Straße (St 2299). Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes, umgeben von bestehender Wohnnutzung. Weiter befindet sich am südlichen Rand eine dicht bewachsene, bis zu 11 m breite Gehölzstruktur, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt ist. Dementsprechend werden keine schädlichen Lärmimmissionen erwartet.

Im Falle der umgebenden Wohnbebauung sind ebenfalls keine Konflikte zu erwarten, da es sich bei der geplanten Nutzung ebenfalls um eine Wohnnutzung handelt und im neuen Baugebiet lediglich 10 kleinflächige Bauparzellen vorgesehen sind. Somit ist lediglich eine sehr geringfügige Zunahme des unmittelbaren wohngebietstypischen Anwohnerverkehrs zu erwarten.

5.9 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.9.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes in Birkenfeld beitragen.

5.9.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Die Dacheindeckung ist mit Ziegel- oder Betondachsteinen in roter, schwarzer oder anthraziter Farbgebung zulässig.

Bei Garagen, Carports und Anbauten sind die Dächer als begrünte Flachdächer auszuführen. Darüber hinaus ist auch eine Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse zulässig. Hierbei sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO zu beachten.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung verbindlich vorgeschrieben.

Einerseits soll durch die o.g. Festsetzungen eine zeitgemäße Gestaltung der Dachflächen, bei gleichzeitig einheitlicher städtebaulicher Einbindung in die umgebende Dachlandschaft erzielt werden. Andererseits soll den künftigen Bauherren ein gewisser Gestaltungsfreiraum ermöglicht werden.

Die Festsetzung von begrünten Flachdächern bei Garagen, Carports und Anbauten soll ebenfalls zu einer einheitlichen und zeitgemäßen Gestaltung der Dachflächen beitragen. Darüber hinaus soll damit aber auch ein Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet werden. Die mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser verbundene Verdunstung auf den Dachflächen trägt darüber hinaus positiv zum örtlichen Mikroklima bei.

5.9.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen soll einen Beitrag zur dezentralen und nachhaltigen Energieerzeugung leisten. Der Ausschluss der Ständerbauweise hingegen dient vor allem gestalterischen Gründen und dem Schutz des Ortsbildes.

5.9.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Eine Einfriedung der Vorgärten, d.h. des Bereichs zwischen Straße und Gebäudevorderkante (Eingangseite) ist nicht zulässig.

Maschendrahtzäune sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Sie sind lediglich für rückwärtige und seitliche Einfriedungen zu Nachbargrundstücken zulässig und entsprechend einzugrünen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Gehölzarten entsprechend der Artenlisten (siehe Festsetzung IV, Ziffer 2.4) zu verwenden.

Die o.g. Festsetzungen dienen gestalterischen Gründen und sollen zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes beitragen.

5.9.5 Vorgartengestaltung

Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen Straße und Gebäudevorderkante bzw. Gebäudeflucht, sind mind. 40 % flächig zu begrünen und gärtnerisch zu erhalten.

Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind in Vorgärten nur innerhalb eines Bereichs von 0,5 m um das Gebäude gemessen ab der Gebäudeaußenkante zulässig (Regenspritzschutz). Außerhalb dieses Bereiches sind Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen in Vorgärten nur mit einer Größe von maximal 10% der definierten Vorgartenfläche zulässig.

Die o.g. Festsetzungen sollen einerseits einen Beitrag zum Artenschutz und der Artenvielfalt leisten. Andererseits soll damit ein Beitrag zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet werden. Darüber hinaus trägt eine Begrünung durch Bepflanzung und die durch Rückhaltung von Niederschlagswasser verbundene Verdunstung positiv zum örtlichen Mikroklima bei. Weiter dienen die o.g. Festsetzungen auch gestalterischen Gründen und sollen zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes beitragen.

5.9.6 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass bewegliche Abfallbehälter nicht zu einem bestimmenden optischen Faktor im Gebiet werden.

5.10 Stellplatzverpflichtung-Stellplatzsatzung

Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Birkenfeld vom 01.10.2018 bzw. ihrer jeweils aktuellen Fassung. Hierdurch soll insgesamt sichergestellt werden, dass für die künftigen Bewohner ausreichend Stellplätze hergestellt werden und somit kein ungeregelter Stellplatzverkehr in den benachbarten Wohnstraßen entsteht.

5.11 Entwässerung – Entwässerungssatzung

Die Gemeinde Birkenfeld verfügt über eine Entwässerungssatzung vom 21.02.2013. Diese ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

5.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.12.1 Auffinden von Bodendenkmälern

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die

übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.12.2 Zufahrten und Flächen für Feuerwehr/Rettungswege

Der Kreisbrandrat des Landratsamtes Main-Spessart weist in seiner Stellungnahme vom 12.07.2021 darauf hin, dass die Technische Regel „Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr“ sowie die DIN 14090 zu beachten sind. Die Zufahrten zu den geplanten Schutzobjekten müssen für die Feuerwehrfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Gemäß Art.31 Abs.3 BayBO dürfen Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Gemäß Angaben des Kreisbrandrates steht der örtlichen Feuerwehr, innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten, kein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung.

5.12.3 Abfallentsorgung

Nach Rücksprache des Landratsamtes Main-Spessart mit dem Betriebsstättenleiter der Fa. Kirsch und Sohn, ist zu gewährleisten, dass die Anlieger der Häuser 6 bis 10 ihre Abfallbehälter und den Gelben Sack auf der gegenüberliegenden Straßenseite (im B-Plan als Mehrzweckstreifen ausgewiesen) zur Leerung bzw. Abholung bereitstellen. Die Bereitstellung von Sperrmüll erfolgt auf den Grundstücken der Häuser 6 bis 10.

5.12.4 Lage im Einzugsgebiet des Brunnens „Im Katzsteingrund“

Der Geltungsbereich, wie auch das bestehende unmittelbar östlich angrenzende Baugebiet liegen im Einzugsgebiet des Brunnens „Im Katzsteingrund“ sowie im zugehörigen vorgeschlagenen Vorranggebiet für Wasserversorgung. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 01.07.2021 darauf hin, dass hier durch Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen dürfen. D.h. es dürfen keine potenziell grundwasserschädlichen Nutzungen zugelassen werden. Genehmigungen zum Aufschluss von Grundwasser, z.B. der Bau geothermischer Anlagen oder Gartenbrunnen, können für diesen Bereich nicht in Aussicht gestellt werden. Alle anfallenden Abwässer sind in eine dichte Sammelentwässerung einzuleiten. Die Abwasserbeseitigung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Von einer Versickerung von Oberflächenwasser aller Art, die nicht über die belebte Oberbodenzone erfolgt, ist abzusehen. Bei den

beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

5.12.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, weist in seiner Stellungnahme vom 01.07.2021 darauf hin, dass infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten können. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

5.12.6 Altlasten, Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, weist in seiner Stellungnahme vom 01.07.2021 darauf hin, dass das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS für das Plangebiet keine Einträge enthält.

Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage des Bodenschutzgesetzes abzustimmen.

5.12.7 Georisiken, Geogefahren

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 16.06.2021 darauf hin, dass im Planungsgebiet keine konkreten Georisiken bekannt sind. Der Untergrund besteht allerdings teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Unteren Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht völlig auszuschließen.

5.12.8 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt Verwaltungsgemeinschaft Markttheidenfeld eingesehen werden (u.a. RAS-LP, DIN 18920 und ZTV Baumpflege)

6 Wesentliche Abwägungspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie §1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen werden. Dies wird einerseits dadurch berücksichtigt, indem es sich bei der vorliegenden Ausweisung von Wohnbauflächen um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes handelt. Dabei wird auf die Fläche eines alten, untergenutzten Sport-/Bolzplatz zurückgegriffen.

Gleichzeitig wird die Flächeninanspruchnahme von Fläche durch die kompakte Größe der geplanten Grundstücke reduziert.

Darüber hinaus kann der Bedarf an notwendigen Verkehrsflächen, Kanälen und Leitungen durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines bestehenden Wohngebietes deutlich reduziert werden.

Somit weist die Planung eine vergleichsweise flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform auf, was den Verbrauch von Boden- und Landschaft (Versiegelung) reduziert.

6.2 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Entsprechend wurden hierzu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (u.a. zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Pflanzliste mit klimatoleranten Bäumen)

6.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen soweit wie möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen. Hierzu wurden unter Kapitel 5.8 dieser Begründung potenziellen Lärmimmissionen behandelt. Demnach werden keine schädlichen Lärmimmissionen erwartet.

6.4 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben der § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind. So besteht auf dem Wohnungsmarkt Birkenfelds die Nachfrage nach Grundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Diese Nachfrage soll durch die vorliegende Planung bedient werden.

6.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die begrenzte und maßvolle Ausweisung von Wohnbauflächen, als Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belang von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote der Gemeinde Birkenfeld bereitgestellt.

6.6 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei dem geplanten Standort in Birkenfeld handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes.

Die Nachverdichtung bedeutet dabei aber nicht nur eine flächenhafte Weiterentwicklung des Wohnbaulandes, sondern auch eine qualitative Fortentwicklung und damit eine Stärkung des bestehenden Wohngebietes.

6.7 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 2.2 dieser Begründung). Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar daran angrenzend sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Belange der Kirchen- und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.9 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft (Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.11 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.12 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sind damit ausreichend berücksichtigt. Der Anschluss des Wohnbaugebietes an das Telekommunikationsnetz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

6.13 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Ein Anschluss an die Versorgungsnetze Energie und Wasser ist möglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die genaue Ausgestaltung dieses Anschlusses ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen.

6.14 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet.

6.15 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da die geplante Wohnbebauung an alle vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Die Belange des Güterverkehrs haben aufgrund der geplanten Nutzung als „eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet (WAe)“ eine untergeordnete Rolle.

6.16 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belang der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.17 Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.18 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartierten Areal befindet.

6.19 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung umfasst eine Fläche von rund 0,77 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereiches	7.726 m²	100,00 %
./. Eingeschränktes Allg. Wohngebiet	5.048 m ²	65,3 %
./. öffentliche Grün- und Freiflächen	985 m ²	12,7 %
<i>davon: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; öffentliche Fläche</i>	323 m ²	4,2 %
./. private Grün- und Freiflächen	775 m ²	10,0 %
<i>davon: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; private Fläche</i>	775 m ²	10,0 %
./. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, inkl. Mehrzweckstreifen)	904 m ²	11,7 %
./. Schotterweg (Bestand)	14 m ²	0,2 %

8 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

Flurstück	Eigentumssituation
1825/1	öffentlich
1955	öffentlich
1970	öffentlich

Die Fläche der geplanten Bebauung befindet sich im Eigentum der Gemeinde Birkenfeld. Die umgebenden zur Erschließung der Bebauung notwendigen Flächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Birkenfeld. Demnach sind keine weiterführenden bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 25.10.2024

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau