

# Gemeinde Sommerkahl

## Landkreis Aschaffenburg

### 1. Bebauungsplanänderung „Taubenfeld-Westlich der Ernstkirchner-Str. – Im Felgen“



### Begründung

---

**Entwurfssfassung:** 21.07.2008

#### Verfahrensübersicht:

- 30.07.04 / 07.07.05 Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Taubenfeld-Westlich der Ernstkirchner-Str. – Im Felgen“
- 10.07. – 14.08.2006 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 19.06. – 03.07.2006 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 11.02. – 11.03.2008 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 11.02. – 11.03.2008 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 17.11. – 18.12.2008 Erneute Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 30.01.2009 Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss

Goldbach, 21.07.2008

Sommerkahl, 02.03.2009



Planungsbüro Wilz  
Hauptstraße 456  
63773 Goldbach

Fon: 0 60 21/45 48 6-0 \* Fax: 45 48 6-11  
e-mail: info@pb-hwilz.de

.....  
(Entwurfsverfasser)

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

## **1. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **1.1 Lage**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich am nordwestlichen Bebauungsrand von Sommerkahl zwischen der Ernstkirchner Straße im Westen, der Schwedenstraße im Süden und dem Alten Kirchweg im Nordosten, der heute als Feldweg dient. Die Erschließung erfolgt über die genannten Straßen von Norden und Süden bzw. über die bereits z.T. ausgebaute Straße „Im Felgen“ in der Mitte des Gebietes.

Die Entfernung vom Plangebiet zur Gemeinde Schöllkrippen beträgt ca. 2 km.

### **1.2 Geltungsbereich und Größe**

Die Planfläche hat bei einer Länge von 600 m und einer Breite bis 110 m eine Gesamtgröße von ca. 5,31 ha. Sie liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des am 10.03.2000 als Satzung beschlossenen bisherigen Bebauungsplans, umfasst aber nicht die im Westen anschließenden gewerblichen Bauflächen, die gegenüber dem bisherigen Planstand unverändert bleiben und deshalb nicht in den Änderungsbereich einbezogen wurden.

### **1.3 Beschaffenheit**

Das Gebiet liegt auf einem mit etwa 10 % nach Nordosten ansteigenden Hang, der im nördlichen Teil allmählich in eine langgestreckte Kuppe übergeht.

Die Nutzung wird im Norden von Ackerland und intensivem Grünland geprägt. In der Mitte stehen bereits einige Häuser, die von der Ernstkirchner Straße über die hier beginnende Straße „Im Felgen“ erschlossen werden. Südlich bzw. östlich davon liegen mehr oder weniger intensiv genutzte Wiesen und Pferdekoppeln, die etwa zur Hälfte mit Obstbäumen bestanden sind.

## **2. Gründe für die Bebauungsplanänderung**

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Taubenfeld - Westlich der Ernstkirchner Straße – Im Felgen“ i.d.F. vom 10.03.2000.

Die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes „Taubenfeld - Westlich der Ernstkirchner Straße - Im Felgen.“ wurde bereits im Jahre 2000 in Frage gestellt. Mittlerweile kam man zu dem Ergebnis, dass sich die Gemeinde von einer Entwicklung, die ausschließlich den Belangen des Verkehrs trägt, trennen sollte. Die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und die sinnvolle Ergänzung auf bereits brachliegenden Flächen sollte die Entwicklung künftig bestimmen.

Daraufhin wurde das Gesamtkonzept hinsichtlich der einseitigen Erschließung vom „alten Kirchweg“ überprüft und eine Anbindung der Stichstraße im Osten an die Straße „Im Felgen“ vorgesehen werden.

Mit der Planung sollen in bevorzugter Wohnlage (Südwesthang) neue Bauplätze für die zukünftige Ortsentwicklung geschaffen werden. Da das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand liegt, werden lange Anfahrtswege durch den sich weiter östlich anschließenden Ortskern vermieden.

Des weiteren sollen folgende Wünsche / Anregungen der Bürger berücksichtigt werden: Herr Rainer Imgrund ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1301. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück für die Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus vorgesehen.

Aufgrund der Größe und der Straßenfrontlänge des Grundstückes hat Herr Imgrund angefragt, ob auch eine Bebauung mit zwei freistehenden Einzelhäusern zulässig ist.

Herr Franz Staab ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1358. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Grundstück für die Bebauung mit einem freistehenden Einzelhaus vorgesehen.

Beantragt wird eine Erweiterung des Baufensters mit möglicher Einzelhaus- oder aber auch Doppelhausbebauung.

Die Gemeinde Sommerkahl hat hierzu in der Sitzung am 30.07.2004 und am 07.07.2005 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst und diesen unter Punkt 3 aufgeführten Festsetzungen konkretisiert.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl ist das Planungsgebiet derzeit als Dorfgebiet und als ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig.

Eine Anpassung an den genehmigten Flächennutzungsplan erfolgt in der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes.

#### **4. Erläuterungen der Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan**

Auf dem Grundstück Flurnummer 1301 wurde eine Bebauung mit zwei freistehenden Einzelhäusern vorgesehen.

Auf dem Grundstück Flurnummer 1358 wurde eine Erweiterung des Baufensters mit möglicher Einzelhaus- oder aber auch Doppelhausbebauung vorgesehen. Für die nordwestliche Grundstückshälfte wurde eine Doppelgarage angrenzend zum Nebengebäude des Nachbarn, für die südöstliche Grundstückshälfte eine Garagenanordnung zum Wendehammer eingeplant. Die private Begrünung zum Außenbereich in südwestlicher Richtung bleibt bestehen. Die Erschließung des nordwestlichen Grundstücks erfolgt dann über eine Zufahrt entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst eine komplette Überarbeitung der derzeitigen Straßenführung, der Baugrenzen sowie eine Aktualisierung der übrigen Festsetzungen.

#### **5.0 Erläuterung des Entwurfs**

##### **5.1 Festsetzungen zur baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)**

###### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Allgemeines Wohngebiet (WA):**

(§ 4 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen für die Zulassung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

###### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 ff. BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

###### **Für das Allgemeine Wohngebiet (WA):**

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = 1,2

##### **5.2 Bauweise, Dachformen**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert, um Spielräume für die Bauplanung zu eröffnen. Die Baugrenzen begleiten parallel die öffentlichen Verkehrsflächen, wobei Vorgärten in einer Breite von 3,00 m erreicht werden.

Die Gestaltung der Vorgärten wird weitgehend offen gelassen. Lediglich die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen auf max. 1,00 Meter soll Sichtbeziehungen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen auf der einen Seite und Vorgärten und Gebäuden auf der anderen Seite im Interesse einer höheren Sicherheit ermöglichen.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Um eine für die Ortsrandsituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der max. zweigeschossigen Hauptgebäude Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 Grad festgesetzt.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile erfolgt die Festsetzung nach Planeintrag mit Sattel- oder Walmdächern. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer für diese eingeschossigen Bauten.

Die weiteren Festsetzungen zu Dachaufbauten und sonstigen gestalterischen Festsetzungen sind der Legende zu entnehmen.

### 5.3 Erschließung und Versorgung

#### 5.3.1 Entwässerung

Der ordnungsgemäße Anschluss des geplanten Baugebietes an die vorhandenen, öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze wird vorgesehen.

#### 5.3.2 Wasserver- und Entsorgung

Der ordnungsgemäße Anschluss des geplanten Baugebietes an die vorhandenen, öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze wird vorgesehen.

#### 5.3.3 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Zur versorgungstechnischen Erschließung des Baugebietes sind Zuleitungen für Strom, Wasser und Fernmeldeeinrichtungen vorzusehen. Einzelheiten hierzu, wie Lage der Leitungsführungen, Standort der Umspannstation etc. werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch erwartet und daraufhin berücksichtigt.

#### 5.3.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet der 1. Bebauungsplanänderung befindet sich am nordwestlichen Bebauungsrand von Sommerkahl zwischen der Ernstkirchner Straße im Westen, der Schwedenstraße im Süden und dem Alten Kirchweg im Nordosten, der heute als Feldweg dient. Die Erschließung erfolgt über die genannten Straßen von Norden und Süden bzw. über die bereits z.T. ausgebaute Straße „Im Felgen“ in der Mitte des Gebietes.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ohne weitere Differenzierung festgesetzt, um eine baunahe Entscheidung über die Bauplanung sowie spätere Änderungen zu ermöglichen.

#### 5.4 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Das Baugebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand und auf Grund des hohen Freiflächenanteils in besonderem Maße für Familien mit Kindern geeignet. Der Bebauungsplan unterstützt die Herausbildung eines derart spezifizierten Wohnungs-Angebotes, indem er die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude im gesamten Bereich des Baugebiets auf maximal zwei begrenzt. Damit werden zugleich trotz mittlerer Baudichte – individuellere Wohnformen möglich. Darüber hinaus wird dadurch ein Beitrag zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten insgesamt und somit zur Begrenzung des Quell- und Zielverkehrs geleistet.

### 6. Bauleitplanverfahren

#### 6.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung „Scoping“ nach § 4 Abs. 1:

In der Zeit vom 10.07.2006 – 14.08.2006 fand die frühzeitige Behördenbeteiligung statt. Folgende Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bauleitplanverfahren beteiligt:

- 6.1.1 Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt
- 6.1.2 Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz
- 6.1.3 Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- 6.1.4 Landratsamt Aschaffenburg, Kreisheimatpfleger
- 6.1.5 Regierung von Unterfranken, Höhere Planungsbehörde
- 6.1.6 Regionaler Planungsverband, Bayer. Untermain, Region 1
- 6.1.7 Straßenbauamt Aschaffenburg
- 6.1.8 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 6.1.9 Handwerkskammer für Unterfranken, Aschaffenburg
- 6.1.10 Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
- 6.1.11 Landwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 6.1.12 Bayer. Forstamt, Dienststelle Aschaffenburg
- 6.1.13 Deutsche Telekom AG, Bamberg
- 6.1.14 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- 6.1.15 Vermessungsamt Aschaffenburg
- 6.1.16 Bayer. Bauernverband
- 6.1.17 Zweckverband Fernwasserversorgung, Spessartgruppe
- 6.1.18 E ON Netzwerk GmbH
- 6.1.19 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmendorf
- 6.1.20 Direktion für ländliche Entwicklung

Folgende Stellungnahmen sind von den Fachbehörden eingegangen:

#### **Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt:**

Folgende Hinweise wurden von Seiten der Kreisbaumeisterin Freytag vorgetragen:

Es handelt sich offensichtlich um die erste Änderung des Bebauungsplans. Die Bezeichnung des Titels „Taubenfeld – Westlich der Ernstkirchner Str. – Im Felgen“ muss auf allen Plänen, der Begründung und den entsprechenden Anschreiben übereinstimmen.

Bei wesentlichen Änderungen von Festsetzungen und der Planzeichnung (z.B. Baufenster, Erschließung) geht der Gesetzgeber nicht mehr von einem „vereinfachten“ Verfahren einer Bebauungsplanänderung aus. Somit stellt diese Anhörung erst den Scoping Termin dar.

**Beschluss des Gemeinderates:**

**Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.**

**Das Verfahren wird mit der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fortgesetzt werden.**

Die Erstellung des Umweltberichts ist für das weitere Verfahren erforderlich. Aussagen zu den Ausgleichsflächen werden vom Naturschutz getroffen.

Auf dem geänderten Bebauungsplan ist deutlich sichtbar folgende Festsetzung zu treffen: „Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs treten mit Bekanntmachung dieses Plans außer Kraft“.

**Beschluss des Gemeinderates:**

**Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.**

Die Baufenster im Plangebiet orientieren sich in ihrer Darstellung an der Linienführung und den Radien der Straßenbegrenzungslinie. Das dahinterstehende städtebauliche Gestaltungsprinzip erschließt sich dem Betrachter nicht. Die Baufenster sind zu überarbeiten und die Kriterien für die Darstellung zu benennen.

Unter Punkt 2.1.1 Dachgestaltung ist ein Kniestock zulässig. Der Begriff „erlaubt“ in einer Festsetzung hat keinen verbindlichen Charakter. Die unter Dacheindeckung zulässigen roten, dunkleren oder matten Farben stellen keine verbindliche Rechtsgrundlage für spätere Baugenehmigungen dar.

**Beschluss des Gemeinderates:**

**Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.**

In der Begründung sind der Sinn und Zweck der Planänderung näher zu erläutern. Im Vordergrund sollten immer städtebauliche Gründe und Entwicklungsziele der Gemeinde stehen. Nachrangig nach dem Wohl der Allgemeinheit sind die beiden privaten Bauwünsche von Imgrund und Staab zu berücksichtigen und in die Planung einzuarbeiten.

**Beschluss des Gemeinderates:**

**Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.**

### **Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz:**

Das Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz teilt mit, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht mit dem geänderten Bebauungsplan Einverständnis besteht. Die Randeingrünung am Westrand der Gewerbeflächen ist im Plan (analog zum Bebauungsplan) kenntlich zu machen.

Es darf daran erinnert werden, dass die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen in der Größenordnung von 0,5 ha (Nachpflanzung von Streuobstbäumen auf Wiesen oder Äckern) noch fehlen.

### ***Beschluss des Gemeinderates:***

***Der Forderung des Landratsamtes Aschaffenburg, Naturschutz wird entsprochen und die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen durch einen Landschaftsarchitekt ermittelt.***

***Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.***

### **Landratsamt Aschaffenburg, Untere Denkmalschutzbehörde:**

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

Der Kreisheimatpfleger hat jedoch folgende Anregung abzugeben:

Es befindet sich innerhalb des Bebauungsplan-Plangebietes Denkmäler bzw. Flur- oder Kleindenkmäler. Sie finden weder im Plan noch in der Legende Berücksichtigung. Zum einen handelt es sich um das Kriegerehrenmal am östlichen Gebietsrand, direkt an der Schwedenstraße.

Obwohl noch nicht in der Denkmalliste enthalten, so ist diese Ehrenmal zweifellos als Denkmal zu bezeichnen.

Ein weiteres Kleindenkmal befindet sich am nördlichen Gebietsrand an der Ernstkirchner Straße. Es ist das sogenannte Rote Kreuz, das zusammen mit drei als Naturdenkmal bezeichneten Kastanien ein Ensemble bildet.

Die in der Denkmalliste angegebene Flurnummer 1802 dürfte jedoch mittlerweile falsch sein. Dieser Sandsteinblock aus dem Jahre 1760-1770, der aus einer achtkantigen Säule und einem aufgesetztem Bildhaus mit schmiedeeisernem Kreuz bestand, konnte allerdings beim Außendienst Mitte Juni nicht gefunden werden. Möglicherweise wurde es wegen Reparaturarbeiten abgebaut. Diesbezüglich besteht Klärungsbedarf durch die Gemeinde Sommerkahl.

Beim dritten Kleindenkmal handelt es sich um das sogenannte Staabshällchen. Es ist ein Bildhäuschen, das im Jahre 1979 nach den Plänen von Altbürgermeister Karl Haas neu aufgerichtet wurde und einen baufälligen Vorgängerbildstock ersetzte. Diese Bildhäuschen steht laut Denkmalliste am alten Kirchweg auf Fl. Nr. 1311.

Die Denkmalliste weist noch einen weiteren Bildstock in der Ernstkirchner Str., Fl.Nr. 1380 aus. Vermutlich handelt es sich hier um das Oberteil eines Hellchens, das sich an der Böschung am roten Kreuz befand. Laut Sommerkahler Ortschronik ist dieser Zeuge der Vergangenheit jedoch verschwunden.



Kleindenkmäler sind historische Zeugen unserer Kulturlandschaft und Bestandteil unserer Heimat. Damit sie in der Gegenwart und auch in Zukunft Beachtung finden, sind sie bei der Bestandsaufnahme in die Bauleitpläne mit aufzunehmen und bei künftigen Planungen an ihrem jeweiligen Standort zu beachten.

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.

***Beschluss des Gemeinderates:***

***Die sich innerhalb des Bebauungsplan-Plangebietes befindlichen Denkmäler sollen vom Planungsbüro im Planteil eingetragen werden.***

***Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.***

**Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg:**

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat aus wasserrechtlicher Sicht folgendes anzumerken:

Zur Bebauung des Gebietes „Taubenfeld – Ernstkirchner - Str. –Im Felgen“ hat das Wasserwirtschaftsamt bereits mit Schreiben vom 08.09.1992 Stellung genommen. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich teilweise erschlossen und bebaut.

Der Umgriff des Geltungsbereichs wurde mit ca. 7,69 ha gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan i.d.F. vom 13.12.1999 nicht geändert.

Bei Durchsicht der Unterlagen fiel auf, dass die Änderungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan nicht rot gekennzeichnet sind. Von den in der Begründung beschriebenen Änderungen sind jedoch im wesentlichen baurechtliche und verkehrstechnische Festsetzungen betroffen. Hierbei handelt es sich z.B. um die Teilung von Grundstücken zur Ermöglichung einer Doppelhausbebauung und die Anbindung der Stichstraße im Osten an die Straße „Im Felgen“. Wasserwirtschaftlich relevante Belange sind hiervon überwiegend nicht berührt.

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 des Gemeinderates:***

***Die Anregungen wird zur Kenntnis genommen.***

**Deutsche Telekom AG, Würzburg**

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

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Anlagen der Deutschen Telekom. Teilweise sind diese Leitungen bei den bereits realisierten Erschließungsabschnitten gebaut worden.

Eine weitere wichtige Trasse verläuft am nordöstlichen Rande des Baugebietes. Diese ist den geänderten Gegebenheiten anzupassen. Die deutsche Telekom bittet deshalb dafür Sorge zu tragen, dass in den neu auszuweisenden Straßen und

Wegen, eventuell auch in den öffentlichen Grünflächen, genügend Raum für die Unterbringung der Leitungen der deutschen Telekom vorgesehen wird.

***Beschluss des Gemeinderates:***

***Die Eintragungen der deutschen Telekom sollen in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.***

***Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.***

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf**

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, durch die o.g. Planung nicht berührt werden. Sofern in Zukunft innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen an Baudenkmalern oder in unmittelbarer Nähe davon durchgeführt werden, bittet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört zu werden. Die archäologische Denkmalpflege nimmt – falls erforderlich – zu der vorgelegten Planung gesondert Stellung.

***Beschluss des Gemeinderates:***

***Die Anregungen wird zur Kenntnis genommen.***

**E.ON Bayern AG; Marktheidenfeld**

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.

Wie bereits im Schreiben vom 20.12.1995 der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen mitgeteilt, ist die Versorgung des Baugebietes aus dem vorliegenden Niederspannungsnetz möglich. Sollten allerdings Bauwerber mit einem zu erwartenden höheren Leistungsbedarf bekannt sein, bittet die E.ON Bayern AG dies mitzuteilen. Unter Umständen ist dann das Errichten einer weiteren Umspannstation notwendig.

Bezüglich der vorhandenen Niederspannungskabelleitung im Bereich der geplanten Straßenanbindung 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.

***Beschluss des Gemeinderates:***

***Die Anregungen wird zur Kenntnis genommen.***

## **Amt für Ländliche Entwicklung in Unterfranken**

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken teilt mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Er wird jedoch hingewiesen, dass der Kirchweg als öffentlicher Feld- und Waldweg teilweise entfällt. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nrn. 1226 ff. ausreichend erschlossen bleiben.

Ein Verfahren der ländlichen Entwicklung ist derzeit nicht beabsichtigt.

### ***Beschluss des Gemeinderates:***

***Die Anregungen wird zur Kenntnis genommen.***

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

Seitens der Bürger wurde keine Stellungnahme zum Änderungsentwurf abgegeben.

#### 6.3 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. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 31. Januar 2008 hingewiesen.

Seitens der Bürger wurde keine Stellungnahme zum Änderungsentwurf abgegeben.

#### 6.4 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:

- 6.4.1 Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt
- 6.4.2 Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz
- 6.4.3 Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz
- 6.4.4 Landratsamt Aschaffenburg, Untere Denkmalschutzbehörde
- 6.4.5 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 6.4.6 Deutsche Telekom AG, Bamberg
- 6.4.7 E ON Netzwerk GmbH
- 6.4.8 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmendorf
- 6.4.9 Amt für Ländliche Entwicklung in Unterfranken

Folgende Stellungnahmen sind von den Fachbehörden eingegangen:

**Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt**

vom 14.02.2008

Folgende Hinweise wurden von Seiten der Kreisbaumeisterin Freytag vorgetragen:

Die Anregungen und Bedenken, die in der Stellungnahme zum Scoping-Verfahren vorgetragen worden sind, wurden berücksichtigt. Da seit 2008 die novellierte Bayerische Bauordnung in Kraft getreten ist, ist bei den Festsetzungen die Nennung

bzw. der Bezug auf die entsprechenden Artikel zu überprüfen (z.B. 2.1.1. Dachaufbau und 2.4 Abstandsregelung).

Im Bebauungsplan sollten im festgesetzten Dorfgebiet eine landwirtschaftliche oder handwerkliche Nutzung vorhanden oder möglich sein. Ist dort keine analog § 5 BauNVO festgesetzte Nutzung vorhanden, so muss die tatsächliche Nutzung (hier vermutlich Wohnen) so festgesetzt werden. Die Probleme die aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet vorhanden sind, können nicht mit einer „Scheinfestsetzung“, die höhere Immissionen zulässt, gelöst werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anpassung des Planentwurfes mit Begründung an die novellierte Bayerische Bauordnung ist selbstverständlich vorzunehmen.

Hinsichtlich der Festsetzung MD-Gebiet (Dorfgebiet) wird folgendes angemerkt:

Die Nutzungsabgrenzung bezieht sich lediglich auf den „Altbestand“ in der Straße „Im Felgen“. Dies rührt vermutlich daher, dass bei Aufstellung des ersten Bebauungsplanes „Im Felgen“ im Jahre 1963 man dies als Erweiterung des bestehenden Ortskernes gesehen hat. Ein Flächennutzungsplan hat zum damaligen Zeitpunkt nicht existiert. Als dieser im Jahr 1982 erstmals aufgestellt wurde, hat man den damals vorhandenen Bestand (Hier:MD-Gebiet) übernommen, was formell korrekt war.

Nun hat sich in diesem Bereich jedoch ausschließlich Wohnbebauung entwickelt, sodass der tatsächliche Gebietscharakter nicht dem eines Dorfgebietes, sondern dem eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Es ist auch nicht anzunehmen, dass sich in diesem Bereich die Art der Nutzung gravierend ändert.

Um hier für die Zukunft die Art der Nutzung eindeutig zu definieren, sollte die derzeitige Darstellung „Dorfgebiet (MD)“ in die tatsächlich vorhandene Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ geändert werden.

Aus verfahrenstechnischer Sicht hat dies zur Folge, dass der Änderungsentwurf nicht nach dem Satzungsbeschluss durch Veröffentlichung in Kraft gesetzt werden kann, sondern der Genehmigung durch das Landratsamt bedarf.

Dies ist deshalb erforderlich, da der Bebauungsplan durch die Umwidmung MD-Gebiet in WA-Gebiet nicht mehr deckungsgleich mit dem genehmigten Flächennutzungsplan ist und somit nicht dem Entwicklungsgebot entspricht.

**Beschluss des Gemeinderates:**

**Der Planentwurf mit Begründung ist den Vorschriften der novellierten Bayerischen Bauordnung anzupassen.**

**Die Darstellung „Dorfgebiet (MD)“ im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird in ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ geändert. Eine Anpassung an den genehmigten Flächennutzungsplan erfolgt bei der nächsten Überarbeitung desselben.**

**Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.**

**Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz**

vom 03.03.2008

Das Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz teilt mit, das aus naturschutzrechtlicher Sicht mit dem geänderten Bebauungsplan Einverständnis besteht. Im Bebauungsplan sind noch verbindlich die Ausgleichs- und Ersatzflächen mit ihren Maßnahmen und der Größenordnung festzusetzen und planerisch darzustellen, so dass die erforderliche Größe von 5.000 m<sup>2</sup> realisiert werden kann.

**Beschluss des Gemeinderates:**

***Die Ausgleichs- und Ersatzflächen mit ihren Maßnahmen und der Größenordnung ist festzusetzen und planerisch darzustellen.***

***Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.***

**Landratsamt Aschaffenburg, Untere Denkmalschutzbehörde** vom 27.02.2008

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

Der Kreisheimatpfleger hat jedoch folgende Anregung abzugeben:

Auflagen hinsichtlich der Dachlandschaft sind in der Legende enthalten. Bei der Festlegung der Farbe fehlt jedoch die Farbe rot. Nachdem bei der ursprünglichen Planung außer den Farben Braun und Anthrazit auch rot enthalten war, handelt es sich wohl um ein Übertragungsfehler. Die Festsetzung müsste somit entsprechend ergänzt werden.

Bei der Stellungnahme vom 10.08.2006 wurde bereits auf verschiedene Flurdenkmäler hingewiesen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die seinerzeitigen Hinweise und Anregungen nur teilweise.

Das Kriegerdenkmal an der Schwedenstraße ist im Bebauungsplan nicht eingetragen. Es befindet sich in der öffentlichen Grünfläche in der Schwedenstraße.

Das sogenannte Rote Kreuz an der Ernstkirchner Straße ist zusammen mit den drei Kastanien im Bebauungsplan eingetragen. An Ort und Stelle war es bei der OE am 20.02.2008 nicht zu finden. Es wird davon ausgegangen, dass der Bildstock sich z.Zt. bei Reparaturarbeiten befindet und danach wieder an Ort und Stelle aufgestellt wird.

Wegen möglicher Bodendenkmäler wird gebeten – sofern nicht bereits geschehen-, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg, Referat B IV, Archäologische Denkmalpflege Ober- und Unterfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

**Beschluss des Gemeinderates:**

***Die Ergänzung der Festsetzung hinsichtlich der Farbe „rot“ ist vorzunehmen.***

***Das Kriegerdenkmal an der Schwedenstraße ist entsprechend nachzutragen. Das Denkmal „Rote Kreuz“ wurde durch Vandalismus beschädigt und abgebaut. Eine Restaurierung ist vor Wiedererrichtung zwingend erforderlich.***

***Eine Aufstellung kann nach erfolgter Restaurierung erst erfolgen, wenn der Ausbau der Ortsverbindungsstraße Ernstkirchner Straße abgeschlossen ist.***

***Das Naturdenkmal „Drei Kastanien“ wurden zwischenzeitlich nach Begutachtung durch einen Sachverständigen und naturschutzfachlicher Erlaubnis wegen mangelnder Standsicherheit beseitigt und ist deshalb im Planentwurf nicht mehr darzustellen.***

***Die Anregungen werden im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.***

**Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg**

vom 07.02.2008

Zur Änderung des Bebauungsplanes hat das Wasserwirtschaftsamt bereits mit Schreiben vom 24.07.2006 Stellung genommen. Da von den zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen überwiegend baurechtliche und naturschutzfachliche Belange betroffen sind, werden aus fachlicher Sicht zum Entwurf des Bebauungsplans vom 18.01.2008 keine weiteren Anregungen geäußert.

**Stellungnahme vom 24.07.2006:**

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg hat aus wasserrechtlicher Sicht folgendes anzumerken:

Zur Bebauung des Gebietes „Taubenfeld – Ernstkirchner - Str. –Im Felgen“ hat das Wasserwirtschaftsamt bereits mit Schreiben vom 08.09.1992 Stellung genommen. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich teilweise erschlossen und bebaut.

Der Umgriff des Geltungsbereichs wurde mit ca. 7,69 ha gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan i.d.F. vom 13.12.1999 nicht geändert.

Bei Durchsicht der Unterlagen fiel auf, dass die Änderungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan nicht rot gekennzeichnet sind. Von den in der Begründung beschriebenen Änderungen sind jedoch im wesentlichen baurechtliche und verkehrstechnische Festsetzungen betroffen. Hierbei handelt es sich z.B. um die Teilung von Grundstücken zur Ermöglichung einer Doppelhausbebauung und die Anbindung der Stichstraße im Osten an die Straße „Im Felgen“. Wasserwirtschaftlich relevante Belange sind hiervon überwiegend nicht berührt.

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

***Beschluss des Gemeinderates:***

***Die Anregungen wird zur Kenntnis genommen.***

6.5 Fortführung des Verfahrens:

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.07.2008 wurde gebilligt.  
Der Bebauungsplan ist erneut öffentlich auszulegen.

Einwendungen oder Anregungen werden nur hinsichtlich der geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes zugelassen (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGb).

Es werden nur noch die Behörden am Verfahren beteiligt, deren Belange durch die Änderung betroffen sind.

Dies sind: Landratsamt Aschaffenburg-Bauamt, Landratsamt Aschaffenburg-Naturschutz und das Landratsamt Aschaffenburg-Untere Naturschutzbehörde.

6.6 Erneute öffentliche Auslegung:

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.11.2008 bis einschließlich 18.12.2008 statt.

Während der öffentlichen Auslegung sind von Seiten der Bürger keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Es wurden nur noch die Behörden am Verfahren beteiligt, deren Belange durch die Änderung betroffen waren.

Dies waren:

Landratsamt Aschaffenburg, - Untere Denkmalschutzbehörde, -Bauaufsicht / Kreisbaumeisterin, - Immissionsschutz, und -Naturschutz.

Die Behördenbeteiligung brachte folgendes Ergebnis:

**Landratsamt - Untere Denkmalbehörde**

**vom 05.12.2008**

Seitens der Unteren Denkmalbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen gegen die Änderungsplanung keine Bedenken.

Im laufenden Verfahren wurden bereits mehrere Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan vom 21.07.2008 berücksichtigt. Es wurde jedoch festgestellt, dass in der Planzeichenerklärung das Zeichen für Denkmäler fehlt.

Wegen möglicher Bodendenkmäler wird gebeten - sofern nicht bereits geschehen -, das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ergänzung in der Planzeichenerklärung ist lediglich eine redaktionelle Ergänzung und wird selbstverständlich vorgenommen.

Das Landesamt für Denkmalpflege in Bamberg wurde bereits im Verfahren beteiligt.

**Landratsamt Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin**

**vom 08.12.2008**

Zu der Änderungsplanung i. d. F. vom 21.07.2008 werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Mit der Planung besteht Einvernehmen.

## **Landratsamt - Immissionsschutz**

**vom 26.11.2008**

Die vorliegende Planung sieht eine Umwidmung des südwestlichen Bereichs des Plangebietes vom "Dorfgebiet (MD)" in ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" vor.

Durch die Umwidmung erlangt der Bereich einen höheren Lärmschutz durch strengere Lärmgrenzwerte, die in einem WA-Gebiet gegenüber einem MD-Gebiet gelten. Im Westen grenzt die umgewidmete Fläche an die Ernstkirchner Straße an, deren Verkehrslärmimmissionen auf den Planbereich einwirken.

Es ist im Umweltbericht zu prüfen, ob es durch die Umwidmung zu einer Überschreitung der strengeren Lärmorientierungswerte kommt. Sollte dies der Fall sei, so sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor diesen Verkehrslärmimmissionen festzusetzen. Konsequenterweise sind die bisherigen WA-Flächen im Planbereich mit einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Umwidmung erfolgte aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes - Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin - im Rahmen der ersten Öffentlichen Auslegung. Der Grund hierfür war, dass das bereits fast vollständig bebaute MD-Gebiet dem Charakter eines Wohngebietes entspricht, da in diesem Areal ausnahmslos klassische Wohnbebauungen vorhanden sind.

Seitens des Landratsamtes - Bauamt - wurde deshalb – richtigerweise – die Umwidmung des Gebietes (entsprechend seinem tatsächlichen Charakter) in Allgemeines Wohngebiet (WA) angeregt.

Es ist festzustellen, dass das nördlich des besagten Areals anschließende Bauland im Bebauungsplan ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Diese Ausweisung ist bereits im rechtsverbindlichen Ursprungsplan so enthalten.

Seinerzeit wurde diese Ausweisung wegen der Nähe zum Gewerbegebiet von Immissionsschutz ebenfalls eingehend untersucht. Seitens des Immissionsschutzes wurde empfohlen, das angrenzende Gewerbegebiet entsprechend abzustufen.

Dieser Empfehlung wurde entsprochen. Zwischen dem ausgewiesenen „klassischen“ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet wurde als „Pufferzone“ ein abgestuftes Gewerbegebiet mit dem Störungsgrad eines Mischgebietes ausgewiesen.

Wie bereits erwähnt, setzt sich im Norden die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) fort. Der Abstand dieses Bereiches zum Gewerbegebiet ist stellenweise geringer, als der des nun umgewidmeten Gebietes.

Weiterhin ist der umgewidmete Bereich bereits – zumindest im vordern Bereich in Richtung Ernstkirchner Straße und Gewerbegebiet – vollständig bebaut. Die Verkehrslärmimmissionen wirken somit bereits schon auf die vorhandene Bebauung ein. Alleine durch die formale Umwidmung der Flächen ändert dies nichts an der Ausgangssituation. Bei der Ernstkirchner Straße handelt es sich außerdem um eine wenig frequentierte Ortsverbindungsstraße.

Sollte – wie vom Immissionsschutz angeregt – eine Überprüfung der Verkehrslärmimmissionen auch unter Einbeziehung der übrigen WA-Flächen in Erwägung gezogen werden, wird dies – zumindest für den bereits bebauten (umgewidmeten) Bereich - keine unmittelbaren Auswirkungen haben. Die übrigen WA-Flächen sind bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.



Fazit:

In Anbetracht der Tatsache, dass der umgewidmete Bereich bereits vollständig bebaut ist, die übrigen WA-Flächen bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind, ein abgestuftes Gewerbegebiet als Pufferzone zum restlichen „klassischen“ Gewerbegebiet vorhanden ist, wird die Notwendigkeit einer Neuberechnung der Verkehrslärmimmissionen für nicht zwingend erforderlich gehalten.

**Beschluss des Gemeinderats:**

***Die Ausführungen des Landratsamtes - Immissionschutz - werden zur Kenntnis genommen. Eine Überprüfung der Verkehrslärmimmissionen wird aus vorgenannten Gründen nicht für notwendig erachtet.***

**Landratsamt – Naturschutzbehörde**

**vom 27.01.2009**

Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan/Änderung 1 besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Anmerkung:

Auf die Umsetzung der Grünbereiche wird größter Wert gelegt. Die Biotopflächen sind auch im Zuge der Bauarbeiten o. ä. zu schützen und zu erhalten.

Der Bereich der Naturdenkmalkastanien im Norden ist entsprechend bodenmäßig aufzuarbeiten, so dass die Pflanzung von 3 Bäumen auch zukunftsfruchtig ist. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist baldmöglichst auszuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Ersatzpflanzung für die entfernten Naturdenkmalkastanien wird seitens der Gemeinde Sommerkahl auf jeden Fall vorgenommen. Das entsprechende Areal ist im Bebauungsplan gesondert dargestellt und festgeschrieben.

Eine der erforderliche Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 4337) muss noch erworben werden. Kaufverhandlungen mit der Grundstückseigentümerin wurden bereits vor geraumer Zeit aufgenommen. Über die Kaufsumme besteht bereits Einverständnis.

**Beschluss des Gemeinderats:**

***Für die entfernten Naturdenkmalkastanien wird eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen. Die noch fehlende Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 4337) wird kurzfristig erworben. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des Frühjahrs 2009 vorgenommen.***

6.7 Satzungsbeschluss:

Der Änderungsentwurf i. d. F. vom 21.07.2008 erfährt nur eine geringfügige, redaktionelle Ergänzung. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, sodass das Verfahren nun mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen werden kann.

**Beschluss des Gemeinderats:**

***Der Gemeinderat Sommerkahl beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Taubenfeld - Ernstkirchner Straße - Felgen, Änderung 1" i. d. F. vom 21.07.2008 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.***

***Da durch die Umwidmung der Flächen MD in WA eine Abweichung gegenüber dem genehmigten Flächennutzungsplan entsteht, bedarf die Änderung des Bebauungsplanes der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes bei der nächsten Überarbeitung desselben wurde bereits in der Sitzung am 27.06.2008 beschlossen.***