

Stadt Alzenau

Änderung der Bebauungspläne „Taunusring“ und „Taunusring Nord“;

Zusammenführung zum künftigen Bebauungsplan „Taunusring“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom **07.08.2023 bis 01.09.2023**.

Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.07.2023

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeister
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
5. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
6. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
7. Wasserwirtschaftsamt
8. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeister,

22.08.23

Die Aufhebung der Bebauungspläne „Taunusring“ und „Taunusring Nord“ bzw. deren Zusammenführung im künftigen Bebauungsplan „Taunusring“ in der Fassung vom 12.07.2023 wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind Anlass und Planungsziele nachvollziehbar dargelegt. Aus städtebaulicher Sicht werden keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise vorgebracht.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,

06.09.23

Sachverhalt:

Die Stadt Alzenau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Taunusring“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für das Plangebiet im Bereich der Straßenzüge „Taunusring“ und „Kurmainzer Straße“ bestehen bereits die Bebauungspläne „Taunusring“ und „Taunusring Nord“ aus den Jahren 1970 bzw. 1976/77. Im Zuge der Überarbeitung der beiden Bebauungspläne sollen diese zu einem Plan „Taunusring“ zusammengefasst und die Planinhalte und Festsetzungen an die heutigen städtebaulichen Maßstäbe angepasst werden. Ziel des daraus entstehenden Bebauungsplans ist es, auf den relativ großen Grundstücken eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen und attraktive Wohnverhältnisse zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Es handelt sich folglich um ein Bestandsgebiet mit einer Größe von ca. 11,5 ha.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Alzenau ist der östliche Planungsraum als „Reines Wohngebiet“ (WR) und der westliche als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

Am nördlichen Rand verläuft die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“. Geringfügig ragen Grundstücksflächen nördlich der Kurmainzer Straße in das Schutzgebiet hinein. Entsprechend der geplanten städtebaulichen Zielsetzung soll das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der geplanten Festsetzung im Bebauungsplan somit zunächst in einem Teilbereich entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und das Plangebiet insgesamt als „Wohnbaufläche“ (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Beurteilung:

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich. Zudem werden durch die Überplanung des baurechtlichen Innenbereichs keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist somit ebenfalls nicht erforderlich. Durch die Umsetzung weiterer Bebauung kann es aufgrund von Gebäudeabrissen oder Gehölzfällungen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44, § 45 BNatSchG) kommen. Diese sind jedoch durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, welche in den textlichen Festsetzungen enthalten sind, vermeidbar.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind noch folgende Punkte im Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten:

1. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NTAUR UND LANDSCHAFT

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Ist im Maßstab 1:100 einzureichen. Planinhalt: z.B. Vegetationsbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, ***Pflanzplan mit Angaben der Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen u. sonstiger Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer)***, befestigte Flächen, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen zum Freiflächengestaltungsplan werden ergänzt.

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,

05.09.23

Projektbeschreibung:

Die Stadt Alzenau plant die Änderungen der Bebauungspläne (B-Pläne) „Taunusring“ und „Taunusring Nord“ sowie deren Zusammenführung zum künftigen Bebauungsplan „Taunusring“. Ziel der Überplanung ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für künftige Maßnahmen im Gebäudebestand, für Erweiterungen, Aufstockungen, Neubauten und Nachverdichtung zu schaffen.

Einige Areale in den nordöstlichen Bereichen sind bisher als „Reine Wohngebiete (WR)“ ausgewiesen. Diese sollen zukünftig als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ ausgewiesen werden.

Im südwestlichen Bereich grenzt das Gebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet ohne Bebauungsplan an.

Bewertung:

Einige Areale, die bisher als WR ausgewiesen waren, werden zukünftig als WA ausgewiesen. Der zulässige Immissionsrichtwert nach DIN 18005 liegt hier nun um 5 dB(A) höher. Gesunde Wohnverhältnisse sind weiterhin gegeben. Die weiteren Flächen, die bisher als WA ausgewiesen waren, werden auch weiterhin als WA ausgewiesen. Durch die Änderungen der B-Pläne kommt es somit zu keiner Einschränkung der nahegelegenen Gewerbebetriebe, da diese weiterhin die Werte eines WAs im Plangebiet einhalten müssen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Änderungen im Gebiet der Lärm, hervorgerufen durch den Verkehr, relevant ändert.

Im Plan werden zwei immissionsschutzrechtlich relevante Hinweise übernommen. Zum einen die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 sowie der Hinweis auf mögliche auf das Wohngebiet einwirkende Lärmimmissionen durch die benachbarten Gewerbebetriebe.

Fazit:

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderungen der Bebauungspläne und deren Zusammenführung keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

5. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, Regionalplanerische Stellungnahme

24.08.23

Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB):

1. Siedlungsstruktur

Das Bebauungsplankonzept dient insbesondere der Innenentwicklung, der Nachverdichtung sowie der Schaffung von Wohnraum. Im Hinblick auf die Festlegungen unter 3.1 (Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen) LEP, 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP, den Grundsätzen 3.1.1-01 RP1 und 3.1.1-04 RP1 sowie der Ziele 3.1.2-02 Abs. 2+3 RP1 und 3.1.3-02 RP1 wird die Planung positiv bewertet.

2. Landschaftsschutzgebiet

Im Nordosten quert die Grenze des Landschaftsschutzgebietes vom Naturpark Spessart das Plangebiet, was auch in den Planunterlagen dargestellt ist. Gemäß der Begründung erfolge jedoch keine Neuausweisung über das bestehende Wohngebiet hinaus. Gemäß 4.1.2 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

3. Wald

Mit der Bauleitplanung werden teilweise bestehende Waldflächen überplant, die im Wald funktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für die Erholung und den Klimaschutz dargestellt sind. Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktion besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).

Gemäß Ziel 2.2.1-05 RP1 sollen die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden.

Gemäß Grundsatz 3.2.3.4-01 RP1 kommt der Walderhaltung in der gesamten Region besondere Bedeutung zu.

Gemäß Grundsatz 3.2.3.4-03 RP 1 ist neben den anderen Waldfunktionen in der gesamten Region insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder hinzuwirken.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

4. Sonstiges

Andere Erfordernisse der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus naturschutzfachlicher und waldtechnischer Sicht wurden keine Einwände vorgebracht (siehe Verteiler Nrn. 2 und 9). Aus forstrechtlicher Sicht ist die Formulierung zur bislang als Forstschutzfläche ausgewiesenen Waldfläche zur Klarstellung der Zielsetzung zu überarbeiten.

6. Landratsamt, Kreisbrandinspektion,

29.08.23

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

7. Wasserwirtschaftsamt,

29.08.23

Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.

Gefahren durch Starkniederschläge

Im Bebauungsplan sind bereits Hinweise auf Gefahren durch Starkniederschläge enthalten.

Wir empfehlen (hinsichtlich zukünftiger Neubauten), diese Hinweise als Festsetzungen aufzunehmen:

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Wir empfehlen (hinsichtlich zukünftiger Neubauten) die Aufnahme folgenden Hinweises:

- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

Zusammenfassung

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wird um Berücksichtigung der o.g. Hinweise gebeten.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Den Empfehlungen zur Aufnahme von Festsetzungen zur Risikoreduktion bei Starkregenereignissen sowie des Hinweises zu Altlasten und Bodenschutz wird entsprochen.

**8. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,
Landesplanerische Stellungnahme**

24.08.23

Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten, Grundsätze zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB):

1. Siedlungsstruktur

Das Bebauungsplankonzept dient insbesondere der Innenentwicklung, der Nachverdichtung sowie der Schaffung von Wohnraum. Im Hinblick auf die Festlegungen unter 3.1 (Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen-

sparen) LEP, 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP, den Grundsätzen 3.1.1-01 RP1 und 3.1.1-04 RP1 sowie der Ziele 3.1.2-02 Abs. 2+3 RP1 und 3.1.3-02 RP1 wird die Planung positiv bewertet.

2. Landschaftsschutzgebiet

Im Nordosten quert die Grenze des Landschaftsschutzgebietes vom Naturpark Spessart das Plangebiet, was auch in den Planunterlagen dargestellt ist. Gemäß der Begründung erfolge jedoch keine Neuausweisung über das bestehende Wohngebiet hinaus. Gemäß 4.1.2 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

3. Wald

Mit der Bauleitplanung werden teilweise bestehende Waldflächen überplant, die im Waldfunktionsplan als Wald mit besonderen Funktionen für die Erholung und den Klimaschutz dargestellt sind. Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden; Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktion besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden; die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (Grundsätze 5.4.1 Abs. 2, 5.4.2 Abs. 1 und 2 LEP).

Gemäß Ziel 2.2.1-05 RP1 sollen die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden.

Gemäß Grundsatz 3.2.3.4-01 RP1 kommt der Walderhaltung in der gesamten Region besondere Bedeutung zu.

Gemäß Grundsatz 3.2.3.4-03 RP 1 ist neben den anderen Waldfunktionen in der gesamten Region insbesondere auf die Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion der Wälder hinzuwirken.

Die Planung entspricht den o.g. Erfordernissen der Raumordnung dann, wenn die zuständigen Forstbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben zustimmen.

4. Sonstiges

Andere Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

5. Hinweise

- Nach Abschluss des Verfahrens wird um die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Taunusring“ mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse gebeten: poststelle@reg-ufr.bayern.de.
- Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus naturschutzfachlicher und walotechnischer Sicht wurden keine Einwände vorgebracht (siehe Verteiler Nrn. 2 und 9). Aus forstrechtlicher Sicht ist die Formulierung zur bislang als Forstschutzfläche ausgewiesenen Waldfläche zur Klarstellung der Zielsetzung zu überarbeiten.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,

Eingang 19.09.23

Bereich Forsten

Ansprechpartner: Lukas Nitzl, Grünewaldstr. 27, Aschaffenburg, Tel.: 0173 365 6885

Nach Ortseinsicht am 13.09.2023 handelt es sich bei der im Bebauungsplan Taunusring Nord ausgewiesenen Forstschutzfläche um Wald i. S. d. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Bei der Festsetzung als „plenterwaldartig zu bewirtschaftende Waldfläche“ kann es aus forstfachlicher Sicht zu Missverständnissen kommen.

Nach Durchsicht der alten Genehmigungsunterlagen und Aktenvermerke zum Bebauungsplan Taunusring Nord soll damit jedoch Nachfolgendes zum Ausdruck gebracht werden. Ziel ist die baulichen Anlagen vor Baumwurf zu schützen, indem der Bereich als gestufter Waldrand gepflegt wird.

Angesichts des Klimawandels und zunehmender Baumschäden ist dies aktuell wichtiger denn je.

Im zusammengeführten Bebauungsplan sollte nun deshalb eine eindeutiger Formulierung verwendet werden. Es ist ein gestufter Waldrand mit entsprechender Tiefe anzulegen, um einen 30-Meter-Schutzbereich hin zur Bebauung zu gewährleisten. Im übrigen Bereich kann eine plenterwaldartige Bewirtschaftung fortgeführt werden.

Die Waldeigenschaft nach Art. 2 BayWaldG bleibt bei der Bewirtschaftung als Waldrand erhalten.

Darüber hinaus bestehen aus walddrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartnerin: Rebecca Gundelach, Antoniusstraße 1, Aschaffenburg, Tel.: 09353 7908 - 2050

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht besteht gegen die Planung kein Einwand.

Städtebauliche Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Formulierung zum „Waldrand“ wird überarbeitet und die Forstschutzfläche als Waldfläche i.S.d. Art. 2 BayWaldG dargestellt.

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

.....
Aschaffenburg, 21.09.2023