

GEMEINDE SAILAUF

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET SÄMENHOF

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 11.07.2024
Stand: Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erfordernis des Aufstellungsverfahrens	4
2. Plangebiet	5
2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich	
2.2 Verkehrserschließung	
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Schutzgebiete	
3.4 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone an der Kreisstraße AB 24	
4. Bestand, Fotodokumentation	8
5. Planerische Festsetzungen zur Bebaubarkeit	10
5.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	
5.4 Flächen für Nebenanlagen	
6. Verkehr	11
6.1 Verkehrliche Erschließung	
6.2 Ruhender Verkehr	
7. Ver- und Entsorgung	12
8. Natur und Umwelt	13
8.1 Grünflächen, Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
8.2.1 Artenschutz	
8.2.2 Boden- und Grundwasserschutz	
8.2.3 Beleuchtung	
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
10. Nachrichtliche Übernahmen	15
11. Hinweise	15
12. Flächenbilanz	16
13. Umweltbericht	16
14. Förmlicher Verfahrensablauf	17

VERFAHREN

- I.** Der Gemeinderat fasst in der Sitzung vom 17.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sämenhof“.
- II.** Der Gemeinderat billigt in der Sitzung vom 22.07.2024 den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Sondergebiet Sämenhof“ i.d.F. vom 11.07.2024 unter Berücksichtigung gefasster Beschlüsse und ordnet das weitere Verfahren an.
- III.** Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.09.2024 bis 02.10.2024.

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Der „Sämenhof“ befindet sich in der Gemarkung Sailauf an der Kreisstraße AB 24 zwischen Rottenberg, Ortsteil von Hösbach, und Sailauf. Der landwirtschaftliche Betrieb (Bauernhof) wurde als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Zu der ursprünglichen landwirtschaftlichen Ausrichtung kamen seit 1970 weitere Nutzungen hinzu. Folgende Genehmigungen dokumentieren diese Entwicklung:

- 1970 Versuchstierzucht
- 1975 Neubau Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude
- 1977 1. Tektur zum Neubau Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude
- 1980 Neubau Gerätehalle und Mastschweinestall
- 1983 2. Tektur zum Neubau Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude
- 1991 Anbau Verkaufsraum zur Selbstvermarktung auf dem Bauernhof
- 1993 Errichtung Geräteschuppen
- 1994 Tektur zur Baugenehmigung Verkaufsraum
- 1995 Erweiterung Biergarten
- 1997 Neubau von Ferienwohnungen
- 2003 Tektur Ferienwohnungen

Heute umfasst das Areal folgende Anlagen:

- Hauptgebäude mit Gaststätte und Außenbewirtschaftung, Orangerie, Veranstaltungssaal, Brennerei, Betriebswohnungen, 2 Ferienwohnungen, Büroräume, Garagen
- Gebäude mit 5 Ferienwohnungen
- Maschinenhalle
- Stallung
- Lagergebäude- und -flächen für Futtermittel und Stroh
- Unterstände - Witterungsschutz für Tiere
- ehem. Pferdekoppel (Wiesenfläche mit Brunnen und Hecken), Nutzung für Veranstaltungen
- Grillplatz
- Tiefenbrunnen
- Spielplatz
- Parkplatz

Der östliche Teilbereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Um das Gelände führt im Süden und Westen ein Wanderweg, Teilabschnitt des europäischen Kulturweges.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit Erarbeitung des Landschaftsplanes wurde das Gebiet um den Aussiedlerhof „Sämenhof“ als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie / Tourismus“ dargestellt.

Zwischenzeitlich ist die Privilegierung entfallen. Künftig sollen die bestehenden unterschiedlichen Nutzungen weiterhin vereint bleiben und die Synergien zwischen Landwirtschaft – Weideflächen, Tierhaltung (Rinder, Schafe), Selbstvermarktung von regionalen landwirtschaftlichen Produkten – und Aufenthalt in der Natur in Verbindung mit Gastronomie, Veranstaltungen und Tourismus genutzt werden. Eine Entwicklung über den Bestand hinaus – wie ursprünglich vorgesehen – wird nicht weiter verfolgt.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, daher bedarf die bestehende Nutzungsstruktur des Areals „Sämenhof“ einer städtebaulichen Ordnung und planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Sailauf hat in seiner Sitzung vom 17.05.2021 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Sämenhof“ gefasst.

2. PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich von Mittelsailauf an der Kreisstraße AB 24 in Richtung Rottenberg (Ortsteil des Markt Hösbach).

Folgende Flurstücke, Gemarkung Sailauf, liegen innerhalb des Geltungsbereiches: 1263 Teilfläche, 1264, 1265, 1267, 1267/1, 1269 und 1270 Teilfläche und 1271 sowie Teilflächen der Flurstücke 1214, 1253, 1254 und 1272.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 4,50 ha.



Abb. 1

Geltungsbereich des Plangebietes (unmaßstäblich)

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch den direkten Anschluss an die Kreisstraße AB 24 verkehrlich gut angebunden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Die Gemeinde Sailauf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) am Rande der Verdichtungszone des Oberzentrums Aschaffenburg und gemäß Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, Stand 25.08.2020) im Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Goldbach – Hösbach.

Für das Plangebiet sind folgende Grundsätze nach dem Landesentwicklungsprogramm zu benennen:

Land- und Forstwirtschaft (5.4 LEP)

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Freiraumstruktur, Natur und Landschaft (7.1 LEP)

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Im Regionalplan werden die Aussagen und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur Landwirtschaft und Freiraumstruktur bestätigt.

Landwirtschaft (3.2.3.2-01)

(G) es ist anzustreben, dass die Flächen für die Landwirtschaft nur im unumgänglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Landschaftliches Leitbild (4.1.1)

(01) Insbesondere im Verdichtungsraum Aschaffenburg soll die natürliche Umwelt durch ein zusammenhängendes System von Freiräumen gesichert und erhalten bleiben.

Für Tourismus, Freizeit und Erholung sind folgende Grundsätze im Regionalplan (RP 3.2.6) aufgeführt:

(01) Es ist darauf hinzuwirken, den Erholungswert der Region mit seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität zu erhalten und durch den weiteren Ausbau des touristischen Angebots auf Dauer zu sichern und zu verbessern.

(09) Im Spessart ist anzustreben, den „Urlaub auf dem Bauernhof“ als besondere Urlaubsform zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Durch die Begrenzung der Nutzungen auf die Bestandssituation werden keine weiteren Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und es erfolgt kein Eingriff in das Landschaftsgefüge.

Durch die Gastronomie als Ausflugsziel und das Angebot an Ferienwohnungen in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb trägt der „Sämenhof“ zur Sicherung der Erholungsmöglichkeiten bei.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sailauf (genehmigt mit Bescheid vom 16.05.2019) stellt das Plangebiet überwiegend als *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung „Gastronomie / Tourismus“ dar. Der östliche Teilbereich ist als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Somit stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sämenhof“ überein.

Der Wanderweg wurde zwischenzeitlich aus dem Gebiet „Sämenhof“ verlegt und verläuft heute entlang der Kreisstraße.

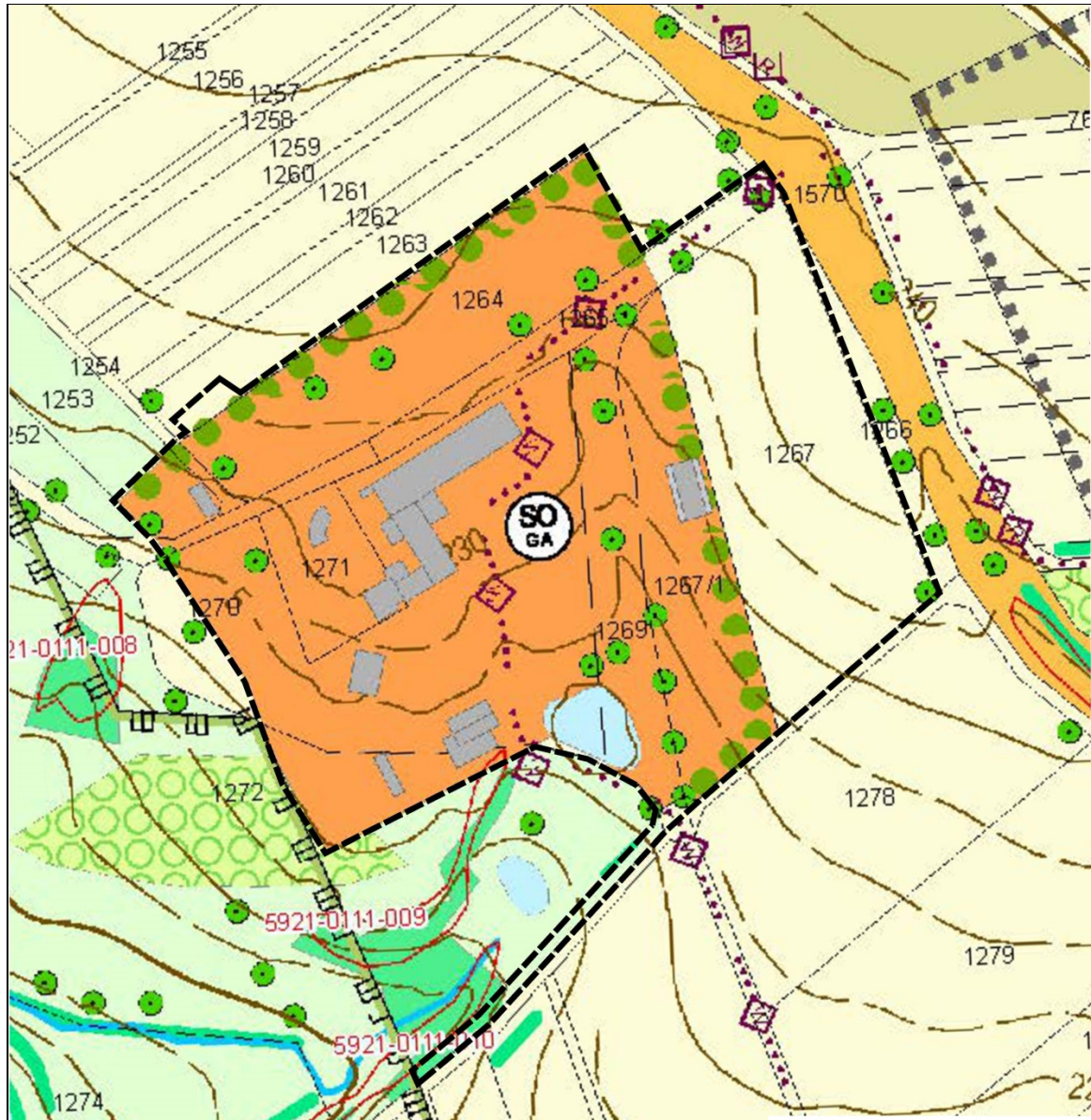


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

3.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet und Biotope

Das Gemeindegebiet Sailauf liegt innerhalb des Naturparks Spessart. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“ verläuft westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Gehölzbestände westlich und südlich des Plangebietes sind in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst (Biotopteilflächennummern 5921-0111-008 bis 010).

3.4 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone an der Kreisstraße AB 24

Das Plangebiet reicht in die Anbauverbotszone an der Kreisstraße (0 bis 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) und in die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (bis zu 30 m). Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und dies den Entwicklungsmöglichkeiten nicht entgegensteht.

4. BESTAND

Fotodokumentation zum Bestand



Zufahrt von der Kreisstraße



Veranstaltungssaal, Brennerei, Gaststätte
Parkplatz



Spielplatz



Maschinenhalle



Blick von Südosten links: Gebäude mit Betriebswohnungen, Ferienwohnungen, Veranstaltungssaal



Blick von Südosten vom Wanderweg aus



Blick von Südosten
Rinderstall



Wanderweg zwischen "Sämenhof" und
Kreisstraße

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Sämenhof“ wird der Planbereich als „Sondergebiet für Naherholung, Gastronomie, Tourismus und Landwirtschaft“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird entsprechend der Bestandsnutzungen als **Sonstiges Sondergebiet** nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Nutzungsumfang wird mit der Zweckbestimmung „Naherholung, Gastronomie, Tourismus Landwirtschaft“ festgelegt. Auf Grundlage der bestehenden und künftigen Nutzungen erfolgt eine Differenzierung über die besonderen Zweckbestimmungen.

Sondergebiet SO1

Das Sondergebiet SO1 umfasst die Gebäudegruppe im nördlichen Bereich. Hier sind folgende Nutzungen und Einrichtungen zugelassen:

- Gastronomische Einrichtungen wie Gaststätte und Außenbewirtschaftung, Veranstaltungssaal, Gästebedarf, Verleih von Material und Gerät
- Weiterverarbeitung, Handel und Verkauf von regionalen landwirtschaftlichen Produkten (Brennerei, Bäckerei etc.)
- Betriebseigene Wohnbereiche für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Betreiber, Personal und Saisonkräfte
- Zugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- Ferienwohnungen
- Orangerie und Garagen

Sondergebiet SO2

An dem westlichen Rand des Sondergebietes wird das bestehende Ferienhaus mit 5 Ferienwohnungen planungsrechtlich festgesetzt.

Ferienwohnungen sind als Räume definiert, die einem wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.

Die Gaststätte in Verbindung mit Außengastronomie und Veranstaltungssaal soll auch künftig Ausflugsziel für Tages-/Wochenendausflügler, Wanderer, Radfahrer, Biker und Gesellschaften sein. Zu dem kann diese als gastronomische Versorgung der Ferienhausgäste dienen. Durch die Verarbeitung und den Verkauf von regionalen landwirtschaftlichen Produkten sowie die bestehende Brennerei mit Verkostungsmöglichkeit soll die Attraktivität des Sämenhofes für weitere Nutzer- und Zielgruppen erhöht werden.

Sondergebiet SO3

Darüber hinaus werden Teilbereich des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der Gebäudebestand umfasst Lagerflächen für Futtermittel und Stroh, Stallungen und Stellflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte.

Zusätzlich sind in dem Sondergebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, dazu zählen z.B. Stellplätze und ihre Zufahrten, Grillplatz, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)

Grundfläche

Die Größe der zulässigen Grundfläche wird aus der engen Baukörperausweisung bestimmt. Die zulässige Grundfläche für die Baukörper ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Bestand. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die fertige, an das Gebäude angrenzende Hoffläche bzw. Zufahrt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Baukörperausweisung setzt einen engen Rahmen und dient zum einen der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und zum anderen der Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich die Bebauung in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest.

Berücksichtigt wird die Gebäudedimension für den Baukörper am Rand des Parkplatzes. Hier gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauGB mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

5.4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind landwirtschaftliche Nebenanlagen, z.B. Witterungsschutz für Tiere, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. VERKEHR

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der „Sämenhof“ ist über die Kreisstraße Ab 24 verkehrlich erschlossen. Es besteht eine öffentliche Zufahrt in das Areal.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind direkt an dem Zufahrtsweg nahe der Gaststätte und dem Biergarten angeordnet. Weitere Stellplätze sind innerhalb des Geländes direkt den Nutzungen zugeordnet.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Trink- und Löschwasser

Die Gemeinde Sailauf ist Mitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden. Der Sämenhof wird mit einer Hausanschlussleitung über eine Strecke von ca. 900 m versorgt.

Da die gegenständliche Planung keine Erweiterungen vorsieht, ist die Wasserversorgung als gesichert zu betrachten.

Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs wird der bestehende Teich herangezogen.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird auf dem Grundstück gesammelt und der Ortskanalisation zugeleitet. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Sailauf (Weyberhöfe) des Zweckverbandes zur Abwasserentsorgung der Aschafftalgemeinden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Erdgräben abgeleitet, versickert hier teilweise und die nicht versickernde Restmenge fließt in den Feuerlöschteich. Der Überlauf versickert flächig im Gelände. Anfallendes Niederschlagswasser von Wegeflächen und sonstigen unbelasteten Flächen versickert auch über angrenzende Grünflächen.

Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) bzw. das Arbeitsblatt DWA-A 102 in der jeweils gültigen Fassung.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Aschaffenburg sichergestellt. Zu beachten sind die Abfallvermeidung und -trennung.

8. NATUR UND UMWELT

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung der bestehenden Anlagen in das Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Fauna und Flora sowie des Bodens und Wassers zu minimieren.

8.1 Grünflächen, Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Grünflächen

Beidseits des Zufahrtsweges liegen öffentliche Grünflächen.

Im nordwestlichen Teil des Sondergebietes ist ein Spielplatz angelegt und mit Spielgeräten ausgestattet.

Eingrünungsmaßnahmen

Zur Randeingrünung gegenüber der freien Landschaft, der Kreisstraße und des Wanderweges werden am Gebietsrand Pflanzstreifen in Breiten von 3 m, 6 m und 8 m in Verbindung mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen festgesetzt. Teilweise sind diese Pflanzstreifen bereits angelegt.

Festlegungen zu Mindestqualitäten der Pflanzware sollen die zügige Eingrünung unterstützen. Bei der Artenwahl ist zu beachten, dass klimaresiliente Baumarten berücksichtigt werden, die den künftigen Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt, besser standhalten.

Gehölzbestände und Hecken

Die in der Planzeichnung markierten Vegetationsbestände (Gehölzstrukturen, Bäume und Hecken) sind zu erhalten, ggf. zu schützen, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Planungen, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Sollte die Erhaltung aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, sind die gekennzeichneten Gehölzbestände durch heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

8.2.1 Artenschutz

Durch die Realisierung weiterer Bebauung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutz nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

- Vor Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person eine Kontrolle auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, um ggf. naturschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzulegen.
- Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten, sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Mit der Beschränkung von Gehölzrodungen und Baumfällungen auf den artenschutzrechtlich begründeten Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar werden Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen vermieden (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).

8.2.2 Boden- und Grundwasserschutz

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden von mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteilen. Diese sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind diese zu entsiegeln.

8.2.3 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung ist eine fledermaus- und insektenschonende Beleuchtung im Sinne des § 41a Abs. 1 BNatSchG vorzusehen. Diese beinhaltet warmweißes Licht bzw. eine Farbtemperatur mit 2.700 bis max. 3.000 Kelvin, nach unten gerichtete Beleuchtung und somit die Vermeidung von Streulicht und weiterer Lichtverschmutzung.

9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dachformen

Als Dachformen sind bestandsorientiert das Sattel-, Pult- und Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 35° zulässig.

Fassadengestaltung

Die Gebäude sollen sich in den Landschaftsraum einfügen. Daher sind glänzende Oberflächen sowie eine grelle Farbgebung nicht zulässig.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich übernommen wurden die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“ und die kartierten Biotopflächen außerhalb des Plangebietes.

Dargestellt wurden die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG in einer Entfernung bis zu 15 m und die Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 bis zu 30 m, gemessen jeweils vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

11. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Bodendenkmäler**

Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell weitere zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

- **Schutz vor Überflutungen**

Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern. Es wird ein Sicherheitszuschlag gegenüber Gebäudeöffnungen von mindestens 25 cm über Gelände / Fahrbahnoberkante empfohlen.

- Gegen **Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

- **Fremdwasser**

Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in Kap. 7 „Ver- und Entsorgung“ erläutert.

- **Stellplatzbedarf**

Im Einzelnen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sailauf in der jeweils gültigen Fassung.

12. FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung		Flächengröße
Sondergebiet einschl. Parkplatz		25.250 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Wirtschaftswege		1.435 m ²
Grünflächen		
Grünfläche öffentlich	1.818 m ²	
Grünfläche privat einschl. Spielplatz	3.809 m ²	5.627 m ²
Flächen für die Landwirtschaft		<u>12.648 m²</u>
Gesamtfläche Plangebiet (4,5 ha)		44.960 m²

13. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Fachstellen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

14. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Sämenhof“.	17.05.2021
II. Billigung des Vorentwurfes Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan „Sondergebiet Sämenhof“ i.d.F. vom 11.07.2024 und Anordnung des weiteren Verfahrens.	22.07.2024
III. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	02.09.2024 bis 02.10.2024

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 11.07.2024

.....
Sailauf,