GEMEINDE BLANKENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
FELDCHEN I

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das Baugebiet „Feldchen I" bildet zusammen mit dem Baugebiet „Feldchen II" den nordöstlichen Bebauungsrand von Blankenbach. Das Gebiet ist bis auf wenige Baulücken bebaut. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Zur planungsrechtlichen Sicherung für Maßnahmen im Baugebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Siehe auch Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme der Bauabteilung vom 30.03.2004.

B. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit der Ausweisung WA = allgemeines Wohngebiet.

2. Der Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2002 zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

C. LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Lage
   Südöstlich der Hauptstraße = Staatsstraße 23

2. Abgrenzung
   Im Nordwesten die Hauptstraße,
   im Nordosten und Südosten das Baugebiet „Feldchen II",
   im Südosten die Waldstraße, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

3. Beschaffenheit
   Südosthang mit durchschnittlich 10 % Gefälle.
   Die Waldstraße liegt in einer Geländemulde, die im Norden durch eine steile Böschung entlang der Parkplätze und des Grundstücks Fl.Nr. 1284/1 mit dem ehemaligem Kindergarten und Schwesternhaus begrenzt wird. Auf der Böschung stehen großkronige Laubbäume. Die Böschung setzt sich entlang der Hauptstraße fort.

D. ERSCHLIESSUNG

1. Straßen und Wege
   Waldstraße und Ringstraße erschließen das Baugebiet und sind ausgebaut.
   Im Bereich des Engpasses am Schwesternhaus Fl.Nr. 1284/1 Ecke Waldstraße/Ringstraße wird die Baugrenze zurückgesetzt und die Verkehrsfläche auf 7,0 m verbreitert. Die Gemeinde hat damit die rechtliche Möglichkeit, eine Straßenverbreiterung durchzuführen oder einen Gehweg anzulegen.
   Ein Fußweg führt über eine Schrägrampe von den Parkplätzen an der Waldstraße zur Ringstraße.

2. Ver- und Entsorgung
   Abwasser- und Wasserleitungen sind vorhanden.

E. ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖSSE

WA = allgemeines Wohngebiet ca. 2,50 ha

F. BEBAUUNG

1. Baubestand
   Einzelhäuser, 1 Doppelhaus an der Waldstraße auf Fl.Nr. 1235.
   Die Bebauung auf der Außenseite der Ringstraße zeigt die Bauform I + D = 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze und I + S + D am Westrand = 1 Vollgeschoss, 1 Sockelgeschoss und 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze, Dachneigung 45° - 52°.
   Auf der Innenseite der Ringstraße stehen Wohnhäuser mit 2 Vollgeschossen und 30° Satteldächer.
   Im Bebauungsplan wird für die Baulücken und Umbauten eine größere Dachneigung von 32° - 45° festgesetzt, so dass die Bauform I + S + D = 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss möglich ist.
   (Zu erkennen ist, dass sich die Bauform I + D und I + S + D besser einfügt als die Gebäude mit 2 Vollgeschossen).

2. Geplante Bebauung
   3 Wohngebäude in Baulücken auf den Grundstücken Fl.Nr. 1236, 1269, 1279.
   2 Wohngebäude auf den privaten Grundstücken Fl.Nr. 1278 und 1279, auf denen sich zur Zeit ein gut gestalteter Kinderspielplatz befindet. Die Erhaltung des Spielplatzes ist anzustreben.
   1 zusätzliches Wohngebäude auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 1284/1 mit dem Schwesternhaus.

3. Das Grundstück Fl.Nr. 1267/5 mit der Halle einer Heizungsfirma und das Grundstück Fl.Nr. 1267/2 mit einem Garagengebäude und Zufahrt von der Hauptstraße werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

G. GRÜNORDNUNG – siehe Festsetzungen

Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag, Begrenzung der Stellflächen auf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks, Verwendung von wasserdurchlässigem Material.
Einfriedungen straßenseitig bis 1,0 m Höhe.
Die Vorgärten im Baugebiet sind zum Teil ohne Zäune, nur mit niedrigen Mäuerchen und ohne ein Übermaß an Nadelgehölzen gestaltet worden, so dass großzügige offene Straßenräume entstanden sind.
Das Pflanzgebot beschränkt sich auf den Hausbaum.

H. IMMISSIONSSCHUTZ

Emittierende Anlagen am Rand des Plangebietes

- Emittierende Anlagen Staatsstraße 2305

Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005

Spalte	1			2	3
Zeile	VERKEHRSWEG			ST 2305	
				tags	nachts
	DTV 2000 Kfz/24h			7673	
	M			441	77
	DTV 2015 = *DTV* 2000 x 1,11				
1	*M*		Kfz/h	490	85
2	LKW-Anteil *p*		%	6,3	12,2
3	L_{m25}		dB	66,0	59,6
4	ΔL_{Stg}	=<5%	dB	0	
5	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	dB	- 0,5	
6	ΔL_{v}	50 km	dB	4,6	3,9
7	ΔL_{K}		dB	-	
8	$L_{W'}$		dB	60,9	55,2
9	Δ s,I	20 m	dB	+ 1,3	
10			dB	62,2	56,5
11	Δ s,I	50 m	dB	- 3,8	
12			dB	57,1	51,4
13	Δ s,I	75 m	dB	- 6,3	
14			dB	**54.6**	48,9
15	Δ s,I	100 m	dB	- 8,2	
16			dB	52,4	47,0
17	Δ s,I	135 m	dB	- 10.2	
18			dB	47,8	**45,0**

Der schalltechnische Orientierungswert beträgt für allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
Der Orientierungswerg wird für das Plangebiet bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km in einem Bereich bis 135 m von der Staatsstraße 2305 überschritten.
Passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

I. BODENORDNENDE MASSNAHMEN sind nicht erforderlich

J. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Beim Bebauungs- und Grünordnungsplan „Feldchen I" handelt es sich um die Änderung und Ergänzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der fasst vollständig bebaut ist.
Nach der Tabelle 2 Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt die Änderung nicht in die Vorhabenstypen Nr. 18.1 – 18.7, so dass eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist.

VERFAHREN

I. 26.07.2002
Der Gemeinderat beschließt die Überarbeitung (Aufstellung) des Bebauungsplanes.

II. 30.06.2003
Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.06.03 zu.
Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 wird angeordnet.

III. 10.11.2003
Der Gemeinderat beschließt die Änderungen:

1. Wegen des Engpasses am Schwesternhaus, Fl.Nr. 1284/1 Ecke Waldstraße/Ringstraße wird die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, damit dieser Bereich noch als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet wird. Damit hätte sich die Gemeinde die rechtliche Möglichkeit gesichert, hier eine evtl. Straßenverbreiterung durchführen zu können bzw. einen Gehweg anzulegen.

2. Die Fl.Nr. 1267/5, Hug Birgit, soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, da hierfür eine Nutzungsabgrenzung beantragt wird.

3. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 05.01.2004 bis 26.01.2004 statt.
Anregungen wurden nicht vorgebracht.

IV. 17.05.2004
Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung.
Der Planentwurf in der Fassung vom 10.11.2004 hat während der Zeit vom 15.03.2004 bis einschließlich 16.04.2004 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.
Der Planer hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und wie folgt beurteilt:

A. Träger öffentlicher Belange

1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauaufsichtsbehörde, 05.04.04
Nach den Unterlagen des Landratsamtes gibt es keinen Bebauungsplan „Feldchen I", somit kann der vorgelegte Entwurf auch nicht Änderung 1 sein.

<u>Beurteilung:</u>
Siehe Stellungnahme Bauabteilung, Kreisbaumeisterin.

1.1 Bauabteilung, fachtechnische Stellungnahme Kreisbaumeisterin, 30.03.04
Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird zugestimmt.
Die Begründung ist sorgfältig zu überarbeiten. Anlass und Erfordernis der Planung sind detailliert darzustellen. Vergleicht man Punkt A „Ein Bebauungsplan liegt nicht vor" mit dem Punkt J. „... handelt es sich um die Änderung und Ergänzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ..." werden gegensätzliche Aussagen getroffen. Nach Kenntnis des Landratsamtes ist kein Bebauungsplan vorhanden, somit kann auch keine Änderung durchgeführt werden. Im Verfahren Punkt I hat der Gemeinderat die „Überarbeitung (Aufstellung)" beschlossen. Zur Rechtssicherheit ist die Aussage klarzustellen.

Beurteilung:
Es wird gebeten zu prüfen, ob ein Bebauungsplan bestanden hat. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Begründung und der Beschluss des Gemeinderates zu ändern, dass es sich um eine Neuaufstellung handelt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Hierzu ist festzustellen, dass in den siebziger Jahren die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Feldchen I" beschlossen wurde. Dies ist deshalb nachvollziehbar, weil im Jahr 1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Feldchen II" beschlossen wurde. Dieser Bebauungsplan wurde auch zur Rechtskraft gebracht.
Da jedoch weder in der Gemeinde, noch am Landratsamt eine genehmigte Fassung des Gebiets „Feldchen I" vorliegt, muss davon ausgegangen werden, dass kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert. Zur Klarstellung und aus formalen Gründen wäre deshalb der Änderungsbeschluss vom 26.07.2002 zu korrigieren.
Im Gemeinderat ist man über diese Aussage sehr verwundert. Es wird die Ansicht vertreten, dass ein Plan bestanden haben muss. Seit den 60er Jahren wurden Baugenehmigungen in diesem Bereich erteilt und die Häuser wurden auch in einheitlicher Bauweise errichtet. Bürgermeister Niegisch erinnert sich an einen DIN A 3-Plan, der einen Sichtvermerk des Landratsamtes Alzenau getragen habe. Über die Qualität dieses Planes könne er jedoch keine Aussage treffen.
Gemeinderat Thomas Hug möchte wissen, welche rechtlichen Auswirkungen eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes habe. Da diese Frage nicht abschließend geklärt werden kann, ist sich das Gremium darüber einig, dass es bei einer Planänderung bleiben sollte.
Nur für den Fall, dass es rechtlich nicht anders geht und unter der Prämisse, dass hierdurch keine Nachteile entstehen, fasst man folgenden

Beschluss:
Der Änderungsbeschluss vom 26.07.2002 wird wie folgt geändert:
Für das Gebiet „Feldchen I" wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan soll gemäß der Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.
Der weitere Anlass der Planaufstellung ist im Beschluss vom 26.07.2002 ausreichend definiert.

1.2 Fachtechnische Stellungnahme untere Naturschutzbehörde, 29.03.04
Keine Bedenken.

1.3 Untere Immissionsschutzbehörde, 23.03.04
Keine Einwände.

2. Landratsamt, untere Denkmalschutzbehörde, 27.02.04
Keine Bedenken.
Aus gestalterischer, städtebaulicher und heimatpflegerischer Sicht sollte die Verwendung von extremen Dachfarben wie blau etc. ausgeschlossen werden. Die Legende sollte daher mit der Festsetzung ergänzt werden, welche Farben der Dacheindeckung rot, braun, anthrazit etc. festlegt.

Beurteilung:
Das Gebiet ist fast vollständig bebaut, so dass ich eine Festsetzung nicht für erforderlich halte. Denkbar wäre ein Hinweis, der keine erneute öffentliche Auslegung verursacht.

Beschluss:
Der Empfehlung des Planers wird beigepflichtet. Es wird lediglich ein Hinweis in der Legende angebracht.
Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Würzburg ist zu beteiligen.

Beurteilung:
Das Amt wurde beteiligt.

3. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, 15.04.04
Keine Anregungen oder Einwendungen.

4. Landratsamt, Wasser- und Bodenschutz, 23.04.04
Keine Einwände.

5. Landratsamt, Abt. Gesundheitswesen, 04.03.04
Keine Bedenken.

6. Regierung von Ufr., höhere Landesplanungsbehörde, 06.04.04
Keine Einwendungen.

7. Wasserwirtschaftsamt, 01.03.04
   2. Wasserversorgung/Trinkwasserschutz
   Es ist zu überprüfen, ob die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung mengen- und druckmäßig ausreichend bemessen ist.

   Beurteilung:
   Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung auch für die Baulücken ausreichend ist.

   Beschluss:
   Wie bereits vom Planer erwähnt, sind nur noch wenige Baulücken vorhanden, so dass die Versorgung ausreichend gesichert ist.

   3. Abwasserentsorgung
   Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen sicherzustellen. Es wird noch eine Überprüfung der Kanaldurchmesser im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit angeregt.

   Beurteilung:
   Es ist davon auszugehen, dass der Durchmesser der Abwasserkanäle auch für die Bebauung der Baulücken ausreichend ist (max. 6 Bauplätze).

Bürgermeister Niegisch erklärt hierzu, dass gerade erst im Zuge der Erneuerung der Kanäle in der Ringstraße und Waldstraße eine Überrechnung der Kanalanlagen durchgeführt worden sei.

Beschluss:
Wie bereits zur Trinkwasserversorgung festgestellt, ist auch die vorhandene Abwasserentsorgung für die noch wenigen Baulücken (max. 6 Bauplätze) ausreichend.

4. Sonstiges
Es ist klarzustellen, ob es sich um die Neuaufstellung oder die Änderung und Ergänzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt.

Beurteilung:
Eine Überprüfung wird vorgenommen.

Hierzu wird festgestellt, dass dies bereits mit Beschluss unter Punkt 1.1 berichtigt wurde.

8. E-ON, Marktheidenfeld, 07.04.04
Die Mittelspannungsanlagen sind vollständig eingezeichnet. Die 20-kV-Freileitung hat einen beiderseitigen Schutzzonenbereich von 10 m. Die 20-kV-Kabelleitung einen beiderseitigen Schutzzonenbereich von 1 m.
Bei Beachtung der Hinweise erheben wir keine Bedenken.

Beurteilung:
Die Schutzzonen für die Freileitung und das Kabel wurden eingezeichnet und in der Legende erläutert.

9. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, 02.03.04
Im Bereich der Planung sind bislang vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt. Der Hinweis auf Art. 8 DSchG ist im Bebauungsplan vorhanden. Keine weiteren Bedenken und Anregungen.

10. Straßenbauamt Aschaffenburg, 09.03.04
Es besteht grundsätzlich Einverständnis. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:
1. Die Lärmberechnung ist nach den in der Stellungnahme angegebenen Verkehrsmengen zu berichtigen.

Beurteilung:
Die Korrektur erfolgt.

2. Von der Einmündung Waldstraße bis Ortsausgang Blankenbach Richtung Schöllkrippen ist im Rahmen des Ausbaus der Staatsstraße 2305 zwischen Blankenbach und Schöllkrippen geplant, einen gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der rechten Straßenseite zu bauen. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit insbesondere der Fußgänger und der Weiterführung des vorgesehenen Geh- und Radweges empfiehlt das Straßenbauamt, von der Einmündung Waldstraße bis zum künftigen Geh- und Radweg einen mindestens 1,50 m breiten Gehweg im Bebauungsplan vorzusehen.

Beurteilung:
Der Bereich der Staatsstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die künftige Errichtung des Gehweges wird durch den Bebauungsplan nicht behandelt. Es wird vorgeschlagen, auf die Einbeziehung des Gehweges in den Bebauungsplan zu verzichten (vorhandene Böschungen).

Das Straßenbauamt bitte nach Erlangen der Bestandskraft des Bebauungsplanes um eine genehmigte Fassung des Planes sowie des Beschlusses.

Beurteilung:
Die Berücksichtigung des Wunsches liegt im Ermessen der Gemeinde.

Gemeinderat Matthias Müller spricht sich für die Einbeziehung des Gehweges in den Bebauungsplan aus, denn dadurch würde ein Baurecht begründet. Bürgermeister Niegisch setzt dem entgegen, dass sich daraus aber auch eine Baupflicht ergeben könnte. auch habe der Gehweg in der Hauptstraße nichts mit dem Baugebiet zu tun. Bei einer Änderung des Geltungsbereiches müsste der Plan dann außerdem noch einmal öffentlich ausgelegt werden. Er ist deshalb der Ansicht, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so belassen werden sollte. Nach ausführlicher Diskussion fasst man folgenden

Beschluss:
Der Empfehlung des Planers wird zugestimmt. Das Straßenbauamt erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des Planes.

11. Gasversorgung Main-Spessart, 22.03.04
Keine Einwendungen.

B. Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

3.2 Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Nachdem es sich bei den durch vorangegangene Beschlüsse festgelegten Änderungen lediglich um redaktionelle Ergänzungen bzw. formelle Klarstellungen handelt, bedarf der Planentwurf keiner erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB, so dass der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB gefasst werden kann.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Blankenbach beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 06.01.1993 den Bebauungsplanentwurf „Feldchen I“ – i.d.F. vom 10.11.2003 bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hierzu, als Satzung.

2. Der Planer wird beauftragt, die beschlossenen Ergänzungen und Klarstellungen am Planentwurf und in der Legende vorzunehmen.

3. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf er nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Schritte durchzuführen.

4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Aufgestellt:

Architekt
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 23.06.2003
ergänzt, 10.11.2003
ergänzt, 17.05.2004

Anerkannt.

Blankenbach, 21. JUNI 2004