

Stadt Alzenau
Gemarkung Hörstein
Landkreis Aschaffenburg

Begründung

Nr. 6.12.0.
Bebauungsplan „Im Schild“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB
Stand: Entwurf 08.04.2025



Inhalt

A.	Begründung zum Bebauungsplan	4
1.	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	4
2.	Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereiches	5
2.1	Lage	5
2.2	Größe und Nutzung	5
3.	Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen	7
4.	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Raumordnung	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Bebauungspläne	11
5.	Verfahrensart	12
6.	Rahmenbedingungen und erforderliche Anpassungen	13
6.1	Verkehrliche Erschließung	13
6.2	Wasserversorgung, Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
6.4	Energieversorgung	15
6.5	Erneuerbare Energie	15
6.6	Denkmalschutz	16
6.7	Altlasten	16
6.8	Lärmschutz.....	17
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücke.....	21
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.....	22
7.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	24
7.6	Verkehrsfläche	25
7.7	Niederschlagswasser	25
7.8	Erneuerbaren Energien	25
7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm	27
7.10	Grünordnung	27
7.11	Artenschutz	29
7.12	Außenbeleuchtung.....	30

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO	32
8.1 Zulässige Ausführung der Gebäude (Örtliche Bauvorschriften)	32
8.2 Einfriedungen.....	32
8.3 Stützmauern/ Böschungen	33
9. Flächenbilanz.....	33
10. Quellenverzeichnis	34
11. Gesetzliche Grundlagen	34

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Alzenau gehört zu der wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Main, was sich in einer dynamischen gewerblichen Entwicklung und einem hohen Siedlungsdruck vor Ort widerspiegelt.

Gemäß der „Statistik kommunal 2023“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist die Stadt Alzenau, historisch gesehen, durchweg eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Seit Beginn der 2010er-Jahre stagniert die Bevölkerungszahl bzw. ist leicht rückläufig. Aufgrund der Entwicklungen in der Region ist dies überwiegend auf das Fehlen verfügbarer Bauplätze in der Stadt zurückzuführen.

Neben dem steigenden Wohnraumbedarf pro Person, insbesondere durch die zunehmende Singularisierung der Haushalte, ist der steigende Druck am Immobilien- und Wohnungsmarkt auch auf die positiven Wanderungsbewegungen der letzten Jahre zurückzuführen. Aufgrund des attraktiven Wohnumfeldes und der sehr guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz hat die Stadt Alzenau seit Jahrzehnten eine positive Wanderungsbilanz. Der Zuzugsdruck wird voraussichtlich auch in Zukunft fortbestehen.

Darüber hinaus möchten auch die jüngeren Generationen der Stadt vor Ort bleiben und einen eigenen Haushalt gründen. Aufgrund der demographischen Situation wird es für die Stadt Alzenau eine wichtige Aufgabe darstellen, diese jungen Familien vor Ort zu halten und gegebenenfalls weitere Zuzüge jüngerer Bevölkerungsschichten zu generieren. Auf dem freien Markt stehen – trotz zahlreicher Baulücken in den in den 80er- und 90er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts ausgewiesenen Baugebieten - kaum Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Bei der Bauverwaltung haben in der vergangenen Zeit jedoch etliche Bauwillige Anfragen nach Bauplätzen gestellt. Um den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Bauland für den individuellen Wohnhausbau abzudecken, ist – neben der Zulassung von Wohnbauvorhaben im Wege der Nachverdichtung - die maßvolle Entwicklung zusätzlicher Wohnungsbauflächen notwendig.

Laut den Grundsätzen der Bauleitplanung in § 1 BauGB stellen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigende Belange dar.

Die Stadt Alzenau ist sich des bundes- als auch landespolitischen Ziels, die Flächeninanspruchnahme durch Umwandlung insbesondere von landwirtschaftlichen oder naturbelassenen Flächen in »Siedlungs- und Verkehrsflächen« zu begrenzen, bewusst und möchte den vorhandenen Bedarf daher vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung decken. Um eine solche handelt es sich vorliegend.

Bereits in den 90er-Jahren war im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ eine Einbeziehung der entsprechenden Fläche in den Umgriff des Geltungsbereiches vorgesehen. Dieses Ansinnen wurde aber wegen des Wunsches der damaligen Eigentümerin nach weiterer landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche nicht weiterverfolgt. Die Fläche liegt seit Aufgabe derselben nunmehr seit mehr als einem Jahrzehnt brach. Nach einem Eigentumswechsel eröffnete sich die Möglichkeit, die „Baulücke“ am Ortsrand zu schließen und im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung einer Nutzung zu Wohnbauzwecken zuzuführen. Es wurde hierzu bereits 2008 ein entsprechendes Bauleitverfahren eingeleitet. Dieses musste 2015 jedoch abgebrochen werden, da eine Population des streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Plangebiet nachgewiesen wurde und deren Umsiedlung nicht möglich war. Die Population wurde daraufhin jährlich überprüft.

Nachdem seit 2017 ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings in dem vormaligen Plangebiet nicht mehr nachgewiesen werden konnte, wurde erneut ein Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen eröffnet.

Um einer möglichst großen Zahl an Bauwilligen die Möglichkeit zur Eigentumsbildung zu eröffnen, hat die Stadt Alzenau zusammen mit dem Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun, Würzburg (Lengfeld), ein Bebauungskonzept entwickelt, das ausschließlich der Errichtung von Doppelhaushälften sowie von Mehrfamilienhäusern vorsieht.

Um dies zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, sollen Kommunen Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

Anmerkung: Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021) wurde die Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum als Begründung des Planerfordernisses für die Aufstellung von Bauleitplänen besonders hervorgehoben.

2. Lage, Größe und Nutzung des Planungsbereiches

2.1 Lage

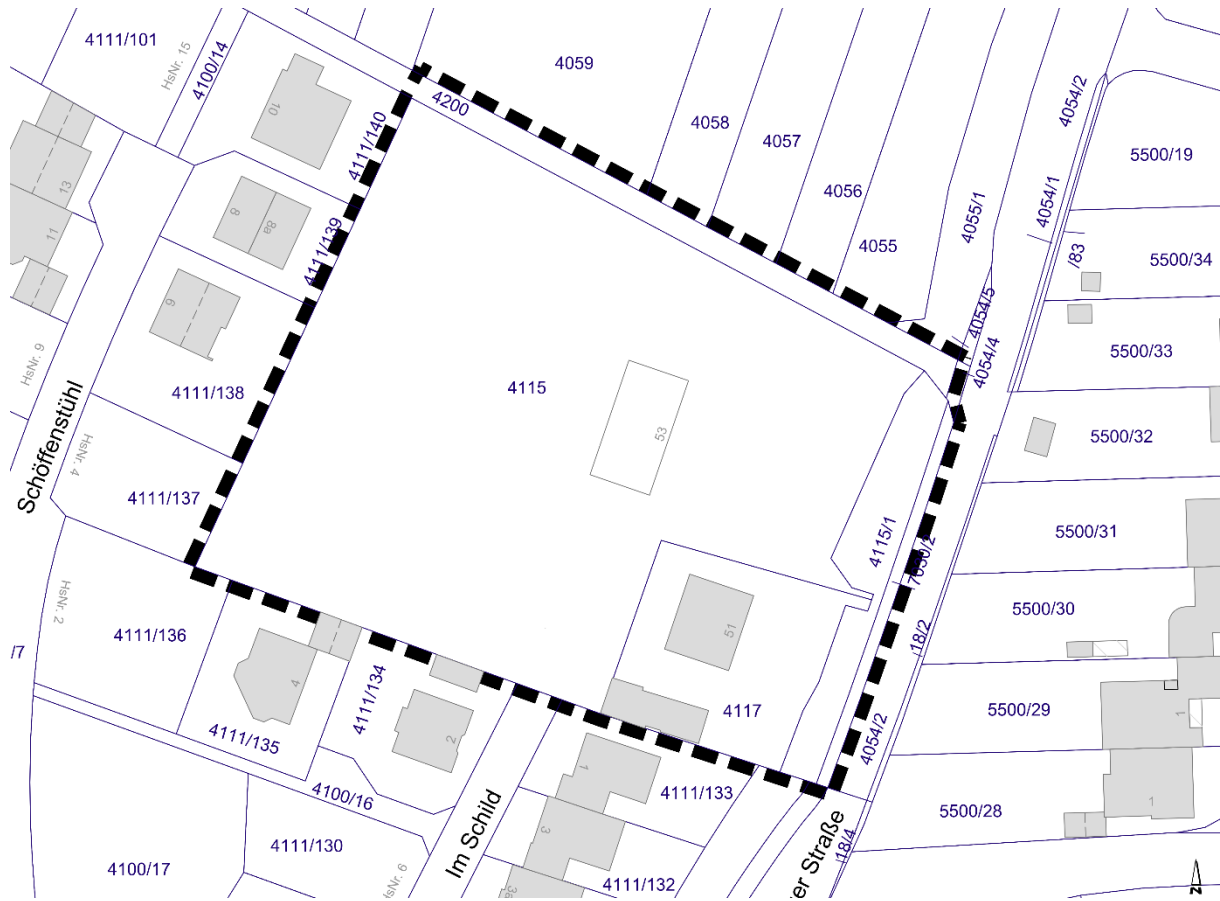
Das Plangebiet liegt in Hörstein, einem Stadtteil von Alzenau im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg. Es befindet sich nördlich des bestehenden Siedlungsgebiets von Hörstein. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die durch einen Landwirtschaftsweg vom Plangebiet getrennt sind. Die östliche Begrenzung bildet die Alzenauer Straße, während das Gebiet im Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern grenzt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Im Süden ist das Gebiet über die Wohnstraße „Im Schild“, im Weiteren über die Straße „Am Jüdischen Friedhof“ Zufahrbar. Zudem ist das Plangebiet über die Alzenauer Straße / Dettinger Straße / Staatsstraße 2443 unmittelbar an die Autobahn 45 (Anschlussstelle 45a Karlstein) und damit an das überregionale Straßennetz angebunden.

2.2 Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Grundstücke:

Flurnummer	Nutzung
4200 (Teilfläche)	Landwirtschaftlicher Weg (bleibt erhalten)
4115	Landwirtschaftliche Wiese mit einzelnen Bäumen und einer Scheune (die Scheune wurde zwischenzeitlich abgerissen)
4115/1	Teilfläche: Begrünter Lärmschutzwall und Lärmschutzwand (bleibt erhalten) / Teilfläche: Bürgersteig (bleibt erhalten)
4117	Privates Grundstück mit Wohnbebauung (Bleibt erhalten)
7030/2	Gehweg der Alzenauer Straße (bleibt erhalten)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unmaßstäblich

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 8.048 m².

Das Gelände fällt von der Alzenauer Straße in Richtung der westlichen Grundstücke um etwa 10 Meter ab, was einem Gefälle von etwa 10 % entspricht.

3. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Demografische Entwicklung, Statistik und Prognosen

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung wird eine Wohnflächenbedarfsermittlung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg dargelegt.

Um den Flächenbedarf zu ermitteln, müssen zum einen der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ-1) durch den Belegungsdichterückgang und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ-2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ-1 und EZ-2 addiert und mit dem zu ermittelnden Orientierungswert zur Bruttomindestwohndichte gegengerechnet.

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann für eine Flächeninanspruchnahme mit einkalkuliert werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

- Einwohnerzahl des Stadt Alzenau: 18.787 Einwohner (EW)
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 4. Quartal 2023)
- Raumordnerische Funktion: Mittelzentrum
(Quelle: Regionalplan Region Bayerischer Unterraum, Karte 1 "Raumstruktur", Stand 27.09.2019)
- Bruttowohnmindestdichte: 80 EW/ha
(gem. Merkblatt der Plausibilitätsprüfung, Baden-Württemberg)

Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ-1)

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang (kleinere Haushalte aber mehr Wohnfläche) wird auf der Basis der aktuellen Einwohnerzahl ein Wachstum von 0,3 %*¹ pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren (Zieljahr 2039) angenommen:

$$\frac{18.787 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100\%}$$

= fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1): + 845 EW

*1 auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg 15.02.2017

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ-2)

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des bayerischen Landesamtes für Statistik wird für Alzenau eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungszahl prognostiziert. Bis 2039 soll die Zahl auf 18.810 EW*² und damit um 23 EW steigen.

*2 © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 28.10.2024 / 08:55:28

Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ-1) und prognostizierter Einwohnerentwicklung (EZ-2) sowie Division des Orientierungswertes zur Bruttowohnraumdichte.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2)}}{\text{EW/ha}}$$

= ha Bedarf Wohnbaufläche

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: (845 + 23)}}{80 \text{ EW/ha}}$$

= Bedarf Wohnbaufläche (relativ) 10,85 ha

Der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2039 beträgt demnach rechnerisch 10,85 ha. Mit diesem Bebauungsplan können ca. 0,8 ha des zukünftigen Bedarfes an Wohnfläche gedeckt werden.

Die umliegenden Baulücken befinden sich im privaten Besitz, und trotz regelmäßiger Abfragen durch die Stadt Alzenau besteht derzeit keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Dadurch steht dieses potenzielle Bauland für eine aktive Siedlungsentwicklung nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung. Da eine nachhaltige und positive demografische Entwicklung unter anderem von der Verfügbarkeit von Wohnbauflächen abhängt, verfolgt die Stadt Alzenau mit der Neuausweisung eines Wohngebiets in Hörstein das Ziel, insbesondere jungen Familien Bauland bereitzustellen.

Laut dem Statistischen Landesamt Bayern wird die Altersgruppe der 18- bis unter 40-Jährigen in Alzenau bis 2039 voraussichtlich um ca. 7,8 % zurückgehen, während die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren im gleichen Zeitraum um ca. 32,3 % steigen dürfte. Diese demografische Alterung ist vor allem auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen.

Ziel ist es zudem, Abwanderung zu verhindern und Bauwilligen vor Ort Bauflächen bereitzustellen, um auch Zuzüge zu fördern. Vor allem jungen Menschen und Familien, die seit ihrer Kindheit in der Gemeinde verwurzelt sind und seit Jahren nach Bauland suchen, sollen durch den Bebauungsplan Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus steigt der Bedarf an Wohnraum durch die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten, da die Bevölkerung insgesamt mehr Wohnfläche beansprucht. Dieser Entwicklung wird unter anderem mit einer Baufläche für ein Mehrfamilienhaus Rechnung getragen.

Die Verantwortlichen der Stadt Alzenau betrachten es als ihre Pflicht, die Nachfrage zu decken, um junge Familien vor Ort zu halten, Zuzüge zu fördern und Abwanderung zu verhindern. Zudem ist anzunehmen, dass durch internationale Migration infolge von Konflikten und Klimawandel eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum entstehen wird, da Deutschland als wirtschaftlich und politisch stabiles Land ein bevorzugtes Einwanderungsziel bleibt.

Dabei werden die Notwendigkeit der Bauleitplanung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Sinne der Innenentwicklung berücksichtigt. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird daraus weiterentwickelt.

Damit trägt die Stadt Alzenau aktiv zur Sicherung und Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Stadtteils Hörstein bei.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023 und dem Regionalplan „Region Bayerischer Untermain (1) (RP), Stand 22.03.2024“

Die Stadt Alzenau ist im Verdichtungsraum verortet und als Mittelzentrum eingestuft.

Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

Landesentwicklungsprogramm Bayern

LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur

Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

LEP 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)

RP 3.1 Siedlungsstruktur

3.1.1 Siedlungsleitbild

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten und eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen ist anzustreben.

3.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung

Neue Bauflächen sollen regelmäßig nur im Anschluss an geschlossene Siedlungsgebiete ausgewiesen werden und sich im Maßstab und in der räumlichen Ordnung an die bereits bestehende Besiedlung anpassen. Dies gilt insbesondere für den Vorderen Spessart. Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan:

Die Planung des Baugebietes orientiert sich am Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2), indem zunächst geprüft wurde, ob bestehende innerörtliche Flächenpotenziale genutzt werden können. Da diese aufgrund privater Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung stehen, ist die Neuausweisung eines Wohngebiets erforderlich. Die Siedlungsstruktur

des neuen Quartiers folgt dabei den Vorgaben des Anbindegebots (LEP 3.3), indem das Baugebiet in direkter räumlicher Verbindung zum bestehenden Siedlungsgefüge entwickelt wird. Dadurch wird eine ungegliederte, bandartige Zersiedelung vermieden und eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zudem stärkt die geplante Wohngebietsentwicklung die lokale Daseinsvorsorge (LEP 1.1.1), indem sie die demografische Stabilität fördert und jungen Familien die Möglichkeit bietet, in ihrem Heimatort zu bleiben. Gleichzeitig wird durch die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots zur Verminderung der Abwanderung (LEP 1.2.2) beigetragen.

Um eine energieeffiziente Versorgung des Baugebiets zu gewährleisten, ist eine zentrale Heizzentrale vorgesehen. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung (LEP 3.1), indem sie eine flächensparende und umweltfreundliche Energieversorgung sicherstellt.

Mit dieser Planung wird den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans in besonderer Weise Rechnung getragen. Die nachhaltige, flächensparende Siedlungsentwicklung, die Stärkung der lokalen Infrastruktur sowie die Sicherstellung einer umweltfreundlichen Energieversorgung sind zentrale Aspekte der Planung. Durch die Schaffung eines modernen, energieeffizienten Wohnquartiers wird ein wichtiger Beitrag zur positiven Weiterentwicklung des Standortes geleistet.

4.2 Flächennutzungsplan

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Alzenau in der digitalen Fassung vom 30.03.2022. Der Geltungsbereich ist darin bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ mit anteiligen Grünflächen ausgewiesen. Die entlang der Straße verlaufende Grünfläche stellt den Lärmschutzwall dar, der erhalten bleibt.

Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und erfordert daher keine Änderung desselben.



Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Alzenau in der Fassung vom 30.03.2022, unmaßstäblich

4.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an drei Seiten an den Bebauungsplan „Mühlweg“ (rechtskräftig seit dem 10.03.2000). Entlang der ehemaligen Staatsstraße 2444 („Alzenauer Straße“) ist im Bebauungsplan „Mühlweg“ eine Grünfläche mit einer Aufschüttungsfläche (Erdwall) festgesetzt. Auf dieser wurden ein Lärmschutzwall und eine Lärmschutzwand errichtet, die dem Immissionsschutz dienen. Zudem ist die Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Diese Bereiche werden mit dem neuen Bebauungsplan „Im Schild“ überplant, behalten jedoch unverändert ihre Funktion als Immissionsschutzanlage bzw. Verkehrsfläche.



Auszug des Bebauungsplanes „Mühlweg“, unmaßstäblich

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan "Im Schild" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren liegen vor, weil:

- der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bei einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. 8.048m², weit unterschritten wird,
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter bestehen: FHH- oder Vogelschutzgebiete befindet sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (es besteht bereits ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand)
- Das Plangebiet wird von drei Seiten von dem Bebauungsplan „Mühlweg“ umschlossen.
- Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten (auch wenn die Alzenauer Straße dazwischen liegt) an Wohnbebauungen an.
- Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau als „Allgemeine Wohngebiet“ mit anteiligen Grünflächen dargestellt. Dementsprechend wird der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB wird wie folgt Gebrauch gemacht:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

6. Rahmenbedingungen und erforderliche Anpassungen

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Im Süden ist das Gebiet über die Wohnstraße „Im Schild“ sowie weiterführend über die Straße „Am Jüdischen Friedhof“ erreichbar. Zudem ist das Plangebiet über die Alzenauer Straße / Dettinger Straße / Staatsstraße 2443 direkt an die Autobahn 45 (Anschlussstelle 46 Karlstein) und somit an das überregionale Straßennetz angebunden.

Das bereits bebaute Grundstück (Flurstück 4117, Baufeld Nr. 16) wird direkt von der Alzenauer Straße erschlossen.

6.2 Wasserversorgung, Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Der Zweckverband Fernwasserversorgung Spessartgruppe ist Träger der Wasserversorgung für die Stadt Alzenau.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter, W 400-1 sowie W 405, zu beachten. Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein amtlich festgesetztes Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet.

Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Spessartgruppe (FWS) für die Brunnen I bis IX, XII und XIV. Gemäß der Schutzgebietsverordnung (VO) des Landratsamtes Aschaffenburg ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Zone III B nicht verboten. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Aschaffenburg sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Aus Gründen des Trinkwasserschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (Tiefenbohrungen) im Wasserschutzgebiet und somit im Bebauungsplangebiet nicht zulässig ist.

Die Befestigung der Stellplätze und der Zufahrt hat daher in wasserundurchlässiger Bauweise gemäß der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu erfolgen.

Das geotechnische Gutachten, Stand 21.09.2023, erstellt durch das Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm GmbH zeigt auf, dass die Böden nur eine geringe Bodenfeuchte zeigen. Vernässungszonen wurden nicht angetroffen.

Gem. der hydrogeologischen Grundlagenkarte, Blatt L5920 Alzenau, steht das Grundwasser im Projektgebiet bei ca. 120 m ü.NN an. Dieser Grundwasserstand liegt demnach etwa 34 m unterhalb der angenommenen Kanalsole. Somit ist kein Grundwassereinfluss auf die Baumaßnahme zu befürchten.

Des Weiteren existiert eine Wasserquelle im Bereich des Flurstücks 4115, Alzenauer Str. 51. Nach Recherchen der Stadt Alzenau handelt es sich um einen Brunnen, der dort seit Jahrzehnten zur Brauchwasserentnahme genutzt wird. Dessen Überlauf entwässert derzeit in das Plangebiet. Zudem tritt entlang des Lärmschutzwalls an mehreren Stellen Drängwasser zutage, mit einer Fließrichtung von Osten nach Westen. In diesem Bereich scheint eine mächtige Lehmschicht vorzuliegen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers in tiefere Schichten verhindert. Das ankommende Drängwasser im Bereich des Lärmschutzwalls soll über einen Wegseitengraben entlang des Feldweges in den westlich gelegenen Vorfluter auf Flurstück 4194 (ca. 400 m) abgeleitet werden. Die Ableitung des Drängwassers wird durch ein „Leitungsrecht“ auf dem Grundstück Nr. 15 entlang des Lärmschutzwalls Fl.-Nr. 4115/1 sichergestellt. Um die Funktionsfähigkeit dieser wasserwirtschaftlichen Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten, sind in diesem Bereich Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedun-

gen sowie Pflanzungen von Bäumen oder Hecken nicht zulässig. Zudem dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb beeinträchtigen oder gefährden könnte

Die Abwasserbeseitigung erfolgt aufgrund der bestehenden Entwässerungsanlage in dem angrenzenden Wohngebiet „Mühlweg“ im Mischsystem.

Das Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung direkt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Nach Aussage der Stadtwerke sind die bestehenden Leitungen für zusätzliche anfallenden Niederschlagswasser sowie Abwasser ausreichend dimensioniert und für das nachfolgende Kanalsystem für die Neubauflächen „Im Schild“ ausgelegt. Die Fläche ist bereits bei der Überrechnung des Kanalnetzes berücksichtigt. Das geplante Mischsystem des Plangebietes kann an das bestehende Mischwassersystem in der Straße „Schöffentühl“ angeschlossen werden. In den vorhandenen Kanälen dieser Straße kommt es aufgrund der geringen Durchflussmenge regelmäßig zu Ablagerungen. Die Stadtwerke erhoffen sich durch das zusätzlich eingeleitete Regenwasser einen Spüleffekt.

Das geotechnische Gutachten, Stand 21.09.2023, erstellt durch das Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm GmbH, zeigt auf, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist; Der erbohrte Rotlehm (Schicht 3) ist aufgrund des hohen Tongehalts als sehr gering durchlässig bzw. wasserstauend zu bewerten. Eine Bestimmung des Durchlässigkeitswertes (K-Wert) ist aufgrund des hohen Schlämmerkornanteils nicht möglich.

Gem. Regelwerk DWA 138 "Bau und Bemessung von Anlagen von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser" liegt bei Böden mit K-Werten $> 5 \times 10^{-6}$ m/s die Grenze der Versickerung. Dies bedeutet, dass eine Versickerung in der Schicht 3 und auf dem gesamten Grundstück kaum möglich ist. Daher kann im Plangebiet keine offene Retentionsfläche zur Versickerung des Niederschlagswassers errichtet werden.

Sollte dennoch im Baugebiet Regenwasser versickert oder in einen Vorfluter abgeleitet werden, ist Folgendes zu beachten: Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis, um die Einhaltung ökologischer Standards sicherzustellen. Ein Verzicht auf diese Genehmigung ist möglich, wenn die technischen Anforderungen der TREN OG (für Oberflächengewässer) oder TREN GW (für das Grundwasser) eingehalten werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Es wird drauf hingewiesen, dass Entwässerungsanlagen regelmäßig gewartet und freigehalten werden müssen, damit der Wasserabfluss langfristig funktioniert.

Gemäß DIN 1986 sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, sich gegen Kanalrückstau zu sichern. Die Straßenoberkante stellt dabei die Rückstauenebene dar. Zum Schutz der Gebäude, insbesondere der Kellergeschosse, vor wild abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen oder Schichtenwasser sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, bspw. Aufkantung von Lichtschächten und Kellerabgängen sowie ein wasserdichter Keller (bspw. Weiße Wanne). Das anfallende Wasser darf dabei nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen, wie die Installation von Hebeanlagen oder Rückschlagklappen, zu treffen.

Im Allgemeinen ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Alzenau (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer aktuellsten Fassung verbindlich zu beachten.

6.4 Energieversorgung

Das Baugebiet wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der Energieversorgung Alzenau GmbH, angeschlossen. Um eine zuverlässige Stromversorgung für das Plangebiet sicherzustellen, ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Für die Trafostation ist eine Fläche von ca. 45 m² im Bebauungsplan vorgesehen. Dies gewährleistet, dass die notwendige Infrastruktur für die elektrische Versorgung der zukünftigen Bebauung planungsrechtlich gesichert ist und eine ausreichende Kapazität für die Versorgung des Wohngebietes bereitgestellt wird.

6.5 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Ferner besteht die Möglichkeit, durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen die Umsetzung energiepolitischer und energiewirtschaftlicher Vorstellungen sicherzustellen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird auf die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gemäß § 44a BayBO hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen und effizienten Energieversorgung im Plangebiet wird im Bereich des Grundstücks Nr. 15 eine Fläche für eine Anlage zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Wärme festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieser Fläche umfasst die Errichtung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einem Elektrokessel. Diese technische Lösung ermöglicht eine weitgehend klimafreundliche, dezentrale Wärmeversorgung des Quartiers und trägt zur Reduzierung fossiler Energieträger bei. Durch die zentrale Anordnung wird zudem eine effiziente Erschließung des Baugebiets gewährleistet, was sowohl energetisch als auch wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Die Anlage kann sowohl unterirdisch als auch oberirdisch realisiert werden. Diese Flexibilität ermöglicht eine optimale Integration in die städtebauliche Planung und die geplante Bebauung. Die Anlage kann u.a. in das geplante Mehrparteienhaus, bspw. im Keller, integriert werden, sodass die Anlage optisch nicht in Erscheinung tritt und die oberirdische Nutzbarkeit des Grundstücks weitgehend erhalten bleibt. Zudem können dadurch potenzielle Lärmemissionen reduziert werden. Die notwendigen Einrichtungen, insbesondere evtl. Außeneinheiten sind aus Immissionsschutzgründen in nördlicher Richtung, orientiert zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu planen. Durch die Ausrichtung zur weniger sensiblen Nordseite wird gleichzeitig ein funktionaler und städtebaulich verträglicher Anlagenbetrieb ermöglicht. Diese Anordnung gewährleistet eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und dient der Einhaltung der geltenden Emissionsgrenzwerte.

Eine oberirdische Umsetzung hingegen kann Vorteile hinsichtlich der Wartungsfreundlichkeit und Zugänglichkeit der technischen Anlagen bieten. Die konkrete Ausführung hängt von den technischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Rahmenbedingungen ab, sodass durch diese Festsetzung eine bestmögliche Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort gewährleistet wird.

Alle Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs sind an die Heizzentrale anzuschließen. Dadurch wird eine effiziente, ressourcenschonende und klimafreundliche Wärmeversorgung für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Um eine effiziente Nutzung der Wärmeenergie sicherzustellen, sind bei der Gebäudeerrichtung die entsprechenden technischen Einrichtungen vorzusehen. Dies umfasst den Einbau kompatibler Heizsysteme und Übergabestationen zur Anbindung an das Wärmenetz.

Die Gebäude im Teilbereich WA1 sollen ausschließlich mit Heizenergie aus der Heizzentrale versorgt werden. Eine Versorgung mit Warmwasser über das zentrale Wärmenetz ist hingegen nicht vorgesehen. Stattdessen müssen die Eigentümer dezentrale Lösungen zur Warmwasserbereitung vorsehen.

Für das Mehrparteienhaus auf dem Grundstück Nr. 15 hingegen ist neben der Heizwärme auch die Warmwasserversorgung durch die Anlage vorgesehen. Dies trägt zu einer erhöhten Energieeffizienz bei und ermöglicht eine komfortable sowie umweltfreundliche Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die zentrale Anlage kann im Sommer, wenn kein Heizbedarf besteht, abgeschaltet werden. Damit lassen sich Energieverluste vermeiden und der Wartungsaufwand reduzieren. Gleichzeitig bleibt die Versorgungssicherheit gewahrt, da die Warmwasserbereitung unabhängig und bedarfsgerecht in den einzelnen Gebäuden erfolgt.

Die Zufahrt zur Energiezentrale ist durch ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten des Anlagenbetreibers „Energieversorgung Alzenau GmbH (EVA)“ sichergestellt. Damit wird gewährleistet, dass Wartung, Betrieb und gegebenenfalls notwendige Instandhaltungsmaßnahmen uneingeschränkt durchgeführt werden können.

In dem Bereich des „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ sind Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedungen sowie Pflanzungen von Bäumen oder Hecken nicht zulässig. Zudem dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder die Zufahrt zur Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten.

6.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles vorhanden. Es sind dort keine Bodendenkmäler bekannt oder Vermutungsflächen vorhanden, dennoch gilt;

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Alzenau und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

6.7 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Aus dem geotechnischen Gutachten, Stand 21.09.2023, erstellt durch das Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik Brehm GmbH, geht hervor, dass bei Bodenproben keine erhöhten Stoffgehalte festgestellt wurden, abgesehen von einem leicht erhöhten Zinkgehalt. Aus diesem Grund geht der Gutachter davon aus, dass eine Verwertung des Bodenaushubs, zumindest im Bereich der Bohrproben, gemäß den Richtlinien möglich ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorliegende Untersuchung eine Vorabdeklaration darstellt. Je nach den Anforderungen des jeweiligen Verwerters sind zusätzliche Bodenproben und Analysen erforderlich, um eine endgültige abfallrechtliche Einstufung vornehmen zu können. Dies kann zu Folgekosten für die Bodenverwertung / -entsorgung führen.

6.8 Lärmschutz

Bereits im Bebauungsplan „Mühlweg“ wurde eine Fläche für eine Aufschüttung (Erdwall) entlang der Staatsstraße 2444 festgesetzt, die als Immissionsschutz für die Wohnbebauung dient. Diese Lärmschutzmaßnahme wurde im nördlichen Bereich als Lärmschutzwall und im südlichen Bereich als Lärmschutzwand umgesetzt. Die Lärmschutzanlagen sollen auch weiterhin erhalten bleiben und wurden deshalb im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Lärmschutzwand wird durch die Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 4117 unterbrochen, wobei das Zufahrtstor lärmschutzwirksam ausgeführt ist. Die Lärmschutzmaßnahmen befinden sich auf städtischen Grundstücken. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass Lärmschutzwand und Lärmschutzwall regelmäßig gepflegt und instandgehalten werden sollen.

Obwohl bereits Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind, wirken Verkehrslärmimmissionen von der Alzenauer Straße das Plangebiet ein – insbesondere den Bereich WA2. Aus diesem Grund wurden Maßnahmen festgesetzt, die den Schutz vor den schädlichen Auswirkungen des Lärms sicherstellen (Textliche Festsetzungen Nr. 9.). Diese Maßnahmen erfüllen die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, welcher den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärm, vorschreibt und die Grundlage für eine gesunde städtebauliche Entwicklung bildet.

Gemäß den Ergebnissen der Lärmuntersuchung sind insbesondere in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von ≥ 58 dB(A) tagsüber und ≥ 48 dB(A) nachts zusätzliche bauliche Maßnahmen v.a. im Bereich des WA2 erforderlich, um die gesundheitlichen Anforderungen zu gewährleisten. Dazu gehören:

- Schallorientierte Grundrissgestaltung: Es sind entsprechende Grundrisse vorzusehen, die sicherstellen, dass diese Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen (wie Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern) auf der straßenabgewandten Seite liegen und somit einer reduzierten Lärmbelastung ausgesetzt sind. Diese Maßnahme entspricht den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und stellt gesunde Wohnverhältnisse sicher.
- Mechanische Lüftungseinrichtungen: In Bereichen mit einer nächtlichen Lärmbelastung von über 50 dB(A) sind Schlafräume mit schallgedämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass der Luftaustausch ohne das Öffnen von Fenstern erfolgt, wodurch die Lärmbelastung weiter reduziert wird.

Alle Maßnahmen orientieren sich an den öffentlich-rechtlichen Schallschutzanforderungen, insbesondere der DIN 4109 und der BayBO. Es wird sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind und den Anforderungen an den Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Im Übrigen wird drauf hingewiesen, dass im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet grenzen. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt eine bestehende und geschützte Form der Bodennutzung dar. Aufgrund der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch zu rechnen. Diese können auch in den frühen Morgenstunden, am Abend oder an Wochenenden auftreten. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets zu dulden.

Eine diesbezügliche nachträgliche Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund von Beschwerden ist somit ausgeschlossen.

7. Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich ist, gemäß den Zielen und Zwecken der Planung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um eine Wohnbebauung mit überwiegender Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Festsetzung zielt darauf ab, ein ruhiges, überwiegend wohnorientiertes Gebiet zu schaffen. Diese Nutzung ist mit dem vorhandenen und geplanten städtebaulichen Umfeld vereinbar.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden bestimmte, ansonsten ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gebiet aus den folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes:
Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben (z. B. Hotels und Pensionen) dient der Wahrung der Wohnruhe und soll die Verkehrsfrequenz im Gebiet reduzieren, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch erhöhten An- und Abreiseverkehr zu vermeiden.
- Gartenbaubetriebe:
Da Gartenbaubetriebe durch häufige Lieferungen, Lagerflächen und gewerblichen Verkehr das ruhige Wohnumfeld stören könnten, sind auch sie in diesem Gebiet ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dazu, eine homogene Wohnbebauung zu fördern und den Charakter des Gebiets als Wohngebiet zu schützen.
- Tankstellen:
Tankstellen sind aufgrund ihrer Betriebsform, Emissionen und der erhöhten Verkehrsfrequenz nicht mit dem Charakter eines Wohngebiets vereinbar. Sie könnten die Wohnqualität beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen.

Es ist vorgeschlagen, das Baugebiet in insgesamt 16 Grundstücke zu unterteilen, um eine optimale Nutzung sowie eine sozial ausgewogene Bebauungsstruktur im Plangebiet zu ermöglichen. Die Parzellen 1 bis 14 sind als kleinere Grundstücke mit Flächen von etwa 210 bis 260 m² konzipiert. Diese kompakten Flächen unterstützen eine flächeneffiziente und wirtschaftliche Bebauung und entspricht dem Ziel eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Baugrund. Zudem fördert die kleinen Grundstücke die angestrebte Verdichtung des Wohngebiets.

Das größte Grundstück, Nummer 15, mit einer Fläche von ca. 1200 m², ist für größere Wohngebäude, bspw. für ein Mehrparteienhaus oder alternative Bebauungsformen vorgesehen. Die großzügige Fläche im Plangebiet bietet nicht nur das Potenzial für eine verdichtete Bebauung, sondern dient zugleich der städtebaulichen Ordnung und der Verbesserung der Wohnqualität. Durch eine gezielte bauliche Anordnung der Gebäude kann eine effektive Abschirmung zur Alzenauer Straße erreicht werden, wodurch die entstehende Hofsituation als geschützter Aufenthaltsbereich für die Bewohner genutzt werden kann. Zudem kann das zukünftige Gebäude einen zusätzlichen positiven Beitrag zum Lärmschutz für die angrenzenden Parzellen und das gesamte Baugebiet leisten.

Das Bestandsgrundstück Nr. 16 mit einer Fläche von ca. 930 m² bleibt in seiner aktuellen Form erhalten und fügt sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtkonzept ein. Durch die Integration dieses Grundstücks wird eine nachhaltige und kontinuierliche Entwicklung des Gebiets gewährleistet, ohne dass bestehende Strukturen übermäßig verändert werden müssen.

Einklang zu bringen. Die Ausnahme gilt nur unter der Bedingung, dass die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (straßenseitig) insgesamt nicht überschritten wird und somit die städtebauliche Wirkung im Straßenbild harmonisch bleibt.

Gerade am Ortsrand und an einem repräsentativen Ortseingang kommt diesen Regelungen eine besondere Bedeutung zu. Eine zu massive Bebauung könnte hier das Landschaftsbild sowie die Eingliederung in die Umgebung negativ beeinflussen. V.a. durch die Kombination aus Vollgeschossen und Höhenbegrenzung bleibt die Bebauung maßstäblich, sodass ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsstruktur und freier Landschaft gewährleistet wird.

WA 1: Die maximale straßenseitige Gebäudehöhe im WA1 von 10,00 m dient dazu, eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet entlang der Planstraßen sicherzustellen. Diese Festsetzung trägt zur städtebaulichen Integration der neuen Bebauung bei und vermeidet eine übermäßige Bebauungsdichte und -höhe, die das Ortsbild stören könnte.

WA 2: Im Bereich WA2 wurde die Gebäudehöhe (GH) auf maximal 12,00 m festgesetzt. Diese Festlegung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Gebäude in das Straßenbild sowie in das vorhandene Gelände. Zudem trägt die Begrenzung der Gebäudehöhe dazu bei, dass sich der Neubau angemessen an das bestehende Gebäude anpasst.

Die Definition des unteren Bezugspunktes als Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens und des oberen Bezugspunktes als Oberkante der Attika gewährleistet eine klare und einheitliche Berechnungsgrundlage der Gebäudehöhe. Dadurch werden mögliche Interpretationsspielräume minimiert und die Einhaltung der Gebäudehöhe im Baugenehmigungsverfahren erleichtert.

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 0,50 m ober- oder unterhalb der Oberkante der angrenzenden Straße wurde festgesetzt, um eine harmonische Einbindung der Gebäude in die vorhandene Topografie sowie in die geplanten Straßenhöhen zu gewährleisten. Diese Regelung verhindert erhebliche Höhenunterschiede, die das Straßenbild und die Zugänglichkeit zu den Gebäuden negativ beeinflussen könnten.

Durch diese Festsetzung wird eine möglichst einheitliche Gestaltung des Straßenraums unterstützt, wodurch das Erscheinungsbild des Baugebiets geordnet und städtebaulich ansprechend bleibt. Gleichzeitig ermöglicht die zulässige Abweichung eine gewisse Flexibilität bei der Planung und Umsetzung der Gebäude, sodass individuelle topografische Gegebenheiten berücksichtigt werden können, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung zu beeinträchtigen.

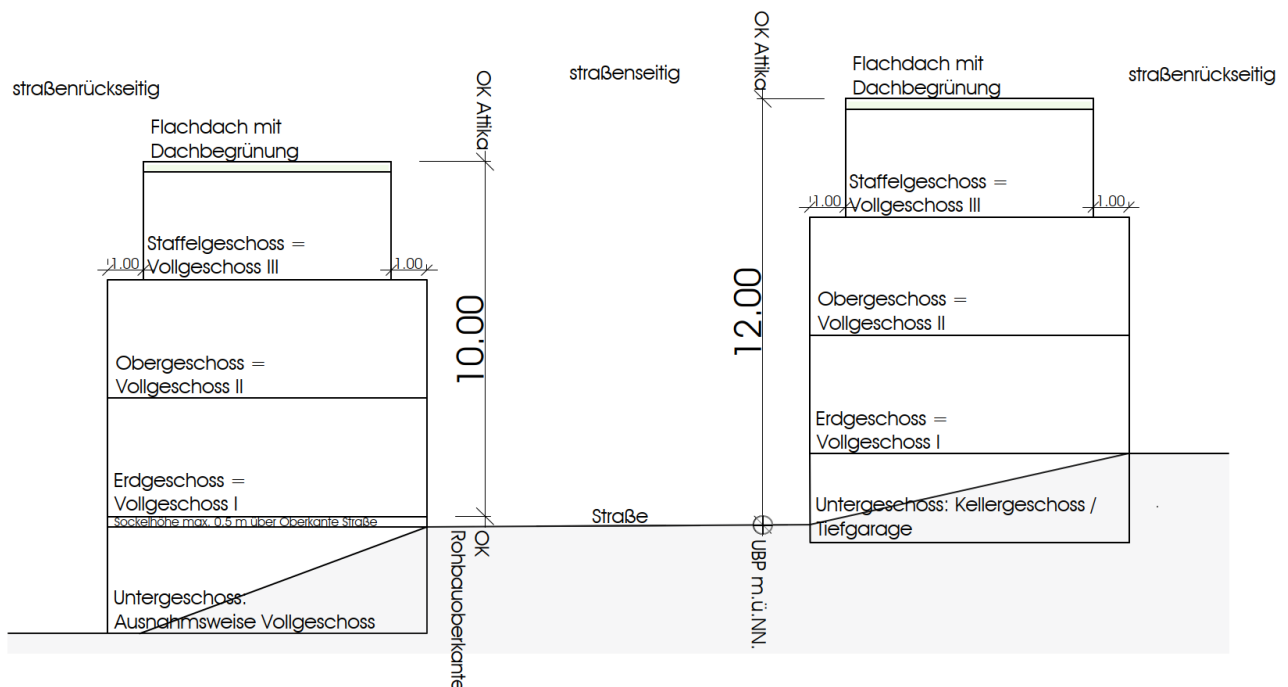
Durch die Festlegung der jeweiligen Bezugsstraßen – Planstraße A für die Grundstücke 1, 2, 3 und 4 sowie Planstraße B für die Grundstücke 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 – wird eine klare und nachvollziehbare Höhenreferenz für die Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Gebäudehöhe geschaffen. Diese Regelung sorgt für eine einheitliche und geordnete Höhenentwicklung innerhalb des Baugebiets und gewährleistet eine städtebaulich harmonische Einfügung der Gebäude in das Straßenbild.

Die Mittelachse des Gebäudes als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenausrichtung gewährleistet eine ausgewogene Verteilung der Gebäudehöhen im Kontext des gesamten Grundstücks. Dadurch wird eine ansprechende und einheitliche Bauweise entlang der Straßenfronten sichergestellt, wodurch das Erscheinungsbild des Quartiers geordnet und architektonisch abgestimmt bleibt. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung dazu bei, extreme Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu vermeiden und eine ausgewogene städtebauliche Struktur zu fördern.

Für die Grundstücke 5, 6, 15 und 16 wurde unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten eine verbindliche Höhenkote festgelegt. Der untere Bezugspunkt zur Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe richtet sich nach der in der Planzeichnung festgesetzten, nächstgelegenen Höhenkote. Diese Festsetzung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Gebäude in das bestehende Geländeprofil und trägt zur städtebaulichen und gestalterischen Einheitlichkeit innerhalb des Plangebiets bei.

Um geringfügige Anpassungen an das vorhandene Gelände zu ermöglichen, sind Abweichungen von bis zu $\pm 0,50$ m zulässig. Diese Regelung stellt sicher, dass sich die Gebäude optimal an die örtlichen Gegebenheiten anpassen lassen, ohne dabei die städtebauliche Struktur oder die festgelegte maximale Gebäudehöhe zu beeinträchtigen. Durch diese Flexibilisierung wird zudem eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung der Bauvorhaben erleichtert.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen die Anforderungen an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO ist somit ausreichend bestimmt.



Verständnisskizze, unmaßstäblich

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücke Doppelhäuser im Teilbereich WA1

Im Teilbereich WA1 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung fördert eine gleichmäßige und strukturierte Bebauung mit hohem Flächennutzungsgrad, die sich gut in das umliegende Wohngebiet integriert. Die Anordnung von Doppelhäusern ermöglicht eine platzsparende Nutzung und schafft ein harmonisches Erscheinungsbild, das zur räumlichen Struktur des Baugebiets beiträgt.

Offene Bauweise im Teilbereich WA2

Im Teilbereich WA2 ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, um eine freiere und individuellere Bebauungsstruktur (bis 50 m Länge) zu ermöglichen. Diese Bauweise bietet größere Flexibilität bei der Grundstücksnutzung und gibt den zukünftigen Eigentümern die Freiheit, die Gebäudeanordnung an ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen. Zudem schafft sie die Möglichkeit, auch das angestrebte Mehrparteienhaus zu errichten.

Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien

Die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien dient der klaren Strukturierung des Plangebiets und stellt sicher, dass sich die Gebäude harmonisch in das städtebauliche Konzept einfügen. Die Baugrenzen definieren die bebaubaren Flächen und gewährleisten eine geordnete Bebauung, während die Baulinien verbindliche Vorgaben zur Platzierung der Gebäude liefern, um eine einheitliche Straßenansicht und ein ausgewogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu sichern.

Durch den verbindlichen Anbau an die Baulinie wird eine harmonische Fassadenflucht erzeugt, die das Erscheinungsbild des Baugebiets deutlich aufwertet. Gemäß Art. 6 Abs. 1 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Die Abstandsflächenregelungen entlang der Planstraßen sind, auch unter Berücksichtigung des Bauzwangs an der Baulinie, ohnehin unproblematisch, da sie überwiegend auf private Stellplatzflächen entfallen. Dies ermöglicht eine sinnvolle Flächennutzung, ohne die Anforderungen an die städtebauliche Ordnung oder die Aufenthaltsqualität im Wohnquartier zu beeinträchtigen.

Im obersten Geschoss (3. Vollgeschoss) ist ein Zurücktreten von der Baulinie über die gesamte Länge des Gebäudes zur Errichtung von Staffelgeschossen zulässig.

Überschreitungen von Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenze sind für folgende bauliche Anlagen nicht zulässig: Terrassen, Balkone und Treppenabgänge. Diese Regelung dient der Wahrung der planungsrechtlichen Ordnung und stellt sicher, dass die Gebäude und untergeordneten baulichen Anlagen innerhalb der festgelegten Baugrenzen verbleiben, um eine geordnete und harmonische Bebauung im gesamten Plangebiet zu gewährleisten. Zudem trägt die Festsetzung zu einem harmonischen Zusammenleben in der Nachbarschaft bei. Die Einhaltung der Baugrenzen fördert die Gestaltung von Freiflächen zwischen den Baufeldern und verhindert, dass die Gebäude mit zusätzlichen, potenziell störenden Elementen überladen werden oder dass Terrassen und Balkone zu nahe an die angrenzenden Nachbargrundstücke heranrücken.

Auf den Grundstücken 5 und 6 sind Terrassen jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Ausnahme berücksichtigt die spezifischen Gegebenheiten (kleineres Baufenster). Die Zulassung von Terrassen außerhalb der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Nutzung des Grundstücks, ohne die städtebauliche Struktur des Gebiets zu beeinträchtigen, da keine Nachbargrundstücke betroffen werden.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen:

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Größe von 15 m² zulässig. Diese Regelung ermöglicht eine flexible Nutzung des Grundstücks, ohne die bestehenden städtebaulichen Strukturen zu stören. Durch die Begrenzung der Fläche auf 15 m² wird sichergestellt, dass diese Nebenanlagen keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild des Baugebiets oder die Nutzung der benachbarten Grundstücke haben, insbesondere durch eine übermäßige Größe, die das Erscheinungsbild oder die Funktionalität des Quartiers beeinträchtigen könnte.

Stellplätze

Um den Nachweis ausreichender Stellplätze zu gewährleisten, sind für die Grundstücke 1 bis 14 im Bebauungsplan Stellplätze vorab ausgewiesen und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (ST)“ festgesetzt. Für jedes Grundstück sind 2 Stellplätze vorgesehen, was zur Vermeidung von Parkproblemen beiträgt und eine bedarfsgerechte Stellplatzsituation schafft. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, weitere öffentliche Stellplätze im Bereich zu errichten. Diese Maßnahme stellt sicher, dass auch Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten vorfinden, wodurch die Verkehrssituation im Quartier optimiert wird.

Die Stellplätze bzw. die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (ST)“ werden im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke entsprechend zugewiesen und vorab bei der Herstellung der Straße errichtet. Damit wird sichergestellt, dass die Flächen eine einheitliche und funktionale Gestaltung aufweisen. Durch diese frühzeitige Festlegung und Herstellung der Stellplätze wird eine geordnete Parkraumbewirtschaftung gewährleistet und eine spätere Zersplitterung oder unkoordinierte Nutzung der Flächen vermieden. In der Planzeichnung sind die Stellplätze entsprechend dem jeweiligen vorgeschlagenen Grundstück nummeriert, sodass eine klare Zuordnung für die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer gegeben ist.

Da das Baugebiet innerhalb der Schutzzone III B des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserversorgung der FWS liegt, wird drauf hingewiesen, dass die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten in wasserundurchlässiger Bauweise gemäß der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) erfolgen muss, um eine potenzielle Verschmutzung des Grundwassers zu vermeiden. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen zur Ableitung und Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen, um den Anforderungen des Wasserschutzes gerecht zu werden.

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (St)“ sind offene Garagen (Carports) sowie geschlossene Garagen allgemein unzulässig. So wird die notwendige Funktionalität der Verkehrsflächen sichergestellt, ohne durch bauliche Anlagen auf den Stellplätzen zusätzliche Hindernisse zu schaffen.

Im Teilbereich WA1 sind offene Garagen (Carports) sowie geschlossene Garagen, sofern diese gebaut werden, nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen „Ca / Ga / St“ zulässig und müssen an die Baulinie angebaut werden. Diese Festsetzung gewährleistet eine geordnete Anordnung der Garagen und Carports, sorgt für eine harmonische Integration in das städtebauliche Konzept und verhindert eine zufällige oder unstrukturierte Platzierung, die das Gesamtbild des Baugebiets negativ beeinflussen könnte.

Da keine Verpflichtung zum Bau offener oder geschlossener Garagen besteht, ist auch ein Stellplatz ohne Überdachung in diesem Bereich zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass auf jedem Grundstück zwei Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die Länge der Fläche „Ca / Ga / St“ von 9,00 Metern wurde so gewählt, dass im rückwärtigen Bereich auch noch Räume entstehen können, die für die Lagerung von Fahrrädern oder ähnlichem genutzt werden können. Diese Flexibilität ermöglicht eine funktionale Nutzung der Flächen und trägt dazu bei, dass zusätzliche praktische Räume geschaffen werden, die den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner entsprechen.

Zudem gilt:

- Carports und Garagen auf den Grundstücken 1-3 sowie 7-14 dürfen

- auf der straßenzugewandten Seite eine Wandhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Diese Begrenzung sorgt dafür, dass die Garagen und Carports nicht die Straßensicht dominieren und das Gesamtbild des Baugebiets harmonisch bleibt.
- Auf der straßenabgewandten Seite darf die Wandhöhe 4,00 m nicht überschreiten. Die zulässige Wandhöhe sorgt dafür, dass das Geländeprofil berücksichtigt wird, ohne dass es zu ungewollten architektonischen oder städtebaulichen Konflikten

kommt. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Garage harmonisch in das Gelände eingebettet werden kann.

- Im Übrigen gilt der Art. 6 Abs. 7 BayBO
- Die Carports und Garagen sind, wie auch die Hauptgebäude, mit einem Flachdach mit einer Neigung von 2° bis 7° auszuführen. Diese Dachform trägt zur harmonischen Eingliederung der Garagen und Carports in die Gesamtbebauung bei.
- Auf den Flächen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (ST)“ sind Einfriedungen unzulässig. Diese Regelung dient der Wahrung einer offenen und einheitlichen Gestaltung der Stellplatzbereiche sowie der Sicherstellung einer ungehinderten Nutzung und Zugänglichkeit.

Im Teilbereich WA2 sind keine gesonderten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Dafür sind hier auch unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) mit Abstellräumen, Müllräumen, Technikräumen sowie Fahrradabstellanlagen innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig. Bei Neubebauungen müssen mindestens 75 % der erforderlichen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Diese Regelung ermöglicht eine effiziente Nutzung des verfügbaren Grundstücks, indem Stellplätze und wichtige Funktionsräume in den Untergrund verlagert werden. Auf diese Weise wird wertvolle oberirdische Fläche für die eigentliche Wohnbebauung freigehalten, was zur Verdichtung des Wohngebiets beiträgt, ohne den Raum für Wohnnutzung oder öffentliche Flächen unnötig zu belasten.

Diese Regelung gilt ausschließlich für Neubauten. Das bestehende Grundstück (Nr. 16) ist von der Verpflichtung ausgenommen, sofern keine vollständige Neubebauung erfolgt. Eine nachträgliche Umsetzung der Tiefgaragenpflicht im Bestand wäre technisch, wirtschaftlich und baurechtlich nicht zumutbar, da die vorhandenen Strukturen ohne Berücksichtigung dieser Vorgabe errichtet wurden.

Zudem würde eine rückwirkende Anwendung der Regelung zu unverhältnismäßigen finanziellen Belastungen für die Eigentümer führen und die Nutzungsmöglichkeiten im Bestand erheblich einschränken. Dadurch wird für Neubauten eine zukunftsfähige, flächensparende und städtebaulich hochwertige Lösung sichergestellt, ohne bestehende Strukturen unangemessen zu belasten.

Zur Erleichterung der Umsetzung der Tiefgarage wird diese nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

Bei der Errichtung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Alzenau in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung zu beachten. Zudem ist die „Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR – Ausgabe 2023)“ heranzuziehen. Gemäß der EAR (Ausgabe 2023) sind die Parkplatzflächen mit einer Länge von 5,20 m und einer Breite von 2,65 m zu planen. Diese Maße stellen sicher, dass die Stellplätze den gängigen Anforderungen an Komfort und Nutzung entsprechen.

7.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung, dass im Teilbereich WA1 nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig ist, dient dazu, die bestehende Infrastruktur, insbesondere die Versorgungsleitungen und Verkehrsflächen, vor einer Überlastung zu schützen. Diese Regelung stellt sicher, dass die Wohnnutzung im Plangebiet mit der vorhandenen Infrastruktur in Einklang bleibt und keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

Zudem wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatznachweis auf den begrenzten Bauflächen problemlos erbracht werden kann, was zu einer funktionalen und ordnungsgemäßen Erschließung des Gebiets beiträgt.

7.6 Verkehrsfläche

Die interne Erschließung des Baugebiets erfolgt über zwei 6,00 Meter breite Straßen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Verkehrsfläche planungsrechtlich festgelegt sind. Die Planstraße A endet in einem Wendehammer, der für dreiaxsiges Fahrzeuge ausgelegt ist, um eine komfortable und sichere Wendung von Fahrzeugen zu ermöglichen. Von diesem Punkt zweigt die Planstraße B ab, welche die weiteren Grundstücke erschließt.

Im Norden des Baugebiets grenzt der 4,00 Meter breite landwirtschaftliche Weg (Fl.-Nr. 4200) an, der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehrsweg“ festgesetzt wurde. Diese Festsetzung dient der dauerhaften Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung des Weges. Der Weg ist ausschließlich für landwirtschaftliche Maschinen und Traktoren zugelassen. Die Planstraße B soll über einen Fußweg mit dem landwirtschaftlichen Weg verbunden werden, um eine sichere und bequeme Fußgängeranbindung in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

7.7 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt aufgrund der Bestandssituation im Mischsystem. Das Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung direkt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Nach Aussage der Stadtwerke sind die bestehenden Leitungen im Siedlungsgebiet für zusätzliche anfallenden Niederschlagswasser sowie Abwasser ausreichend dimensioniert und für das nachfolgende Kanalsystem für die Neubauf Flächen „Im Schild“ ausgelegt. Die Fläche ist bereits bei der Überrechnung des Kanalnetzes berücksichtigt. Das geplante Mischsystem des Plangebietes kann an das bestehende Mischwassersystem in der Straße „Schöffenstuhl“ angeschlossen werden. In den vorhandenen Kanälen dieser Straße kommt es aufgrund der geringen Durchflussmenge regelmäßig zu Ablagerungen. Die Stadtwerke erhoffen sich durch das zusätzlich eingeleitete Regenwasser einen Spüleffekt.

Das ankommende Drängwasser im Bereich des Lärmschutzwalls soll über eine Leitung im Feldweg in den westlich gelegenen Vorfluter auf Flurstück 4194 abgeführt werden. Die Ableitung des Drängwassers erfolgt gemäß den festgelegten Vorgaben und ist durch ein „Leitungsrecht“ auf dem Grundstück Nr. 15 entlang Fl.-Nr. 4115/1 gesichert. Um die ordnungsgemäße Funktion der Abwasseranlage nicht zu gefährden, sind in diesem Bereich keine Gebäude, Gebäudeteile, Einfriedungen oder Pflanzungen von Bäumen oder Hecken zulässig. Diese Regelung stellt sicher, dass die Zugangsmöglichkeiten zur Entwässerungsleitung und der Betrieb der Anlage jederzeit gewährleistet bleiben, ohne dass bauliche oder pflanzliche Maßnahmen den ordnungsgemäßen Betrieb beeinträchtigen oder behindern.

7.8 Erneuerbare Energien

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen und effizienten Energieversorgung im Plangebiet wurde die Errichtung einer Energiezentrale vorgesehen. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, eine zentrale Erzeugung und Verteilung von Heizenergie für die Gebäude im Plangebiet zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen und effizienten Energieversorgung im Plangebiet wird im Bereich des Grundstücks Nr. 15 eine Fläche für eine Anlage zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Wärme festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieser Fläche umfasst die Errich-

tung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einem Elektrokessel. Diese technische Lösung ermöglicht eine weitgehend klimafreundliche, dezentrale Wärmeversorgung des Quartiers und trägt zur Reduzierung fossiler Energieträger bei. Durch die zentrale Anordnung wird zudem eine effiziente Erschließung des Baugebiets gewährleistet, was sowohl energetisch als auch wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Die Anlage kann sowohl unterirdisch als auch oberirdisch realisiert werden. Diese Flexibilität ermöglicht eine optimale Integration in die städtebauliche Planung und die geplante Bebauung. Die Anlage kann u.a. in das geplante Mehrparteienhaus, bspw. im Keller, integriert werden, sodass die Anlage optisch nicht in Erscheinung tritt und die oberirdische Nutzbarkeit des Grundstücks weitgehend erhalten bleibt. Zudem können dadurch potenzielle Lärmemissionen reduziert werden. Die notwendigen Einrichtungen, insbesondere evtl. Außeneinheiten sind aus Immissionsschutzgründen in nördlicher Richtung, orientiert zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu planen. Durch die Ausrichtung zur weniger sensiblen Nordseite wird gleichzeitig ein funktionaler und städtebaulich verträglicher Anlagenbetrieb ermöglicht. Diese Anordnung gewährleistet eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und dient der Einhaltung der geltenden Emissionsgrenzwerte.

Eine oberirdische Umsetzung hingegen kann Vorteile hinsichtlich der Wartungsfreundlichkeit und Zugänglichkeit der technischen Anlagen bieten. Die konkrete Ausführung hängt von den technischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Rahmenbedingungen ab, sodass durch diese Festsetzung eine bestmögliche Anpassung an die Gegebenheiten vor Ort gewährleistet wird.

Alle Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs sind an die Heizzentrale anzuschließen. Dadurch wird eine effiziente, ressourcenschonende und klimafreundliche Wärmeversorgung für das gesamte Plangebiet sichergestellt. Um eine effiziente Nutzung der Wärmeenergie sicherzustellen, sind bei der Gebäudeerrichtung die entsprechenden technischen Einrichtungen vorzusehen. Dies umfasst den Einbau kompatibler Heizsysteme und Übergabestationen zur Anbindung an das Wärmenetz.

Die Gebäude im Teilbereich WA1 sollen ausschließlich mit Heizenergie aus der Heizzentrale versorgt werden. Eine Versorgung mit Warmwasser über das zentrale Wärmenetz ist hingegen nicht vorgesehen. Stattdessen müssen die Eigentümer dezentrale Lösungen zur Warmwasserbereitung vorsehen.

Für das Mehrparteienhaus auf dem Grundstück Nr. 15 hingegen ist neben der Heizwärme auch die Warmwasserversorgung durch die Anlage vorgesehen. Dies trägt zu einer erhöhten Energieeffizienz bei und ermöglicht eine komfortable sowie umweltfreundliche Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die zentrale Anlage kann im Sommer, wenn kein Heizbedarf besteht, abgeschaltet werden. Damit lassen sich Energieverluste vermeiden und der Wartungsaufwand reduzieren. Gleichzeitig bleibt die Versorgungssicherheit gewahrt, da die Warmwasserbereitung unabhängig und bedarfsgerecht in den einzelnen Gebäuden erfolgt.

Die Zufahrt zur Energiezentrale ist durch ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten des Anlagenbetreibers „Energieversorgung Alzenau GmbH (EVA)“ sichergestellt. Damit wird gewährleistet, dass Wartung, Betrieb und gegebenenfalls notwendige Instandhaltungsmaßnahmen uneingeschränkt durchgeführt werden können.

In dem Bereich des „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ sind Gebäude, Gebäudeteile und Einfriedungen sowie Pflanzungen von Bäumen oder Hecken nicht zulässig. Zudem dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder die Zufahrt zur Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Solare Strahlungsenergie:

Mit dem Artikel 44a Abs. 4 BayBO ist vorgegeben, dass bei neuen Wohngebäuden ab dem 1. Januar 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden sollen. Diese Regelung fördert erneuerbare Energien und trägt zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei, indem sie die Nutzung

solarer Energie unterstützt und somit einen Beitrag zur Energiewende leistet. Die Regelung gilt insbesondere für Neubauten und wird daher nachrichtlich übernommen.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm

Die Verkehrslärmimmissionen der Alzenauer Straße wirken auf das Plangebiet ein, insbesondere auf den Teilbereich WA2. Um den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, sind für diesen Bereich gezielte Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgelegt:

- **Schallorientierte Grundrissgestaltung:** In Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen, wie Kinderzimmern, Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, ist eine Grundrissgestaltung vorzusehen, die sicherstellt, dass diese Räume auf der straßenabgewandten Fassadenseite platziert werden. Dies trägt dazu bei, die Belastung durch Verkehrslärm zu minimieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- **Bauliche Schallschutzmaßnahmen:** In Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 58 dB(A) tagsüber und ≥ 48 dB(A) nachts sind spezielle bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um die Lärmbelastung in schutzbedürftigen Räumen zu verringern.
- **Mechanische Lüftungseinrichtungen:** In Bereichen, in denen der Nachtschallpegel über 50 dB(A) liegt, sind Schlafräume mit schallgedämmten, mechanischen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Diese Maßnahmen verhindern, dass die Schallschutzanforderungen beeinträchtigt werden und sorgen dafür, dass eine angenehme und gesunde Nachtruhe gewährleistet bleibt.
- **Öffentlich-rechtliche Schallschutzanforderungen:** Alle Maßnahmen sind an den öffentlich-rechtlichen Schallschutzanforderungen zu orientieren, insbesondere an der DIN 4109, die für den Hochbau verbindlich ist. Diese Norm stellt sicher, dass gesunde Wohnverhältnisse in den betroffenen Bereichen geschaffen und nachgewiesen werden.

Bestehender Lärmschutz: Zusätzlich zu den geplanten baulichen Maßnahmen ist der bestehende Lärmschutzwall sowie die Lärmschutzwand entlang der Alzenauer Straße regelmäßig zu pflegen und instand zu halten. Diese kontinuierliche Wartung sichert den langfristigen Schutz vor Verkehrslärm und trägt zur Qualität des Wohnumfelds bei.

Diese Schallschutzmaßnahmen gewährleisten, dass die Lärmbelastung minimiert wird und gleichzeitig ein hohes Maß an Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner sichergestellt ist. Zudem wird dadurch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz gewährleistet.

7.10 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Pflanzqualität und zur Begrünung orientieren sich an ökologischen und städtebaulichen Zielsetzungen, die eine hohe Qualität der Pflanzen und eine nachhaltige, Gestaltung im Plangebiet sicherstellen sollen. Durch die Vorgaben für Pflanzenqualität wird gewährleistet, dass robuste, gesunde Gehölze zum Einsatz kommen, die standortgerecht sind und den klimatischen und bodenkundlichen Bedingungen der Region entsprechen.

Die Mindestgrößen und der verpflichtende Wurzelraum von 12 m³ pro Baum sind erforderlich, um langfristig gesunde und stabile Gehölze im Siedlungsbereich zu sichern.

Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen: Die Festsetzung von Heckenstrukturen und Baumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen trägt maßgeblich zum Ortsklima bei und fördert

die Biodiversität im Siedlungsgebiet. Die gewählte Strauchauswahl bietet Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum und berücksichtigt standortheimische Arten.

Die Pflanzung von Laubbäumen der II. und III. Ordnung im Straßenraum ist vorgesehen, um im städtischen Umfeld natürliche Beschattung, Staubbindung und eine Verbesserung des Mikroklimas sicherzustellen. Von den vorgeschlagenen Laubbäumen sind insbesondere die Säulenhainbuche und der Kugelahorn für Straßenräume, aufgrund der hohen Trockenheits- und Schadstofftoleranz geeignet. Der Kugelahorn wird häufig als Straßenbaum gepflanzt, ist jedoch empfindlich gegenüber Trockenstress und Streusalz. Die Traubenkirsche und die Kugel-Robinie sind aufgrund von Fruchtfall bzw. Holzbruchrisiko nur bedingt geeignet. Grundsätzlich eignen sich alle genannten Bäume für enge Straßenräume, da sie kleinbleibende, kompakte Wuchsformen aufweisen.

Die Begrünungsmaßnahmen am Rand des Planungsgebietes schaffen einen optimalen Übergang zwischen bebauten Flächen und der freien Landschaft. So wird nicht nur die landschaftliche Einbindung des Bebauungsgebietes verbessert, sondern auch ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gefördert.

Pflanzpflichten auf privaten Flächen: Private Grundstückseigentümer werden verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit mindestens einen Laubbaum zu pflanzen, bei Grundstücken über 1.000 m² mindestens drei. Diese Maßnahme dient dem Erhalt des grünen Erscheinungsbilds der Wohngebiete und dem Schutz der ökologischen Funktion von Gärten und Grundstücken. Obstbäume und heimische Laubgehölze wurden hier gewählt, um sowohl den Anwohnern als auch der Tierwelt durch einheimische Arten langfristige Vorteile zu bieten.

Erhaltungsgebot: Die als zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln; sie sind bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.

Insgesamt dienen die Festsetzungen dem Schutz und der nachhaltigen Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der Verbesserung des lokalen Mikroklimas.

Das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie das Nachbarrecht nach dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs v.a. die Art. 47, 48 ABGB (Grenzabstände) sind bei den Begrünungsmaßnahmen zu beachten.

Begrünung der Vorgärten und Freiflächen: Die Vorgärten sind als gestaltete Freiflächen von besonderer Bedeutung für das städtebauliche Gesamtbild und das lokale Mikroklima. Daher sind die Grundstücksfreiflächen zwischen der Vorderkante des Hauses und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) mit Bepflanzungen auf mindestens 60 % der Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Um die ökologische Qualität des Baugebiets zu erhalten, ist die Gestaltung von Privatgärten mit Steinen (Schottergärten) sowie mit Kunstrasen im gesamten Geltungsbereich ausdrücklich nicht zulässig. Diese Regelung trägt dazu bei, die Biodiversität zu fördern und die negativen Auswirkungen von Flächenversiegelungen, wie die Erhöhung der Umgebungstemperatur oder eine verringerte Regenwasserversickerung, zu vermeiden.

Ausnahmen bestehen für befestigte Flächen, die der Funktionalität dienen, wie Mülltonnenstellplätze oder die Zuwegung zum Haus. Diese dürfen im Vorgarten angelegt werden, müssen jedoch auf das notwendige Maß begrenzt bleiben, um den Grünanteil der Fläche nicht erheblich zu reduzieren.

Durch diese Festsetzungen wird nicht nur eine nachhaltige Flächennutzung sichergestellt, sondern auch ein harmonisches und ansprechendes Erscheinungsbild des Baugebiets gewährleistet.

Belagsarten: Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken, um die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten

und das Mikroklima positiv zu beeinflussen.

Für befestigte Flächen, wie Mülltonnenabstellplätze oder Zuwegungen, sind möglichst offene, versickerungsgünstige Belagsarten zu verwenden. Dazu zählen bspw. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenziegel oder Pflaster mit Rasenfuge. Diese Materialien tragen dazu bei, die Bodenversickerung zu verbessern, Regenwasserrückhalt zu optimieren und die Auswirkungen von Flächenversiegelung zu minimieren.

Alle Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen überbaut sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder entsprechend herzustellen. Sie sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies dient der Förderung der Biodiversität, der Verbesserung des Kleinklimas und der Reduzierung der Oberflächenabflüsse.

Die Befestigung der Stellplätze muss jedoch aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet in wasserundurchlässiger Bauweise gemäß der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) erfolgen.

Durch diese Regelungen wird eine nachhaltige Flächennutzung sichergestellt, die sowohl ökologische als auch gestalterische Vorteile für das Baugebiet mit sich bringt.

7.11 Artenschutz

Vögel

Die Festsetzungen zur zeitlichen Steuerung von Bodenarbeiten sowie zur Schwarzbrache während der Brutzeit ackerbrütender Vogelarten dienen dem Schutz bodenbrütender Arten und ihrer Brutplätze gemäß den Anforderungen des Artenschutzes. Da viele Vogelarten in landwirtschaftlich genutzten oder offenen, unbewachsenen Flächen ihre Nester bauen und diese Standorte gegenüber mechanischen Eingriffen besonders empfindlich sind, wurde das Zeitfenster von Mitte März bis Ende August festgesetzt. Dieses entspricht der Hauptbrutzeit und vermeidet Störungen während der sensiblen Phasen der Eiablage, Brut und Aufzucht der Jungvögel.

Sollten Bauarbeiten im Brutzeitraum erforderlich sein, wird durch die Festsetzung einer dauerhaften Schwarzbrache (d.h. das Offenhalten der Flächen ohne Pflanzenbewuchs) sichergestellt, dass keine Vogelbruten in den betroffenen Bereichen angelegt werden. Diese Maßnahme verringert das Risiko, dass begonnene Nester zerstört oder bereits brütende Vögel gestört werden.

Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in die Lebensräume geschützter Vogelarten bei und erfüllen die Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezüglich des Verbots erheblicher Störungen und Schädigungen von wildlebenden Arten und ihrer Lebensstätten.

Die Festsetzung, Baumrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zuzulassen, dient dem Schutz der lokalen Flora und Fauna, insbesondere der Vogelwelt und Fledermäuse. In den übrigen Monaten findet die Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel statt, während Fledermäuse in diesem Zeitraum ihre Sommerquartiere in den Bäumen nutzen. Durch die Einhaltung des Rodungszeitfensters wird sichergestellt, dass Gelege, Jungvögel und Fledermäuse nicht gestört oder gefährdet werden.

Zudem trägt diese Maßnahme zum allgemeinen Artenschutz bei und entspricht den gesetzlichen Vorgaben.

Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Im Jahr 2009 wurde die Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU) im Rahmen der geplanten Ausweisung des Baugebiets „Im Schild“ im Stadtteil Hörstein von der Stadt Alzenau mit tierökologischen Erfassungen zu artenschutzrechtlich relevanten Arten(gruppen) beauftragt. Die damalige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass das Vorhaben möglicherweise das letzte Vorkommen des streng geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous*) in der näheren Umgebung beeinträchtigen könnte. Da diese Art in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie geführt wird, wurde das Vorhaben aus diesem Grund nicht umgesetzt.

In den Jahren 2017 und 2021 erfolgte durch die PGNU eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, bei der die Art z.T. aufgrund ungünstiger Mahdzeitpunkte nicht mehr bestätigt werden konnte. Aufgrund der z.T. zweijährigen Entwicklungszeit der Larven des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wäre es jedoch möglich gewesen, dass das endgültige Aussterben der Art auf der betroffenen Fläche bei einer umgehenden Anpassung des Mahdregimes (keine Mahd zwischen Mitte Juni und Mitte September) noch verhindert hätte werden können.

Im Jahr 2023 wurde die PGNU mit einer weiteren Aktualisierung der Bestandserhebung im Plangebiet beauftragt. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurde auch im Jahr 2023 nicht auf der Fläche beobachtet. Aus den Ergebnissen des PGNU lassen sich aufgrund der beschriebenen Ergebnisse aus den Jahren 2017, 2021 und 2023 keine artenschutzrechtlichen Erfordernisse gem. § 44 BNatSchG ableiten.

Die Ameisen-Untersuchung erbrachte auch keine Hinweise auf Vorkommen der für die Art relevanten Wirtsameisen *Myrmica rubra* bzw. *M. scabrinodis*. Es muss aufgrund des im Zeitraum zwischen 2017 und 2021 herrschenden ungünstigen Mahdregimes davon ausgegangen werden, dass das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings dort erloschen ist.

Artenschutzrechtliche Begutachtung des abzureißenden Scheunengebäudes

Im Februar 2024 wurde die Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH (PGNU) mit einer artenschutzrechtlichen Besatzkontrolle des abzureißenden Gebäudes (Scheune) beauftragt.

Am gesamten untersuchten Gebäude wurde kein Besatz von Fledermäusen festgestellt. Ebenfalls ergaben sich keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere. Ein sporadisches Auftreten von Einzeltieren konnte jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Auf dem Heuboden wurden zahlreiche größere Ansammlungen von Gewöllen aufgefunden, was auf eine regelmäßige Nutzung der Scheune als Ruhestätte durch Eulen schließen lässt. Durch Sicherstellung und Begutachtung einiger Gewölle konnten diese mit hoher Wahrscheinlichkeit der Schleiereule zugeordnet werden. Ebenfalls denkbar nach Aussage des Pächters wäre ein Auftreten von Steinkäuzen.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine CEF-Maßnahme umgesetzt. Vor dem Abriss der Scheune wurde auf dem nördlich gelegenen Luhof zwischen Wasserlos und Hörstein (Flurstück 407, Gemarkung Wasserlos) eine neue Ruhestätte für die Schleiereule geschaffen. Dazu wurde ein Nistkasten angebracht, der bereits von einer Schleiereule wohl angenommen wurde.

7.12 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden und Freiflächen sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig, die eine Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm aufweisen und einen maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % haben. Diese Regelung ist entscheidend für den Erhalt der Biodiversität und den Schutz empfindlicher Tierarten wie Insekten und Fledermäuse, die durch herkömmliche Beleuchtungssysteme erheblich gestört

werden können. Durch die Verwendung geeigneter insektenfreundlicher Farbtöne (z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber) mit einer Farbtemperatur (CCT) von maximal 3.000 K wird eine Anpassung der Beleuchtung an die natürlichen Lebensräume der Tiere ermöglicht. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die nächtliche Lebensqualität der Wildtiere zu bewahren und das ökologische Gleichgewicht in der Umgebung des Gewerbegebiets zu fördern.

Die Vorgabe, die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume zu erhalten, ist von zentraler Bedeutung für die Umwelt- und Ressourcenschonung. Eine sparsame Nutzung von Licht trägt ebenso dazu bei, den Energieverbrauch zu minimieren und die Betriebskosten zu senken.

Geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite sollen sicherstellen, dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Dadurch wird nicht nur die Lichtverschmutzung reduziert, sondern auch die Blendwirkung auf angrenzende Gehölzbestände und benachbarte Grundstücke vermindert. Diese Regelung fördert eine angenehme und ruhige nächtliche Umgebung, die sowohl für die Anwohner als auch für die Tierwelt von Vorteil ist.

Die Begrenzung der Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß unterstützt zudem die Minimierung von Lichtemissionen und hilft, die nächtliche Dunkelheit zu bewahren, die für viele Tierarten wichtig ist.

Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass die Außenbeleuchtung sowohl den Anforderungen an die Sicherheit im Verkehr als auch den ökologischen Bedürfnissen Rechnung trägt.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

8.1 Zulässige Ausführung der Gebäude (Örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzung, dass Hauptgebäude sowie Carports und Garagen mit Flachdächern mit einer Neigung von 2° bis 7° auszuführen sind, dient der bewussten Schaffung einer eigenständigen und modernen Quartiersidentität. Diese hebt sich von der im angrenzenden Bestand vorherrschenden Satteldachbebauung ab und verleiht dem neuen Wohngebiet eine eigenständige architektonische und gestalterische Prägung.

Da das Plangebiet eine zusammenhängende städtebauliche Neuentwicklung darstellt, bietet seine Größe ausreichend Spielraum für eine eigenständige architektonische Identität. Durch die konsequente Umsetzung einer modernen Architektur mit Flachdächern entsteht eine klare gestalterische Linie, die sich bewusst von den umliegenden, traditionell geprägten Quartieren unterscheidet. Eine konsequente Flachdachbebauung schafft ein ruhiges, harmonisches Gesamtbild mit klaren Baukörpern, das die gestalterische Qualität des Quartiers stärkt. Zudem ermöglichen Flachdächer eine flexible Grundrissgestaltung, beispielsweise mit Dachterrassen durch Staffelgeschosse, und bieten dadurch zusätzlichen Wohnwert.

Da es sich um eine zusammenhängende Entwicklung handelt, ist es städtebaulich vertretbar, sich von den umliegenden Quartieren mit ihrer Satteldachstruktur abzugrenzen. Die Größe des Gebiets ermöglicht eine eigenständige Prägung, ohne dass die neue Architektur als Fremdkörper im Stadtbild wirkt.

Besondere Bedeutung kommt der Integration des Baugebiets in den Ortsrand zu. Die Lage erfordert eine sensible Gestaltung, um eine verträgliche Einbindung in die Umgebung sicherzustellen. Die extensive Begrünung der Flachdächer sowie eine zurückhaltende Fassadengestaltung mit gedeckten Farben tragen dazu bei, die Bebauung optisch in die Landschaft einzufügen. Im Gegensatz zu steilen Satteldächern, die einen markanten vertikalen Abschluss der Bebauung bilden, schaffen Flachdächer eine sanftere, horizontale Linienführung und fügen sich besser in den Landschaftsraum ein. Zudem sorgen Staffelgeschosse und begrünte Flachdächer für einen gestaffelten Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft und reduzieren visuelle Barrieren. Durch die extensive Dachbegrünung sowie Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung wird der ökologische Fußabdruck der Siedlung minimiert und der Landschaftsraum weniger beeinträchtigt.

Insgesamt ist die Festsetzung von Flachdächern in diesem Baugebiet sowohl aus gestalterischer als auch aus funktionaler Sicht sinnvoll. Die Größe des Plangebiets erlaubt die Schaffung einer eigenständigen Quartiersidentität, ohne in Konflikt mit den umgebenden Siedlungsstrukturen zu geraten. Gleichzeitig wird durch die Dachbegrünung und eine behutsame Fassadengestaltung eine harmonische und verträgliche Einbindung in den Ortsrand sichergestellt.

8.2 Einfriedungen

Die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen ist auf maximal 1,50 m für offene Zäune und 2,00 m für Hecken festgesetzt. Niedrige und offene Einfriedungen tragen dazu bei, ein freundliches und einladendes Straßenbild zu schaffen. Eine zu hohe Einfriedung würde die visuelle Durchlässigkeit beeinträchtigen und das Wohngebiet optisch abschotten, was zu einer unerwünschten Fragmentierung des Straßenraums führen könnte.

Die Regelung gilt nicht für die westliche Grenze der Grundstücke 1–4 entlang der Planstraße B, wodurch dort auch höhere Einfriedungen möglich sind. Dies wird aus städtebaulichen Gründen als vertretbar angesehen, da in diesem Bereich eine stärkere Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen erforderlich oder gewünscht sein kann.

Sockelmauern mit einer maximalen Höhe von 0,50 m tragen zur Sicherung der Grundstücke bei, während sie gleichzeitig die Sichtverhältnisse nicht übermäßig einschränken. Diese Regelung ermöglicht es, die Grundstücke abzugrenzen, ohne das Landschaftsbild zu stören oder den Eindruck von Geschlossenheit zu erwecken.

Die Festsetzung, dass Einfriedungen zur freien Landschaft sockellos auszuführen sind oder ein Mindestabstand von 0,15 m zur Unterkante der Einfriedung eingehalten werden muss, dient dem Schutz der einheimischen Tierwelt. Diese Maßnahme gewährleistet, dass Kleintiere wie Igel oder Hasen ungehindert ihren Lebensraum nutzen können.

Auf den Flächen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (ST)“ sind Einfriedungen unzulässig. Diese Regelung dient der Wahrung einer offenen und einheitlichen Gestaltung der Stellplatzbereiche sowie der Sicherstellung einer ungehinderten Nutzung und Zugänglichkeit. Durch den Verzicht auf Einfriedungen wird zudem die Verkehrssicherheit erhöht, da Sichtbeziehungen erhalten bleiben.

8.3 Stützmauern/ Böschungen

Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen, Stützmauern oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen. Die Regelung einer maximalen Neigung von 1:1,5 für Böschungen trägt dazu bei, die Standsicherheit der Böschungen zu gewährleisten. Bepflanzte Böschungen und Naturstein-Trockenmauern tragen zur Förderung der Biodiversität bei. Sie bieten Lebensräume für Tiere und Insekten und unterstützen die lokale Vegetation. Gleichzeitig wird die Versickerung von Regenwasser gefördert, wodurch die Grundwasserneubildung angeregt und das Risiko von Oberflächenabfluss vermindert wird.

Die Beschränkung der Höhe von Stützmauern auf maximal 1,00 m stellt sicher, dass diese Strukturen stabil und sicher bleiben. Höhere Mauern können potenziell instabil sein und erfordern aufwendigere Konstruktionen. Der Mindestabstand von 1,00 m zu den Nachbargrenzen für Stützmauern gewährleistet, dass die Nachbarn in ihrem Grundstücksbereich nicht beeinträchtigt werden.

9. Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	5.347	66,6
Öffentliche Grünfläche incl. Lärmschutzwall /-Wand	860	10,7
Fläche für Versorgungsanlage	45	0,6
Straßenverkehrsfläche	890	11,1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	215	2,7
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze Öffentlich (Ö) / Stellplätze Privat (ST)“	283	3,5
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehrsweg (L)“	388	4,8
Geltungsbereich	8.048	100

10. Quellenverzeichnis

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern: BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): FIN-Web.

URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

Regionaler Planungsverband Aschaffenburg: Regionalplan Bayerischer Untermain (1)

11. Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

BAUNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYBO, Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

PLANZV, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYNATSCHG, Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

BNATSCHG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Entwurf: 08.04.2025

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Stadt Alzenau

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Stephan Noll, Erster Bürgermeister