

# **GEMEINDE BESSENBACH**

## **LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **GEMEINDEZENTRUM**

### **ÄNDERUNG 3**

### **BEGRÜNDUNG**



Ausgearbeitet:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Fassung: 13.11.2023  
Stand: Entwurf

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>  | <b>SEITE</b> |
|--|--------------|
| <b>BEGRÜNDUNG</b>  |              |
| <b>1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Änderung</b>                           | <b>4</b>     |
| <b>2. Geltungsbereiche der Änderung</b>  | <b>5</b>     |
| 2.1 Fahrzeughalle Feuerwehr  |              |
| 2.2 Nahwärmeversorgung   |              |
| 2.3 Gemeindesaal   |              |
| <b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>   | <b>10</b>    |
| 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan                                    |              |
| 3.2 Flächennutzungsplan  |              |
| 3.3 Geltendes Planungsrecht  |              |
| 3.4 Anbauverbotszone und -beschränkungszone St 2307                                |              |
| 3.5 Überschwemmungsgebiet Bessenbach   |              |
| 3.6 Biotop   |              |
| <b>4. Änderungsbereiche Nr. 1 und Nr. 2 – Fahrzeughalle und Nahwärmeversorgung</b> | <b>12</b>    |
| 4.1 Bisherige Festsetzungen  |              |
| 4.2 Inhalte der Änderungsplanung   |              |
| <b>5. Änderungsbereich Nr. 3 - Gemeindesaal</b>                                    | <b>15</b>    |
| 5.1 Bisherige Festsetzungen  |              |
| 5.2 Städtebauliches Konzept  |              |
| 5.3 Inhalte der Änderungsplanung   |              |
| 5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen   |              |
| 5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  |              |
| 5.6 Nachrichtliche Übernahmen  |              |
| <b>6. Weitere Festsetzungen</b>  | <b>18</b>    |
| 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen        |              |
| 6.2 Leitungsrechte   |              |
| <b>7. Ver- und Entsorgung</b>  | <b>19</b>    |
| <b>8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Artenschutz</b>                  | <b>20</b>    |
| 8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  |              |
| 8.2 Artenschutzmaßnahmen   |              |
| <b>9. Schallimmissionsschutz</b>   | <b>22</b>    |
| <b>10. Hinweise</b>  | <b>24</b>    |
| <b>11. Umweltbericht</b>   | <b>25</b>    |
| 1. Einleitung  |              |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                               |              |
| 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation                     |              |
| 4. Alternative Planungsmöglichkeiten   |              |
| 5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen   |              |
| 6. Zusätzliche Angaben   |              |
| 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung   |              |
| 8. Quellen   |              |
| <b>12. Förmlicher Verfahrensablauf</b>   | <b>31</b>    |

## **VERFAHREN**

- I.** Der Gemeinderat Bessenbach beschließt in seiner Sitzung am 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum“ in drei Teilbereichen – Festplatz, Nebengebäude Feuerwehrhaus und Nahwärmeversorgung, billigt den Planentwurf i.d.F. vom 20.02.2023 und ordnet das frühzeitige Beteiligungsverfahren an.
- II.** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.05.2023 bis 30.06.2023.
- III.** Der Gemeinderat behandelt in der Sitzung am 21.11.2023 die Äußerungen der Behörden und beschließt die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den überarbeiteten Planentwurf.
- IV.** Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 02.02.2024.
- IV.** Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2024 bis 16.02.2024.

## **Anhänge**

- 1** Nahwärmenetz Gemeindezentrum Bessenbach, Übersichtslageplan; Ingenieurbüro SIK GmbH, Aschaffenburg, Vorabzug 03.03.2023
- 2** Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates vom 21.11.2023

## **Anlagen**

- 1** Schallimmissionsprognose, Änderungsbereich Nr. 2 - Nahwärmeversorgung, vom 06.11.2023, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG; Höchberg
- 2** Schallimmissionsprognose Veranstaltungen, Änderungsbereich Nr. 3 - Gemeindesaal, vom 06.11.2023, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG; Höchberg

## 1. ANLASS, ZIEL UND ERFORDERLICHKEIT

Die Gemeinde Bessenbach beabsichtigt folgende Nutzungen in dem Gemeindezentrum:

- Errichtung einer Fahrzeughalle im Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses
- Neubau eines Heizwerkes und Hackschnitzzellagers (Nahwärmeversorgung) angrenzend an den Bauhof
- Errichtung eines Gemeindesaales im Bereich des Festplatzes

Diese Vorhaben tangieren den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum“.

Erforderlich ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus folgenden Gründen:

1. Erweiterung der Baugrenzen im Bereich der Fahrzeughalle für die Feuerwehr
2. Anpassung der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen im Zusammenhang mit dem Projekt „Nahwärmeversorgung“.
3. Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen im Bereich des bestehenden Festplatzes für den Neubau eines Gemeindesaales.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der drei Vorhaben zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum – Änderung 2 und Erweiterung 2006“ erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes in den drei Teilbereichen - Festplatz, Nebengebäude Feuerwehrhaus und Standort „Nahwärmeversorgung“ - gefasst. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gemeindezentrum, Änderung 3“.

In den Teilbereichen „Nahwärmeversorgung“ und „Gemeindesaal“ stimmen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes teilweise nicht mit den geplanten Vorhaben überein. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Beschluss hierzu wurde ebenso am 28.02.2023 gefasst. Es handelt sich um die 14. Änderung.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum, 3. Änderung“ gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Parallelverfahren).

## 2. GELTUNGSBEREICHE DER ÄNDERUNG

### 2.1 Fahrzeughalle Feuerwehr

Die Änderung betrifft die südwestliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 3900/1. Die ca. 114 m<sup>2</sup> große Fläche grenzt an das Betriebsgrundstück Fl.Nr. 3900 der Feuerwehr mit Gerätehaus. Die Fahrzeughalle für die Feuerwehr befindet sich bereits im Bau.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Abb. 1 Geltungsbereich (unmaßstäblich)



Ansicht Südwest

## 2.2 Nahwärmeversorgung

### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Flurstück 3667/1 und Teilflächen der folgenden Flurstücke:

3512, 3512/2, 3650/3, 3650/5, 3667, 3668, 3700, 3702, 3703, 3706, 3875, 3983, 3984, 3985, 3986.

Die Gesamtgröße beträgt 4.230 m<sup>2</sup>.



Abb. 2

Geltungsbereich (unmaßstäblich)

### Bestandssituation

Die Fläche wird angrenzend an den Bau- und Recyclinghof als Lagerplatz für Baumaterial genutzt. Daran schließen sich Ackerflächen an, ebenso liegen südlich des Wirtschaftsweges – Teil des europäischen Kulturweges – landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang des Weges befindet sich ein Gehölzstreifen.

### Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung ist die Ludwig-Straub-Straße zu verlängern.



Plangebiet von Südwesten aus gesehen

## 2.3 Gemeindesaal

### Räumlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Änderung liegen das Flurstück Nr. 4366 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 172/1 und 4363. Die Größe des Plangebietes beträgt 6.280 m<sup>2</sup>.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Abb. 3

Geltungsbereich (unmaßstäblich)

### Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit als Festplatz, Freizeitgelände – Skateranlage, Ballspielmöglichkeiten, Tischtennis – und Parkplatz genutzt. Häufig handelt es sich um befestigte Flächen und häufig um Wiesen. Im südlichen Teil befinden sich eine private Parkplatzfläche und ein Toilettengebäude.

### Erschließung

Das Areal ist über den Kreisverkehr in der Staatsstraße 2307 mit Zufahrt von der Straße „Klingermühle“ erreichbar.



Festplatz von Norden aus gesehen

Parkplatz und Toilettengebäude von Südosten



### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Im Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ist die Gemeinde Bessenbach gemeinsam mit der Gemeinde Haibach als Grundzentrum festgelegt. Bessenbach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern im Verdichtungsraum Aschaffenburg.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm besteht der Versorgungsauftrag des Grundzentrums in der Vorhaltung eines umfassenden Angebots an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches (Grundsatz 2.1.3 LEP).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

##### Änderungsbereich Fahrzeughalle Feuerwehr

Im digitalisierten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bessenbach (wirksam seit 03.08.2018) ist der Geltungsbereich der Änderung als *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt. Somit entspricht die künftige Festsetzung des Bebauungsplanes der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

##### Änderungsbereich Nahwärmeversorgung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet größtenteils als *Fläche für den Gemeinbedarf* dar. Ausgenommen hiervon ist der südwestliche Planungsraum, der als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt ist. Die Darstellung stimmt nicht vollständig mit dem geplanten Vorhaben überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

##### Änderungsbereich Gemeindesaal

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt. Lediglich eine kleine Teilfläche am südlichen Rand des Plangebietes fällt aus der Darstellung heraus – sie sind als *Grünflächen* (ohne Zweckbestimmung) / *Uferbereiche* dargestellt.

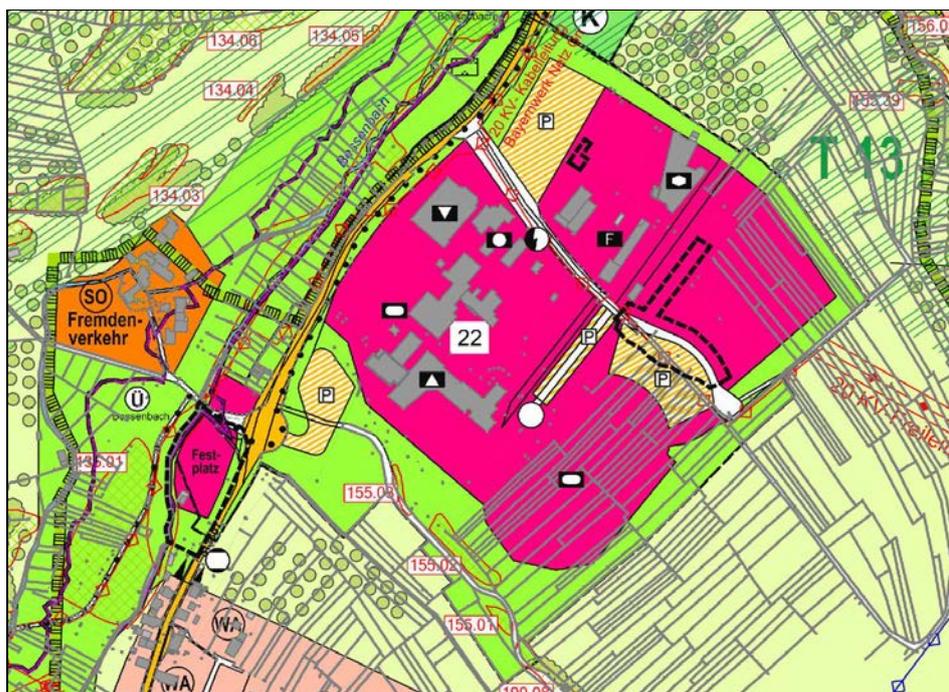


Abb. 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit Geltungsbereichen der Bebauungsplanänderung

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan entgegen. Daher wird mit der Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

### **3.3 Geltendes Planungsrecht**

Die drei Änderungsbereiche liegen in dem Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum – Änderung 2 und Erweiterung 2006“ in der Fassung vom 01.04.2008, der am 20.08.2010 in Kraft getreten ist.

Mit der nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgten Bekanntmachung für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum, Änderung 3“ treten die bisher in den Änderungsbereichen geltenden Festsetzungen außer Kraft.

### **3.4 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Staatsstraße 2307**

Der südwestliche Änderungsbereich – Plangebiet „Gemeindesaal“ – reicht in die Anbauverbotszone (0 bis 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und in die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG (bis zu 40 m). Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und dies den Entwicklungsmöglichkeiten nicht entgegensteht.

Mit Schreiben vom 23.08.2022 an das Staatliche Bauamt Aschaffenburg wurde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze beantragt.

### **3.5 Überschwemmungsgebiet Bessenbach**

Entlang des westlichen Randes des Änderungsbereiches Nr. 3 „Gemeindesaal“ verläuft der Bessenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Für diesen Planbereich gilt die Anlagengenehmigungspflicht nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

Für den Bessenbach liegt eine Ermittlung für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) vor. Diese wurde im Rahmen des Projektes „Hochwasserschutzkonzept Bessenbach“ vom Büro b-i-t-consult aus Stuttgart ermittelt (Erläuterungsbericht vom Dezember 2011). Das Überschwemmungsgebiet HQ 100 tangiert den Änderungsbereich „Gemeindesaal“ (Nr. 3) im Bereich der öffentlichen Grünflächen/Uferbereiche.

### **3.6 Biotop**

Das Gewässerbegleitgehölz entlang des Bessenbach ist unter der Nr. 6021-135.01 als Biotop kartiert.

#### 4. ÄNDERUNGSBEREICH Nr. 1 - FAHRZEUGHALLE ÄNDERUNGSBEREICH Nr. 2 - NAHWÄRMEVERSORGUNG

Die beiden Änderungsbereiche liegen im nördlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gemeindezentrum, Änderung 2 und Erweiterung 2006“.

##### 4.1 Bisherige Festsetzungen

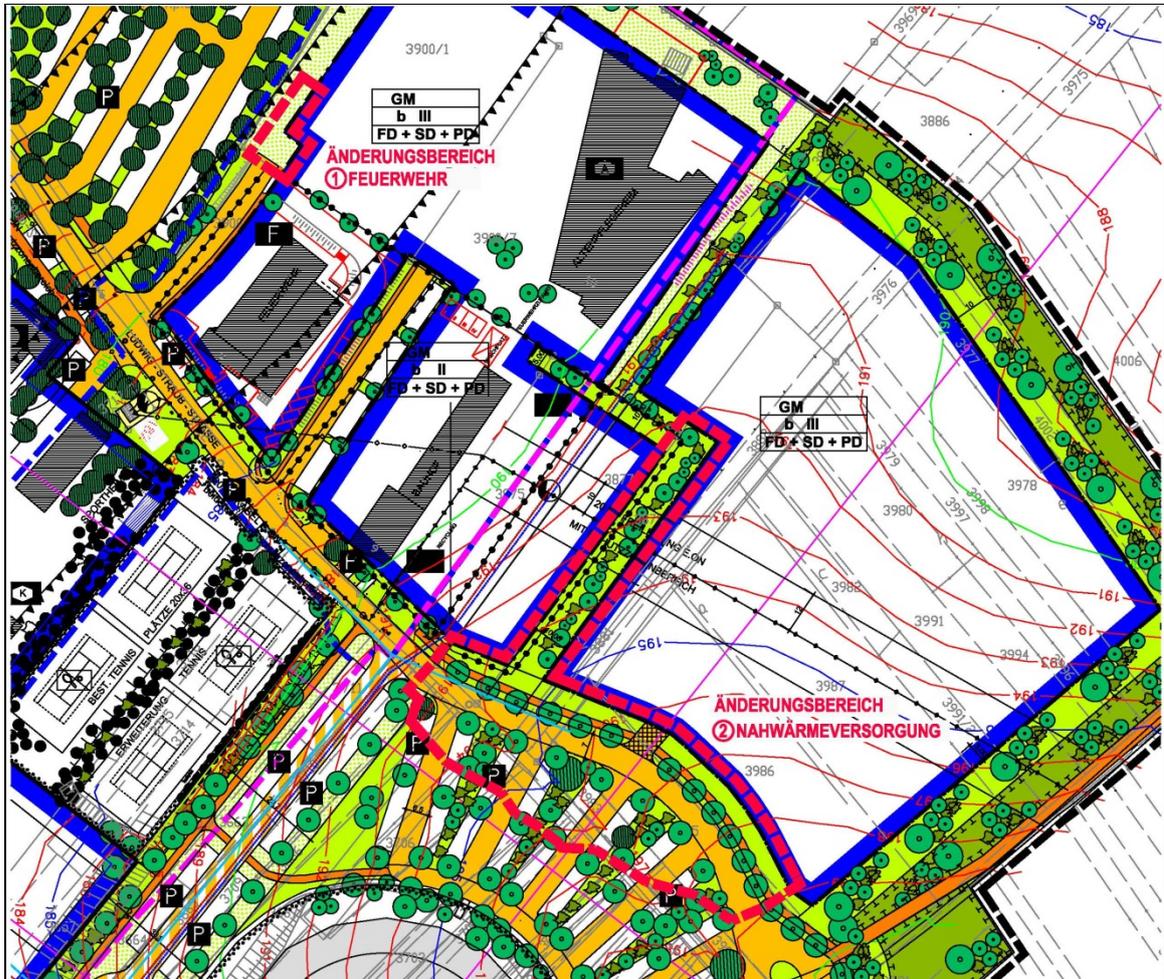


Abb. 5 Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan (unmaßstäblich) mit Geltungsbereichen der Änderungen

Der bestehende Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich 1 Flächen private Grünfläche fest.

Der Änderungsbereich 2 ist größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf, im westlichen Teil als öffentliche Grünfläche und im südlichen Teil als Verkehrsfläche und Parkplatzfläche mit begleitendem Grünstreifen festgesetzt.

In beiden Änderungsbereichen definieren Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Zulässig sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze mit einer Wandhöhe bis zu 14,00 m talseits und einer Dachneigung von 0° - 25° bei Ausbildung eines Flach-, Sattel- oder Pultdaches.

## 4.2 Inhalte der Änderungsplanung



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Abb. 6

Ausschnitt (unmaßstäblich)  
Geplante Festsetzungen Änderungsbereiche 1 und 2

### Änderungsbereich Fahrzeughalle

Angrenzend an das bestehende Feuerwehrgerätehaus wird auf dem Flurstück Nr. 3900/1 eine zusätzliche Fahrzeughalle errichtet. Aufgrund der Überschreitung der Baugrenzen in westliche und südliche Richtung mit Eingriff in die Grünflächen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Bescheid vom 04.10.2021 (Az. 61.1-6024-2021-1162-BAVV) wurde vom Landratsamt Aschaffenburg die Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Bessenbach – Neubau Nebengebäude mit 2 Stellplätzen“ erteilt. Durch den Neubau wird die bestehende zulässige überbaubare Fläche um ca. 57 m<sup>2</sup> überschritten und ca. 114 m<sup>2</sup> private Grünfläche sind von der Überbauung einschließlich Zufahrt betroffen.

In der Baugenehmigung sind folgende Hinweise des Naturschutzes enthalten:

- Bei der Eingrünung sind die Stachelbeeren durch Weißdorn und Hartriegel zu ersetzen.
- Im Norden sind zusätzlich zur Pflanzliste 3 Vogelkirschen (*Prunus avium*) zur Gliederung des Baukörpers zu pflanzen.

### **Änderungsbereich Nahwärmeversorgung**

Die Gemeinde Bessenbach hat in seiner Sitzung am 20.04.2021 folgenden Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 25.09.2018 bestätigt:

Im Sinne einer Vorreiterrolle der Gemeinde zur Bewältigung des Klimawandels ist der Gemeinderat trotz der betriebswirtschaftlich derzeit nicht sinnvoll darstellbaren Situation grundsätzlich bereit, die (Heiz-)Energieversorgung der gemeindlichen Gebäude am Gemeindezentrum umzustellen. Die aktuellen dezentralen Heizungsanlagen sollen aufgegeben und die Versorgung künftig über eine zentrale Hackschnitzelanlage mit Solarthermie nach der Machbarkeitsstudie der Energie Vision Franken erfolgen.

Von der Projektierungsgesellschaft Helfrich Ingenieure in Kooperation mit dem Ingenieurbüro SIK GmbH aus Aschaffenburg wurde dem Gemeinderat im April 2023 eine Vorplanung zur Umsetzung der Nahwärmeversorgung im Gemeindezentrum Bessenbach vorgestellt. Diese umfasst eine Heizzentrale und ein Hackgutlager mit drei Lagerboxen sowie eine Solaranlage. Vorgesehen ist auf der westlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 3987 eine Heizzentrale mit zwei Biomassekesseln (1.500 kW) und einer Luftwärmepumpe (150 kW). Das Hackschnitzellager mit einer Lagerkapazität von ca. 1.185 m<sup>3</sup> und möglicher Erweiterung um 790 m<sup>3</sup> soll auf dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 3985 errichtet werden.

Im Anschluss an das geplante Heizwerk und den bestehenden Containerplatz am Bauhof sieht das Nahwärmekonzept eine Aufstellfläche für eine thermische Solaranlage (250 kW/500 m<sup>2</sup>) vor. Das bisher zulässige Nutzungsspektrum für die Gemeinbedarfsflächen umfasst u.a. „Heizungstechnische Anlagen“ und deckt damit die geplanten Nutzungen ab. Die Planung sieht zwei Baukörper mit Wandhöhen von 8,00 m und 9,00 m und Pultdächern vor. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ergänzend wird festgelegt, dass technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile wie Aufzugsanlagen, Schornsteine und Lüftungsrohre etc. von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind.

Auf den geneigten Dachflächen sollen Photovoltaikanlagen installiert werden.

Der Standort des Hackschnitzellagers greift in die bisher vorgesehene Trasse der Verlängerung der Ludwig-Straub-Straße mit Wendeschleife ein. In der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird die Gemeinbedarfsfläche hier entsprechend erweitert und die Straßenführung zur Erschließung der weiteren Gemeinbedarfsflächen im Nordosten des Plangebietes und die Parkplätze für die geplanten Sportflächen nach Süden verschoben. Es entfallen ca. 30 – 35 Stellplätze. Somit verbleiben ca. 100 Parkplätze für den Sportplatz mit einer 400 m-Laufbahn und einem Spielfeld von 70,00 m x 105,00 m und möglicher Tribüne.

Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse und die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen erfolgt ein Eingriff in den 10 m breiten Grünstreifen zwischen Bauhofgelände und Änderungsgebiet.

## 5. ÄNDERUNGSBEREICH NR. 3 - GEMEINDESAAL

Der Änderungsbereich liegt westlich der Staatsstraße 2307 am südwestlichen Rand des bestehenden Bebauungsplangebietes. Die südliche Teilfläche des Verfahrensgebietes überschreitet die bisherige Abgrenzung und liegt somit im Außenbereich.

### 5.1 Bisherige Festsetzungen

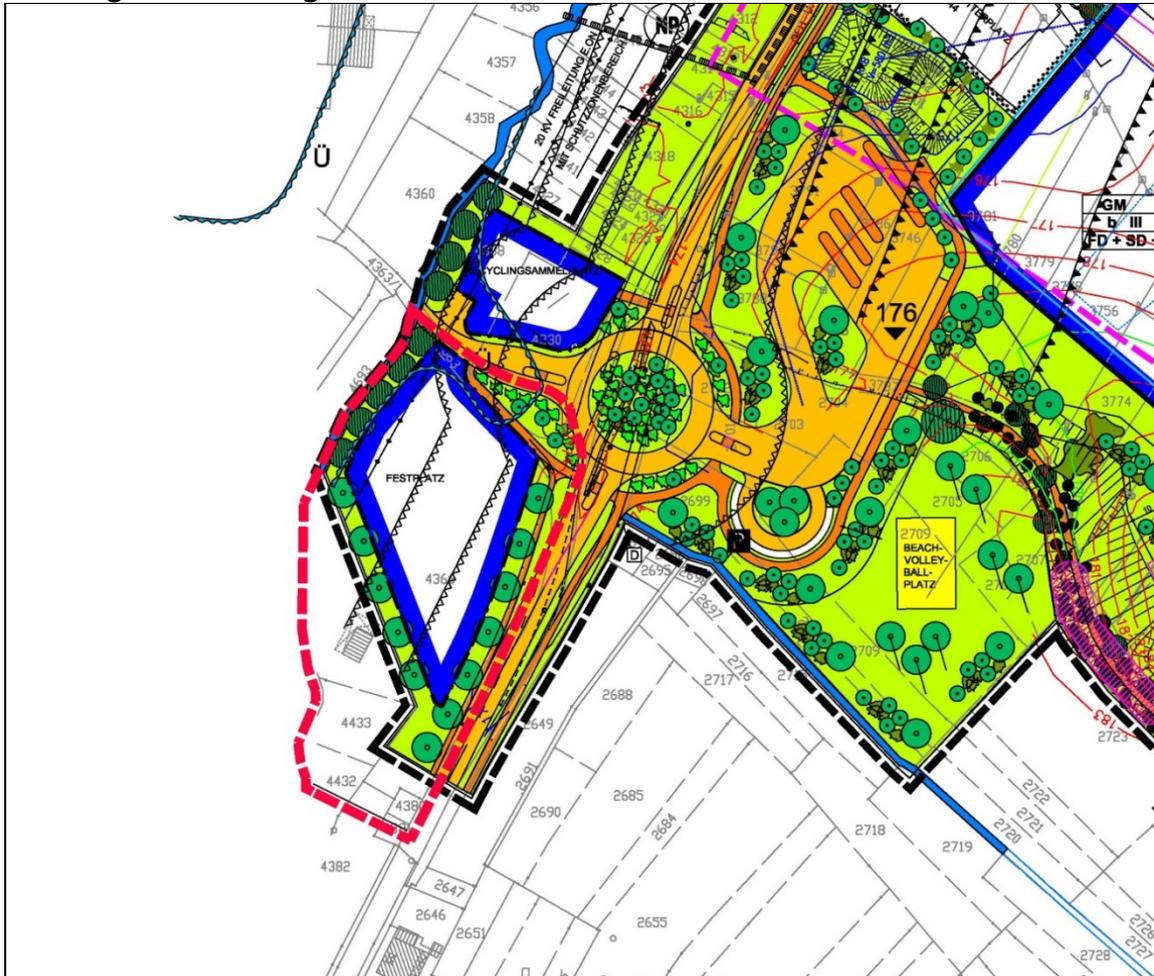


Abb. 7 Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan (unmaßstäblich) mit Geltungsbereich der Änderung

Der Bebauungsplan setzte eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzung „Festplatz“ und Eingrünungsstreifen mit Baumpflanzungen fest. Die Anbauverbotszone von 20,00 m und die Anbaubeschränkungszone von 40,00 m entlang der Staatsstraße 2307 sowie der Verlauf des Überschwemmungsgebietes des Bessenbach (Ermittlung durch das Ingenieurbüro FKS) sind im Bebauungsplan enthalten.

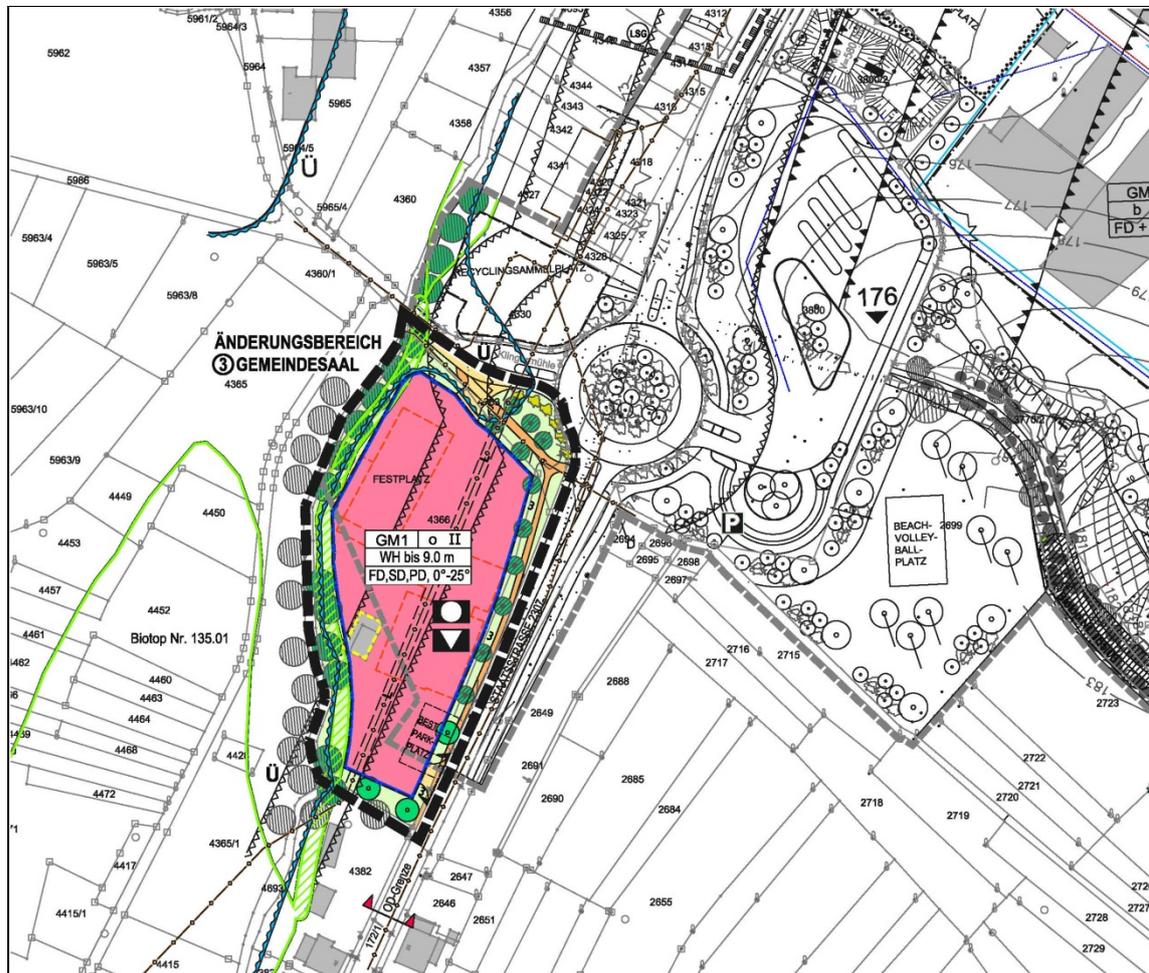
### 5.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde beabsichtigt die Errichtung eines Gemeindesaales mit Nebenräumen und sanitären Anlagen im Bereich des bestehenden Festplatzes in Straßbessenbach. Entstehen soll ein Ort für gemeindliche Nutzungen wie Gemeinderats- und Ausschusssitzungen, Trauungen, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte, für den Probebetrieb von Vereinen sowie private Feierlichkeiten.

Das Gebäude soll nahe der Staatsstraße angeordnet werden. Bei Festbetrieb kann ein Zelt im Bereich der bestehenden befestigten Spielfeldfläche aufgestellt werden.

Die Hauptschließung soll über die Zufahrt Kreisverkehr von der Straße „Klingermühle“ erfolgen. Direkt von der Staatsstraße ist ein Zufahrtsbereich zur Andienung vorgesehen. Stellplätze können auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 4330 – wie bisher – nachgewiesen werden.

### 5.3 Inhalte der Änderungsplanung



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Abb. 8

Ausschnitt (unmaßstäblich)  
Geplante Festsetzungen Änderungsbereich 3

### 5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Um das städtebauliche Konzept mit dem Neubau eines Gemeinbedarfsaales umzusetzen, ist die Erweiterung der bisher ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche in südliche Richtung erforderlich. Die Gemeinbedarfsfläche wird um ca. 1.415 m<sup>2</sup> vergrößert, von 2.800 m<sup>2</sup> auf insgesamt 4.215 m<sup>2</sup>.

### **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

Bei Gemeinbedarfsflächen bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Um den Belangen des Einfügens Rechnung zu tragen, wird die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO) auf maximal 9,00 m über natürlichem Gelände und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

Verzichtet wird auf eine Verortung des Baukörpers, um so noch Spielraum für die anschließende Gebäudeplanung offen zu lassen.

Festgesetzt ist die offene Bauweise (§ 22 Ab. 2 BauNVO).

### **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Beibehalten werden die bestehende Zufahrt von der „Klingermühle“ sowie die Gehwegverbindungen.

### **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Eingrünung werden die bestehenden Grünstreifen entlang des Baches und der Staatsstraße fortgeführt. Nach Süden begrenzt ein 5,00 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen die Gemeinbedarfsfläche.

### **Wasserflächen, Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- und Starkregenschäden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Entlang des westlichen Randes des Geltungsbereiches verläuft der Bessenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes Bessenbach wurde vom Ingenieurbüro b-i-t-consult GmbH aus Stuttgart das Überschwemmungsgebiet für das 100-jährliche Hochwasserereignis (HQ 100) ermittelt (Erläuterungsbericht vom Dezember 2011). Der Verlauf der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes wurde in den Bebauungsplan übertragen.

## **5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Wie bisher werden Flachdach, Satteldach und Pultdach als Dachformen mit einer Neigung von 0° - 25° zugelassen.

## **5.6 Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **Staatsstraße 2307**

Übernommen sind die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 20 m und die Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 Nr. BayStrWG in einer Entfernung bis zu 40 m an der Staatsstraße 2307, gemessen jeweils vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt.

Beantragt wurde die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Bei der Beleuchtung auf dem Grundstück auf dem Grundstück ist zu beachten, dass ein Blenden und ein damit einhergehendes Ablenken des Verkehrs zu jeder Zeit ausgeschlossen sein müssen.

## **6. WEITERE FESTSETZUNGEN**

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die zunehmenden Starkregenereignisse, die massivste Schäden hinterlassen, müssen künftig in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Um Schäden durch Starkregen zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Risikoreduktion als Basisvorlage, insbesondere im Hinblick auf künftige Neubauten, festgesetzt:

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagkappen.

### **6.2 Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind einige Flächen als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt. Es handelt sich dabei zum einen um den Schutzkorridor eines Entwässerungskanals des Abwasserverbandes der Aschafftalgemeinden (Leitungsrecht zu Gunsten des Unternehmens), der im Änderungsbereich 3 – Gemeindesaal – von Süden nach Norden verläuft.

Der Änderungsbereich 1 – Feuerwehr – wird von einer Telekommunikationslinie durchquert. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung des Pflegezentrums wird die betroffene Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die bestehenden Kapazitäten bei der Wasserversorgung sind ausreichend, um den Wasserbedarf der mit der Planung ermöglichten Nutzungen zu decken.

### **Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Analog der Bestandsflächen im Gemeindezentrum erfolgt die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers wird durch die Einleitung in die Bestandskanalisation mit Anschluss an den westlich der Staatsstraße 2307 verlaufenden Bessenbachsammler des Abwasserzweckverbandes der Aschafftalgemeinden zur Zentralkläranlage angeschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird derzeit in das bestehende Regenrückhaltebecken östlich der St 2307 abgeleitet und von dort aus gedrosselt in den Vorfluter Bessenbach geleitet.

Die derzeitige Erschließungskonzeption für den Änderungsbereich Nr. 3 – Gemeindegasse – sieht vor, dass das Niederschlagswasser von befestigten Flächen in den seitlichen Vegetationsflächen versickert wird. Zudem sind Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung befestigt sein müssen, in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, damit unbelastetes Oberflächenwasser versickern kann.

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zur Verringerung des Wasserabflusses einer Zisterne zur weiteren Verwendung für die Freiflächenbewässerung und/oder als Brauchwasser zugeführt werden.

Zusätzlich zur Ausnutzung jeglicher Art von Wasserrückhaltung im Gebiet ist die Einleitung (gedrosselt) in den Vorfluter „Bessenbach“ zu prüfen und ggf. die Einleiteneignung zu erweitern.

Bei der Versickerung in den Untergrund bzw. einer Einleitung in das Gewässer sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung hat der DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu entsprechen. Bei einer abflusswirksamen Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Abschnitt 14.9.2 – Nachweis einer schadlosen Rückhaltung auf dem Grundstück für ein 30-jährliches Regenereignis – vorzulegen.

Für das anfallende Niederschlagswasser sollen im Rahmen einer vorhabenbezogenen Entwässerungsplanung die erforderlichen baulichen und technischen Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung wie Versickerungsflächen, Rückhaltegräben, Rigolen etc. festgelegt werden.

### **Stromversorgung**

Im Zuge der Realisierung der Vorhaben sind die erforderlichen Anschlüsse an die Bestandsanlagen herzustellen. Versorgungsunternehmen ist die Bayernwerk Netz GmbH.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Zu beachten sind die Abfallvermeidung und -trennung.

## 8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ZUM ARTENSCHUTZ

### 8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Plangebiete der Änderungen in den Bereichen „Fahrzeughalle“ und „Nahwärmeversorgungszentrum“ liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch die Planung wird kein zusätzlicher Eingriff ausgelöst, der auszugleichen wäre.

Im Bereich der Änderung „Gemeindesaal“ greift die Eingriffsregelung für den Teil der Erweiterungsfläche über den bestehenden Bebauungsplan hinaus.

Von dem Büro Trölenberg + Vogt wurde eine **Eingriffsbilanzierung** mit Datum vom 07.08.2023 vorgenommen.

#### **Anrechenbare Eingriffsfläche**

*Als Eingriffsfläche wird nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde die über die heute versiegelte Fläche hinausgehende, erweiterte Gemeinbedarfsfläche definiert, die von einer Baugrenze umschlossen ist.*

*Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 600 m<sup>2</sup>.*

*Die randseitigen Grünflächen am Bessenbach, an der Südseite zum Siedlungsbereich und entlang der Staatsstraße werden nicht als Eingriffsfläche erfasst, weil sie in ihrem Bestand erhalten bzw. im Süden durch die Anpflanzung von einzelnen Bäumen weiterentwickelt werden.*

#### **Bewertung**

*Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung 2021) wird die durch die vorgesehene bauliche Tätigkeit zu erwartende Beeinträchtigung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) je nach ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in 4 Kategorien eingestuft:*

*BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung, die nach der Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung keine naturschutzfachliche Bedeutung haben, werden mit 0 Wertpunkten (WP) bewertet.*

*BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, die in der Biotopwertliste mit 1-5 Wertpunkten geführt werden, werden pauschal mit 3 WP bewertet.*

*BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, die in der Biotopwertliste mit 6-10 Wertpunkten geführt werden, werden pauschal mit 8 WP bewertet.*

*BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung, werden abweichend davon jeweils mit den in der Bayerischen Kompensationsverordnung zugewiesenen WP bewertet, also 11 bis max. 15 WP.*

*Die ermittelten Wertpunkte werden mit einem Faktor entsprechend der vorgesehenen Grundflächenzahl (GFZ) multipliziert, z.B. 0,4 in Wohngebieten oder 0,8 in Gewerbegebieten.*

*Bei der hier vorliegenden Eingriffsfläche handelt es sich um brachgefallenes Intensivgrünland (Biotopwertliste G 12), das mit 5 WP bewertet wird. Gehölze oder andere Strukturen sind nicht vorhanden.*

*Damit handelt es sich um einen BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, der pauschal mit 3 WP/m<sup>2</sup> berechnet wird.*

*Da der Bebauungsplan keine GRZ festsetzt, sondern die innerhalb der Baugrenze liegende Fläche als vollständig bebaubar ausweist, muss der Faktor 1,0 angesetzt werden.*

Daraus wird nachfolgende Tabelle generiert:

| Zeile    | Beeinträchtigung                      | Fläche m <sup>2</sup> | WP/m <sup>2</sup> | GRZ/B | Summe WP     |
|----------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------|--------------|
| 1        | gering                                | 600                   | 3                 | 1,00  | 1.800        |
| 2        | mittel                                | 0                     | 8                 | 0,00  | 0            |
| 3        | hoch                                  | 0                     | 11-15             | 0,00  | 0            |
| <b>4</b> | <b>Summe Eingriff</b>                 | <b>600</b>            |                   |       | <b>1.800</b> |
| 5        | AF im Baugebiet                       | 0                     | 0                 |       | 0            |
| <b>7</b> | <b>verbleibender Ausgleichsbedarf</b> |                       |                   |       | <b>1.800</b> |

Es ergibt sich also ein Verlust von insgesamt 1.800 Wertpunkten (Zeile 4).

Da im Baugebiet keine Ausgleichsflächen (AF) zur Verfügung stehen, muss der Kompensationsumfang von 1.800 WP auf Flächen außerhalb des Baugebietes erbracht werden.

### **Ausgleichsfläche**

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Baugebietes wird das Grundstück Fl.Nr. 2725, Gemarkung Straßbessenbach, dem Bebauungsplan zugeordnet. Das Grundstück liegt südöstlich des Beachvolleyballplatzes und grenzt an den südwestlichen Rand des Plangebietes an bestehende Ausgleichsflächen.

Eine ökologische Aufwertung der bestehenden Acker-/Grünlandfläche mit 3 Wertpunkten zu einer strukturreichen Fläche mit Feldgehölzen, Gebüsch, Obstbäumen, extensiven Gras- und Krautfluren ergibt einen Zugewinn von 5 Wertpunkten.

Erforderliche Flächengröße:

$$1.800 \text{ WP} : 5 \text{ WP/m}^2 = 360 \text{ m}^2$$

Die Größe des Grundstücks Fl.Nr. 2725 beträgt 1.090 m<sup>2</sup>, somit wird ca. ein Drittel benötigt. Der erforderliche Kompensationsumfang von 1.800 WP kann mit der Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 365 m<sup>2</sup> (365 m<sup>2</sup> x 5 WP/m<sup>2</sup> = 1.825 WP) abgedeckt werden.

## **8.2 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 und § 44 BNatSchG beachtet werden:

- Gehölzrückschnitte und –beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 01.10. – 28.02., zulässig.
- Vor Baufeldfreimachung und vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sowie vor dem Abbruch des Toilettengebäudes sind die Flächen, die Gehölze und die Gebäudestruktur durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von Zauneidechsen, Brutvögeln, gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen, deren Lebensstätten (wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere) hin zu kontrollieren. Bei bestätigten Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 9. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Von dem Ing.-Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/Berlin, wurden Schallimmissionsprognosen für die Bereiche „Gemeindesaal“ und „Nahwärmeversorgung“ erstellt. In den schalltechnischen Untersuchungen wurden die Schallemissionen, die durch die mit den Änderungen im Plangebiet ermöglichten Nutzungen verbunden sind und auf die zu schützenden Nutzungen einwirken, ermittelt und nach den maßgebenden Richtlinien bewertet.

Die Untersuchungen kamen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen (Auszug, Originaltext kursiv):

### **Gemeindesaal**

(Schallimmissionsprognose Veranstaltungen, Berichtsnr. Y0471.006.01.001, 06.11.2023)

*Die Schallemissionen aus der Nutzung des geplanten Gemeindesaals wirken auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung ein.*

*Bei der Berechnung wurde eine reguläre Veranstaltung mit mittlerem Innenpegel, eine hohe Anzahl von Personen im Freien sowie in der abendlichen Ruhezeit geöffnete Türen berücksichtigt und auch für die Andienung, die Ausführung der Außenbauteile und mögliche technische Anlagen wurden Annahmen getroffen, mit denen die Ergebnisse insgesamt auf der sicheren Seite liegen. Weniger geräuschrelevante Nutzungen (kleinere Feiern, Veranstaltungen am Tag außerhalb der Ruhezeiten, Gemeinderatssitzungen etc.) sind daher mit den Berechnungen sicher abgedeckt.*

*Die Berechnung zeigt, dass mit den getroffenen Annahmen die Beurteilungspegel der untersuchten regulären Veranstaltung in der abendlichen Ruhezeit und in der lautesten Nachtstunde die jeweils zulässigen OW der DIN 18005 bzw. IRW der 18. BImSchV an allen Immissionsorten deutlich unterschreiten.*

*Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen (am Tag mindestens 9 dB, in der lautesten Nachtstunde mindestens 6 dB) kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Nutzung des geplanten Gemeindesaals verursachten Schallemissionen die Gesamt-Schallimmissionssituation nicht relevant verschlechtert, wenn die unten genannten Mindestanforderungen berücksichtigt werden. Eine zusätzliche Reduktion der nächtlichen Schallemissionen lässt sich durch bauliche Maßnahmen (z. B. höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile) oder organisatorische Maßnahmen (z. B. Begrenzung der sich gleichzeitig im Freien aufhaltenden Personen) erreichen.*

*Im Rahmen der Bebauungsplanänderung (Angebotsbebauungsplan) können keine technischen oder organisatorischen Maßnahmen festgesetzt werden. Wir raten jedoch, so weit wie möglich eine Gliederung des Grundstückes vorzunehmen und die vorliegende Planung mittels geeigneter zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan zu fixieren. Zur verbindlichen Regelung organisatorischer Maßnahmen eignen sich ggf. vertragliche Regelungen.*

*Der vorliegenden Untersuchung liegen neben den Planunterlagen (Lagepläne, Grundrisse etc.) insbesondere folgende Rahmenbedingungen zugrunde, die einen relevanten Einfluss auf die Ergebnisse der Berechnung haben und die im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind:*

- Gemeindesaal: Schalldämmmaß für die West-, Nord- und Ostfassade des Gemeindesaals mindestens  $R_{W,ges} = 32$  dB und für die Südfassade sowie das Dach mindestens  $R_{W,ges} = 38$  dB Foyer: Schalldämmmaß mindestens  $R_{W,ges} = 32$  dB*
- Nachts sind während geräuschrelevanter Veranstaltungen im Gemeindesaal die Fenster bzw. Außentüren des Saals geschlossen zu halten und der Zu- bzw. Abgang hat über das Foyer zu erfolgen.*
- Die geplanten Pkw-Stellplätze sind lediglich betrieblicher Natur z. B. für Personal oder die Andienung/Versorgung des Gemeindesaals.*

- Technische Anlagen (z. B. Lüftungs- und Klimatechnik) dürfen keine tonhaltige Schallemissionen aufweisen.
- Keine Liefertätigkeiten (Lkw-Verkehr, Verladungen etc.) während der Nacht.

Sollte die Ausführungsplanung erheblich von den hier untersuchten Rahmenbedingungen abweichen, so empfehlen wir eine Anpassung der Berechnung.

Hinweis: Oben genannte Aussagen beziehen sich nur auf die reguläre Nutzung des Gemeindesaals (Gemeinderats- und Ausschusssitzungen, Trauungen, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen, Konzerte ohne leistungsstarke Verstärkeranlagen (z. B. Blasmusik) und den Probebetrieb von Vereinen). Seltene Veranstaltungen, die mit hohen Geräuschpegeln im Freien, insbesondere während der Nacht, einhergehen (z. B. Festzeltbetrieb), sind im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens gesondert zu betrachten, so wie dies bereits jetzt schon der Fall ist.

### **Nahwärmeversorgung**

(Schallimmissionsprognose, Berichtsnr. Y0471.006.02.001, 06.11.2023)

Auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Nahwärmestandortes wirken die Schallemissionen aus den geplanten Nutzungen ein. Die Berechnung zeigt, dass mit den getroffenen Annahmen sowohl am Tag als auch während der Nacht die jeweils maßgebenden IRW der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden können, so dass das sogenannte Irrelevanzkriterium der TA Lärm (s. Kap. 3) eingehalten werden kann.

Aufgrund der großen Nähe zu den besonders schutzbedürftigen Nutzungen des Pflegeheims sind jedoch umfangreiche organisatorische und technische Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die oben genannte Einhaltung des Irrelevanzkriteriums zu ermöglichen.

Der hier vorliegenden Untersuchung liegen insbesondere folgende Annahmen und Rahmenbedingungen zugrunde, die einen Einfluss auf das hier dokumentierte Ergebnis haben:

- Schalleistungspegel der Kaminmündungen  $L_{w,r} = 68 \text{ dB(A)}$ .
- Tätigkeiten im Freien ausschließlich im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) an Werktagen sowie keine Liefer- oder Umschlagstätigkeiten innerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit.
- Einsatz des Rad- bzw. Hofladers für maximal 45 Minuten.
- Maximale An- und Abfahrt von 2 Lkw.

Die o. g. Rahmenbedingungen bilden anspruchsvolle Anforderungen an den Schallimmissionsschutz ab, die sich aus der direkt benachbarten zu schützenden Nutzung des Pflegeheims ergeben. Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens können jedoch keine geeigneten Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Grund hierfür ist zum einen, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, was mehr Möglichkeiten zur Festsetzung bieten würde. Auch die Tatsache, dass der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens nicht den gesamten Nahwärmestandort umfasst, begrenzt die Regelungsmöglichkeiten auf Bauleitplanebene deutlich, da Anforderungen nur innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt werden können.

Aus diesem Grund ist in der Genehmigungsplanung ein umfangreiches Schallschutzkonzept zu erarbeiten und es sind geeignete Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz zu bestimmen, die ggf. als Nebenbestimmung in die Genehmigung aufzunehmen sind. Solche Maßnahmen können insbesondere technischer Natur sein und z. B. die zulässigen Schalleistungspegel einzelner technischer Anlagenteile oder Maschinen bzw. Anforderungen an Schalldämpfer einzelner Anlagenteile sowie das Mindest- Schalldämmmaß von Außenbauteilen etc. betreffen. Auch organisatorische Maßnahmen eignen sich,

wie z. B. die Begrenzung der Tätigkeiten im Freien auf eine bestimmte Zeitdauer bzw. bestimmte Tageszeiten oder die Begrenzung der Anzahl von Lkw pro Tag. Darüber hinaus können auch Anforderungen an abschirmende Bauwerke oder eine schalloptimierte Lage einzelner Schallquellen in der Detailplanung bestimmt werden.

Die in der Genehmigungsplanung festzulegenden Rahmenbedingungen und Begrenzungen können von den in der hier vorliegenden Untersuchung dokumentierten abweichen. So ist beispielsweise eine organisatorische Regelung für die Anlieferung des Hackguts möglich, die regelt, dass an sehr wenigen Tagen des Jahres deutlich mehr Lkw Hackgut anliefern als in der Berechnung berücksichtigt. Auf diese Weise würde zwar der Beurteilungspegel an den Liefertagen deutlich erhöht und somit der maßgebende IRW überschritten. Bei einer Begrenzung der Liefertage auf wenige Tage im Jahr könnte jedoch die Regelung für seltene Ereignisse herangezogen werden, die deutlich höhere Richtwerte zulässt.

Insgesamt zeigt die vorliegende Berechnung, dass am vorgesehenen Standort eine Nahwärmeversorgung ohne Lärmkonflikte möglich ist, wenn im Rahmen der Genehmigungsplanung ein entsprechender Maßnahmenkatalog zum Schallimmissionsschutz festgelegt wird. Da es sich bei der Nahwärmeversorgung um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG handelt, ist sichergestellt, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung die hierfür erforderliche schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird.

## 10. HINWEISE

Folgende Hinweise werden in die Bebauungsplanänderung neu aufgenommen:

- **Anlagengenehmigungspflicht am Bessenbach**  
Entlang des westlichen Randes des Änderungsbereiches Nr. 3 – Gemeindesaal – verläuft der Bessenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Für diesen Planbereich gilt die Anlagengenehmigungspflicht nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für die Errichtung baulicher Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.
- **Zisternen**  
Neben der Versickerung sind Anlagen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein wichtiger Baustein der Regenwasserbewirtschaftung.  
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser aufzufangen und zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen.
- **Altlasten und Bodenschutz**  
Im Bereich der geplanten Änderungen liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.  
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- **Schallimmissionsschutz**  
Die Schallimmissionsprognosen zu den Änderungsbereichen 2 „Nahwärmeversorgung“ und 3 „Gemeindesaal“ der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 06.11.2023 (Berichtsnummer Y0471.006.02.002 und Y0471.006.01.001) sind zu beachten.

## 11. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass des Umweltberichtes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Plangebiete der Änderungsbereiche 1 und 2, „Fahrzeughalle“ und „Nahwärmeversorgung“, liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum, Änderung 2 und Erweiterung 2006“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Angaben zur Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Daher beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen weitestgehend auf den Änderungsbereich 3 „Gemeindesaal“.

#### 1.2 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Bessenbach beabsichtigt eine Erweiterung der Nutzungen in dem Gemeindezentrum. Es handelt sich um

- die Errichtung einer Fahrzeughalle für die Feuerwehr im Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses,
- den Bau eines Heizwerkes und Hackschnitzzellagers - angrenzend an den Bauhof - im Zusammenhang mit der Nahwärmeversorgung für das Gemeindezentrum und
- den Neubau eines Gemeindesaales im Bereich des Festplatzes.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beinhaltet die Erweiterung der Baugrenzen für die Fahrzeughalle der Feuerwehr und die Anpassung der Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen im Bereich „Nahwärmeversorgung“.

Um das städtebauliche Konzept mit dem Neubau eines Gemeindesaales umzusetzen, ist die Erweiterung der bisher ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche am Festplatz von 2.800 m<sup>2</sup> auf ca. 4.215 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### 1.3 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachplanungen

Es werden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Boden- und Wasserschutz-Gesetzgebung berücksichtigt.

Der **Regionalplan** der Region Bayerischer Untermain (RP1) stellt in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ das Trenngrün T 13 – zwischen Keilberg und Straßbessenbach – dar, das im Nordosten an den Geltungsbereich des Gesamtplanes „Gemeindezentrum“ grenzt. Die Änderungsbereiche tangieren diese freizuhaltende Fläche zwischen den Siedlungsgebieten nicht.

Im aktuellen **Flächennutzungsplan** stimmt im Bereich „Nahwärmeversorgung“ die Darstellung der *Fläche für den Gemeinbedarf* nicht vollständig mit dem geplanten Vorhaben überein. Hier ist eine Anpassung erforderlich.

Für den Bereich „Gemeindesaal“ ist bereits der überwiegende Teil als *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt. Lediglich die südliche Teilfläche ist als *Grünfläche* dargestellt. Von der Grünfläche werden künftig ca. 730 m<sup>2</sup> in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Im Bereich „Fahrzeughalle Feuerwehr“ zeigt der Flächennutzungsplan bereits die Darstellung *Gemeinbedarfsfläche*.

Um auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Das Gewässerbegleitgehölz entlang des Bessenbach ist als Biotop der **Bayerischen Biotopkartierung** mit der Nummer 6021-135.01 erfasst. Das Gebiet liegt im Naturpark „Spessart“. Große Teile der Naturparks sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, dieses berührt die Plangebiete aber nicht.

Entlang des westlichen Randes des Änderungsbereiches Nr. 3 „Gemeindesaal“ verläuft der Bessenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Das **Überschwemmungsgebiet HQ 100**, ermittelt vom Büro b-i-t-consult (Stuttgart, 2011) tangiert diesen Änderungsbereich.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt aufgrund der Orientierungswerte (OW) der DIN 18005, der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm und der IRW der 18. BImSchV.

Die nach Vermeidungsmaßnahmen dennoch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Bereich „Gemeindesaal“ werden mit Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **2.1.1 Schutzgut Fläche**

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Land- und forstwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes mit Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Gemeindesaals wird brachgefallenes Intensivgrünland einer baulichen Nutzung zugeführt. Daher ist durch die Umsetzung des Vorhabens von einer Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche auszugehen.

#### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Nach der naturräumlichen Gliederung befinden sich die Plangebiete im Landkreis Aschaffenburg im Bereich des Odenwaldes-Spessart-Südrhön unter der Einheit Sandstein Spessart.

Im Bereich des geplanten Gemeindesaales ist ein Großteil der Fläche bereits versiegelt. An dem Standort zur Nahwärmeversorgung werden teilweise landwirtschaftliche Flächen und teilweise Brachflächen, derzeit genutzt als Lagerflächen, beansprucht. Baubedingt wird Boden umgelagert und verdichtet. Anlagebedingt kommt es daher zur Versiegelung und Überbauung von Böden. Stoffeinträge sind dem heutigen Stand der Technik nach zu vermeiden.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Sofern vorhandene Grünflächen befestigt oder überbaut werden, ergeben sich Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser sowie Pflanzen und Tiere.

#### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

Am westlichen Rand des Änderungsbereiches „Gemeindesaal“ verläuft der Bessenbach. Im Rahmen des Projektes „Hochwasserschutzkonzept Bessenbach“ wurde das Überschwemmungsgebiet HQ 100 von dem Büro b-i-t-consult ermittelt.

Das Überschwemmungsgebiet tangiert diesen Änderungsbereich randlich. Die Baufläche befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Durch die bestehenden Versiegelungen und Bodenveränderungen ist das Schutzgut Wasser teilweise vorbelastet.

Bei der zusätzlichen Versiegelung reduzieren sich die Versickerungsmöglichkeiten. Es ist von einem gering erhöhten Oberflächenwasserabfluss auszugehen, was zu einer Minderung der Grundwasserneubildung in diesen Bereichen führt.

Durch begrünte Flächen am Rand des Gebietes und Einsatz von versickerungsfähigen Belägen werden die Beeinträchtigungen reduziert.

Aufgrund der Bestandssituation sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

#### **2.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biodiversität)**

Ein Teil der Änderungsbereiche ist bereits versiegelt bzw. umgenutzt.

Die Fläche für die Anlagen zur Nahwärmeversorgung kann aufgrund der derzeitigen Struktur – Brachflächen, Gehölze – Lebensraum für Zauneidechsen und Brutvögel darstellen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Gemeindesaal“ können durch den Abriss der Toilettenanlage Säugetiere (z.B. Fledermäuse) oder Gebäude bewohnende Vögel betroffen sein.

Durch die Vorabkontrolle der Flächen, der Gehölze und des Gebäudes können mögliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

#### **2.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Das lokale Klima wird durch das Geländere Relief sowie die Vegetation bzw. durch Geländeüberformungen wie z.B. Versiegelungen bestimmt. Da das gesamte Gebiet „Gemeindezentrum“ stark anthropogen überprägt ist, ist seine Bedeutung bereits heute für das Schutzgut gering.

Das Spektrum der zulässigen Nutzungen in den Gemeinbedarfsflächen beinhaltet auch die Errichtung von thermischen Solaranlagen und trägt somit zur Bereitstellung von Energie aus erneuerbaren Quellen bei.

Für die Anlagen der Nahwärmeversorgung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nach dem BImSchG durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass sich die lufthygienische Situation nicht verschlechtert.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Als landschaftsprägende Elemente sind der Talgrund des Bessenbach im Änderungsbereich „Gemeindesaal“ und der Gehölzstreifen am Nahwärmestandort wirksam. Die beiden Gebiete werden durch die zusätzliche Bebauung in ihren Wahrnehmungen verändert. Gemindert werden die Auswirkungen durch Neupflanzungen zur Randeingrünung.

#### **2.1.7 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Das Schutzgut Mensch wird im Wesentlichen über die Kriterien Wohn-/Wohnumfeld- bzw. Erholungs-/Freizeitfunktionen beurteilt. Für die örtliche Naherholung ergeben sich keine Auswirkungen.

#### **2.1.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu veränderten Emissionen kommen, die auf die zu schützenden Wohnnutzungen und die zu schützenden Nutzungen des Pflegeheimes einwirken.

Die zu erwartenden Schallemissionen wurden ermittelt und bewertet sowie Hinweise zum Schallimmissionsschutz erarbeitet (Schallimmissionsprognosen, Ing.-Büro Wölfel, 06.11.2023).

Mit umweltschädigenden Abfällen ist aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Einleitung in die

Bestandskanalisation mit Anschluss an den Bessenbachsammler westlich der Staatsstraße 2307.

Niederschlagswasser wird in das bestehende Regenrückhaltebecken östlich der St 2307 und von dort aus gedrosselt in den Vorfluter Bessenbach abgeleitet. Das Niederschlagswasser, das im Änderungsbereich „Gemeindesaal“ anfällt, soll im Plangebiet teilweise versickern, in eine Zisterne bzw. in das Gewässer eingeleitet werden.

### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### **2.1.10 Natura 2000-Schutzgebiete**

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Schutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

### **2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden, soweit vorhanden, bereits bei den einzelnen Schutzgütern benannt. Diese sind aufgrund der geringen Eingriffsschwere überwiegend vernachlässigbar. Insofern bedarf es keiner genaueren Betrachtung.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee BauGB sind die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Solche Risiken sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen wie bisher genutzt werden und sich daher voraussichtlich nichts am heutigen Umweltzustand ändern würde.

## **3. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation**

### **3.1 Vermeidung und Verringerung**

#### **Schutzgut Fläche:**

- Standortwahl von durch Versiegelung teilweise vorbelasteter Fläche bzw. im Anschluss an bestehende Bebauung

#### **Schutzgut Boden:**

- Standortwahl von durch Versiegelung bzw. Nutzung teilweise vorbelasteten Flächen

#### **Schutzgut Wasser:**

- Einsatz von versickerungsfähigen Belägen
- Teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Standortwahl von durch angrenzende Bebauung bzw. Versiegelung vorbelasteten Flächen
- Gehölbeseitigungen und –rodungen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Baufeldräumung, Fäll- und Rückschnittarbeiten erst nach vorheriger Kontrolle

### **Schutzgut Landschaft:**

- Erhaltung von Gehölzen
- Eingrünung der geplanten Anlagen, gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

### **Schutzgut Mensch**

- Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für zu schützende Nutzungen im Umfeld

## **3.2 Kompensation**

Nach der erforderlichen Bewertung für den Eingriff im Bereich „Gemeindesaal“ entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Leitfaden, Fassung 2021) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.800 Wertpunkten (WP). Als externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2725 von ca. 365 m<sup>2</sup> bestimmt. Hier sollen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der bestehenden Acker-/Grünlandfläche zu einer strukturreichen Fläche mit Feldgehölzen, Gebüsch, Obstbäumen, extensiven Gras- und Krautfluren durchgeführt werden.

## **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht betrachtet, da es sich um die Anpassung bzw. Erweiterung bereits ausgewiesener Flächen für den Gemeinbedarf handelt.

## **5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen**

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.**

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Auswertung vorhandener Unterlagen vorgenommen. Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

### **6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum, 3. Änderung“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- die Neubauten einer Fahrzeughalle im Bereich der Feuerwehr
- und eines Heizwerkes mit Hackschnitzzellager im Rahmen der Nahwärmeversorgung
- sowie für die Errichtung eines Gemeindesaales am Festplatz zu schaffen.

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden für den Planungsraum „Gemeindesaal“ zusätzlich Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe auf Naturhaushalt und Landschaftsbild getroffen.

Der Ausgleich erfolgt mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durch die ökologische Aufwertung einer Acker-/Grünlandfläche zu einer strukturreichen Fläche.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nach Abschluss der Maßnahmen ausgeglichen.

## 8. Quellen

### Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 03.11.2017, letzte Änderung vom 28.07.2023
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, letzte Änderung vom 24.07.2023
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009, letzte Änderung vom 08.12.2022
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 23.02.2011, letzte Änderung vom 23.12.2022
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 16.02.2005, letzte Änderung vom 21.01.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 18.03.2021, letzte Änderung vom 22.03.2023
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 25.02.2021

### Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Leitfaden Fassung 2021 (StMLU)

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, Stand 01.06.2023

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain  
Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1), in Kraft getreten: 25.08.2020

Gemeinde Bessenbach

Flächennutzungsplan (digitalisierte Fassung), Planersteller: Fache Matthiesen GbR, (Stand: 20.03.2018, wirksam seit 03.08.2018)

## 12. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

| Verfahrensschritte  | Datum/Zeitraum               |
|---|------------------------------|
| <b>I. Aufstellungsbeschluss</b><br>Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur<br>3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes<br>„Gemeindezentrum“ in drei Teilbereichen – Festplatz,<br>Nebengebäude Feuerwehr und Nahwärmeversorgung.<br>Der Änderungsbeschluss für den Bereich der Fahrzeughalle<br>am Feuerwehrgerätehaus wurde bereits in der Gemeinderats-<br>sitzung am 05.07.2021 gefasst,<br>Billigungsbeschluss zum Planentwurf i.d.F. vom 20.02.2023<br>und Anordnung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens. | 28.02.2023                   |
| <b>II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der<br/>Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b><br>nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  | 30.05.2023<br>bis 30.06.2023 |
| <b>III. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b><br>Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlich-<br>keits- und Behördenbeteiligung sowie Beschluss zur Durch-<br>führung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB<br>und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum<br>Planentwurf i.d.F. vom 13.11.2023.   | 21.11.2023                   |
| <b>IV. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher<br/>Belange</b> nach § 4 Abs. 2 BauGB   | 18.12.2023<br>bis 02.02.2024 |
| <b>V. Öffentliche Auslegung</b> nach § 3 Abs. 2 BauGB   | 15.01.2024<br>bis 16.02.2024 |

Ausgearbeitet:

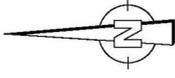
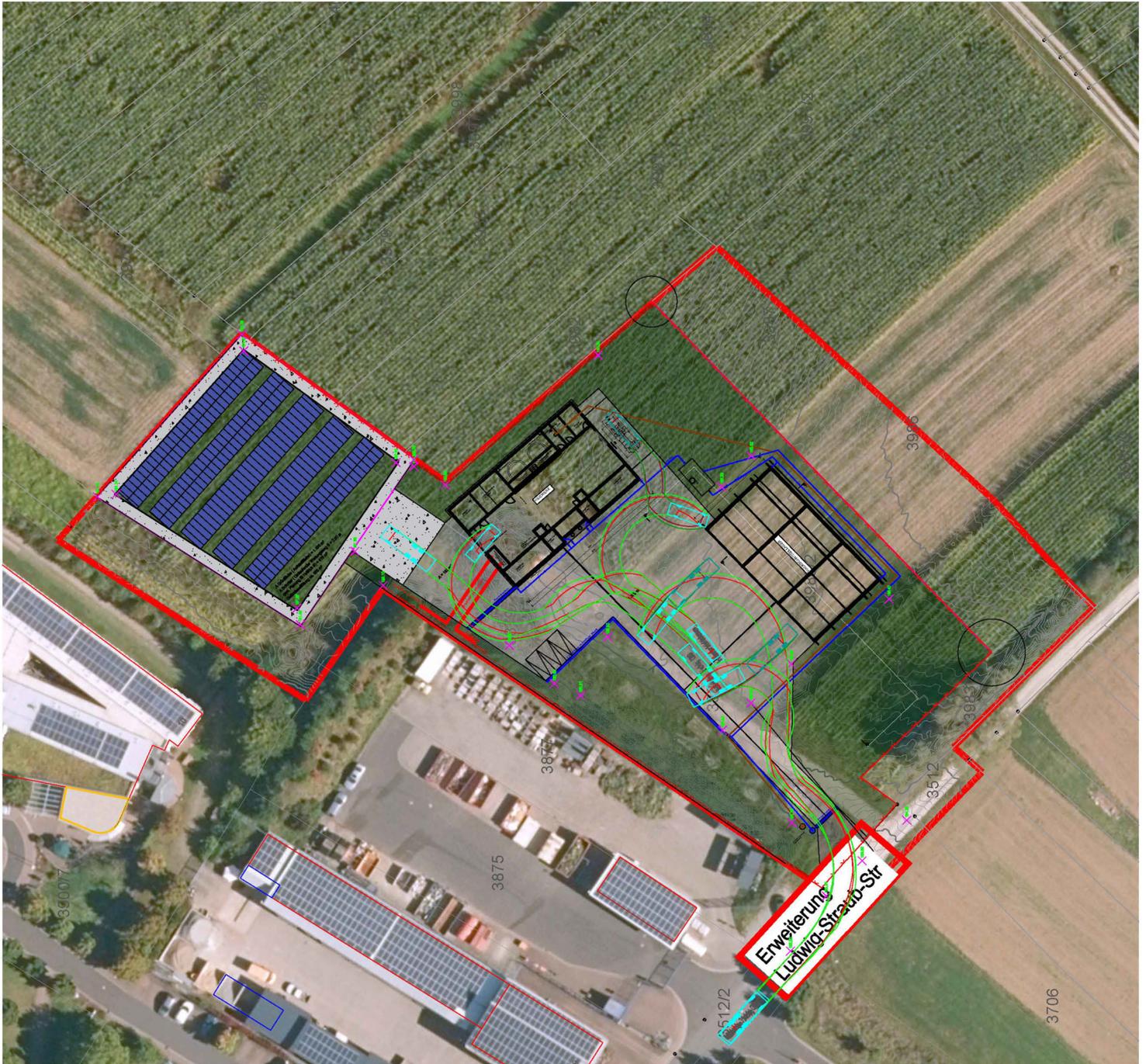
Anerkannt:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 20.02.2023  
ergänzt, 13.11.2023

.....  
Bessenbach,



**VORABZUG 03.03.2023**

|   |       |  |       |      |
|---|-------|--|-------|------|
| Änderung  | Index | Art der Änderung / Ergänzung   | Datum | Name |
| Vorhabenstafel  |       |  |       |      |
| <b>GEMEINDE BESSENBACH</b><br>Ludwig-Straub-Straße 2<br>63856 Bessenbach  |       |  |       |      |
|    |       |  |       |      |
| Projekt   |       | Projekt-Nr.: 026.006<br>Plan-Nr.: 1-KO-01<br>Konzeption: KONZEPT<br>Festlegung vom: 01.03.2023<br>Maßstab: 1 : 500<br>Erstellungsdatum: 03/23<br>erstellt von: FZ<br>geprüft von: AS |       |      |
| Projekt: <b>Nahwärmenetz Gemeindezentrum Bessenbach</b><br>Lageplan Heizwerk und Hackschnitzzellager<br>Gemeinde Bessenbach<br>Landkreis Aschaffenburg  |       |  |       |      |
| Planerstellung: <b>ÜBERSICHTSLAGEPLAN</b><br>Erschließung / Heizwerk / Hackschnitzzellager  |       |  |       |      |
| Genehmigung durch den Vorhabensträger: _____<br>Erwerbsverfasser:    |       |  |       |      |
| Ingenieurbüro SIK GmbH<br>Infrastruktur- und Kommunalplanung<br>Goltzauer Straße 65 · 68141 Achenbach   |       |  |       |      |
| Skizze und Umsetzung: _____ Datum und Unterschrift: _____<br>Alle Urheberrechte vorbehalten in unserem Ingenieurbüro. Die Vervielfältigung und Weitergabe ist nur mit unserer Zustimmung gestattet. |       |  |       |      |



**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll  
des Gemeinderates  
vom 21.11.2023**



Die Sitzung war öffentlich.

**TOP 05      Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gemeindezentrum"; Behandlung der  
Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit; Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat hatte in der Sitzung am 28.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Gemeindezentrum“ in 3 Teilbereichen anzupassen.

Für die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2023 hat zuletzt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30. Mai bis einschließlich 30. Juni 2023 stattgefunden.

Frau Christine Richter vom Bauatelier Richter/Schäffner ist in der Sitzung anwesend und erläutert die eingegangenen Stellungnahmen und die dazu getroffene städtebauliche Beurteilung.

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

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeister
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Katastrophenschutz/ Feuerwehr
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
10. Wasserwirtschaftsamt
11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
15. Amt für ländliche Entwicklung
16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
18. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe
19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
20. Deutsche Glasfaser
21. Abwasserverband Aschafftalgemeinden
22. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden
23. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
24. Gemeinde Haibach
25. Gemeinde Waldaschaff
26. Markt Hösbach
27. Gemeinde Laufach
28. Gemeinde Sailauf

**1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeister, 21./22.06.23**

Fachtechnische Stellungnahme:

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gemeindezentrum, Änderung 3“ in der Fassung vom 20.02.2023 besteht aus städtebaulicher Sicht Einvernehmen. Es handelt sich um Ergänzungen und Erweiterungen in kleineren Teilbereichen des rechtskräftigen Bebauungsplans, die sich zur Umsetzung diverser gemeindlicher Vorhaben als erforderlich erwiesen haben. Zu den Änderungen und Ergänzungen werden keine weiteren Hinweise und Anmerkungen vorgetragen; die einzelnen Vorhaben wurden im Vorfeld abgestimmt.

Folgendes ist noch zu klären:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist der am 20.08.2010 in Kraft getretene (nicht rechtskräftige) Bebauungsplan „Gemeindezentrum - 2. Änderung und Erweiterung 2006“ in der Fassung vom 26.09.2006.

Nach Punkt 3.3. 2. Satz der Begründung sollen die in den drei Änderungsbereichen geltenden bisherigen Festsetzungen außer Kraft treten und die übrigen weiter gelten. Die Festsetzung im Plan unter A.1 ist diesbezüglich nicht eindeutig formuliert.

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.09.2006 die „Erweiterung der Änderung 2 und Ergänzung 2006“ des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Die erste Planfassung war auf 26.09.2006 datiert. In der Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2009 wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gemeindezentrum - Änderung 2 und Erweiterung 2006“ in der Fassung vom 01.04.2008 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzung im Planteil A 1 wird inhaltlich an die Aussage in der Begründung (Pkt. 3.3) angepasst.

## **2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, 26.06.23**

#### Fachtechnische Stellungnahme:

Die Gemeinde Bessenbach plant die Änderung 3 des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum“. In drei Punkten sollen Änderungen vorgenommen werden:

1. Fahrzeughalle Feuerwehr
2. Ausweisung einer Fläche zur Nahwärmeversorgung
3. Bau Gemeindesaal

Am 21.06.2023 wurden die Flächen eingesehen.

#### Beurteilung:

zu 1. Keine Einwände

zu 2. Die Fläche kann aufgrund der derzeitigen Struktur (Brachflächen, Gehölze) Lebensraum für Reptilien (z.B. Zauneidechse) und Brutvögel darstellen. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass diese Fläche durch eine biologisch ausgebildete Person vorab begutachtet wird und bei entsprechenden Artenvorkommen Maßnahmen ergriffen werden, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen (s. §§ 44, 45 BNatSchG).

zu 3. Beim Abriss des bestehenden Gebäudes ist vorab durch eine biologisch ausgebildete Person eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Gebäude bewohnender Vögel oder Säugetiere (z.B. Fledermäuse) zu gewährleisten.

Je nach Ergebnis dieser gutachterlichen Tätigkeit hat dies Einfluss auf den Abrisszeitpunkt oder das Installieren von Ersatzquartieren zur Folge (s. §§ 44, 45 BNatSchG). Durch die Überbauung der Wiese ist kein gesetzlich geschützter Biotoptyp betroffen (z.B. arten- und strukturreiches Dauergrünland nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG).

#### Fazit:

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten.

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die angeführten Artenschutzmaßnahmen für die Änderungsbereiche 2 und 3 - Nahwärmeversorgung und Gemeindesaal - sind umzusetzen. Empfohlen wird die Aufnahme einer Festsetzung zu „Artenschutzmaßnahmen“.

Nach telefonischer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde greift im Bereich „Bau Gemeindesaal“ die Eingriffsregelung.

Als Eingriffsfläche wird die über die heute versiegelte Fläche hinausgehende, erweiterte Gemeinbedarfsfläche definiert, die von einer Baugrenze umschlossen ist. Diese Fläche hat eine Größe von 600 m<sup>2</sup>.

Von dem Büro Trölenberg + Vogt liegt eine Eingriffsbilanzierung vom 07.08.2023 vor:

Der im Eingriffsbereich vorhandene Biotop- und Nutzungstyp (BNT) wird als brachgefallenes Intensivgrünland (Biotopwertliste G12) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft und pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet.

Bei einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.800 Wertpunkten ( $600 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP/m}^2$ ).

Da im Baugebiet keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, soll der Kompensationsumfang außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Fl.Nr. 2725, Gemarkung Straßbessenbach (südöstlich des Beachvolleyballplatzes, angrenzend an bestehende Ausgleichsflächen), erbracht werden.

Die ökologische Aufwertung der Acker-/Grünlandfläche mit 3 WP zu einer strukturreichen Fläche mit Feldgehölzen, Gebüsch, Obstbäumen und extensiven Gras- und Krautfluren ergibt einen Zugewinn von 3 auf 8 WP, also  $5 \text{ WP/m}^2$ .

Erforderliche Flächengröße:

$1.800 \text{ WP} : 5 \text{ WP/m}^2 = 360 \text{ m}^2$

Die Größe des Grundstücks Fl.Nr. 2725 beträgt  $1.090 \text{ m}^2$ , somit wird ca. ein Drittel benötigt ( $1.090 \text{ m}^2 / 3 = 363 \text{ m}^2 \times \text{Aufwertung um } 5 \text{ WP/m}^2 = 1.815 \text{ WP}$ ).

### **3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 27.06.23**

Die Gemeinde Bessenbach plant den Bebauungsplan in drei Teilbereichen zu ändern:

1. Im Bereich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses soll eine Fahrzeughalle errichtet werden.
2. Angrenzend an den Bauhof soll ein Heizwerk mit Hackschnitzzellager zur Nahwärmeversorgung der gemeindlichen Anwesen entstehen.
3. Im Bereich des Festplatzes soll ein Gemeindesaal entstehen.

Zum Vorhaben „Gemeindesaal“ fand am 29.07.22 ein Scoping-Termin statt, zum Vorhaben „Nahwärmeversorgung“ erfolgte die Projektabstimmung am 19.09.22.

Insbesondere beim Vorhaben „Gemeindesaal“ wurde dabei zur rechtssicheren Planung zur Erstellung eines Schallgutachtens geraten. Die vorgelegten Unterlagen enthalten zu dem Thema keinerlei Aussagen.

Zur Vermeidung einer Konfliktverlagerung und zur Festlegung der Baufenster und Ausrichtung des Objekts wäre eine gutachterliche Betrachtung im Rahmen des Verfahrens sinnvoll. Alternativ müsste die Begutachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Da es sich bei dem geplanten Heizwerk um eine Anlage handelt, die unter die Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz fällt, wäre eine Aufnahme in das Schallschutzgutachten sinnvoll. Alternativ könnte das Thema im Rahmen der Genehmigung durch Erstellung einer Schallprognose insbesondere im Hinblick auf das benachbarte Pflegeheim abgearbeitet werden.

Die Fahrzeughalle ist aus Sicht des Immissionsschutzes unproblematisch.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum“ sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung vom 20.02.2023 keine grundsätzlichen Bedenken, wenn im Rahmen der Bauleitplanung ein Schallgutachten erstellt wird.

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Von dem Ing.-Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG wurden Schallimmissionsprognosen für die Bereiche „Gemeindesaal“ und „Nahwärmeversorgung“ erstellt. In den schalltechnischen Untersuchungen wurden die Schallemissionen, die durch die mit den Änderungen im Plangebiet ermöglichten Nutzungen verbunden sind und auf die zu schützenden Nutzungen einwirken, ermittelt und nach den maßgebenden Richtlinien bewertet.

Die Untersuchungen kamen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Gemeindesaal:

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen (am Tag mindestens 9 dB, in der lautesten Nachtstunde mindestens 6 dB) kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Nutzung des geplanten Gemeindesaals verursachten Schallemissionen die Gesamt-Schallimmissionssituation nicht relevant verschlechtert, wenn die unten genannten Mindestanforderungen berücksichtigt werden. Eine zusätzliche Reduktion der nächtlichen Schallemissionen lässt sich durch bauliche Maßnahmen (z. B. höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile) oder organisatorische Maßnahmen (z. B. Begrenzung der sich gleichzeitig im Freien aufhaltenden Personen) erreichen.

Mindestanforderungen:

Gemeindesaal: Schalldämmmaß für die West-, Nord- und Ostfassade des Gemeindesaals mindestens  $RW_{ges} = 32$  dB und für die Südfassade sowie das Dach mindestens  $RW_{ges} = 38$  dB  
Foyer: Schalldämmmaß mindestens  $RW_{ges} = 32$  dB

Nachts sind während geräuschrelevanter Veranstaltungen im Gemeindesaal die Fenster bzw. Außentüren des Saals geschlossen zu halten und der Zu- bzw. Abgang hat über das Foyer zu erfolgen.

Die geplanten Pkw-Stellplätze sind lediglich betrieblicher Natur z. B. für Personal oder die Andienung/Versorgung des Gemeindesaals.

Technische Anlagen (z. B. Lüftungs- und Klimatechnik) dürfen keine tonhaltigen Schallemissionen aufweisen.

Keine Liefertätigkeiten (Lkw-Verkehr, Verladungen etc.) während der Nacht.

**Nahwärmeversorgung:**

Die Berechnung zeigt, dass mit den getroffenen Annahmen sowohl am Tag als auch während der Nacht die jeweils maßgebenden IRW der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschritten werden können, so dass das sogenannte Irrelevanzkriterium der TA Lärm (s. Kap. 3) eingehalten werden kann.

Aufgrund der großen Nähe zu den besonders schutzbedürftigen Nutzungen des Pflegeheims sind jedoch umfangreiche organisatorische und technische Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die oben genannte Einhaltung des Irrelevanzkriteriums zu ermöglichen.

Solche Maßnahmen können insbesondere technischer Natur sein und z. B. die zulässigen Schalleistungspegel einzelner technischer Anlagenteile oder Maschinen bzw. Anforderungen an Schalldämpfer einzelner Anlagenteile sowie das Mindest- Schalldämmmaß von Außenbauteilen etc. betreffen. Auch organisatorische Maßnahmen eignen sich, wie z. B. die Begrenzung der Tätigkeiten im Freien auf eine bestimmte Zeitdauer bzw. bestimmte Tageszeiten oder die Begrenzung der Anzahl von Lkw pro Tag. Darüber hinaus können auch Anforderungen an abschirmende Bauwerke oder eine schalloptimierte Lage einzelner Schallquellen in der Detailplanung bestimmt werden.

Da es sich bei der Nahwärmeversorgung um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG handelt, ist sichergestellt, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung die hierfür erforderliche schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird.

#### **4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, 04.07.23**

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, 06.06.23**

Zur geplanten Errichtung eines Gemeindesaales im Bereich des Festplatzes fand bei der Gemeinde bereits ein Scoping-Termin mit den Fachbehörden statt. Die damaligen Anmerkungen sind den vorliegenden Entwurf eingearbeitet worden.

So ist der Verlauf des Überschwemmungsgebietes (HQ 100) in den Entwurf des Bebauungsplanes übertragen worden. Auch ist die Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG für die Errichtung baulicher Anlagen im 60 m-Bereich des Gewässers Bessenbach in die Entwurfsunterlagen aufgenommen worden.

Der Bau einer Zisterne zum Auffangen des Regenwassers der Dachflächen zur Grünflächenbewässerung bzw. zur Brauchwassernutzung ist auch vorgesehen.

Auch soll für den Änderungsbereich Nr. 3 – Gemeindesaal – die Einleitung in das Gewässer geprüft und ggf. die Einleitenehmigung erweitert werden.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, dass das Überschwemmungsgebiet des Bessenbachs von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Außerdem dürfen keinerlei Auffüllungen oder abflussbehindernde Einbauten (z.B. Einzäunungen usw.) errichtet werden. Die Lagerungen von Stoffen, die bei Hochwasser abgeschwemmt werden oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, ist verboten.

Zu den Änderungsbereichen – Fahrzeughalle und Nahwärmeversorgung – gibt es aus wasserrechtlicher Sicht keine Anmerkungen bzw. ist wasserrechtlich nichts veranlasst. Seitens der Unteren Wasserbehörde besteht mit der Entwurfsplanung Einverständnis.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

## **6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, 15.06.23**

### Regionalplanerische Stellungnahme:

Die vorliegenden Bauleitplanentwürfe wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkte überprüft. Anregungen oder Einwendungen haben sich dabei nicht ergeben.

### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **7. Landratsamt, Feuerwehr/Katastrophenschutz, 30.05.23**

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden B-Plan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte bei der Bebauung beachtet werden. Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Freiwillige Feuerwehr Bessenbach kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet auch nach der geplanten Änderung gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die zukünftig geplante Bebauung ausreichend.

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

Bei anderen Gebäuden mit Rettungshöhen über 8 m, außer bei Hochhäusern, kann der 2. Rettungsweg nur mittels der bei der Feuerwehr Bessenbach vorhandenen Drehleiter sichergestellt werden. Hierzu wären dann ggf. auch entsprechende Zufahrten mit Aufstellflächen ggf. auch auf dem jeweiligen Grundstück für den Einsatz einer Drehleiter notwendig oder der 2. Rettungsweg ist für diese Gebäudehöhen baulich sicherzustellen.

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

Die Sicherstellung einer geeigneten öffentlichen Zufahrt für die Feuerwehr und die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Aufgaben der Gemeinden und damit Teil der Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs (BauGB).

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten (Gebäude, bauliche Anlagen, fliegende Bauten) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein.

Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Im Bereich von Schutzobjekten muss mind. eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrlöschfahrzeuges vorhanden sein.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatzeingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Damit soll bei den Gebäuden sichergestellt sein, dass mit einem Löschfahrzeug mindestens bis 50 m zu jedem Schutzobjekt heranzufahren ist.

Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage sind für eine Nutzung auch als Löschwasser die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere sind dies die Arbeitsblätter

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 331 Hydrantenrichtlinie

W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Im Baugebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die

Feuerwehr vorzusehen.

Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz in einem Abstand einzubauen, dass von einem im Einsatz befindlichen Löschfahrzeug (Bewegungsfläche) in max. Abstand von 75 m ein Hydrant zur Verfügung steht.

Bei den Hydrantenstandorten ist darauf zu achten, dass diese sinnvoll zu den Zufahrtsstraßen angeordnet werden und diese in ihrer Benutzbarkeit nicht behindern.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein

Die erforderliche Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch die Gemeinde Bessenbach als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen.

Wir empfehlen hierzu auch die geplanten Zisternen auf dem Anwesen mit in die Löschwasserplanung einzubeziehen und mit den dementsprechenden Saugeinrichtungen und Bewegungsflächen auszubilden.

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

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Punkte sind zu beachten.

### **8. Landratsamt, Gesundheitsamt, 21.06.23**

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gemeindezentrum“ keine Einwände.

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **9. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde, 15.06.23**

#### Landesplanerische Stellungnahme:

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **10. Wasserwirtschaftsamt, 29.06.23**

#### Wasserversorgung

Auf den zusätzlichen Wasserbedarf im Planungsgebiet wird in den vorgelegten Unterlagen nicht näher eingegangen. Es ist zu prüfen, ob ausreichende Kapazitäten bei der Wasserversorgung bestehen.

Auf die erforderlichen Maßnahmen des ZWA und der Mitgliedsgemeinden zur langfristigen Sicherstellung der Wasserversorgung wird ergänzend hingewiesen.

#### Abwasserentsorgung

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in der Kanalisationsplanung bzw. Generalentwässerungsplanung sowie in der Schmutzfrachtberechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 zu berücksichtigen.

#### Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser soll eine (gedrosselte) Einleitung in den Bessenbach

geprüft werden.

Es ist grundsätzlich vorrangig zu prüfen, ob Niederschlagswasser dezentral zurückgehalten und ortsnah versickert werden kann.

Hierzu ist eine Erschließungskonzeption zu erarbeiten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist vorab zu prüfen (z. B. mittels Sickertests an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 bzw. DWA-A 102, Teil 2 erforderlich.

Der notwendige Flächenbedarf (z. B. für Versickerungsmulden oder erforderliche Rückhalteflächen) ist bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Wir empfehlen folgende Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der noch zu erarbeitenden Erschließungskonzeption).

Gefahren durch Starkniederschläge

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden. Wir empfehlen hierzu die Durchführung einer Fließweganalyse für Starkniederschläge.

Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzung im Bebauungsplan:

Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rück- schlagklappen.

Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

#### Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet:

Wasserversorgung:

Eine ausreichende Wasserversorgung/-druck ist auch bei Umsetzung der geplanten Vorhaben vorhanden.

Abwasserentsorgung:

Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind in der Kanalisationsplanung bzw. Generalentwässerungsplanung sowie in der Schmutzfrachtberechnung nach Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2.

Niederschlagswasser:

Die derzeitige Erschließungskonzeption für das Bauvorhaben „Gemeindesaal“ sieht vor, dass das Niederschlagswasser von befestigten Flächen in den seitlichen Vegetationsflächen versickert werden soll. Nicht belastete Flächen wie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen.

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll einer Zisterne zur weiteren Verwendung für die Freiflächenbewässerung oder/und als Brauchwasser zugeführt werden. Im

Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein dürfen.

Die Entwässerungsplanung im Bereich „Gemeindesaal“ soll auf der Grundlage des konkreten Bauvorhabens erstellt werden, um für das anfallende Niederschlagswasser erforderliche bauliche und technische Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung wie Versickerungsflächen, Rückhaltenmulden etc. zur ausreichenden Vorsorge festzulegen.

Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 (Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer) in der jeweils gültigen Fassung.

**Starkregenereignisse:**

Der Empfehlung zur Durchführung einer Fließweganalyse wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht entsprochen. Eine Ermittlung der oberirdischen Fließwege – welchen Weg das Wasser bei einem Starkregenereignis nehmen kann – erscheint erst zielführend, wenn die Gebäude- und Freiflächenplanung vorliegt und eine vorhabenbezogene Betrachtung vorgenommen werden kann.

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> ist im Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Abschnitt 14.9.2 vorzulegen. Hierzu ist der Nachweis einer schadlosen Rückhaltung auf dem Grundstück für ein 30-jährliches Regenereignis zu erbringen. Das zurückzuhaltende Abflussvolumen auf dem Grundstück kann z.B. oberirdisch in entsprechenden Mulden oder alternativ auch in Form von Retentions- oder Rigolenvolumen erstellt werden.

**Altlasten und Bodenschutz:**

Die vorgeschlagenen Festsetzungen bzw. Hinweise bezüglich Starkniederschläge und Altlasten/Bodenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **11. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau, 29.06.23**

Das Staatliche Bauamt nimmt wie folgt Stellung zum Gemeindesaal:

### **1. Bauverbotszone**

Entlang der Staatsstraße 2307 ist eine 20 m-Zone vom Fahrbahnrand gemessen als Bauverbotszone zu berücksichtigen. Für die 40 m-Baubeschränkungszone können Ausnahmegenehmigungen in Aussicht gestellt werden. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wurde beim Staatlichen Bauamt durch die Gemeinde beantragt. Die Verlegung befindet sich aktuell in der Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken.

### **2. Erschließung**

Die mögliche Erschließung des Areals soll über eine Zufahrt von der Straße „Klingermühle“ erfolgen. Die Anlieferung soll über eine Zufahrt von der Staatsstraße 2307 erfolgen. Hier sind dann die Sichtdreiecke zu beachten.

Mit den Vorhaben Erweiterung Feuerwehrgerätehaus und Nahwärmeversorgung besteht seitens des Bauamtes Einverständnis. Nach Erlangen der Rechtskraft wird um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie des Beschlusses gebeten.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

An den Zu- und Ausfahrten sind die erforderlichen Sichtfelder zu beachten.

Die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes mit Beschluss wird zu gegebener Zeit übermittelt.

## **12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, 20.06.23**

Nach den vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**13. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung München**

Es liegt keine Äußerung vor.

**14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, 31.05.23**

Von Seiten des Amtes – Bereich Landwirtschaft – werden keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme vorgebracht.

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Durch die geplante Maßnahme werden keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt.

Das Amt hat gegen die geplante Maßnahme keinerlei Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**15. Amt für ländliche Entwicklung, 05.06.23**

In dem Gebiet der o.a. Bebauungsplanänderung ist kein Verfahren nach dem FlurbG anhängig bzw. geplant. Es bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg**

Es liegt keine Äußerung vor.

**17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, 02.07.23**

Im Bereich des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes, zuletzt geändert am 20.02.2023, verlaufen 0,4 kV-Niederspannungs- und 20 kV-Mittelspannungskabel des Unternehmens. Parallel zur Versorgung der bestehenden Straßenbeleuchtung weiterhin ein zusätzliches 0,4 kV-Niederspannungskabel. Alle Versorgungsleitungen haben einen Schutzzonenbereich von 1m beidseits der Trassenachse.

Auf das Beifügen von Plankopien wurde verzichtet.

Werden detaillierte Pläne benötigt, können diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig unter nachfolgendem Link heruntergeladen werden:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, wird ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen Bayernwerk mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen verwiesen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Aufgrund des zu erwartenden Netzzubaus wird das Unternehmen den Bau und Betrieb einer neuen Kabelstation auf dem Grundstück des Gemeindezentrums prüfen. Benötigt wird für eine neue Kabelstation mit entsprechender Anbindung eine Grundstücksgröße von 42 m<sup>2</sup> (6 mal 7 m), welche durch eine persönliche begrenzte Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern wäre. Die Bayernwerk Netz GmbH ist daher in die weitere Planung und die benötigte Strombezugsleistung der beiden neuen Strom-Hausanschlüsse einzubinden.

Gegen die Änderung 3 des Bebauungsplanes und der Änderung 15 des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Auf die Bestandsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Das Unternehmen ist weiter in die Planung einzubinden. Seitens des Netzbetreibers wird die Notwendigkeit einer neuen Kabelstation im Plangebiet „Gemeindezentrum“ geprüft.

## **18. NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Sailauf Weyberhöfe**

Es liegt keine Äußerung vor.

## **19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, 27.06.23**

Im bzw. am Rande der Geltungsbereiche befinden sich teilweise Telekommunikationslinien des Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).

Dieser Bestandsplan ist nur für Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung der Änderung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, die Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Spezielle für den Änderungsbereich 1 Feuerwehr möchten wir darauf hinweisen, dass der Bereich von einer Telekommunikationslinie durchquert wird. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung (hier: Pflegezentrum), bitten wir, die betroffene Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem 2. Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgen: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet, insbesondere sind die bestehenden Telekommunikationslinien zu berücksichtigen.

Im Änderungsbereich 1 „Feuerwehr“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt.

## **20. Deutsche Glasfaser**

Es liegt keine Äußerung vor.

## **21. Abwasserverband Aschafftal**

Es liegt keine Äußerung vor.

## **22. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden, 12.06.23**

Im Rahmen der Erstellung der Wasserbilanz des ZWA lieferten die Mitgliedsgemeinden die Datengrundlage für den prognostizierten Wasserbedarf des ZWA.

Der ZWA geht aus diesem Grund davon aus, dass die derzeit geplanten und in Zukunft umgesetzten Änderungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bereits von den einzelnen Mitgliedsgemeinden in den gemeldeten Wasserverbräuchen bzw. Bevölkerungszahlen 2030, 2040 und 2050 berücksichtigt sind.

Von Seiten des ZWA bestehen daher keine Einwände gegen die Änderung 3 und 15 des vorgelegten Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Änderung 15 handelt es sich um die Flächennutzungsplanung.

## **23. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 05.06.23**

Zu o.g. Planung nimmt das Amt wie folgt Stellung:

1. Für Flurstück 3900/1 (Planbereich 1) liegt dem ADBV Aschaffenburg ein Antrag auf Einmessung von Gebäudeveränderungen (Feuerwehrrätehaus, Nebengebäude) vor. Ein Termin für die Einmessung und katastertechnische Bearbeitung ist zurzeit noch nicht bekannt.
2. Lang gestrichelte Flurstücksgrenzen wurden aus der Flurkarte des Maßstabs 1:2500 digitalisiert und können somit größer Ungenauigkeiten aufweisen. Eine exakte zentimetergenaue Darstellung dieser Grenzen wäre erst nach Ermittlung, Vermessung und Abmarkung in der Örtlichkeit möglich (Planungsbereich 2).
3. Im Planungsgebiet (Bereich 2 und 3) befinden sich Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Bitte teilen sie uns rechtzeitig bauliche Veränderungen mit, um eine Sicherung oder Verlegung dieser Punkte zu ermöglichen.
4. Für Flurstück 4366, 4366/5, 4366/6, 4382, 4382/1 (Planungsbereich 3) liegt dem ADBV ein Antrag (1241/2023) auf Verschmelzung vor. Die Bearbeitung beginnt in den nächsten Tagen. Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes vom 20.02.2023 entspricht in diesem Bereich nicht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 05.06.2023. Die bereits abgeschlossene Zerlegung der Flurstücke 4366 und 4382 ist noch nicht dargestellt.
5. Der Bachverlauf des Bessenbachs wurde zuletzt im Jahre 2001 im Bereich des Festplatzes vermessen. (Fortführungsriß 845). Wasserläufe können sich im Laufe von Jahren natürlich oder künstlich verändern, insbesondere bei Überschwemmungen. Deshalb kann die digitale Flurkarte in diesen Bereich von der Örtlichkeit abweichen.
6. Bei allen Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) ist aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen: „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20..“. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan.
7. In der Begründung zum Bauungs- und Grünordnungsplan auf Seite 5 unter Punkt 2.2 werden die betroffenen Flurstücke aufgeführt. Flurstück 3667/1 ist vollständig einbezogen. Flurstück 3877 ist inzwischen weggefallen, da es zu Flurstück 3875 verschmolzen wurde. In der Auflistung wäre somit Flurstück 3875 und nicht 3877 teilweise einbezogen. Der Bebauungsplan hat in diesem Bereich einen Stand vor dem 25.10.2022. Wie bereits unter Punkt 2 erwähnt, handelt es sich um digitalisierte Grenzen. Die Flurstücke 3698 und 3699 könnten ebenfalls teilweise einbezogen sein, das Flurstück 3983 evtl. auch ganz.
8. In der Begründung auf Seite 7 unter Punkt 2.3 ist die Teilfläche aus Flurstück 4382 angegeben. Sie hat inzwischen die Flurstücksnummer 4382/1 und wird in nächster Zeit zu Flurstück 4366 verschmolzen. Siehe auch oben. Beim Bessenbach handelt es sich um ein im Grundbuch nicht gebuchtes Grundstück, evtl. könnte die Flurstück-Nummer 4693 in der Begründung mit aufgeführt werden.

Weitere Belange des ADBV Aschaffenburg sind durch die Planung nicht berührt.

#### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Kartengrundlage wird aktualisiert. In der Begründung wird die Auflistung der betroffenen Flurstücke entsprechend angepasst und der Copyvermerk ergänzt.

#### **24. Gemeinde Haibach**

Es liegt keine Äußerung vor.

#### **25. Gemeinde Waldaschaff**

Es liegt keine Äußerung vor.

#### **26. Markt Hösbach, 22.06.23**

##### Fazit der Verwaltung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Anregungen oder Bedenken zur Planung.

##### Beschluss des Marktgemeinderates am 22.06.2023:

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Gemeindezentrum, Änderung 3“ sowie die „15. Änderung des Flächennutzungsplanes“ wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken oder Änderungen.

##### Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **27. Gemeinde Laufach**

Es liegt keine Äußerung vor.

## **28. Gemeinde Sailauf**

Es liegt keine Äußerung vor.

## **B. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit liegen keine Anregungen oder Bedenken vor.

Durch den Gemeinderat ist die Abwägung vorzunehmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Im Lauf der Diskussion im Gremium wird der quer unter dem Festplatz Straßbessenbach verlaufende Kanal des Abwasserverbandes angesprochen. Der Abwasserverband hat hierzu erstaunlicherweise keine Stellungnahme abgegeben bzw. sich nur bezüglich des Flächennutzungsplans geäußert. Es wird von einigen Gemeinderäten in Frage gestellt, ob eine Überbauung des Verbandskanals mit einem Gebäude überhaupt möglich ist. Das Bauatelier Richter/Schäffner soll den Abwasserverband bei der nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals explizit auf die baulichen Planungen der Gemeinde hinweisen.

Analoges gilt für die 20 kV-Stromleitung; auch hier soll der Energieversorger nochmals ausdrücklich auf die Planungen der Gemeinde hingewiesen werden.

Frau Richter erläutert hinsichtlich der Bauverbotszone, dass diese nur außerhalb der Ortsdurchfahrt gelte und man daher bei der Regierung von Unterfranken beantragt habe, die Ortsdurchfahrtsgrenze insoweit zu verschieben, dass das Festplatzgelände innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Eine alternative Möglichkeit für eine Bebauung sei es, eine Ausnahme von der Bauverbotszone zu beantragen.

### **Beschluss:**

**Den vorgenannten Ausführungen der Planerin wird unter Berücksichtigung der aus dem Gremium erfolgten Ausführungen zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung in Zusammenarbeit mit dem Bauatelier Richter/Schäffner vorzubereiten und durchzuführen.**

**Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.**

### **Abstimmungsergebnis:**

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Ja-Stimmen:           | 19 |
| Nein-Stimmen:         | 0  |
| Persönlich beteiligt: | 0  |

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bessenbach, 22. November 2023  
Gemeinde Bessenbach  
gez.  
Sauer, Schriftführer