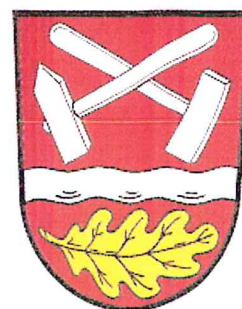


Gemeinde Sommerkahl
Landkreis Aschaffenburg

3. Änderung des Bebauungsplanes
„Bergäcker“,

Begründung



Entwurfssfassung: 03.04.2008

Verfahrensübersicht:

- 07.07.2005 Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
 „Bergäcker“
- 13.09. – 18.10.2006 Frühzeitige Beteiligung der Behörden: Scoping, § 4 Abs. 1
- 19.06. – 03.07.2006 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 1
- 11.02. – 11.03.2008 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 11.02. – 11.03.2008 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 27.06.2008 Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss

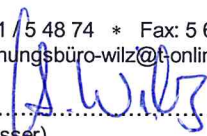
Goldbach, 03.04.2008

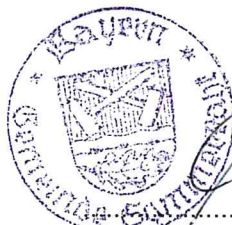
Sommerkahl, ... 14. JULI 2008



Planungsbüro Wilz
Hauptstraße 456
63773 Goldbach

Fon: 06021 / 5 48 74 * Fax: 5 68 27
e-mail: planungsbüro-wilz@online.de


.....
(Entwurfsverfasser)




.....
(Arnold Markert, 1. Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Planungsgebietes	Seite 3
2. Größe des Plangebietes	Seite 3
3. Beschaffenheit	Seite 3
4. Gründe für die Bebauungsplanänderung	Seite 3
5. Erläuterung der Änderung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan	Seite 4
5.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
5.3 Grünflächen	Seite 4
6. Bauleitplanverfahren	Seite 5
6.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB	Seite 5
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Seite 7
6.3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	Seite 7
6.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Seite 10
6.5 Satzungsbeschluss	Seite 10

Anlage 1: Erfassung des Baumbestandes

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich vom Zentrum der Gemeinde Sommerkahl. Es erhält über die Bergstraße Anschluss an das bestehende Straßennetz.

2. Größe des Plangebietes

Die Gemeinde Sommerkahl mit rd. 1.152 Einwohnern ist Mitglied in der Verwaltungsgemeinde Schöllkrippen.

Die Entfernung zur Kreisstadt Aschaffenburg beträgt etwa 19 km. Die Anbindung erfolgt über die Hauptstrasse und die Kreisstraße AB 19.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ i.d.F. vom 03.04.2008 umfasst insgesamt 0,57 ha.

3 Beschaffenheit

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummern Nr. 7718, 7718/2 und 7718/3, die gemeinsam genutzt werden. Es handelt sich um ein Hanggrundstück, in dessen Mitte sich eine leicht verebnete Freifläche mit einem nicht mehr genutzten Wohngebäude und einer an der Südseite angrenzenden Terrasse befindet.

4. Gründe für die Bebauungsplanänderung

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Bergäcker“ i.d.F. vom 18.11.1985, zuletzt geändert am 16.10.1987 und 01.04.1996.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ ist eine Nachverdichtung auf den Grundstücken Fl.Nr. 7718, 7718/2 und 7718/3 vorgesehen.

Die Gemeinde Sommerkahl hat hierzu in der Sitzung am 07.07.2005 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst und diesen unter Punkt 3 aufgeführten Festsetzungen konkretisiert.

5. Erläuterungen der Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird weiterhin wie im rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wird nur eine Bebauung von Einzelhäusern zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Es wird ein Untergeschoss und ein Vollgeschoss mit einem Satteldach von 35° bis 45° mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird eine max. talseitige Traufhöhe bis 5,80 m über dem Gelände festgesetzt.

5.3 Grünflächen:

Aufgrund der bereits erlangten Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans ist eine nennenswert abweichende Umweltentwicklung durch die aktuelle Planänderung nicht zu erwarten. Die wesentlichen Grünbestände wurden berücksichtigt.

Allerdings muss hierbei erwähnt werden, dass es sich bei einer Verdichtung der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht vermeiden lässt, dass der eine oder andere Baum „geopfert“ werden muss. Dies wird z.B. die 11 (die große Eiche) betreffen. Dies gilt auch für den Baum Nr. 12 (große Tanne). (Siehe Anlage 1: Baumbestand).

Wichtig ist ein ausreichender Abstand zu den beiden erhaltenswerten großen Buchen (Nr. 13 und 14 (Siehe Anlage 1: Baumbestand)) sowie die Berücksichtigung der überwiegenden Mehrzahl der Gehölze entlang der südlichen Grenze (landschaftliche Einbindung in das Ortsbild).

Der vorhandene artenreiche Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ein (gemäßigter) Eingriff in den Gehölzbestand nördlich des bestehenden Gebäudes wäre nach hiesiger Einschätzung vertretbar.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Festsetzungen und der Erhalt der Grünstrukturen tragen zur Erhaltung des Ortsbildes/-randes bei. Ein schonender Umgang während der Bauphase ist somit Voraussetzung, dass ein naturnahes Wohnen gewährleistet ist.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der auf Grundlage des Bebauungsplans die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen darstellt und erläutert. Dieser Plan ist Bestandteil der Baugenehmigung.

6. Bauleitplanverfahren

6.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vom 13.09. – 18.10.2006 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden statt.

Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

6.1.1 Stellungnahme Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt und Untere Naturschutzbehörde:

1. Im Rahmen der Bauvoranfrage Lange (BV 4/04) wurden bereits im Vorfeld in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2003 die Auffassung des Landratsamtes einer Bebauungsplanänderung diskutiert.
2. Aufgrund der Vorgeschichte und der heutigen Situation vor Ort wird nochmals auf die sensible Ortslage hingewiesen.
3. Wenn die Gemeinde Sommerkahl auf den Flurstücken 7718/1, 7718/3 und 7718 zusätzlich Baumöglichkeiten planungsrechtlich schaffen will, muss vorab und in der Begründung nachvollziehbar dargelegt werden, wie der Bestand (Bäume und Bebauung) zur Zeit aussieht.
Da die Bestandsaufnahme und eine entsprechende Bewertung zur Natur (Bäume, Sträucher) und zur Topographie (z.B. Höhen, Böschungen) komplett fehlen, kann keine Beurteilung der Situation mit den vorliegenden Unterlagen erfolgen.
4. Im Vorbescheid vom 10.05.2004 wird dezidiert in der Begründung dargelegt, mit welcher Problematik sich auch die Bauleitplanung für den Bereich befassen muss. Der Vorbescheid wurde dem Antragsteller und der Gemeinde zugestellt.
5. Für das Flurstück 7718/1 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan „Bergäcker“ die Bebauung mit einem Wohnhaus vor. Einer geringfügigen Vergrößerung des Baufensters bei Erhalt des Baumbestandes stehen keine Belange entgegen.
6. Für das Flurstück 7718/3 ist nicht ersichtlich, warum das extrem steile Gelände, das dicht mit großkronigen Bäumen und Sträuchern bewachsen ist, bebaut werden soll. Wie ist die Erschließung der Garagen über die Böschung geplant? Aus welchen städtebaulichen nachvollziehbaren Gründen ist das Baufenster mit 25 x 14 m sehr viel großzügiger als die angrenzenden Baufenster gewählt? Detaillierte Bestandsdarstellungen sind zwingend erforderlich!
7. Auf dem Flurstück 7718 sind zwei Baufenster vorgesehen. Nicht eindeutig ersichtlich ist die Erschließung des Flurstücks, da genaue Angaben fehlen und keine Bestandsaufnahme vorliegt. Für die Beurteilung sind Geländeschnitte erforderlich.
8. Aus unserer Kenntnis heraus ist der Standort dicht mit großen Bäumen bestanden. Im nordöstlichen Bereich handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes, der im Waldaktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz und die Erhöhung festgesetzt ist. Je weiter die Bebauung nach Norden verschoben wird, desto größer ist der Eingriff in Natur und Landschaft, der aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht unbedingt zu vermeiden ist.
10. Bei einer Realisierung der vorliegenden Planung ist auch die „Baumwurfgefahr“, d. h. einer Gefährdung der Bausubstanz bei Sturm, Rechnung zu tragen. Diesbezüglich sind Aussagen im Bebauungsplan erforderlich.

11. Wenn die Gemeinde Sommerkahl an dem Vorhaben der Bebauungsplanänderung festhält, ist im Sinne einer nachhaltigeren und umweltschonenden Planung die Durchführung einer Bestandsaufnahme, die analytische Auseinandersetzung mit der Topographie und die Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen erforderlich.

6.1.2 Landratsamt Aschaffenburg, Untere Denkmalschutzbehörde

Das Landratsamt Aschaffenburg, Untere Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers teilt mit, dass von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers grundsätzlich keine Bedenken besteht.

Wegen möglicher Bodendenkmäler wird gebeten – sofern nicht bereits geschehen – das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Residenzplatz 2, Tor A, 97070 Würzburg, im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

6.1.3 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege in Memmelsdorf:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Memmelsdorf teilt mit, dass eine direkte Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange in den vorliegenden Unterlagen nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht zu entnehmen sind.

Wegen möglicher Bodendenkmäler wird gebeten – sofern nicht bereits geschehen – das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Abteilung Vor- und

Frühgeschichte, Residenzplatz 2, Tor A, 97070 Würzburg, im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Sollten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein, die Belange des Denkmalschutzes berühren, bittet das Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört zu werden.

6.1.4 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg:

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat aus wasserrechtlicher Sicht folgendes anzumerken:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vormwald der Gemeinde Sommerkahl. Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll die Bebauungsmöglichkeit auf den Grundstücken Fl.Nrn. 7718 und 7718/3 entsprechend dem beantragten Vorbescheid geschaffen werden. Ferner wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 7718 die bestehende Baugrenze erweitert.

Oberflächenwasser sind vom Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der nördliche, als private Grünfläche mit dichter Bepflanzung vorgesehene, Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes der öffentlichen Trinkwasserversorgung für den Markt Schöllkrippen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind –nach Erlass- die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

Es wird vom Wasserwirtschaftsamt darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Ferner ist nicht auszuschließen,

dass im Zuge der Baumaßnahmen Schichtenwasser angetroffen wird. Bei der Planung bzw. der Ausführung sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wässer gesondert abzuleiten. Insofern die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung mit Trink-, Lösch- und Brauchwasser über die bestehenden Netze gesichert ist, bestehen aus fachlicher Sicht gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken .

6.1.5 Deutsche Telekom:

Die deutsche Telekom, hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände. Sie weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom. Eine mögliche Versorgung der neu hinzukommenden Bauplätze hat die deutsche Telekom in einem beiliegenden Bebauungsplanausschnitt einskizziert.

6.1.6 E.ON Bayern AG:

Die E.ON Bayern AG teilt mit, dass sich im Geltungsbereich keine Mittelspannungsanlagen ihres Unternehmen befinden. Somit besteht von der E.ON Bayern AG keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Versorgung des Baugebietes aus dem vorliegenden Niederspannungsnetz möglich.

Bezüglich der vorhandenen Niederspannungskabelleitung bittet die E.ON Bayern AG, sich zwei Wochen vor Baubeginn mit dem technischen Kundenmanagement zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Die zum Schutz der Leitungen notwendigen Sicherheitsmaßnahmen werden dann angegeben.

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Seitens der Bürger wurde keine Stellungnahme zum Änderungsentwurf abgegeben.

6.3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008 fand die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Folgende Behörden wurden am Verfahren beteiligt werden:

- 6.3.1 Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt
- 6.3.2 Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz
- 6.3.3 Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- 6.3.4 Landratsamt Aschaffenburg, Untere Denkmalschutzbehörde
- 6.3.5 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 6.3.6 Deutsche Telekom AG, Bamberg
- 6.3.7 E ON Netzwerk GmbH
- 6.3.8 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmeldorf

Folgende Stellungnahmen sind von den Fachbehörden eingegangen:

Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz

vom 03.03.2008

Folgende Hinweise und Bedenken wurden von Seiten von Frau Globke - Lorenz vorgetragen:

1. Der vorhandene Laub- und Nadelbaumbewuchs ist zu erhalten.
2. Dies gilt auch für den waldähnlichen Gehölzbestand der privaten Grünfläche (Erhaltungsgebot).
3. Die Eingriffe in die Gehölzstruktur, insbesondere Nr. 11, 12, 23, 24 und Sträucher sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und im Plan darzustellen.
Es wird vorgeschlagen, diesen Baum- und Strauchobstbestand im nördlichen Bereich als waldähnliche Struktur wieder zu pflanzen (Eiche, Ahorn, Linde, Hasel, Vogelkirsche, Hartriegel, Holunder, Hainbuche, Schlehe).
Der Eingriff in die steile Böschung/Topographie lässt sich nur durch abgestufte und einfühlbare Bauweise abmildern.
4. Für die Bauanträge sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne zu erstellen, die der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind.
5. Die Festsetzungen und der Erhalt der Grünstrukturen tragen zur Erhaltung des Ortsbildes/-randes bei. Ein schonender Umgang während der Bauphase ist somit Voraussetzung, dass ein naturnahes Wohnen gewährleistet ist.

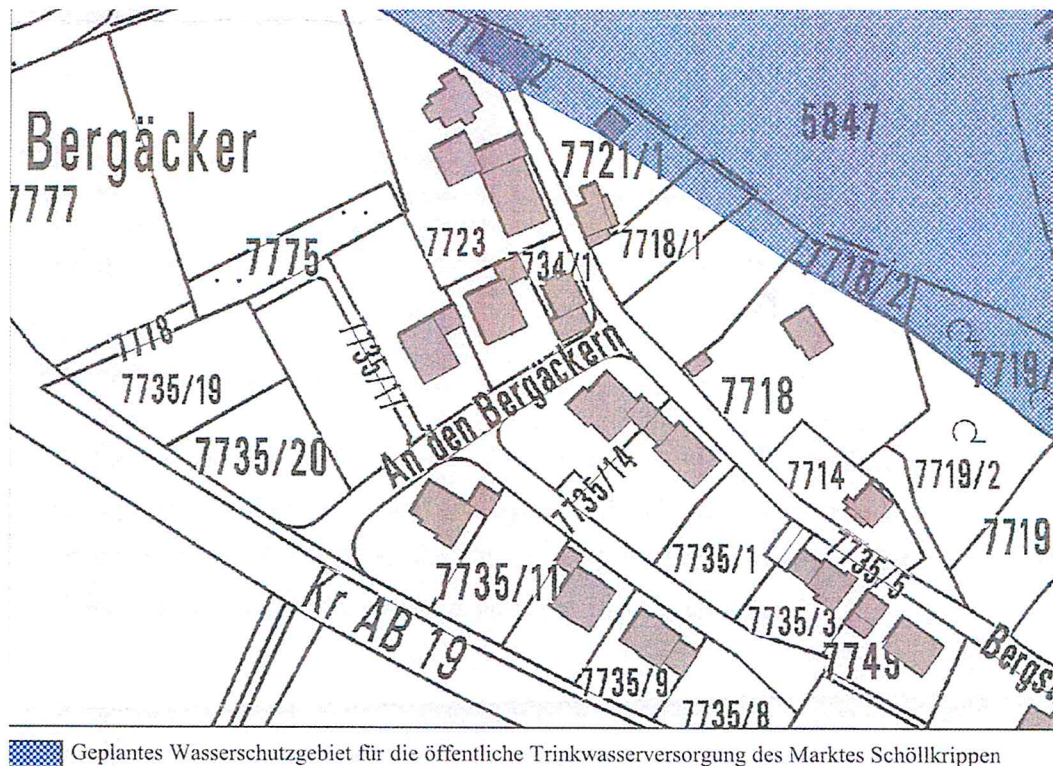
Beschluss:

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden aufgegriffen. Der diesbezüglich bereits überarbeitete Planentwurf in der Fassung vom 03.04.2008 mit Begründung wird gebilligt.

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

vom 07.02.2008

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf ihr Schreiben vom 17.10.2006. Vom Wasserwirtschaftsamt wurde nochmals angeregt, die Passagen zum Oberflächenwasser und Schichtwasser sowie zur Betroffenheit des geplanten Wasserschutzgebietes der öffentlichen Trinkwasserversorgung für den Markt Schöllkrippen in die planungsrechtlichen Festsetzungen zu übernehmen.

**Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt vom 17.10.2006**

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat aus wasserrechtlicher Sicht folgendes anzumerken:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vormwald der Gemeinde Sommerkahl. Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll die Bebauungsmöglichkeit auf den Grundstücken Fl.Nrn. 7718 und 7718/3 entsprechend dem beantragten Vorbescheid geschaffen werden. Ferner wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 7718 die bestehende Baugrenze erweitert.

Oberflächenwasser sind vom Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der nördliche, als private Grünfläche mit dichter Bepflanzung vorgesehene, Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes der öffentlichen Trinkwasserversorgung für den Markt Schöllkrippen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind –nach Erlass- die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung, zu beachten.

Es wird vom Wasserwirtschaftsamt darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Ferner ist nicht auszuschließen, dass im Zuge der Baumaßnahmen Schichtenwasser angetroffen wird. Bei der Planung bzw. der Ausführung sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wässer gesondert abzuleiten.

Insofern die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung mit Trink-, Lösch- und Brauchwasser über die bestehenden Netze gesichert ist, bestehen aus fachlicher Sicht gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken .

Beschluss:

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

Seitens des Gemeinderates wurde nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Hang- und Schichtwasser in den Abwasserkanal der Gemeinde eingeleitet werden darf.

6.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008 lag der Bebauungsplanentwurf öffentlich aus.

6.5 Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sommerkahl hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker“ in Sommerkahl in seiner Sitzung am 27.06.2008 als Satzung beschlossen