



Gemeinde Leidersbach

Änderung des Bebauungsplans „In den Stauden“

Im Bereich der öffentlichen Spielplätze
Goethestraße (FINr. 1430/32 und 1430/35)
Kiefernweg (882/15)
Plantagenweg (1343/3)

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 18. April 2023



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
 - 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
 - 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
- 4. Weitere Fachplanungen und Gutachten**
 - 4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - 4.2 Gutachten über eine ingenieurgeologische Untersuchung
- 5. Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Trink- und Löschwasser
 - 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.6 Auffüllungen und Abgrabungen, Stützwände
 - 7.7 Sonstige Planzeichen
 - 7.8 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 7.9 Abstandsflächen
 - 7.10 Hinweise
 - 7.11 Sonstiges

Anlage:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse Änderung Bebauungsplan „In den Stauden“ Leidersbach, Ökologie und Stadtentwicklung Dr. C. Beck vom 09.02.2023 sowie Spezifizierung zum „Plantagenweg Leidersbach) vom 20.03.2023

1. Anlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Stauden“ ist am 24.04.1998 in Kraft getreten. Die 1. Änderung (2 Parzellen Ecke Plantagenweg/ Kiefernweg) wurde am 12.09.2003 rechtskräftig.

Die Gemeinde plant, drei im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielflächen zu Wohngrundstücken zu entwickeln und ersatzweise eine gut erreichbare Fläche unterhalb der Schule als Kinderspielfläche zu entwickeln.

Nur auf dem Grundstück am Plantagenweg befindet sich aktuell ein Spielplatz, die Grundstücke am Kiefernweg sowie im nördlich der Goethestraße sind ungenutzte Grünflächen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum soll für diese Flächen eine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Gleichzeitig ist geplant, auf einer Fläche von ca. 2.050m² einen neuen Spielplatz zu errichten.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

Um dies umzusetzen hat der Gemeinderat am 06.12.2022 die Änderung des Bebauungsplans „In den Stauden“ für die Parzellen FINr. 1430/32 und 1430/35 (Goethestraße), 882/15 (Kiefernweg) und 1343/3 (Plantagenweg) beschlossen.

Die Fläche des Änderungsgeltungsbereichs beträgt 3.027m².

Bestand

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um öffentliche Grünflächen.



Grundstück Kiefernweg mit Eiche



Kiefernweg



Kiefernweg Hausnummern 5 und 7



Kiefernweg Hausnummern 4 und 6



Staudenweg – Standort neuer Spielplatz

Das Grundstück am Kiefernweg ist mit ca. 367m² verhältnismäßig klein und weist einen Höhenunterschied von ca. 4,5m vom höchsten bis zum niedrigsten Punkt auf. Entlang der Westseite verläuft ein öffentlicher Weg. Auf dem Grundstück befindet sich eine große Eiche, die den Straßenraum prägt. Hier soll die Bebauung in der Form entwickelt werden, dass ein Erhalt der Eiche möglich ist. Die angrenzenden Wohnhäuser sind Ein- oder Zweifamilienhäuser, zur Talseite zweigeschossig und besitzen ein ausgebautes Dach.



Blick auf Grundstück nördlich Goethestraße



Stichstraße von Goethestraße und Fortsetzung als öffentlicher Weg (Treppe)



Grundstück nördlich Goethestraße



Stützwand nach Norden



Bebauung Goethestraße 2

Das Grundstück nördlich der Goethestraße wird über eine öffentliche Verkehrsfläche (FINr. 1430/32) erschlossen. Über die zu überplanende Parzelle FINr. 1430/35 Grundstück führt ein öffentlicher Weg, der über die angrenzende Parzelle FINr. 1430/39 an die Schillerstraße angebunden ist.

Das Grundstück befindet sich in Hanglage und weist einen Höhenunterschied von ca. 4,5m auf. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Stützmauer von ca. 1,5m - 1,75m Höhe. Das Grundstück FINr. 1430/35 hat eine Fläche von 773m², wird aktuell nicht genutzt und stellt sich als Rasenfläche ohne jeglichen Gehölzbestand dar. Die angrenzenden Gebäude beherbergen Wohnnutzungen mit talseitig 2 Geschossen und ausgebautem Dach. In der Goethestraße 4 befindet sich mit „Heidis Eiscafé“ eine gastronomische Nutzung. Entlang der Stichstraße (FINr. 1430/32) sind hier 8 Pkw-Stellplätze angeordnet.



Spielplatz Plantagenweg



Blick vom Spielplatz zum Seniorenzentrum



Geländeversprung zum Seniorenzentrum



Spielplatz, Blick nach Nordost



Gehölze an Westseite



Blick nach Norden auf landwirtschaftliche Fläche

Auf dem Grundstück am Plantagenweg befindet sich aktuell ein Kinderspielplatz. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.776m², wovon ca. 347m² Böschungsfläche sind, d.h. steil in südliche bzw. westliche Richtung abfallen und auch aufgrund des vorhandenen Gehölzbestands nicht überbaubar sind. Damit verbleibt eine bebaubare Fläche von ca. 1.429m². Oberhalb der Böschungsfläche ergibt sich eine relativ ebene Fläche, der Höhenunterschied von Nord nach Süd beträgt ca. 3,0m, Nach Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen mit teilweisem Gehölzbestand an. Südlich des Grundstücks wurde das Seniorenzentrum mit drei Geschossen und Flachdach errichtet. Auf der Westseite befindet sich Wohnbebauung mit i.d.R. talseits ein bis zwei Geschossen und ausgebauten Dächern.

Planung

Auf den öffentlichen Grünflächen soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Dafür errichtet die Gemeinde auf einer Fläche südlich der Schule einen neuen Kinderspielplatz.



Lageplan Spielplätze (rot) und Ersatzfläche (grün) - ohne Maßstab

Für die Grundstücke wurden Bebauungsvarianten geprüft, die als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans herangezogen werden.

1) Nördlich Goethestraße

Variante 1: zwei Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohneinheit
jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück als St oder mit Carport



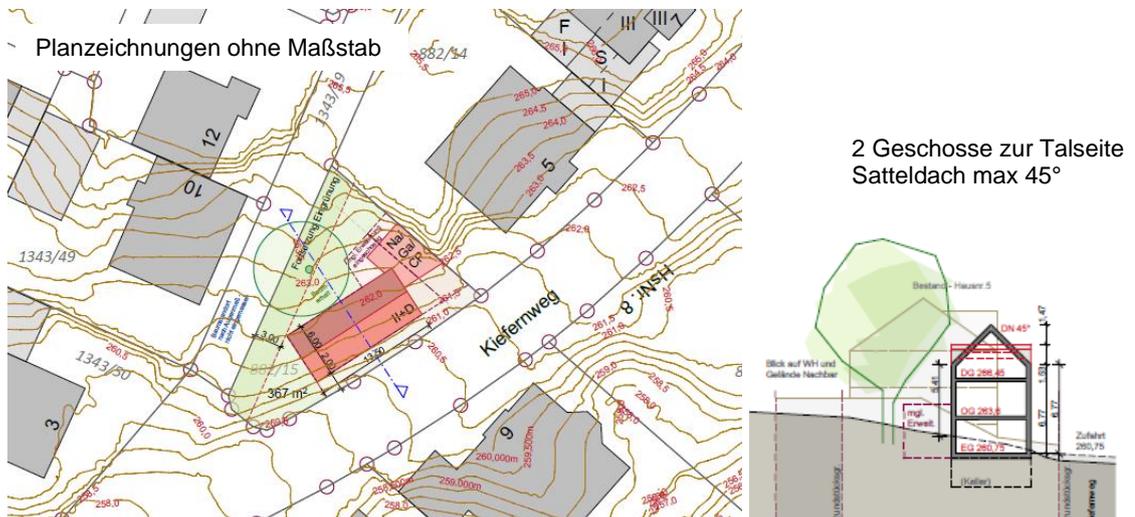
Variante 2: zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit
jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück



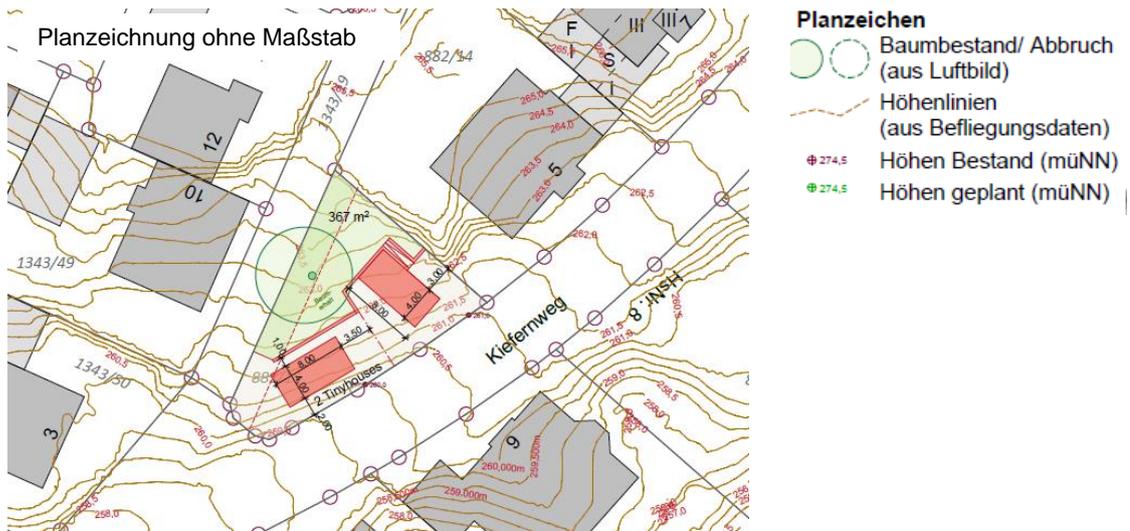
2) Kiefernweg

Bebauung unter Erhalt der ortsbildprägenden Eiche

Variante 1: ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit/ Garage, Carport oder 2St



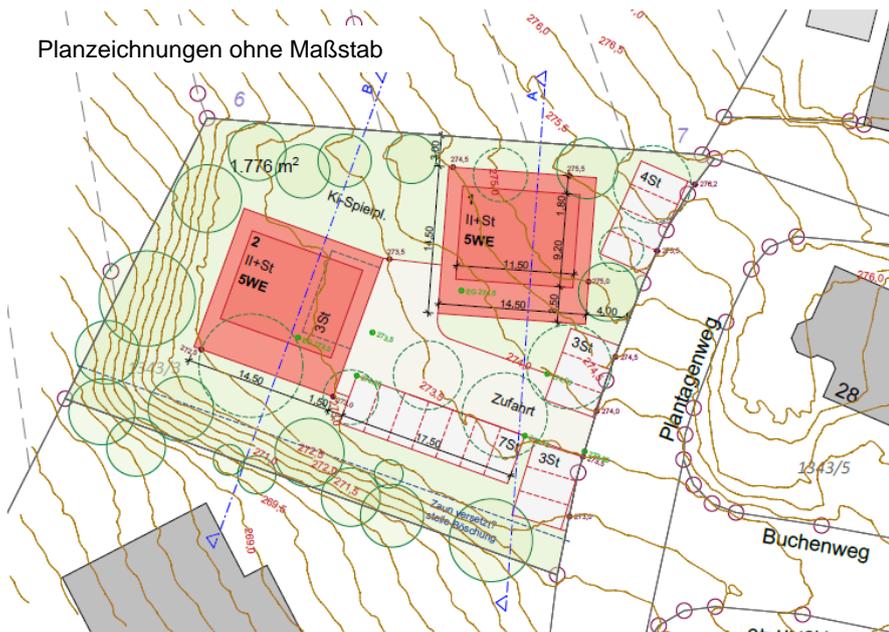
Variante 2: zwei Aufstellplätze für Tiny-Houses mit jeweils einem St



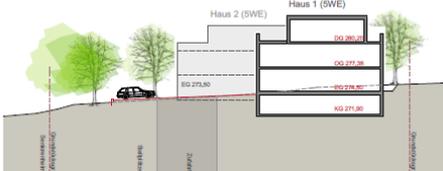
3) Platanenweg

Bebauung unter Erhalt der Gehölzstrukturen an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze

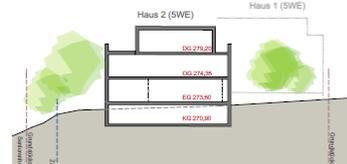
Variante 1: zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 WE, 20 St auf Grundstück



Schnitt A

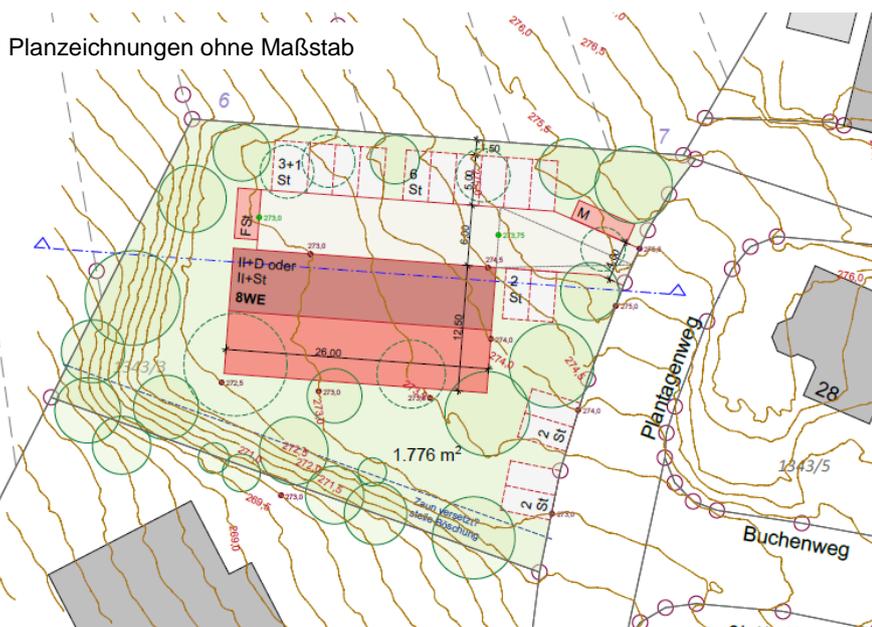


Schnitt B

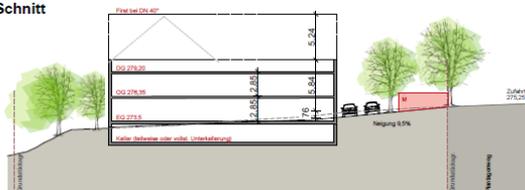


2 Geschosse plus
Staffelgeschoss
(Flachdach oder flachgeneigt)

Variante 2: ein Mehrfamilienhaus mit 8 WE, 16 St auf Grundstück



Schnitt



2 Geschosse plus
Dachgeschoss
Satteldach max. 45°

Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, GRZ, Dachneigung) und zur Bauweise werden aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der bestehenden angrenzenden Bebauung hergeleitet.

Auf den Flächen am Kiefernweg und nördlich der Goethestraße sollen Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Am Kiefernweg wird der bestehende ortsbildprägende Baum erhalten. Auf dem Grundstück soll neben der Bebauung mit einem Einfamilienhaus auch die Aufstellung von max. 2 Tiny-Houses innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ermöglicht werden.

Auf dem Grundstück am Plantagenweg ist die Errichtung von Wohnungen in einem oder zwei Mehrfamilienhäusern die bevorzugte Entwicklungsvariante. Das Grundstück ist gut erschlossen und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus bietet sich neben dem Seniorenzentrum an. Die Errichtung einer Tiefgarage wurde im Rahmen der Testentwürfe geprüft, wird aber nicht empfohlen. Die Gehölzstrukturen im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten. Ein Eingriff in diese Bereiche wird auch aufgrund der bestehenden Geländesituation (steile Böschung zum Seniorenzentrum) ausgeschlossen.

Neben dem Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der 1-2 Personenhaushalte in Bayern über 70% liegt und damit ein Wohnbedarf jenseits von Einfamilienhausnutzungen in jeder Kommune besteht. Durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird z.B. auch jüngeren Erwachsenen und Älteren die Möglichkeit geboten, in ihrem Wohnort für ihre Bedürfnisse geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen werden aufgegriffen und - wenn erforderlich - angepasst.

Neu aufgenommen werden Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, zum Erhalt von Bäumen und Gehölzstrukturen, Gründächern, zum Artenschutz, zur Anordnung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück, zur Dachgestaltung, zur Freiflächengestaltung und Stellplatzgestaltung.

Die Hinweise zum Umgang mit kontaminiertem Erdaushub, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zum Bodenschutz waren in der Urfassung nicht enthalten und werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen werden unter Punkt 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen detailliert beschrieben.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die Bebauung von Grundstücken im Gemeindeeigentum zur Wohnnutzung und damit zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Grundstücke sind bereits erschlossen, ein zusätzlicher Kostenaufwand zur Erschließung von Baugrundstücken fällt für die Gemeinde daher nicht an.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnraumes.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Die Größe der Allgemeinen Wohngebiete beträgt 2.916 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 1.166 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Leidersbach befindet, die Entwicklung von Wohnen zum Schwerpunkt hat und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Berichtigte Fassung (Pläne jeweils unmaßstäblich)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die überplanten Grundstücke als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dargestellt. Im Bebauungsplan sollen die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan „In den Stauden“ am 24.04.1998 rechtskräftig. Die 1. Änderung trat am 12.09.2023 in Kraft.



In der rechtskräftigen Fassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet in Teilfläche an Hauptstraße
- Fläche für Gemeinbedarf
- Maß der baulichen Nutzung im WA
GRZ 0,4; GFZ 1,0
- Zahl der Vollgeschosse (in den an die Änderungsgrundstücke angrenzenden Baugebieten)
 - UI+D** zwingend ein Untergeschoss und ein Vollgeschoss
ausgebautes Dach als Vollgeschoss möglich
SD 28° bis 45°, WD bei DN min. 35°
WH talseitig max. 8,00m, WH bergseitig max. 4,00m über Gelände
(betrifft Umfeld Goethestraße und Kiefernweg)
 - I+D** zwingend ein Vollgeschoss und
ausgebautes Dach als Vollgeschoss möglich
SD 28° bis 45°, WD bei DN min. 35°
WH talseitig max. 4,00m, über talseitigem Gelände
(betrifft Umfeld Plantagenweg/ Buchenweg)
- Firstlinien, Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Baugrenzen, offene Bebauung
- Flächen für Garagen, Garagengestaltung, Anzahl der St/Ga pro WE
- Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Sichtdreieck

- Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
- Private Grünfläche als Randeingrünung mit Pflanzempfehlungen
- Festsetzungen zur Geländegestaltung und Auffüllungen und Abgrabungen (zulässig bis max. 1,50m)
- Grünordnungsplanerische Festsetzungen (Pflanzgebot mit Pflanzenvorschlagsliste, Festsetzungen zu Randeingrünung/ Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Empfehlung Zisterneneinbau, versickerungsfähiger Ausbau der Stellplätze)
- Hinweise zu Hangdruck- und Schichtenwasser, schalltechnische Orientierungswerte, zu Wasserversorgungsdruck bei Gebäudestandorten über 272müNN

Im Rahmen des Verfahrens ersetzen alle Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „in den Stauden“ die bestehenden Festsetzungen innerhalb der Änderungsgebiete vollständig.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für die drei betroffenen Grundstücke wurde durch das Büro Ökologie und Stadtentwicklung Peter C. Beck, Darmstadt mit Datum vom 09.02.2023 eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse vorgenommen.

Nach Konkretisierung der Planung konnte der Umfang der Eingriffe benannt werden. Daraufhin erfolgte mit Datum vom 20.03.2023 eine Spezifizierung der Potentialanalyse.

Schwerpunkt und Ziel dieser Potentialanalyse ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist.

Der vollständige Bericht inklusive Spezifizierung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (*Originaltext kursiv*):

4.4.1 Gebietsbeschreibung

Bei der Eingriffsfläche **Goethestraße** *handelt es sich um eine Freifläche ohne jeglichen Gehölzbestand. Die betreffende Fläche selbst liegt innerhalb der Wohnbebauung der Gemeinde Leidersbach. [...] die geplante Eingriffsfläche verfügt über ein äußerst geringes Habitatpotential für die planungsrelevanten Arten.*

Bei der Eingriffsfläche **Kiefernweg** *begrenzt sich der vorliegende Gehölzbestand auf eine große Eiche.*

Während sich die Grünfläche im Kiefernweg ebenfalls als artenarm charakterisiert, findet sich das größte Habitatpotential vornehmlich im Bereich der großen Eiche. Hier finden sich potentielle Habitatstrukturen für die Artengruppe der Fledermäuse und auch die potentielle Neuanlage von Neststandorten gilt es im Folgenden zu berücksichtigen. Sofern planerisch möglich, sollte dieser ökologisch wertvolle Altbaum erhalten werden.

*Das größte Habitatpotential findet sich im Bereich **über dem Seniorenheim**. Dieser Bereich liegt am Rande der Bebauung und ist mit zahlreichen Gehölzstrukturen bestanden.*

Die Randbereiche des betreffenden Grundstückes sind mit Bäumen verschiedener Art und Altersstrukturen bestanden, während sich im zentralen Bereich die Spielgeräte sowie ein Einzelbaum befinden. In den Randbereichen finden sich auch die bestehenden Neststrukturen aus den Vorjahren. Ein entsprechendes Habitatpotential für die Artengruppe der Fledermäuse besteht hingegen (noch) nicht.

4.4.2 Habitatpotential und Bewertung

Brutvögel

Bei der aktuellen Planung werden bestehende Neststandorte überplant. Zudem könnten potentiell neu angelegte Neststandorte/Habitate überplant werden sowie eine Beeinträchtigung potentieller Nahrungshabitate erfolgen.

Um Konflikte mit dem BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen, werden verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein.

Zu berücksichtigen ist, dass die Vogelgilde der Bodenbrüter keine dauerhaften Neststandorte anlegt, so dass Eingriffe außerhalb der Brutzeit explizit nicht zu Konflikten mit dem §44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG führen.

Fledermäuse

Die faktisch nachzuweisenden, potentiellen Quartierstrukturen beschränken sich aktuell auf die große Eiche im Kiefernweg. Mittelfristig wäre zudem eine Entstehung von entsprechenden Strukturen über dem Seniorenheim zu erwarten.

Ein sicherer Nutzungsnachweis ließ sich an dem potentiellen Quartierbaum nicht verifizieren. Bereits die potentielle Habitateignung bedingt, dass von einer temporären Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen auszugehen ist.

Sofern die große Eiche im Kiefernweg überplant wird, sind verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen.

Reptilien

Innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches fehlen essentielle Teilhabitate wie grabbares Sediment und geeignete Versteckmöglichkeiten vollständig. Folglich sind bezüglich dieser Tierklasse keine Konflikte mit dem §44 Abs.1 BNatSchG zu erwarten.

4.4.3 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vögel (Avifauna)

V-1 zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der beiden Heckenstrukturen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von potentiell neu entstandenen Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.

V-2 zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. September und 28. Februar – erfolgen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

E-A-1 Installation von Nisthilfen

Im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens im WA3 sind 2 Nisthilfen für Gehölzfreibrüter zu installieren.

Fledermäuse

Hier werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur bei Überplanung der großen Eiche erforderlich. Da der Erhalt der Eiche geplant ist, kann auf die im Gutachten genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

4.2 Gutachten über eine ingenieurgeologische Untersuchung

Für das Grundstück des Seniorenzentrums wurde vom Geowissenschaftlichen Büro Dr. Aschenbrenner GmbH ein Gutachten über die Ingenieurgeologischen Verhältnisse (18.06.2020) sowie ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit (18.02.2021) auf dem Grundstück erstellt. Hieraus können ggf. Rückschlüsse auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des überplanten Grundstücks am Plantagenweg gezogen werden.

Aus dem Gutachten ging folgendes hervor:

Zur Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes k_f wurden 2 Schurfe angelegt, in denen Versickerungsversuche durchgeführt wurde.

Es wurden folgende Versickerungsraten in den beiden Schürfen gemessen:

Schurf 1: 5 cm in 40 Minuten

Schurf 2: 7 cm in 40 Minuten

Die k_f -Werte betragen:

Schurf 1: $k_f = 2,0 \times 10^{-5}$ m/sek

Schurf 2: $k_f = 2,9 \times 10^{-5}$ m/sek

Mittelwert: $k_f = 2,4 \times 10^{-5}$ m/sek

Der Grundwasserspiegel liegt tiefer als 5 m u. GOK.

Die Versickerung des Dachflächenwassers über eine Rigole war damit möglich.

5. **Verkehr**

Die überplanten Grundstücke liegen innerhalb eines verkehrlich erschlossenen Baugebiets und sind über bestehende öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Das Grundstück nördlich der Goethestraße liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße, die sich als öffentliche Wegeverbindung über das Grundstück Richtung Nordosten fortsetzt. Der öffentliche Fußweg bleibt bestehen.

Auf dem Grundstück sollen zwei Bauplätze ermöglicht werden, die mit zwei Einzelhäusern oder einem Doppelhaus bebaut werden können. Zur Erschließung beider Grundstücksteile ist eine gemeinschaftlich genutzte Fläche vorgesehen. Planungsrechtlich wird dies über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für beide Anlieger gesichert. Die gemeinsame Nutzung kann dann über Gemeinschaftseigentum umgesetzt werden oder ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Anlieger, der nicht Eigentümer dieser Fläche ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den Grundstücken unterzubringen.

Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 Trink- und Löschwasser

Im Plangebiet ist ein Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Umgriff von 300 Metern. Trinkwasserleitungen verlaufen im Plantagenweg und im Buchenweg. Im Nahbereich (max. 80 m bis Mitte Baugrundstück) befinden sich zwei Hydranten. Die Standorte der Hydranten sind in der Planzeichnung dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass ab einer Geländehöhe von 272,0müNN mit einem geringen Versorgungsdruck zu rechnen ist. Im Bereich des beim WA3 am höchsten gelegenen Hydranten (031HY0007 vor Fl.Nr. 1343/6) wurde durch den Wasserwart eine aktuelle Messung durchgeführt (03/2023). Hierbei wurde ein Druck von 2,5 Bar gemessen. Durch den Wasserwart wurde angemerkt das hier nach seiner Ansicht weiterhin auf Druckspüler verzichtet werden sollte, auch wenn durch die Änderungen an der Wasserversorgung die Druckverhältnisse verbessert wurden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Sammler verläuft im Plangebiet. Alle überplanten Grundstücke können an den Sammler angeschlossen werden.

6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird den bestehenden Kanal eingeleitet.

Im Bereich des Grundstücks oberhalb der Goethestraße FINr. 1430/35 verläuft der Kanal über das Grundstück. Das Anschlussstück auf dem Grundstück ist zu verlegen, falls ansonsten die Bebaubarkeit eingeschränkt wird.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Zur Verbesserung des Kleinklimas, Verbesserung der Grundwasserneubildung, Entlastung des Mischwasserkanals und Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs werden Festsetzungen getroffen, um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten.

Es gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Zudem wird festgesetzt, dass Dächer von Flachdachgaragen und Carports sowie von Hauptgebäuden mit Flach- bzw. flachgeneigtem Dach extensiv zu begrünen sind. Dies reduziert den Regenwasserablauf.

Die Bodenverhältnisse in Leidersbach erschweren eine unmittelbare Versickerung. Daher wird festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Wasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden ist. Der Überlauf der Zisterne ist zu versickern. Alternativ zur Versickerung ist ein Rückhaltevolumen herzustellen, um bei Starkregen das anfallende Dachflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Als Alternative für den Zisternen- und ggf. Rückhaltevolumenbau sind mind. 70% der Dachflächen (Haupt- und Nebengebäude) mit einem mindestens 10cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt durch Verdunstung zur Verbesserung des Kleinklimas bei, gleichzeitig wird die Menge des abfließenden Regenwassers reduziert. Daneben hat eine Dachbegrünung auch positive Auswirkungen auf den sommerlichen Wärmeschutz.

Bei der Errichtung von Tiny-Houses, die i.d.R. eine temporäre Nutzung darstellen und eine wesentlich geringere Dachfläche aufweisen, wird die Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers in den Mischwasserkanal zugelassen.

Die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe nachzuweisen.

Diese Festsetzungen zum Umgang mit Dachflächenwasser wurden im Rahmen einer vergleichbaren Bebauungsplanänderung der Gemeinde Leidersbach erarbeitet. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass trotz der teilweisen Versiegelung der Grundstücke das Niederschlagswasser überwiegend im Gebiet verbleiben und die Abflusssituation verbessert werden kann und darüber hinaus die Kapazität der Kläranlage geschont wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Quell-, Schicht- und Drainagewasser nicht in den Mischwassersammler eingeleitet werden dürfen.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Gebiete aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Damit soll eine gewisse Vielfalt innerhalb der bebauten Ortslage ermöglicht werden.

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Damit ist auch die Errichtung von Tiny-Houses zulässig, da es sich hier um bauliche Anlagen* handelt, die zum Wohnen genutzt werden. Dies wird zur Verdeutlichung noch einmal als im Allgemeinen Wohngebiet zulässig aufgeführt.

Da die Gemeinde im Eigentum der überplanten Grundstücke ist, können von dieser Seite anschließend die Rahmenbedingungen für die Aufstellung/ Errichtung von Tiny-Houses formuliert und umgesetzt werden.

**Gebäude sind nach LBO (BayBO Art.2(2)) "bauliche Anlagen, die selbstständig zu benutzen und überdeckt sind und von Menschen betreten werden können." Tiny Houses sind Gebäude und gehören zur Gebäudeklasse 1 BayBO Art.2(3, 1a), sobald sie ihrer Bestimmung nach auf einem Grundstück nach Baurecht genutzt werden. Dabei ist es völlig unerheblich, ob sie auf Rädern, einem Trailer oder einem Fundament stehen. <https://baubiologie-magazin.de/tiny-houses-und-das-baurecht/> 03/2023*

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Zahl der Vollgeschosse/ Wandhöhe

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Bereiche mit

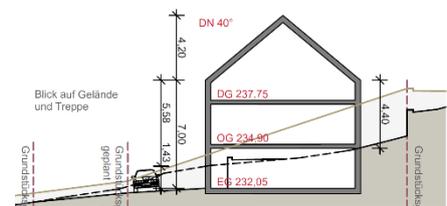
- U+1+D, einer talseitigen Wandhöhe von 8,00m und 4,00m bergseitig sowie
- 1+D mit einer Wandhöhe von 4,00m über Gelände festgesetzt.

Im WA 1 und 2 wird die Geschossigkeit aufgegriffen, d.h. in geneigtem Gelände ist die Errichtung eines Untergeschosses, eines weiteren Geschosses und ein ausgebautes Dach möglich. Die Höhenfestsetzung erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Lage im Grundstück und den unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten durch die Festsetzung von Wandhöhen talseits über geplantem Gelände. Damit ist eindeutig nachvollziehbar, wie das Gebäude im Grundstück wirken wird.

WA 1 (nördlich Goethestraße)

EG-Höhe ca. 232,05müNHN

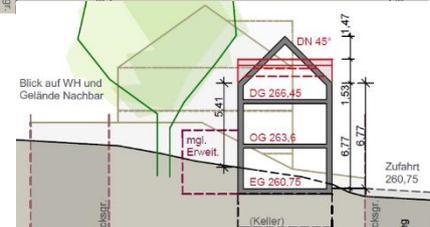
WH max. 7,00m talseits



WA 2 (Kiefernweg)

EG-Höhe ca. 260,75müNHN

WH max. 7,00m talseits



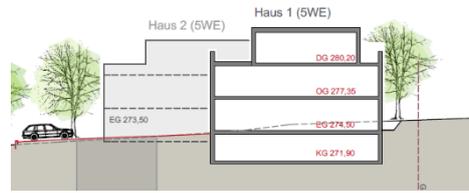
Angrenzend an das WA 3 befinden sich Gebiete mit der Festsetzung 1+D sowie das Seniorenzentrum mit 3 Vollgeschossen.

Auf dem Grundstück werden 2 Geschosse zur Talseite sowie ein ausgebautes Dach in Form eines Satteldachs bzw. eines Staffelgeschosses zugelassen.

WA 3 (Plantagenweg)

EG-Höhe ca. 273,5müNNH/ 274,5müNNH

WH max. 7,00m talseits



Bei Errichtung eines Staffelgeschosses werden Überschreitungen der Wandhöhe zugelassen.

Bei Staffelgeschossen werden nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Dies ermöglicht sowohl die Gestaltung als Gründach (Reduzierung des Regenwasserabflusses und besserer sommerlicher Wärmeschutz) sowie die Aufstellung von PV-Modulen.

Alternativ sind im WA 3 auch Gebäude mit Satteldach errichtbar.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Für das WA 1 wird die Festsetzung der GFZ mit 1,0 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies wird übernommen.

Baugrenze

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen die Gebäude bzw. Gebäudeteile (sofern sie nicht untergeordnet sind) diese nicht überschreiten. Auf einer durch Baugrenzen definierten Fläche kann ein Gebäude frei positioniert werden, die vorgeschriebenen Abstandsregeln sind einzuhalten.

Die Abstände der Baugrenzen zur Straße sowie die Größe der Baufelder orientieren sich an den Festsetzungen auf den angrenzenden Grundstücken.

Im Bebauungsplan werden außerhalb der Baugrenzen zugelassen: verkehrsfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Außentreppen, Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellanlagen sowie Anlagen für die Wärmeversorgung.

Die Zulässigkeit dieser Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen soll ermöglichen, auf den nicht überbaubaren Flächen bis zum zulässigen Höchstmaß erforderliche Nebenanlagen unterzubringen.

7.4 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung bei der geplanten Grundstücksteilung sicherzustellen, wird auf Parzelle 1430/35 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

7.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Gehölzen getroffen.

Auf dem Grundstück am Kiefernweg ist die bestehende ortsbildprägende Eiche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird auf die einschlägigen Baumschutzvorschriften wie z.B. die DIN 18920 RAS-LP 4 ZTV-Baumpflege hingewiesen, die bei Baumaßnahmen im Nähebereich von zu erhaltenden Bäumen zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Vorgaben sind frei im Internet einsehbar z.B. unter: <https://baumsicht.de/baumschutz-auf-baustellen/>.

Am Plantagenweg sind die Bäume und Gehölze im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Bereiche umfassen vor allem stark abfallendes Gelände. Der Bewuchs dient hier auch dem Hangschutz und bietet gemäß der artenschutzfachlichen Potentialanalyse das größte Habitatpotential für Vögel im Untersuchungsgebiet.

Durch Erhaltung dieser Strukturen kann auf Ersatzpflanzungen verzichtet werden.

Im bestehenden Bebauungsplan waren Pflanzempfehlungen für Laubbäume auf Privatgrundstücken enthalten. Das wird in der Form aufgegriffen, dass je Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist, wobei vorhandene Bäume angerechnet werden können.

Im WA 3 wird das Anpflanzen von 3 Bäumen entlang des Plantagenwegs festgesetzt. Durch Baumpflanzungen zwischen oder neben den Stellplätzen kann die städtebauliche Wirkung der dort zulässigen Stellplätze deutlich aufgewertet werden. Konkrete Baumstandorte werden nicht festgesetzt, um eine flexible Gestaltung zu ermöglichen. Bindend ist nur die Anzahl und die Lage am Plantagenweg.

Auch die Festsetzung der Randeingrünung zur freien Landschaft wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Konkret wird ein min. 1,5 m breiter Streifen zur Eingrünung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im WA 3 festgesetzt.

Daneben werden Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Garagen/ Carports sowie bei der Errichtung von Staffelgeschossen getroffen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien werden nicht zugelassen (Artenschutz, Wasser- und Bodenschutz).

Am Plantagenweg wird zur Gliederung der Stellplätze die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Artenschutz

In den Bebauungsplan werden als Vermeidungsmaßnahmen Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Gehölzrückschnitten und -rodungen sowie bei der Baufeldfreimachung aufgenommen.

Als Ausgleichsmaßnahme sind am Plantagenweg zum Ausgleich der wegfallenden Gehölze 2 Nisthilfen für Vögel zu installieren.

7.6 Auffüllungen und Abgrabungen, Stützwände

Alle überplanten Grundstücke weisen ein deutliches Gefälle auf. Um die Gebäude in das Gelände einfügen und entsprechende, möglichst barrierefreie, Zuwegungen herstellen zu können, sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände notwendig.

Damit die Eingriffe in das Bodenrelief landschaftsverträglich bleiben, sind Auffüllungen und Abgrabungen nur zulässig, wenn die Böschungsneigungen maximal 1:1,5 oder flacher ausgebildet werden. Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer max. Höhe von 1,50m zulässig.

Auf der Westseite des Grundstücks nördlich der Goethestraße (FINr. 1430/35) verläuft ein öffentlicher Weg in Form einer Treppenanlage. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Geländegestaltung auf dem Grundstück der Erhalt der Treppenanlage sicherzustellen ist.

7.7 Sonstige Planzeichen

Im Bereich des WA 3 werden die zulässigen Flächen für die Errichtung von Stellplätzen dargestellt, um Flächen für die Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück einzugrenzen und eine qualitätvolle Eingrünung zu erreichen. Hier sind je nach Anzahl der Wohneinheiten etwa 16 bis 20 Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

Diese Einschränkung wird für das WA1 sowie WA 2 nicht erforderlich, da hier nur eine Einfamilienhausnutzung ermöglicht wird.

7.8 Gestaltung der baulichen Anlagen

7.8.1 Dachform/ Firstrichtung/ Dachneigung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 28° bis 45° zugelassen.

Für das WA 2 und das WA3 wird zusätzlich die Errichtung eines Flachdachs oder flachgeneigten Pultdachs und eine DN von 0° bis 45° zugelassen. Im WA 2 sind die Möglichkeiten zur Bebauung durch die Grundstücksform, die Grundstücksgröße und die Auflage zum Erhalt der Eiche eingeschränkt. Hier soll dem zukünftigen Bauherrn durch die Erweiterung der möglichen Dachformen etwas mehr Gestaltungsspielraum gegeben werden. Daneben werden auch bei der Aufstellung von Tiny-Houses verschiedene Dachformen ermöglicht.

Im WA 3 können Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Diese können entweder mit Satteldach (wie auf den angrenzenden Wohngrundstücken) oder mit Staffelgeschoss mit Flachdach/ flachgeneigtem Pultdach (wie das südlich angrenzende Seniorenzentrum) errichtet werden.

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

7.8.2 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können, wird festgesetzt, dass Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind. Je Einzelhaus oder Doppelhaus ist aus gestalterischen Gründen nur eine Dachgaubenform zulässig.

7.9 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 BayBO. Darüber hinaus werden keine Festsetzungen getroffen.

7.10 Hinweise

Es werden Hinweise zu folgenden Sachverhalten aufgenommen:

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – bzgl. Umgang mit ggf. kontaminiertem Erdaushub,
- Versickerung des Niederschlagswassers – Hinweis auf Niederschlagswasserfreistellungsverordnung oder die Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung,
- Umgang mit Oberflächenwasser/ Schichtenwasser
- Bodenschutz – zum Umgang mit Mutterboden bei Erdarbeiten,
- Geländegestaltung – Hinweis auf ggf. erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der bestehenden Treppenanlage,
- zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag,
- zum Wasserdruck bei Gebäuden über 272,00müNNH.

7.11 Sonstiges

Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „In den Stauden“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Stauden“ und seiner Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung vollständig.

Aschaffenburg, den __.__.2023
Entwurfsverfasser

Gemeinde Leidersbach, den __.__.2023
Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Gemeinde Leidersbach
1. Bürgermeister