Stadt Erlenbach
Bahnstraße 26

63906 Erlenbach a. Main

Landkreis Miltenberg

Änderung des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“ Im Regelverfahren nach § 9 BauGB

Öffentliche Auslegung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.08.2020 bis 18.09.2020.

Folgende Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

ON	Behörde
10	Abwasserzweckverband Main-Mömling-Elsava, Erlenbach
11	Gasversorgung, Erlenbach
15	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Obernburg
16	Naturschutzverein Erlenbach a. Main e.V., Erlenbach a. M.

Behörden ohne Einwendungen:

ON	Behörde
03	Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1, Aschaffenburg
07	Staatliches Bauamt, Aschaffenburg
12	Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg

Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert

Behörden mit Bedenken und Anregungen:

ON	Behörde
01	Landratsamt
02	Regierung von Unterfranken, Würzburg
04	Wasserwirtschaftsamt, Aschaffenburg
05	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Aschaffenburg
06	EZV Energie- u. Service GmbH Untermain, Wörth
08	Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
09	Deutsche Telekom AG
13	Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
14	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Aschaffenburg

Bürger mit Einwendungen:

ON	
17	Einwender 1, Erlenbach
18	Einwender 2, Erlenbach
19	Einwender 3, Erlenbach
20	Einwender 4, Erlenbach
21	Einwender 5, Erlenbach
22	Einwender 6, Erlenbach
23	Einwender 7, Erlenbach

Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert

ON Behörde
01 Landratsamt Miltenberg
Az. 51-6102-BP-43-2020-1 vom 26.08.2020; Frau Kaiser-Hajek

Zu der o.g. Planung nimmt das Landratsamt Miltenberg als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Der Stadtrat Erlenbach hat in seiner Sitzung am 28. September 2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Sohlödenäcker“ im Stadtteil Mechenhard beschlossen. Die Änderung ist erforderlich, weil die Erschließung abweichend zum Bebauungsplan erfolgte. Gegenstand der Änderung ist der Ausbau der Straßen, Gehwege, Park- und Grünstreifen, die Aufnahme zweier Regenrückhaltebecken in den Planteil sowie die Änderung der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund des Umfangs der Korrekturen/Ergänzungen erfolgt die Änderung im Regelverfahren.

Mit Schreiben vom 13. November 2018 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange um Stellungnahme bis spätestens 4. Januar 2019 gebeten. Hierzu hat das Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 Stellung genommen.

Der Stadtrat der Stadt Erlenbach hat in seiner Sitzung vom 23. Juli 2020 die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den geänderten Änderungsplan beschlossen. Mit Schreiben vom 6. August 2020 wurde das Landratsamt Miltenberg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis spätestens 18. September 2020 gebeten.

A) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Mit der o.g. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird:

<u>Präambel</u>
Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. Seite 1728) geändert wurde.
Die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** wurde zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert.

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) wurde zuletzt geändert durch Art. 290 Elfte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) wurde zuletzt geändert durch Art. 117 Elfte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Wir bitten um Berichtigung der Rechtsgrundlagen in der Präambel.

BV: Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Erschließung der Grundstücke Fl.Nrn. 3913/1 und 3913/2
Die Flurstücke 3913/1 und 3913/2 im Bereich des GE1 können nur über das Flurstück 3913 erschlossen werden. Sofern die Grundstücke an verschiedene Grundstückseigentümer veräußert werden, ist die Erschließung dieser Grundstücke nicht sichergestellt. Entweder muss die Verkehrsfläche im Anschluss an den Wendehammer Fl.Nr. 3914/1 weitergeführt und im Planteil dargestellt werden, oder es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu diesen Grundstücken festzusetzen.

Sollten die vorgenannten Flurstücke einen Eigentümer haben, wäre die Erschließung sichergestellt. Es könnte dann aber durch die unterschiedlich festgesetzte Nutzung mit Perlenschnur im Bereich (GE1 und GE2) eventuell zu Problemen bei der Bebauung/Nutzung führen.

Diese Festsetzungen sind nochmals zu überdenken und ggfs. zu überarbeiten.

**BV: Die Grundstücke Flur-Nr. 3913/1, 39132 und 3913/3 haben einen Eigentümer. Die Erschließung ist somit gesichert.
Die unterschiedlichen Nutzungen beziehen sich lediglich auf die unterschiedlichen Kennwerte zum Schallschutz und sind den Grundstücksbesitzern bekannt. Probleme bei der Bebauung sind somit nicht zu erwarten.**

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Zuordnungsfestsetzung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich
Unter Ziffer 14 sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes festgesetzt. Laut Begründung (Seite 7/8 Ziffer 14) beabsichtigt die Stadt Erlenbach die Ausgleichsmaßnahmen zum Teil dem „Eingriffsbebauungsplan“ zuzuordnen sowie auch außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Damit die Stadt die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sie anstelle und auf Kosten der Eigentümer bzw. Vorhabenträger der Grundstücke durchführt, abrechnen kann, bedarf es einer Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB. In der Zuordnungsfestsetzung ist eindeutig festzusetzen, welche naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt werden und welche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes mit Angabe der Fl.Nr., der Gemarkung und der Größe der Flächen geplant sind. Damit werden die Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan „Sohlödenäcker“ zugeordnet. Dieser Passus ist als Zuordnungsfestsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Verweis auf die Begründung alleine reicht hier nicht aus. Ggfs. müsste der beigefügte externe Ausgleichsflächenplan als Bestandteil des Bebauungsplanes bezeichnet werden. Dann müssten im externen Ausgleichsflächenplan zu den jeweiligen Ausgleichflächen A1 bis A12 noch die Angaben zu den Fl.Nrn. der Gemarkung und der Größe der Flächen ergänzt werden.

BV: Der Ausgleichsflächenplan ist um die o.g. Angaben zu ergänzen.
Der Ausgleichsflächenplan ist dem Bebauungsplan als Anlage anzufügen.

Die nachfolgende planungsrechtliche Festsetzung gem. 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zur Zuordnung der Ausgleichsflächen ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ausgleichsflächen (gem. § 9 Abs. 1a Satz 2)
Der Gesamtausgleichsbedarf beträgt 19.900 m².
Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Ausgleichsfläche 11.180 m² (siehe Begründung).
Außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Flurnummern, Gemarkung Mechenhard, mit einer Gesamtfläche von 8.792 m² dem Bebauungsplan „Sohlödenäcker“ als Ausgleichsfläche zugeordnet:

Ausgleichsflächennummer	*Flurnummer*	*Fläche in m²*
A1	*725*	*258*
	1451/19	*607*
A2	*735*	*590*
A3	*958*	*398*
A4	*969*	*253*

Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert

A5	*982*	*734*
A6	*1005*	*832*
A7	*3988*	*360*
A8	*4663*	*1.100*
A9	*4669*	*770*
A10	*4692*	*770*
A11	*4892*	*740*
	4900	*360*
A12	*4888*	*1.020*
		Summe: 8.792

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die dauerhafte Funktion der Fläche zu Ausgleichszwecken gesichert sein muss.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichflächen mit dem beigefügten Formblatt zusammen mit einem Lageplan 1:5000 oder 1: 10 000 dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu melden sind. Dies ist auch online unter folgendem Link möglich:
https://www.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp

BV: Ist zur Kenntnis zu nehmen.
Die Meldung der Ausgleichsfläche an das bayerische Landesamt für Umweltschutz ist durch die Stadt Erlenbach veranlassen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen unter B).

Hinweis
Der Hinweis auf die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sohlödenäcker“ ist dahingehend zu ergänzen, dass daraus eindeutig hervorgehen muss, dass im Übrigen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sohlödenäcker“ weiterhin gelten. Wir bitten um Ergänzung des Hinweises.

BV: Der Hinweis ist im Bebauungsplan zu ergänzen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

B) Natur- und Landschaftsschutz

Zur Änderung des Bebauungsplans wurde zuletzt am 26. November 2018 naturschutzfachlich Stellung genommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zu den Änderungen Folgendes anzumerken:

- Entfallende Parkstreifen entlang der Haupterschließungsstraße: Die Standorte der Alleebäume werden aus dem Parkstreifen in die jeweiligen Privatgrundstücke verlegt. Erfahrungsgemäß werden die Bäume selten oder gar nicht angepflanzt. Dadurch verschlechtert sich die gestalterische Qualität des Baugebiets. Außerdem hatte bei der Planaufstellung die umfangreiche Grünordnung Auswirkung auf die Ermittlung der Kompensationsfaktoren in der Eingriffsregelung. Die Standorte sollten daher in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden.

BV: Im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahme hat sich der Stadtrat entschieden, die im Bebauungsplan enthaltenen Parkstreifen und Pflanzgebote auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht umzusetzen. Begründung dafür sind die durch die Parkflächen und Bäume zu erwartenden Probleme mit den Grundstückszufahrten. Die Pflanzgebote auf den Privatflächen können im Bauantragsverfahren zur Auflage gemacht und bei der Bauausführung durch die Bauaufsichtsbehörde (=LRA) überwacht werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- Grünstreifen Fußweg zwischen Fl.Nr. 3900/36 und Fl.Nr. 3900/23: Die neue, kleine private Grünfläche war im letzten Entwurf als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Anpflanzung von Laubbäumen ist hier vorgesehen. Auf dem bereits bebauten Grundstück Fl.Nr. 3900/23 sind die planerisch dargestellten Laubbäume (2 Stück) noch anzupflanzen.

BV: Im Planentwurf der frühzeitigen Beteiligung wurde nur allgemein Grünfläche festgelegt, es gab keine Differenzierung zwischen privater und öffentlicher Grünfläche. Der o.g. Grünstreifen befindet sich auf Privatgrund.
Die Pflanzung der beiden Laubbäume wird durch die Stadt Erlenbach veranlasst.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“: Im vorliegenden Entwurf sind keine Festsetzungen für die Bepflanzung vorgesehen. Hier ist auf die weiterhin geltenden Festsetzungen unter Ziffer 9.0 „Festsetzung für die Bepflanzung“ aus dem Entwurf aus dem Jahre 2018 hinzuweisen. Die festgesetzten Maßnahmen unter Ziffer 9.3 sind für die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ durchzuführen. Die Randeingrünung im alten Entwurf ist daher zu streichen. Die Ziffer 9.6 im alten Entwurf ist auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern und nicht auf das Gewerbegebiet zu beschränken. Zusätzliche Festsetzung: „Es ist ein Kostenvoranschlag für die Bepflanzungsmaßnahmen zur Festsetzung einer Sicherheitsleistung vorzulegen“.

BV: Im Änderungsplan ist auf die weiterhin geltenden Festsetzungen bezüglich Bepflanzung hinzuweisen. Die festgesetzten Maßnahmen unter Ziffer 9.3 sind für die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ durchzuführen. Die Randeingrünung im alten Entwurf ist zu streichen. Pflanzpläne sind sowohl für die Grundstücke der Gewerbe- als auch der Mischgebiete vorzulegen.
Auf eine Festsetzung für eine Sicherheitsleistung wird verzichtet.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- Regenrückhaltebecken Fl.Nr. 3913: Das Regenrückhaltebecken wurde bereits errichtet. Es liegt innerhalb der als Fläche für „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche. Das Regenrückhaltebecken ist aus dieser Fläche auszugrenzen. In der Eingriffsbilanzierung wurde die Fläche des Regenrückhaltebeckens nicht berücksichtigt.

BV: Das Regenrückhaltebecken ist aus der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auszugrenzen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 3913 (Teilfläche) und Fl.Nr. 3950: Die öffentliche Grünfläche mit einer Entwässerungsmulde dient nicht mehr als Ausgleichsfläche. Die Signatur ist daher zu entfernen. In der Eingriffsbilanzierung wurde die Fläche nicht als Ausgleichsfläche berücksichtigt.

BV: Die Teilfläche von Flur-Nr. 3913 sowie Grundstück Flur-Nr. 3950 über die die Entwässerungsmulde verläuft, dienen nicht als Ausgleichsfläche.
Die Plandarstellung ist entsprechend zu ändern.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, private Grünfläche: Diese Flächen waren im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch im letzten Entwurf als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücken wird grundsätzlich als problematisch angesehen, da die Umsetzung schwierig werden kann.
  Voraussetzung ist, dass mit jedem Bauantrag ein Eingrünungsplan vorzulegen ist.
  Besser wäre die Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

BV: Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche ist nicht möglich, da die Flächen an die künftigen Käufer der Baugrundstücke veräußert werden bzw. in der Umlegung bereits zugeteilt wurden.
Die Flächen bleiben private Grünflächen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs (Zuordnungsfestsetzung): Es sind bei allen Grundstücken die jeweiligen Flurnummern und der Ausgangszustand anzugeben.

BV: Die Liste der Ausgleichsflächen ist um den Ausgangszustand zu ergänzen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- A7: Hier ist die Anpflanzung von Streuobst (Steinkauzgebiet) statt Wildobst vorzusehen.

BV: Das Anpflanzungsgebot ist in Streuobst zu ändern.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- Der Abschluss der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen. Es erfolgt eine gemeinsame Abnahme mit der Stadt Erlenbach.

BV: Der Abschluss der Ausgleichsmaßnahme ist durch die Stadt Erlenbach der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

- Die Ausgleichsflächen sind von der Stadt Erlenbach nach Rechtskraft des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Dies ist Online unter folgendem Link möglich: https://www.oefk.bayern.de/oeko/.

BV: Wird zur Kenntnis zu genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

C) Immissionsschutz

Erschließung

Durch die geänderte Zufahrt zum Gewerbegebiet erhöhen sich der Erschließungsverkehr und die damit verbundenen Geräuschimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung. Die Höhe der Lärmbelastung hängt von den zukünftigen Nutzungen im Gewerbegebiet ab.

BV: Wird zur Kenntnis zu genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gewerbelärm

Durch die Vergrößerung der Baufenster im allgemeinen Wohngebiet verringert sich der Abstand zwischen der Wohnbebauung und dem beschränkten Gewerbegebiet.

BV: Wird zur Kenntnis zu genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Die Verlegung des Grünstreifens auf der Fl. Nr. 3913 führt zum unmittelbaren Angrenzen von Mischgebiet und Gewerbegebiet und erhöht das Lärmkonfliktpotential.

Damit es durch die geplante bzw. bestehende gewerbliche Nutzung nicht zu Lärmbelästigungen für die Wohnbebauung kommt, sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig.
Seit Dezember 2006 steht zur Geräuschkontingentierung die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ zur Verfügung. Sie schafft Klarheit bei der Anwendung des Rechenverfahrens bei der Geräuschkontingentierung.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollte, zur Beurteilung der Änderungen und zur Aktualisierung, aus der Sicht des Immissionsschutzes, ein Lärmgutachten erstellt werden, in dem eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt wird. Die so ermittelten Geräuschkontingente sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

BV: Der vormals auf Flur-Nr. 3913 zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet vorhandene Grünstreifen besitzt keinerlei lärmabschirmende Wirkung und diente nur der optischen Abgrenzung. Von einer Geräuschkontingentierung wird abgesehen. Eine Beurteilung der Bauvorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz kann im Zuge des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Außerdem sollte berücksichtigt werden, dass das Freistellungsverfahren auch viele gewerbliche Bauvorhaben erfasst. Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit gegeben im Bebauungsplan festzusetzten, dass die Anwendung des Freistellungsverfahren auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen ist. Auf diese Weise kann von vorneherein sichergestellt werden, dass bei problematischen Fällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überprüfung des Schallschutzes erfolgen kann. Von dieser Möglichkeit sollte die Stadt Erlenbach Gebrauch machen.

BV: Die nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzung zum Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist auch im Hinblick auf den Schutz benachbarter Grundstücke aufzunehmen:

<u>Genehmigungsverfahren</u>
Das Genehmigungsfreistellungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben wird gem. Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen. Für diese Bauvorhaben im Änderungsbereich ist eine Baugenehmigung zu beantragen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

D) Bodenschutz

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“ umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 3799 (teilweise), 3817, 3818, 3837/1-3837/2, 3900/1-3, 3900/8, 3900/10-26, 3900/32, 3900/34-42, 3900/49, 3900/52, 3900/61, 3913/0-3, 3914/1, 3921, 3926, 3927, 3929-3936, 3938, 3939, 3941, 3944, 3950-3952 der Gemarkung Mechenhard.

Diese vorgenannten Grundstücke sind im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) nicht als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen vor, dass sich in diesem Bereich eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“ somit keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zu-stand zu erhalten.
Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Hinweis:
Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.
Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

E) Wasserschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens in Mechenhard vor, sämtliche Regenwässer über den Regenwasserkanal und weiter über die vorhandenen Absetz- und Rückhaltebecken dem Neurodsgraben zuzuleiten.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Sohlödenäcker“ im Stadtteil Mechenhard in den Neurodsgraben wurde der Stadt Erlenbach mit Bescheid des Landratsamtes Miltenberg vom 10. Februar 2015, Nr. 43-6321.1, eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Gemäß Nr. 3.1.18 der Auflagen und Bedingungen dieses Bescheides ist u.a. bei vorgesehenen Änderungen der an die Entwässerungsanlage angeschlossenen Flächen rechtzeitig eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis seitens der Stadt Erlenbach zu beantragen.

BV: Wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung der Stadt Erlenbach überprüft die wasserrechtliche Situation und beantragt ggf. eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Weitere wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

**BV: Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt.
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

F) Brandschutz

Im oben genannten Verfahren wird von Seiten des Kreisbrandrates und der Brandschutzdienststelle ausschließlich zu Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung bezogen.

Der Planersteller Johann und Eck geht davon aus, dass die Löschwasserversorgung bei der Erschließung des Baugebietes sichergestellt wurde, da bei vier Hydranten Durchflusswerte von durchschnittlich 1000 l/min mit verbleibendem Restdruck von mindestens 1,5 bar durch die Stadt Erlenbach sichergestellt wurde. Eine Bescheinigung darüber liegt den Unterlagen nicht bei. Diesbezüglich muss aber noch beachtet werden, dass diese Hydranten sich im Umkreis von maximal 300 m um das Gebäude befinden müssen, dies sollte bei den geplanten baulichen Veränderungen überprüft und gegebenenfalls eine Erhöhung der Hydrantendichte vorgenommen werden.

BV: Die Löschwasserprotokolle sind der Begründung als Anlage beizufügen. Die Lage der Hydranten wurde anhand des Bestandsplanes überprüft. Die erforderlichen Maximalabstände sind eingehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

In Bezug auf die baulichen Veränderungen in der Verkehrsführung wird besonders auf die „Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr“ in Bezug auf Kurvenradien hingewiesen.
Die Feuerwehr Mechenhard verfügt über ein MLF und ein MZF, nachrückend sind die Feuerwehren Erlenbach, Streit und Klingenberg. Es stehen nur tragbare Leitern bis 8 m Rettungshöhe zur Verfügung.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

G) Gesundheitsamtliche Belange

Das Gesundheitsamt hat die vorgelegten Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans geprüft und ist mit der Realisierung einverstanden.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

H) Straßenverkehrsrecht

Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Sohlödenäcker“ in Erlenbach.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
02 Regierung von Unterfranken
AZ 24-8314.1306-7-7-4 vom 01.09.2020, Herr Golsch

die Änderung des seit 04.01.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans „Sohlödenäcker“ beinhaltet Änderungen bezüglich des Ausbaus der Straßen, Gehwege, Park- und Grünstreifen, die Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens sowie eines Absetzbeckens zur Niederschlagswasservorbehandlung in den Planteil sowie die Änderung der Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange hierzu weiterhin keine Einwände.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“ mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.
Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

BV: Wird zur Kenntnis genommen. Eine rechtskräftige Fassung mit Begründung ist nach Abschluss des Verfahrens durch die Stadt Erlenbach zu übermitteln.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
04 WWA Aschaffenburg
AZ 2-4622-MIL122-22083/2020 v. 18.09.2020, Hr. Alexander Bauer

das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nimmt zu dem o.g. Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Folgenden Stellung:

<u>1. Vorhaben</u>

Die Stadt Erlenbach am Main beabsichtigt im Ortsteil Mechenhard den Bebauungsplan „Sohlödenäcker“ aufzustellen. Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

2. Wasserwirtschaftliche Belange
2.1 Altlasten und Bodenschutz

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.
Diese Punkte sollten im Bebauungsplan vermerkt werden. Des Weiteren ist das Hinweisblatt im Anhang zu berücksichtigen.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Nachfolgender Hinweis zum Schutzgut Boden ist aufzunehmen:

Schutzgut Boden
Bodeneingriffe sind möglichst gering zu halten. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Bücken sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmer zu berücksichtigen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Gemäß der beiliegenden Begründung wurde nachgewiesen, dass die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Trotz der geologisch ungünstigen Verhältnisse, welche keine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser erlauben, ist es sinnvoll die textlichen Festsetzungen um folgenden Passus zu ergänzen:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind die-se zu entsiegeln.“

BV: Die vorhandenen, wasserundurchlässigen Böden lassen keine Versickerung zu. Bezüglich der Entsiegelung von Flächen ist folgende planungsrechtliche Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufzunehmen:

<u>Minimierung der Flächenversiegelung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so auszubauen, dass die Flächenversiegelung auf ein Minimum beschränkt wird.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

<u>2.3 Abwasserentsorgung</u>

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>

Der erste Bauabschnitt der Neubaugebietserschließung soll im Trennsystem entwässert werden, was zu begrüßen ist.
Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass das weiterführende Kanalnetz auf Leistungsfähigkeit überprüft und die Kanalnetzhydraulik berücksichtigt wurde. Es ist kein hydraulischer Handlungsbedarf angezeigt.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Durch das im Baugebiet realisierte Trennsystem ist gewährleistet, dass Quell-, Drän- und Niederschlagswasser auch aus Außeneinzugsgebieten nicht der Mischwasserkanalisation und somit der Kläranlage zugeleitet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Niederschlagwasserbeseitigung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Dabei wird einer Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Dies dient als Beitrag zur Grundwasserneubildung und soll dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken. Entsprechend den Ausführungen im Erläuterungsbericht ist der Boden im Bereich Mechenhard aber nicht ausreichend versickerungsfähig. Folglich muss anfallendes Niederschlagswasser in ein Fließgewässer eingeleitet werden, hier ein namenloser Graben für das Absetzbecken bzw. letztlich der Neurodsgraben für das Regenrückhaltebecken.

Die Sammlung von Regenwasser und anschließende Einleitung in ein oberirdisches Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da der Tatbestand einer Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetztes erfüllt ist. Zunächst ist zu prüfen, ob hier die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (in Verbindung mit der TRENOG) einschlägig ist. Ist dies nicht der Fall sind entsprechende Planunterlagen einzureichen. Bei der Planung sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise für eine ausreichende Regenwasserbehandlung sind zu führen. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Dies bekräftigt künftig zunehmend die Notwendigkeit Niederschlagswasser zwischenzuspeichern.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:
„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung

und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern, was über den bewachsenen Oberboden erfolgen sollte. Wassermengen, welche die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens übersteigen, sind in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.“

BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Durch das im Baugebiet realisierte Trennsystem wurden die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung bereits ausreichend berücksichtigt. Eine Versickerung im Baugebiet ist durch die anstehenden Böden nicht zu verwirklichen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Hinweise zu Starkregen

Aufgrund möglicher negativer Auswirkungen von Starkniederschlägen auf Siedlungsentwässerungssystemen und -anlagen möchten wir Ihnen folgende Hinweise geben. Diese können freiwillig seitens der Kommune aus Vorsorgegründen für höhere Sicherheiten ihres bestehenden bzw. geplanten Entwässerungsnetzes angewandt werden. Weiterführende Informationen und Grundlagen zu einer Risikobeurteilung sind in der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplan“ enthalten, s. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.

Unserseits wird die Durchführung eines **Überflutungsnachweises** gemäß der DIN 1986-100:2016-12 empfohlen, siehe hierzu Ziffer 14.9.2 und 14.9.3 der genannten DIN-Norm.
Zudem möchten wir auf die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) aufmerksam machen. Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB wird die Benennung von Maßnahmen ermöglicht, welche zur Vermeidung, Verringerung und Vorbeugung von Schäden durch Starkregen dienen.

BV: Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Einhaltung der DIN 1986 enthalten. Weitergehende Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Des Weiteren geben wir die Empfehlung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Merkblatt 4.3/1 weiter. Gemäß dem LfU-Merkblatt wird bei Neubemessungen sowie bei Überrechnung bestehender Systeme die Herabsetzung der rechnerischen Häufigkeit *n* der Bemessungsregen oder der Überstauereignisse empfohlen.

BV: Die hydraulische Bemessung des Kanalnetzes wurde vom Büro Jung anhand der geltenden Vorschriften vorgenommen und so auch bauausgeführt. Änderungen sind hier nicht mehr möglich und auch nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2.4 Klimawandel

73% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen und sehr niedrigen Bereich.
Die Anzahl an Extremniederschläge nimmt deutlich zu.
10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei der Umgang mit *Niederschlagswasser*, welcher bereits unter Punkt 2.3 behandelt wurde.

Des Weiteren ist das Thema *Starkniederschläge* mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Demnach ist es sinnvoll einen Abflusskorridor zu kennzeichnen, in dem Anpflanzungen, Zäune, sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten sind. Bestenfalls gerinneförmig ausgebildet und in Kombination mit Regenrückhaltebecken soll dieser wild abfließendes Wasser schadlos durch oder um das Baugebiet führen können.

Mittels einer geeigneten Wahl des Straßenquerschnittes (negatives Dachprofil oder Querneigung entgegen der Hangneigung) ist es in Kombination mit Bordsteinen möglich beträchtliche Wassermengen schadlos durch ein Baugebiet zu führen (entsprechend einer Rohrleitung DN 600 bis 1200).
Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächig abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Des Weiteren ist es sinnvoll Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke einzuplanen.
Darüber hinaus ist auf eine Elementarschadenversicherung hinzuweisen, da bei Schäden, gegen die man sich hätte versichern können, keine staatliche Hilfe möglich ist. Dies ist in Form von Festsetzungen oder Hinweisen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Folgende planungsrechtliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Oberfächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

Auf einen Hinweis zu einer möglichen Elementarschadenversicherung wird verzichtet. Eine solche Versicherung ist Sache des Bauherrn.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und –dauer kann ein gewisser Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben.
Als großes Beispiel in der Region dient das neue Logistikzentrum des Industrie Center Obernburg mit Bayerns größtem Biodiversitäts-Gründach. Neben der generellen Empfehlung von Gründächern könnten diese bei Nebenanlagen, wie Garagen, verpflichtend vorgegeben werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:
„Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 50 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“

BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Auf eine Festsetzung bezüglich einer extensiv begrünten Mindestdachfläche ist zu verzichten, da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung und nicht um eine Neuaufstellung handelt.
Die Anlage von Gründächern ist als Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Mit Schreiben vom 17.12.2018 hat das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg bereits eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sohlödenäcker“ abgegeben, welche nach wie vor ihre Gültigkeit hat.
Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Miltenberg und die Stadt Erlenbach erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
05 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Klingenberg a. Main
AZ VM 2323-104_04 vom 18.08.2020, Hr. Stapf

zu o.g. Planung nimmt das ADBV wie folgt Stellung:

1. Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes entspricht nicht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom August 2020.

   - Neu gebildete Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen fehlen.

   - Der Gebäudebestand ist nicht vollständig dargestellt.

2. Zur Stellungnahme vom 15. November 2018 (Az.: 2323-104_02) ist seitens des Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nichts weiteres hinzuzufügen.

Weitere Belange des ADBV sind durch die Planung nicht berührt.

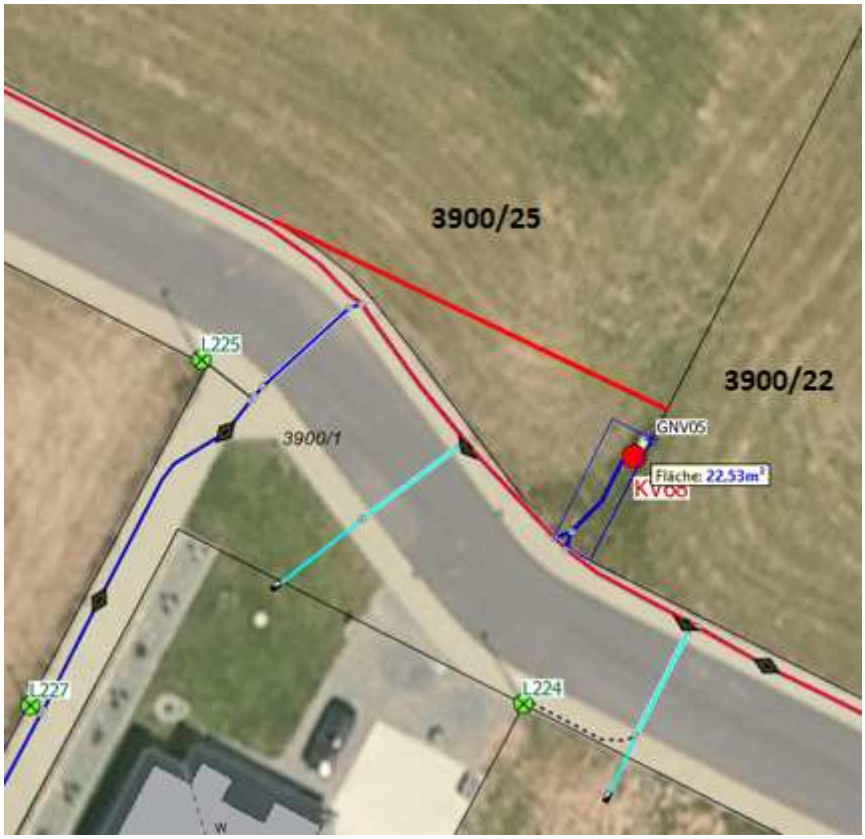
BV: Die Flurkarte ist zu aktualisieren.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
06 EZV-Energie- u. Service GmbH Untermain, Wörth a. M.
E-Mail vom 12.08.2020, 15.21h, Hr. Lutz Löbel

zur Bebauungsplanänderung "Sohlödenäcker" nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Grenzbereich der beiden Flurstücke 3900/25 und 3900/22 war in der ursprünglichen Planung ein dreieckiges Grundstück als Grünfläche ausgewiesen auf der wir unsere Verteilerschränke (1x Strom+1xLWL) möglichst weit weg von der Straße/Gehweg platzieren sollten.
(Siehe Bildausschnitt, rote, dicke Linie)



Dieses Dreieck ist nun entfallen und dort befindet sich ein durchgängiger 6m breiter Grünstreifen.

Unsere zuführenden Kabel und Leitungen wie auch das Umfeld der Schränke dürfen nicht mit Bäumen, Sträuchern oder ähnliches bewachsen werden, sondern müssen jederzeit frei zugänglich bleiben. Sie brauchen einen Freiraum von ca. 22m².(Im Bild blau umrandete Fläche)
Andernfalls müssen die beiden Schränke an den Gehweg verschoben werden.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

BV: Für die zuführenden Kabel und Leitungen wurde zwischenzeitlich ein eigenes Grundstück herausgemessen. Die Plandarstellung als Grünstreifen in diesem Bereich entfällt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
08 Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
AZ: BAGE-DFwNMa-Wi vom 02.09.2020, Hr. Dietmar Wirth

Wir beziehen uns auf unser Schreiben BAGE-DFwNMa-Wi vom 17.Dezember 2018, das im vollen Umfang weiterhin Gültigkeit besitzt und somit Teil dieser Stellungnahme ist.

Bei der Überprüfung der Planunterlagen ist uns aufgefallen, dass unsere mit vorher genannten Schreiben übermittelten Versorgungsleitungen nicht übernommen wurden.

**BV: Die Lage der Gasleitung wurde mit Schreiben vom 17.12.2018 mitgeteilt.
Auf die Darstellung wurde der Übersicht wegen verzichtet.
Lediglich unterirdische und oberirdische Starkstromleitungen wurden in den Plan übernommen.**

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

In der Begründung unter Punkt 9 Festlegung für Bepflanzungen, 9.7 Sicherheitsabstände bei Baumanpflanzung bitten wir zudem folgendes zu beachten.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

BV: Die Festsetzung 9.7 Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen ist wie folgt zu ergänzen:
Unterirdische Versorgungsleitungen dürfen nicht überpflanzt werden und auf einen Schutzzonenbereich bei Gasversorgungsleitungen von 1,0 m beidseits ist zu achten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Dies hatten wir mit dem Hinweis zur Abklärung weiterer technischer Fragen wenden Sie sich bitte an unseren H. Hirschl im Kundencenter Marktheidenfeld, in oben aufgeführten Schreiben erwähnt. Aktuell steht Ihnen für Fragen bezüglich von Gasversorgungsleitungen unser H. Kraus im Kundencenter Marktheidenfeld, Tel.: (09391) 903 175 zur Verfügung.

Nach Berichtigung der Begründung und Übernahme unserer Versorgungsanlagen in die Planunterlagen bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

BV: Auf die Darstellung der Gasleitung im Bebauungsplan wird verzichtet.
Es besteht keine Veranlassung alle Versorgungsleitungen im Plan darzustellen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

BV: Das Bayernwerk ist auch weiterhin an Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
09 Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
AZ: FRef PTI 14 vom 14.08.2020, Hr. Roland Sachs

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Sohlödenäcker“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

In allen neugeplanten Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

BV: Die Straßen inkl. der Telekommunikationslinien sind bereits ausgebaut.
Keine weitere Veranlassung erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

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

BV: Der Bebauungsplan wurde um eine Festsetzung bezüglich Sicherheitsabständen ergänzt.
Keine weitere Veranlassung erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

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

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
13 IHK Aschaffenburg
E-Mail vom 14.08.20, 10:53 h, Frau Heike Dang

die IHK hat gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung keine Bedenken, auch Anregungen sind nicht zu geben.

Wir möchten Sie bitten, uns eine genehmigte Fassung des Plans mit Beschluss zu gegebener Zeit zu überlassen.

BV: Eine genehmigte Fassung ist nach Abschluss des Verfahrens durch die Stadt Erlenbach zu überlassen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
14 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Aschaffenburg
E-Mail vom 17.08.20, 13:13 h, AZ: AELF-KA-L2.2-4612-41-1-2, Hr. Eberhard Heider

von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt (AELF) als Träger öffentlicher Belange wird zur o.g. Maßnahme wie folgt Stellung genommen:

Unter der Voraussetzung, dass eine Pflege der Streuobstbestände auf Dauer gewährleistet ist, bestehen keine Einwände von Seiten des AELF.

Bei den Anpflanzungen sollte darauf geachtet werden, dass die Bewirtschafter bei der Bearbeitung der Flächen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt hat gegen die geplanten Maßnahmen sonst keine Einwände.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Die Ausgleichsmaßnahmen finden ausnahmslos auf städtischen Grundstücken statt. Beeinträchtigungen von Bewirtschaftern sind somit nicht gegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
17 Einwender 1, 63906 Erlenbach
Brief vom 17.08.2020

zu der oben genannten Maßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Im Bereich der Jahnstraße ist der Beginn der Maßnahme so dargestellt, dass mein Grundstück mit der Flurnummer 3730/1 von der Maßnahme betroffen ist.

Da im Bereich meines Grundstücks die Jahnstraße fertig ausgebaut ist, ist es nicht nachvollziehbar, warum die Grenze des Bebauungsplans bis in den Bereich meines Grundstückes gezogen wurde.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist die Grenze des Bebauungsplans so zu ändern, dass mein Grundstück mit der Flurnummer 3730/1 nicht von der Maßnahme betroffen ist und demzufolge keine Erschließungskosten aus diesem Sachverhalt auf mich zukommen können.

BV: Die Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der <u>Innenkante</u> (=Straßenseite) der fett gedruckten unterbrochenen schwarzen Linie. Das Flurstück 3730/1 liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches und ist von der Maßnahme nicht betroffen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
18 Einwender 2, 63906 Erlenbach
Brief vom 20.08.2020

zu der oben genannten Maßnahme nehme ich wie folgt Stellung:

Im Bereich der Jahnstraße ist der Beginn der Maßnahme so dargestellt, dass mein Grundstück mit der Flurnummer 3838 von der Maßnahme betroffen ist.

Da im Bereich meines Grundstücks die Jahnstraße fertig ausgebaut ist, ist es nicht nachvollziehbar, warum die Grenze des Bebauungsplans bis in den Bereich meines Grundstückes gezogen wurde.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist die Grenze des Bebauungsplans so zu ändern, dass mein Grundstück mit der Flurnummer 3838 nicht von der Maßnahme betroffen ist und demzufolge keine Erschließungskosten aus diesem Sachverhalt auf mich zukommen können.

BV: Die Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der <u>Innenkante</u> (=Straßenseite) der fett gedruckten unterbrochenen schwarzen Linie. Das Flurstück 3838 liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches und ist von der Maßnahme nicht betroffen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
19 Einwender 3, 63906 Erlenbach
Brief vom 21.08.2020

zu der oben genannten Änderung des Bebauungsplanes „Sohlödenäcker“ nehme ich wie folgt Stellung:

Durch die große entstehende Bauhoffläche, die im Zuge der Änderung des Bebauungsplans noch enger an mein Haus heranrückt, sehe ich die Gefahr, dass ich mit meinem Wohnhaus unzulässigen Lärmbelästigungen ausgesetzt werde.

BV: Die Gebietsabgrenzung Gewerbegebiet/Mischgebiet wurde im vorliegenden Änderungsentwurf unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, die Gewerbefläche rückt somit nicht weiter an die vorhandene Bebauung.
Das im Änderungsvorentwurf noch enthaltene Grundstück Flur-Nr. 3913 wurde zwischenzeitlich in 2 Einzelgrundstücke Fl.Nr. 3913/4 und 3913/5 aufgeteilt.
Für das der vorhandenen Wohnbebauung unmittelbar gegenüberliegende Grundstück Flur-Nr. 3913/5 ist lediglich eine Wohn- und Büronutzung vorgesehen, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt.
Durch die Planänderung sind keine negativen Veränderungen der bestehenden Planungssituation gegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Bereits derzeit ist zeitweise eine enorme Lärmbelästigung, ausgehend von diesem Bauhof und von der Abbruchfirma Setzer vorhanden.

Ferner sollte der Ausbau der Jahnstraße in Richtung „Setzer“ im Zuge der Änderung des Bebauungsplans entfallen. Stattdessen sollten diese als Gewerbeflächen genutzten Flächen auch über die Verlängerung der neu gebauten „Gewerbestraße“ „In den Sohlöden“ angeschlossen werden und nicht zu Lasten der Anwohner über eine Straße mit vorhandener Wohnbebauung und auf der Straße spielenden Kindern.

BV: Der Ausbau der Jahnstraße in dem im Änderungsplan vorliegenden Umfang ist bereits Bestandteil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Änderungen sind hier nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da die Erschließung der Mischgebiets-grundstücke Flur-Nr. 3921 und 3927 und 3913/5 zwingend wie bisher über die Jahnstraße erfolgen muss. Für Änderungen der Planung besteht keine Veranlassung. Die Einwände sind zurückzuweisen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
20 Einwender 4, 63906 Erlenbach
Brief vom 14.09.2020

durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplanes sind wir mit unserem Grundstück und Wohnhaus in der Jahnstraße 7, Flur-Nummer 3730/2 betroffen. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung.

Gewerbegebiet Flurnummer 3913 und 3913/1-3
Die Flurnummer 3913 ist mit den Flurnummern 3913/1-3 zu einer gemeinsamen Fläche verschmolzen, die als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Die ursprüngliche Trennung der Flächen durch einen Grünstreifen ist entfallen. Der neu geplante Grünstreifen bietet keine Trennung zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet bzw. daran anschließender Wohnbebauung. Das Gewebegebiet rückt somit noch näher an unser Wohnhaus heran und es besteht keinerlei Abgrenzung oder Schutz mehr zwischen diesem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung – weder optisch noch akustisch.

BV: Der ursprünglich vorhandene Grünstreifen bietet lediglich einen optischen Schutz und ist bei einer Immissionsprognose nicht anzusetzen.
Die Gebietsabgrenzung Gewerbegebiet/Mischgebiet wurde im vorliegenden Änderungsentwurf unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das im Änderungsvorentwurf noch enthaltene Grundstück Flur-Nr. 3913 wurde zwischenzeitlich in 2 Einzelgrundstücke Fl.Nr. 3913/4 und 3913/5 aufgeteilt.
Für das der vorhandenen Wohnbebauung unmittelbar gegenüberliegende Grundstück Flur-Nr. 3913/5 ist lediglich eine Wohn- und Büronutzung vorgesehen, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt.
Durch die Planänderung sind keine negativen Veränderungen der bestehenden Planungssituation gegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Betrachtet man sich den Bebauungsplan als Ganzes, rückt nirgends Gewerbegebiet derart nah an Wohnbebauung, im östlich Teil ist das Gewerbegebiet (Flurnummer 3900/22) sogar als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das stellt unseres Erachtens eine Ungleichbehandlung der Anwohner der im Umfeld der Planung vorhandenen Wohnbebauung dar.

BV: Im Bereich des als eingeschränkt festgesetzten Gewerbegebietes beträgt der Abstand zur Wohnbebauung lediglich ca. 12 m, das ist auch der Grund für die Festsetzung eines <u>eingeschränkten</u> Gewerbegebietes.
Der Abstand zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung an der Jahnstraße beträgt ca. 30 m, als Abstufung befindet sich dazwischen noch ein Mischgebiet.
Eine Ungleichbehandlung der Anwohner ist nicht zu erkennen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Das Mischgebietsgrundstück mit der Flurnummer 3837/2 mit der nördlich anschließenden Gewerbefläche ist nach unserem Wissensstand an die Baufirma Frank Berninger GmbH verpachtet oder verkauft. Es ist daher davon auszugehen, dass die sich ergebende große Fläche für baugewerbliche Zwecke (Bauhof einer Baufirma) genutzt werden soll. Eine neu ausgewiesene Baugewerbefläche ohne Schutzmaßnahmen für die Anwohner so nach an vorhandene Wohnbebauung heranzurücken sehen wir als konfliktträchtig wenn nicht gar unzulässig an, da die üblicherweise auf einer solchen Fläche ausgeführten lärmintensiven Tätigkeiten sowie die Lärmentwicklung der Baumaschinen erwarten lassen, dass die zulässigen Lärmgrenzwerte nicht eingehalten werden können und die bestehende Wohnbebauung in unzulässiger Weise belastet wird.
Die Begründung zur Bebauungsplanänderung enthält in diesem Zusammenhang keinerlei Aussagen zum Immissionsschutz. Es fehlt zum einen an einer Feststellung zum Störungsgrad des Bauhofs in Form einer Lärmschutzprognose, zum anderen an Gegenmaßnahmen zur

Konfliktvermeidung bzw. –bewältigung. Dabei genügt es unseres Erachtens nicht, für das Bauhofgrundstück (Flurnummer 3913 und 3913/1-3) aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, vielmehr ist die Lage dieses Bauhofgrundstücks in der aktuell geplanten Form schon aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung planungsrechtlich rücksichtslos und unverträglich.

BV: Für die Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 3913/5 (im Einwand fälschlicherweise mit Flur-Nr. 3837/2 benannt), liegt bereits eine Baugenehmigung vor, welche lediglich Wohn- und Büronutzung vorsieht. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung im Mischgebiet über die zulässigen Grenzwerte hinaus ist somit nicht zu erwarten. Bezüglich Immissionsschutz besitzen die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grenzwerte weiterhin Gültigkeit.
Die Einwände sind zurückzuweisen

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Geplante Stichstraße
Die geplante Stichstraße Richtung Anwesen Setzer ist unseres Erachtens nicht notwendig. Die Anbindung dieses Anwesens sowie die der Flurnummer 3921 ist für die derzeitige Nutzung gewährleistet. Das Anwesen Setzer wurde mit dieser existierenden Anbindung genehmigt, ergo ergibt sich aus unserer Sicht keine Notwendigkeit, hier eine Straße zu bauen.

BV: Der Ausbau der Jahnstraße in dem im Änderungsplan vorliegenden Umfang ist bereits Bestandteil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes. Änderungen sind hier nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da die Erschließung der Mischgebiets-grundstücke Flur-Nr. 3921 und 3927 und 3913/5 zwingend wie bisher über die Jahnstraße erfolgen muss. Für Änderungen der Planung besteht keine Veranlassung. Die Einwände sind zurückzuweisen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Die Aussage im Umweltbericht vom 23.03.2020, dass „das Schutzgut im Geltungsbereich von überwiegend geringer Wertigkeit“ sei, ist vor diesem Hintergrund falsch. Dieser Sachverhalt ist in der vorliegenden Planung unzureichend gewürdigt und müsste im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes unseres Erachtens neu bewertet werden.

BV: Für den Umweltbericht sind als Ausgangszustand zur Beurteilung der Wertigkeit des Schutzgutes nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht der

tatsächliche Bestand, sondern die Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zugrunde zu legen.
Alle zur Planänderung erforderlichen Maßnahmen wurden im Zuge der Planung ausführlich mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und auch so umgesetzt, weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Bitte um Anpassungen
Vor dem Hintergrund der obigen Erläuterungen bitten wir um Rücksichtnahme unsere Sorgen und Belange als Anwohner und eine ausgewogenen Abwägung der Interessenslagen aller Betroffenen und Beteiligten, um eine für alle verträgliche Lösung zu erreichen und das mögliche Konfliktpotential zu minimieren. Konkret schlagen wir folgende Anpassungen vor:

1. Flurnummer 3913 – im Sinne der Gleichbehandlung – ca. entlang der südlichen Begrenzung der Straße „In den Sohlöden“ nach Westen teilen und den so entstanden neuen, südlichen Teil der Flurnummer 3913 in ein Mischgebiet verändern.
2. Entlang dieser Linie sollte das Mischgebiet ähnlich zur bisherigen Planung durch einen von West nach Ost verlaufenden Grünstreifen/Schutzwall vom Gewerbegebiet getrennt werden. Ein solcher natürlicher Schutzwall ist grundsätzlich aktuell bereits vorhanden.
3. Die geplante Stichstraße Richtung Anwesen Setzer sollte komplett entfallen. Die Anbindung des südlichen Teils der Flurnummer 3913 (gemäß 1. Mischgebiet) sowie der Flurnummer 3837/2 kann über die Straße „In den Sohlöden“ erfolgen, für erstgenannte Flurnummer direkt vom jetzigen Wendehammer aus, für die Flurnummer 3837/2 durch eine Ausweitung des nördlichen Teils des Fußwegs zwischen Jahnstraße und „In den Sohlöden“ – jedoch unbedingt ohne Durchfahrtsoption in die Jahnstraße, sondern nur als Stich, damit kein zusätzlicher Verkehr durch die als Wohnstraße ausgebaute „Jahnstraße“ erfolgt.
4. Die aktuell auf den Flurnummern 3913 und 3921 bestehende Natur mit Streuobstwiesen, zahlreichen Tiere etc. sollte im Sinne des Umweltschutzes und der Naherholung erhalten bleiben.

Gerne stehen wir für Rückfragen sowie für Gespräche zur Findung einer für alle Seiten tragbaren Lösung zur Verfügung.

BV: Auf die vorgebrachten Einwände wurde zum Teil bereits weiter oben ausführlich eingegangen.
Zusätzlich ist zu den einzelnen Punkten folgendes anzumerken:

zu. 1: Es besteht keine Veranlassung das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln, am „alten“ Zustand wird festgehalten.

zu 2.: Der angesprochene natürliche Schutzwall besteht lediglich aus temporären Erdablagerungen, der Grünstreifen hat keinerlei lärmabschirmende Wirkung.

zu 3.: siehe Einwender 4, Punkt geplante Stichstraße
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Straßenverbindung zwischen „In den Sohlöden“ und der Jahnstraße wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung auch aus Gründen des Anwohnerschutzes nur noch als Fußwegverbindung vorgesehen.

zu 4.: Überplante Grünflächen wurden im Zuge der Kompensationsmaßnahmen durch Ausgleichsflächen ersetzt, hier sind keine weiteren Veranlassungen erforderlich.
Die Einwände sind zurückzuweisen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
21 Einwender 5, 63906 Erlenbach
Brief vom 15.09.2020

durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplanes bin ich mit meinem Grundstück / meinem Wohnhaus in der Jahnstraße 9a, Flur-Nummer 3730/11 wie folgt betroffen:

<u>Lärm:</u>

- Die Mischgebietsfläche entlang der „Jahnstraße“ ist im oberen Bereich mit der Gewerbegebietsfläche 3913 zu einer gemeinsamen Flurnummer verschmolzen.
- Das Gewerbegebiet rückt um ca. 10 m näher an mein Wohnhaus heran.
- Der ursprünglich hier vorhandene Grünstreifen entfällt, die Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ist hier nicht mehr gegeben.
- Anstelle des Grünstreifens (keine Lärmemissionen) wird hier Gewerbefläche (entsprechende flächenbezogene Lärmemissionen) angeordnet. Die zu erwartende Lärmbelastung meines Hauses vergrößert sich dadurch zusätzlich.
- Im Planungsraum ist bereits derzeit lärmintensives Gewerbe (Abbruchunternehmen Setzer, Bauhof Baufirma Berninger) vorhanden. Lärmintensive Arbeiten finden hier üblicherweise im Freien statt (ob es sich bei den Bauhöfen einer Baufirma, bzw. eines Abbruchunternehmens um „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO handelt ist grundsätzlich fraglich)

- Der Betrieb von Kreissäge, der Betrieb von Baggern und Baumaschinen zur Bodenzwischenlagerung, zuschlagende Ladeklappen von Tiefladern, das Verschieben und Laden von Containern, Hämmer- und Schleifarbeiten, zurücksetzende Baumaschinen usw. führt dazu, dass bei den entsprechenden Arbeiten bereits derzeit in der Praxis regelmäßig der zulässige Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm überschritten wird.

BV: Die Mischgebietsfläche entlang der Jahnstraße ist nicht mit der Flur-Nr. 3913 zu einer gemeinsamen Fläche verschmolzen. Mit Grundstück Flur-Nr. 3913/5 existiert ein separates Grundstück, für welches, wie weiter oben beschrieben, lediglich Wohn- und Büronutzung vorgesehen ist.
Zur Festsetzung Gewerbegebiet/Mischgebiet wurde bereits weiter oben (Einwender 4) ausführlich eingegangen.
Der Grünstreifen wurde mit gleicher Flächengröße wie bisher eingeplant, eine Vergrößerung der Gewerbefläche ist nicht gegeben.
Im Rahmen einer Bauleitplanung wird mit der Festsetzung eines GE oder MI lediglich die mögliche Nutzung der Grundstücke auf Grundlage der BauNVO beschrieben. Zulässig sind im GE weiterhin unter anderem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze. An den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nichts Nachteiliges geändert.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

<u>Erschließung:</u>

- Die ursprüngliche „Stichstraße“ zu Anwesen „Setzer“ schließt nun an den weiterführenden Feldweg an. Dadurch wird im Vergleich zur ursprünglichen Planung nun auch landwirtschaftlicher Verkehr auf dieser Straße erfolgen.
- Mit der Verschmelzung der Mischgebietsfläche mit der Gewerbegebietsfläche zur Flurnummer 3913 erfolgt die Erschließung der Mischgebietsfläche über die Straße „In den Sohlöden“. Der Ausbau der Jahnstraße zu den Grundstücken „Setzer“ dient nur noch der Erschließung dieser Grundstücke.

BV: Der vorhandene Feldweg bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten, weil die ursprünglich geplante Verlängerung „In den Sohlöden“ entfallen ist.
Es ist davon auszugehen, dass der landwirtschaftliche Verkehr zum Teil über den Wirtschaftsweg nördlich des Baugebietes abgewickelt wird.
Die Mischgebietsfläche entlang der Jahnstraße ist nicht mit der Flur-Nr. 3913 zu einer gemeinsamen Fläche verschmolzen, es sind 2 getrennte Grundstücke mit den

Flunummern 3913/4 und 3913/5. Der Ausbau der Jahnstraße dient auch der Erschließung des Grundstückes Flur-Nr. 3913/5.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

In der bestehenden ausgebauten „Jahnstraße“ ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden.

Die vorhandenen Bauhöfe einer Bau- und einer Abbruchfirma in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung führen hier bereits derzeit zu erheblichen Nutzungskonflikten (Lärm- und Staub Emissionen, Erschütterungen).

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Lärmemissionen dürften den zulässigen Emissionswert bereits ausschöpfen, so dass für künftig noch hinzukommende gewerbliche Ansiedlungen keine Emissionskontingente mehr zur Verfügung stehen.

Es sind im Zuge der Bauleitplanung Schutzmaßnahmen vorzusehen, um festgesetzte Immissionswerte bzgl. einer schutzbedürftigen Nachbarschaft einzuhalten.
Dies ist hier nicht der Fall.
Stattdessen wird mit der Vergrößerung der Gewerbefläche, dem Entfall des Grünstreifens, sowie der Verringerung des Abstands zwischen Gewerbegebiet und Wohnhaus die Lärmsituation planmäßig in unzulässiger Weise weiter verschlechtert.
Der Bauleitplanung kommt die Verantwortung zu, Beschwerdesituationen mit nachträglichem Sanierungsbedarf nicht entstehen zu lassen. Die Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung ist im Zuge der Bauleitplanung weitgehend auszuschließen. Dies ist hier nicht gegeben.

Den allgemeinen Trennungsgrundsatz und das planerische Optimierungsgebot nach § 50BImSchG sehe ich in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht erfüllt.

Eine Andienung der Gewerbefläche der Flurnummer 3913 über die Jahnstraße muss durch bauliche Maßnahmen unterbunden werden (diese Verbindung wäre von Erlenbach kommend kürzer als über die planmäßige Zufahrt „In den Sohlöden“).

Der Ausbau der „Jahnstraße“ zu den Grundstücken „Setzer“ muss entfallen. Dieser Ausbau würde ausschließlich der Erschließung von Gewerbeflächen (Abbruchfirma!) über eine teilweise nur 5,50 m breite reine Wohnstraße – zu Lasten der Anwohner – dienen. Mittelfristig sollte die Jahnstraße – entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung – verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Im Sinne einer fachgerechten Bauleitplanung sollte die Erschließung der gewerblich genutzten Flächen „Setzer“ verkehrsgerecht über die bereits derzeit gewerblich genutzte Straße „Am Sportplatz“, bzw. über die Verlängerung der Gewerbegebietsstraße „In den Sohlöden“ erfolgen.

BV: Der Bereich der bestehenden, ausgebauten Jahnstraße ist nicht als Wohngebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen. Nutzungskonflikte mit der umliegenden Bebauung sind deshalb auch unter diesem Gesichtspunkt zu betrachten.
Auf die Lärmsituation wurde bereits weiter oben unter Punkt Lärm eingegangen.
Durch die Aufteilung des ehemaligen Grundstücks 3913 in 3913/4 und 3913/5 erfolgt lediglich eine Andienung des Grundstücks 3913/5 nicht aber des Grundstücks 3913 über die Jahnstraße, dies aber zwingend.
Die Erschließung der Grundstücke Flur-Nr. 3921 und 3927 muss zwingend wie bisher über die Jahnstraße erfolgen. Dazu ist ein weiterer Ausbau der Jahnstraße erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Ferner halte ich zur Änderung des Bebauungsplanes eine Neuaufstellung der über 20 Jahre alten naturschutzfachlichen Begleitplanungen nach aktueller Vorschriftenlage für angezeigt. Es sind nach eigener Beobachtung geschützte Tierarten (u.a. Fledermäuse und Eidechsen) in den derzeit unbebauten Bereichen der Flurnummer 3913 und 3921 heimisch.
Es muss – unabhängig von der Änderung des Bebauungsplans – verhindert werden, dass bei der Rodung der Flächen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

BV: Im Zuge der Planungsarbeiten wurden alle den Naturschutz betreffenden Maßnahmen ausführlich mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und auch so bei der Planaufstellung berücksichtigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
22 Einwender 6, 63906 Erlenbach
Brief vom 15.09.2020

durch die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes sind wir mit unserem Grundstück und Wohnhaus in der Jahnstraße 5, Flur-Nummer 3730/3 betroffen. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung.

Wir sind mit dem Neubau der Straße auf der Rückseite unseres Grundstücks nicht einverstanden. Es ist kein Grund ersichtlich, der den Bau dieser Straße notwendig macht. Unser Grundstück ist von der bestehenden Jahnstraße her bereits voll erschlossen. Die Nutzung der beiden Flurnummern 3927 und 3921 wurde mit der bestehenden Zufahrt genehmigt, also ist auch aus diesem Grund kein Ausbau notwendig.
Außerdem würde der geplante Neubau dieser Straße alle Anlieger mit Erschließungskosten belasten, ohne dass ein Vorteil daraus entstehen würde. Stattdessen entstehen weitere Belastungen, z. B. für Reinigung und der Wert unseres Grundstücks würde dadurch abnehmen

**BV: Grundsätzlich ist der Ausbau der Jahnstraße notwendig, sowohl um die Flur-Nr. 3913/5 und die Flurnummern 3927 und 3921 erschließen zu können.
Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ist der Ausbau der Straße mit einer Breite von 5.50 m vorgesehen. Es erfolgt hier keine Änderung des Zustandes.
Die Stadt Erlenbach ist verpflichtet, die Erschließungskosten auf Grundlage des aktuellen Erschließungsrechtes zu ermitteln.**

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Außerdem sind wir mit der Planung nicht einverstanden, weil dadurch intakte Natur zerstört werden würde. Auf den Flächen, die nun zum Gewerbegebiet werden sollen, sind alte Streuobstwiesen vorhanden, die viele Insekten, Eidechsen, Vögel, Fledermäuse etc. beherbergen.

BV: Die vorgesehenen Bauflächen sind identisch mit jenen im rechtsgültigen Bebauungsplan mit Ausnahme der entfallenden Erschließungsstraße, welche grundsätzlich aber auch eine befestigte Fläche darstellte. Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind somit keine weitergehenden negativen Auswirkungen durch Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen gegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Sorgen macht uns auch die Nähe zwischen unserem Grundstück und den Gewerbeflächen. Unseres Wissens ist in einem Gewerbegebiet eine Nutzung mit höheren Lärmwerten erlaubt, als in einem Mischgebiet. Diese Nähe könnte also zu einer starken Beeinträchtigung unserer Wohn- und Lebensqualität führen.

BV: Durch die Bebauungsplanänderung <u>vergrößert</u> sich im Gegensatz zum Einwand der Abstand des Gewerbegebietes zum Grundstück des Einwenders, weil Teilflächen des

Gewerbegebietes jetzt als Mischgebietsflächen festgesetzt werden. Hier wird also im Gegenteil eine Verbesserung der Situation erreicht.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

ON Behörde
23 Einwender 7, 63906 Erlenbach
Brief vom 17.09.2020

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans „Sohlödenäcker“ mit Veröffentlichung im Amtsblatt 22/20. Die Begründung kann gegebenenfalls nachgereicht werden.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.
Es wurde keine weitergehende Begründung vorgelegt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Muth & Faust Rechtsanwälte, Aschaffenburg
Mail vom 03.12.2020, AZ.: 00692/20 kl/cs, Sachbearbeiter: RA Lenzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Beifügung einer Kopie der mich legitimierenden Vollmacht zeige ich an, dass mich Einwender 7 mit seiner anwaltlichen Vertretung beauftragt hat.

Mein Mandant ist Eigentümer von in Ihrem Stadtteil Mechenhard gelegenen Flurstücken mit den Fl.St.Nr. 3927, 3929, 3930, 3931, 3932 und 3921.
Diese Flurstücke befinden sich im Bereich des Bebauungsplans Sohlödenäcker und sind als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Bebauungsplan ist eine Straße vorgesehen, welche oberhalb der Grundstücke meines Mandanten von Süd-Osten nach Nord-Westen verlaufen soll.

Der am Grundbesitz des Mandanten vorbeilaufende Teil der Straße soll an einem Wendekreis beginnen und auch an einem Wendekreis enden, in den dann auch noch ein aus nord-westlicher Richtung kommender Weg einmünden soll.

Nunmehr wollen Sie diesen Bebauungsplan ändern.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Dieser wird lapidar damit begründet, dass eine Erschließung abweichend zum Bebauungsplan erfolgt sei.

BV: Die abweichend zum Bebauungsplan baulich ausgeführte verkehrstechnische Erschließung zieht eine Vielzahl an Änderungen, welche ebenfalls in der Begründung aufgeführt sind, mit sich. Diese sind, wie die Verkehrsführung selbst, Anlass der Bebauungsplanänderung.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Dass hiervon der Bereich betroffen wäre, in welchem die Flächen meines Mandanten liegen, ist allerdings nicht ersichtlich.

BV: Die Fläche des Einwenders 7 ist indirekt betroffen.
Da der Ausbau des westlichsten Wendehammers (im zweiten Bauabschnitt) nicht mehr für sinnvoll erachtet wird, kann der Anwandweg nicht wie im rechtsgültigen BPlan dargestellt in einer Verkehrsfläche enden. Ein Anschluss des Anwandweges an die Ortsrandbebauung ist zum Wohle der Allgemeinheit auch Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Das angegebene Planungsziel kann die erheblichen Eingriffe in den Besitzstand meines Mandanten aber nicht rechtfertigen, welche die beabsichtigte Änderung mit sich bringen wird.

So planen Sie, dass die Verbindung vom vorletzten um letzten Wendekreis und der letzte Wendekreis entfallen sollen. Stattdessen ist vorgesehen, den Weg, welcher eigentlich in den letzten Wendekreis einmünden sollte, schräg über die Grundstücke des Mandanten verlaufen zu lassen und ihn als öffentliche Verkehrsflächen auszuweisen.

BV: Der westlichste Wendehammer wie auch die Anbindung zum davor liegenden östlichen Wendehammer waren im rechtsgültigen Bebauungsplan (in einem zweiten Bauabschnitt) zur Erschließung der nördlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen notwendig. Da diese Gesamtgewerbefläche nun lediglich einen Eigentümer besitzt, die Erschließung durch den bereits vorhandenen westlichsten Wendehammer gesichert ist, ist der weitere Ausbau der Straße „In den Sohlöden“ in westliche Richtung in einem zweiten Bauabschnitt überflüssig. Diese Verkehrsflächen stehen einer künftigen Bebauung neu zur Verfügung und sind zu überplanen.

Der Anwandweg mit eigener Flurnummer ist seit vielen Jahren konkret vorhanden und wird u.a. von der Land- und Forstwirtschaft sowie durch die Anwohner genutzt. Der Anschluss des Anwandweges an die Ortsrandbebauung war Ziel im rechtsgültigen Bebauungsplan wie auch in der Bebauungsplanänderung.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Dies wird zu einem erheblichen Wertverlust führen.

Auch die Bebauungsmöglichkeiten werden durch den Weg enorm eingeschränkt.

BV: Eine Zerschneidung der großen Mischgebietsfläche ist durch die Aufnahme des ohnehin vorhandenen Weges in seiner ursprünglichen Lage unumgänglich. Die verbleibenden Flächen haben eine Größe von ca. 3860 m². Diese teilt sich in eine Fläche von ca. 2620 m² westlich des Weges und ca. 1240 m² östlich des Weges. Beide neuen Flächen haben eine kompakte Form und sind für eine Bebauung durchaus geeignet.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

In den beigefügten Anlagen 1 -4 hat mein Mandant diese Situation anschaulich dargestellt.

Gegen die beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplans bestehen deshalb, wie sich in obigen Ausführungen bereits zeigt, erhebliche Bedenken.

Grundsätzlich ist es natürlich möglich, Bebauungspläne zu ändern.

Die Änderung muss aber als allererstes erforderlich und darf auf keinen Fall willkürlich sein.

BV: § 1 (3) BauGB: "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. „
(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ….in Einklang bringt, gewährleisten."

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Erlenbach diese Ziele.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist auch bei einer Änderung von Bebauungsplänen zu beachten.

Dies setzt neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in die Abwägung all das an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Unbeachtlich sind Belange nur dann, wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder makelbehaftet oder solche sind, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht.

BV: Alle Einwände der Träger öffentlicher Belange wie auch die der Bürger werden abgewogen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Will eine Kommune ein bereits überplantes Gebiet in einem Bebauungsplan neu ordnen – hier durch Änderung des Bebauungsplans -, setzt eine rechtmäßige Abwägung eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen privaten und öffentlichen Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus.

Eingriffe in privates Eigentum haben besondere Bedeutung, weil das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentum selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für die Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Um Verletzungen des Eigentumsgrundrechts insofern auszuschließen, hat der Plangeber den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Geschützten

Bestandserhaltungsinteressen muss er durch einen möglichst schonenden Ausgleich hinreichend Rechnung tragen.

BV: Im Gegenzug zur Aufnahme des vorhandenen Feldweges als Verkehrsfläche enthält der Entwurf zum Satzungsbeschluss auch einen Wegfall einer Verkehrsfläche. Die Erschließungsstraße zum Flurstück 3927 mit einer Ausbaubreite von 5.50 m endet im Planentwurf bereits mit dem Anwandweg und reicht nicht weiter in das Flurstück Nr. 3927 hinein.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Dies alles ist hier nicht geschehen, obwohl es sich geradezu aufgedrängt hat.

Mein Mandant hat der Stadt gegenüber bereits kundgetan, dass er mit der Planung nicht einverstanden ist.

Sollte die Planung in die Tat umgesetzt werden, wird es sich nicht vermeiden lassen, einen Normenkontrollantrag zu stellen.

Im Übrigen müssen Sie davon ausgehen, dass mein Mandant alle Rechtsmittel ergreifen wird, um zu verhindern, dass sein Eigentum vermindert oder geschädigt wird.

Ich denke, Sie sollten deshalb eine der Rechtsprechung genügende Abwägung vornehmen und es bei der Straßenführung belassen, die im derzeitigen Bebauungsplan vorgesehen ist.

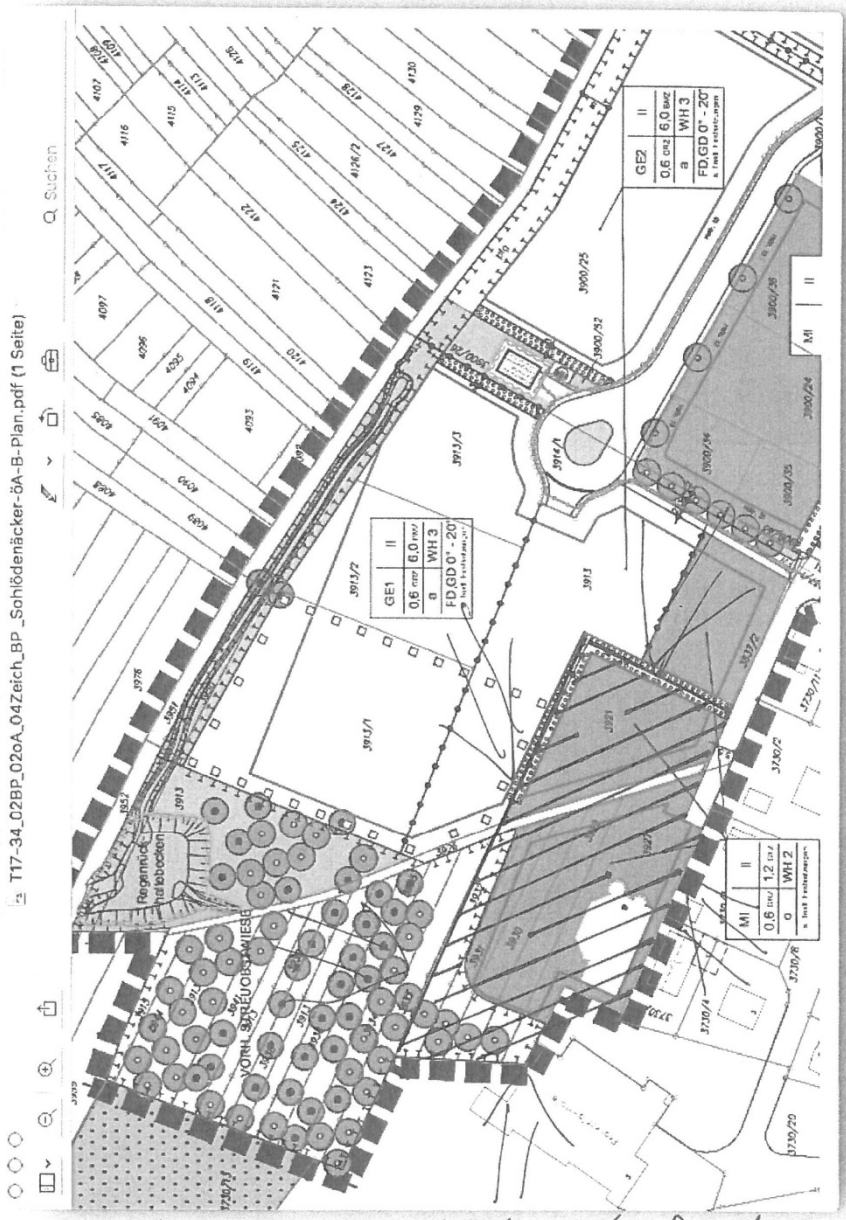
BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert

Anlage (1) Grundstücke

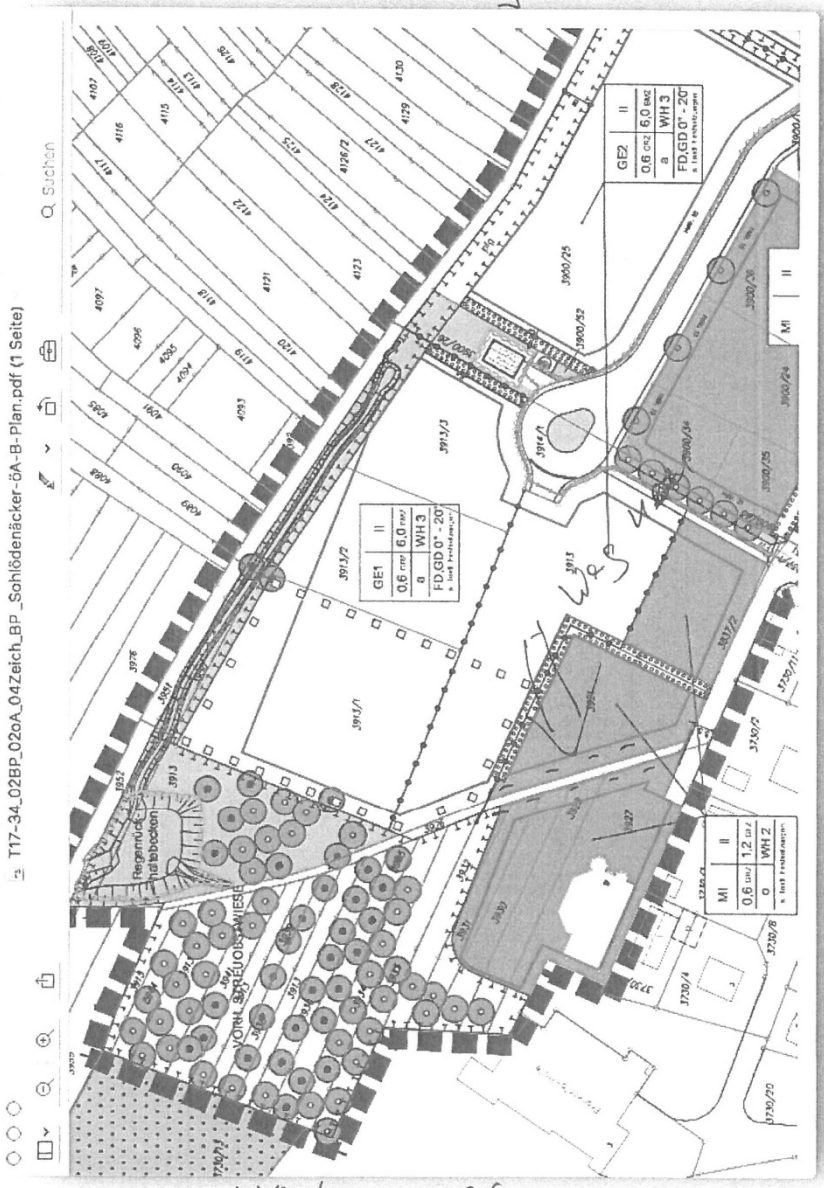


Flurstücke von Nord nach Süd
3932, 3931, 3930, 3929, 3927
und Richtung Osten 3921

Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert

Anlage 2: wesentliche Änderung im Bebauungsplan – neuer Weg durch mein Grundstück

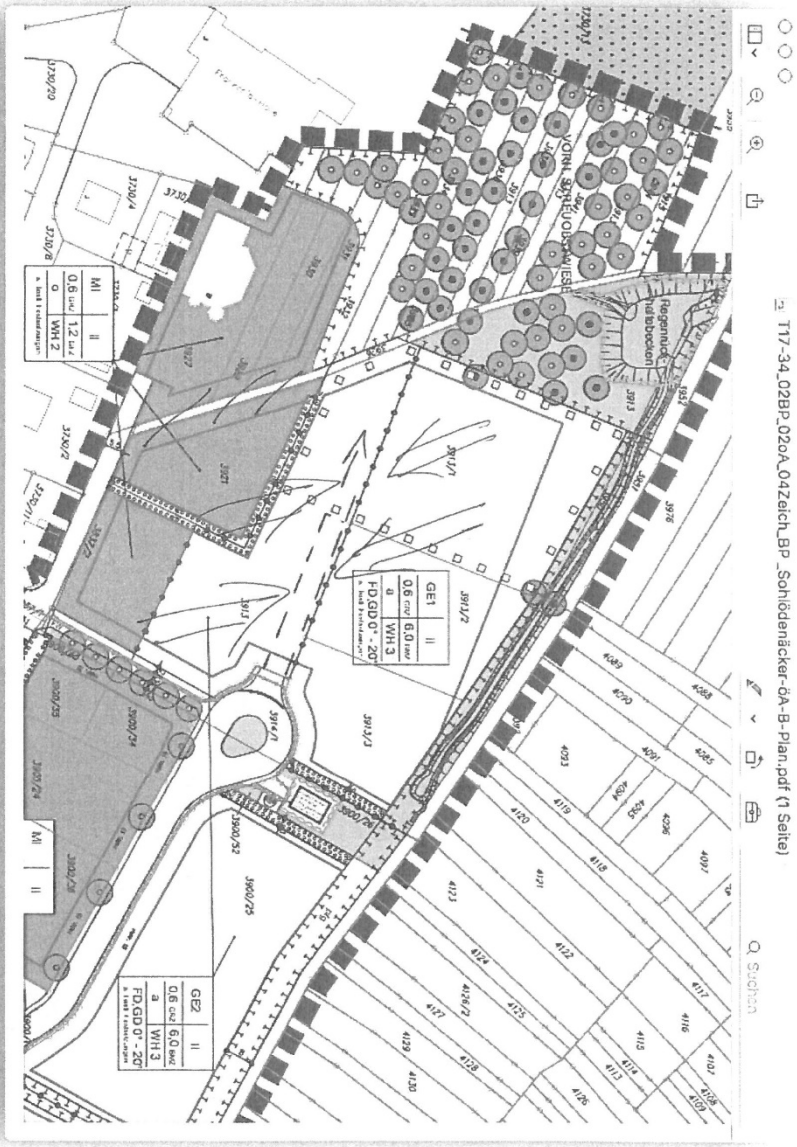


Teilfläche 3926

Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert

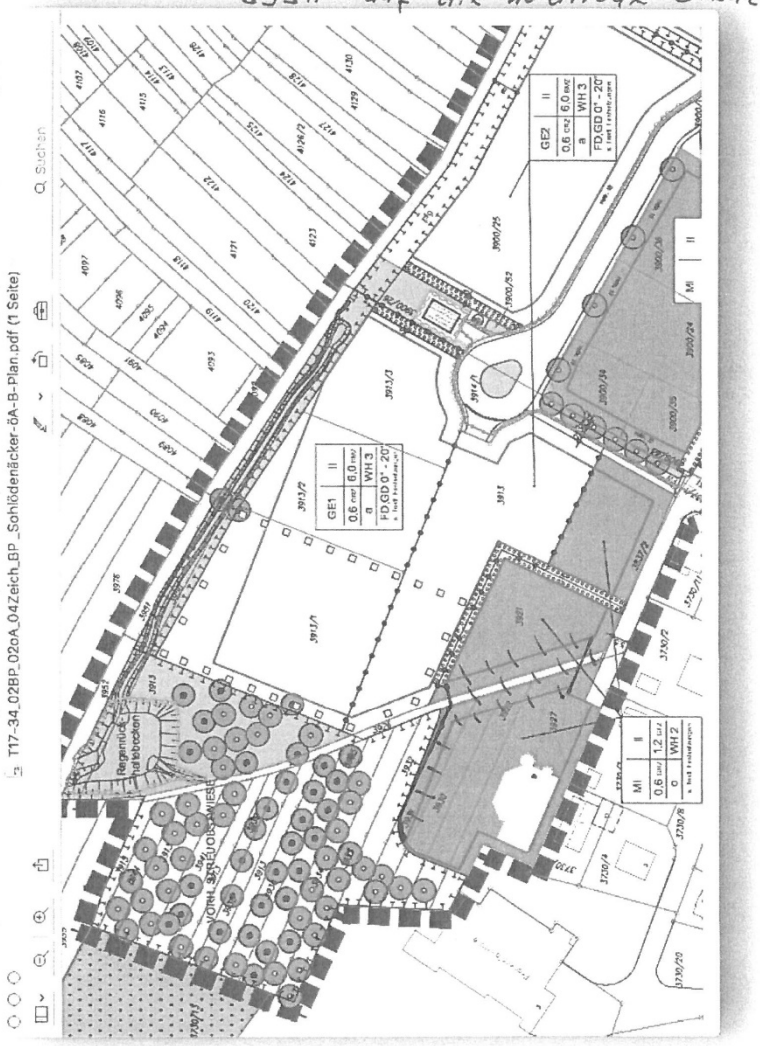
Anlage 3: Weg auf ursprünglicher Trassenführung belassen.



Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert

Anlage 4 : Baufelder zusammenlegung!
Verschiebung der Flurstücke
3931 auf die nördliche Grenze.



Muth & Faust Rechtsanwälte, Aschaffenburg
Mail vom 01.03.2021, Sachbearbeiter: RA Lenzen

Sehr geehrte Frau Fellhauer,

Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert

ich komme zurück auf unser am 26.02.2021 geführtes Telefongespräche.

Wie mir mein Mandant nun mitteilt, hatte er tatsächlich Anfang letzter Woche eine Telefonkonferenz mit Herrn Bürgermeister Michael Berninger.
Man hat sich dabei auf folgende Punkte einigen können:

1. Der auf der FlStNr. 3926 neu geplante Weg entfällt im Bebauungsplan.
   Die Rechte der weiteren Eigentümer am Weg bleiben hiervon unberührt.

BV: Der vorhandene Flurweg Flurstücknummer 3926 wird im Zeichenteil des Bebauungsplans als Mischgebiet dargestellt. Die Rechte der weiteren Eigentümer am Weg bleiben erhalten. Der Weg darf nicht überbaut oder gesperrt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

2. Die Stadt plant und baut den Weg am Rande des Baugebietes auf den FlStNrn. 3951 und 3952.

**BV: Der nördlich des Geltungsbereichs gelegene Anwandweg ist derzeit bis zum „Absetzbecken zur Niederschlagswasservorbehandlung“ ausgebaut.
Die Stadt Erlenbach sieht vor, diesen auch auf der Flurstücknummer 2951 und 3952 auszubauen und einen Anschluss an den Feldweg Flurnummer 3926 herzustellen.**

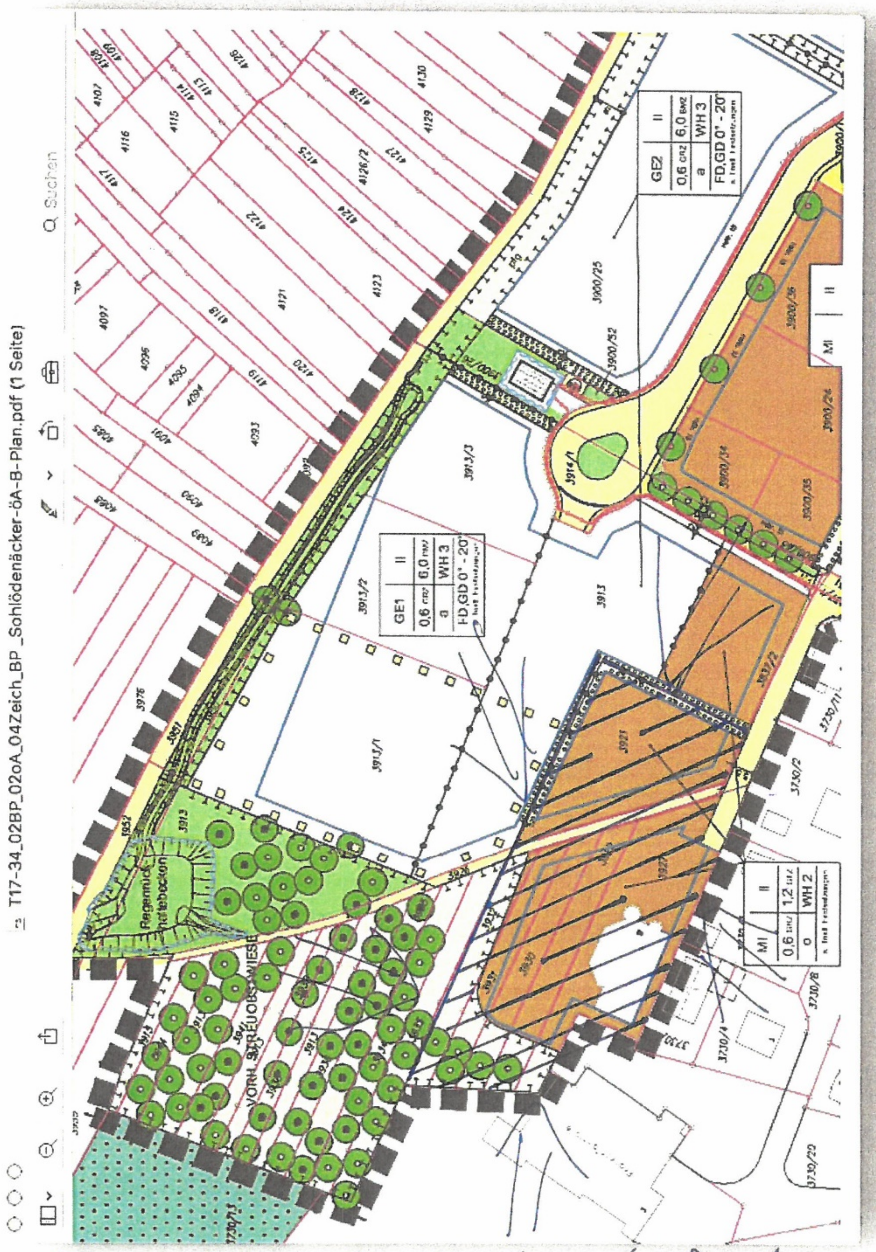
Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3. Die Planung im Bereich der Zufahrt zum Firmengelände meines Mandanten, Jahnstraße 10, wird auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse zurückgeführt.
   (Anlage: Lageplan Jahnstraße / Verlängerung der Jahnstraße zum Firmengelände Jahnstraße 10 meines Mandanten / Bereich zwischen FlStNrn. 3926 und 3930/2, 3930/11.)

**BV: Im rechtsgültigen Bebauungsplan wie auch im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung reichte die Zufahrt zum Firmengelände in die Flurstücknummer 3927 hinein. Diese wird bis auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse zurückgeführt.
Mit dem Ende der Zufahrtsstraße bereits an der Grundstücksgrenze zur Flurstücknummer 3927 wird der Teilung des im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellten großen Baufensters in zwei Bereich Rechnung getragen.**

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

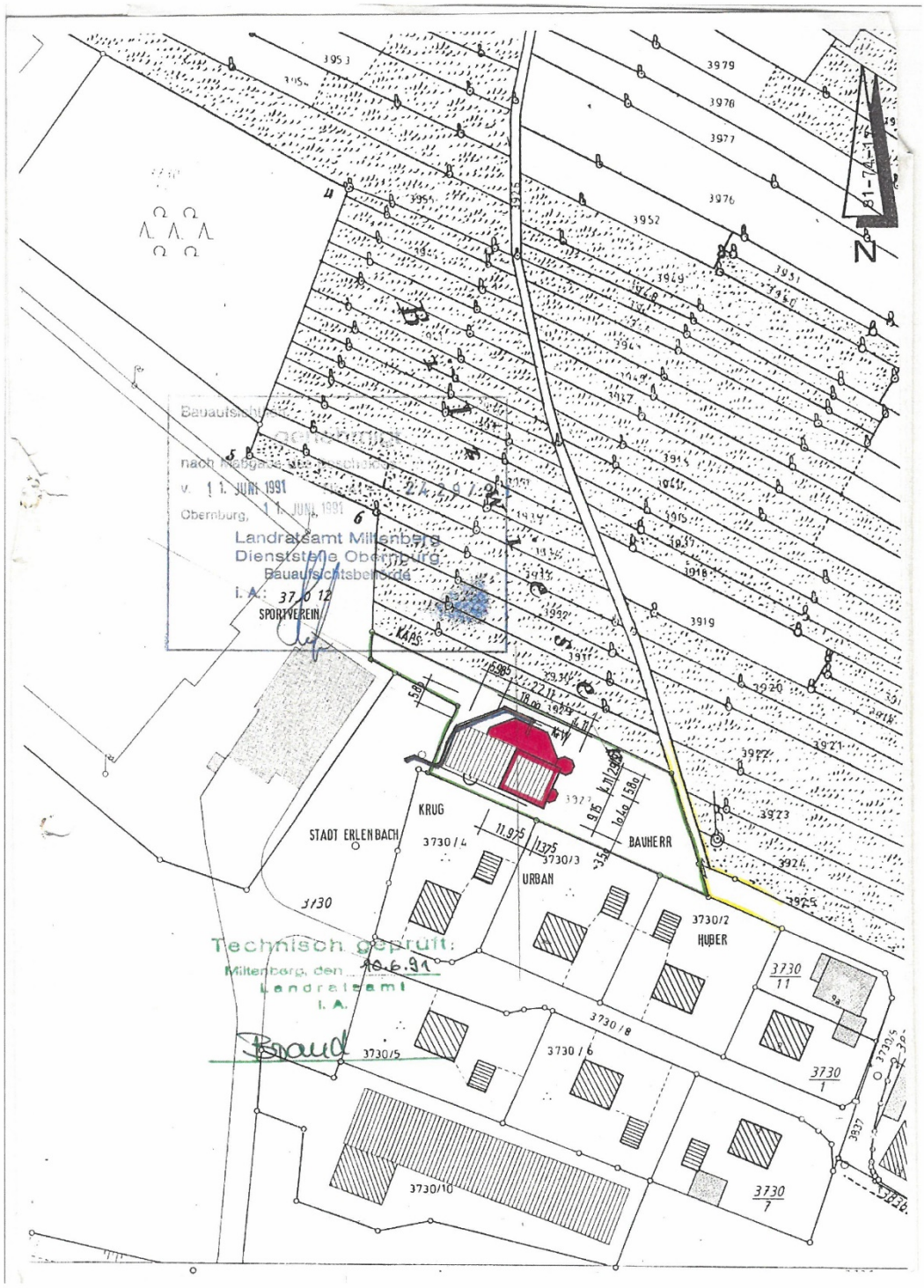
Anlage (1) Grundstücke



Flurstücke von Nord nach Süd
3932, 3931, 3930, 3929, 3927
und Richtung Osten 3921

Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert



Erfstr. 31a
63927 Bürgstadt
Tel. 09371 / 4080-0
Fax 09371 / 4080-80
Email: info@johann-eck.de

Dipl.-Ing. Architekt Erhard Eck
Dipl.-Ing. Architekt Peter Farrenkopf
Dipl.-Ing. Wolfgang Schubert