

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„ORTSMITTE FROHNHOFEN“

GEMEINDE LAUFACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



BESCHLUSSVORSCHLÄGE

FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG
(gem. § 4 Abs. 1 BauGB),

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Stand: 17.11.2025 | Zeichnerischer Teil: Vent_01 | Bearbeiter: Bernd Müller, Annette Kollmann



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 28.03.2024 insgesamt 39 Behörden und Stellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme im Zeitraum vom 02.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 aufgefordert. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zählen hierzu auch die Nachbarkommunen. Bis einschließlich zum 06.05.2024 gingen die nachfolgend zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Hinweis: Vereinzelte Stellungnahmen sind erst nachträglich eingegangen. Es werden alle eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben:

Nicht geäußert haben sich folgende Stellen:

- a) Landratsamt Aschaffenburg, Kreisheimatpfleger
- b) Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion
- c) Landratsamt Aschaffenburg, Abfallwirtschaft
- d) Landratsamt Aschaffenburg, Kreisstiefbauverwaltung
- e) Regierung v. Unterfranken, Städtebauförderung
- f) Landesbund Vogelschutz in Bayern e. V.
- g) Netzdienst Rhein-Main/Mainova AG
- h) Deutsche Post AG
- i) Gasversorgung Main-Spessart GmbH
- j) Bayerischer Bauernverband
- k) Luftamt Nordbayern
- l) Gemeinde Sainauf
- m) Gemeinde Waldaschaff
- n) AVG Aschaffenburger Versorgungs-GmbH



2. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise:

- a) Landratsamt Aschaffenburg, Denkmalschutz (16.05.2024)
- b) Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt (19.04.2024)
- c) Staatliches Bauamt Aschaffenburg (28.03.2024)
- d) Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) (22.04.2024)
- e) Regierung von Mittelfranken (02.04.2024)
- f) TenneT (02.04.2024)
- g) Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden (09.04.2024)
- h) Abwasserverband der Aschafftalgemeinden (03.04.2024)
- i) Gemeinde Haibach (18.04.2024)
- j) Gemeinde Bessenbach (03.04.2024)

**3. Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen:****Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg****Frau Reichel****Stengerstraße 2****63741 Aschaffenburg****Vom 23.04.2024**

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Lang gestrichelte Flurstücksgrenzen wurden aus der Flurkarte des Maßstabs 1:2500 digitalisiert und können somit größere Ungenauigkeiten aufweisen. Eine exakte zentimetergenaue Darstellung dieser Grenzen wäre erst nach Ermittlung, Vermessung und Abmarkung in der Örtlichkeit möglich. Dies betrifft auch teilweise den Umring des Planungsgebietes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan zieht manche Flurstücke nur teilweise in den Geltungsbereich ein. Eine frühzeitige Vermessung und Berechnung der einbezogenen bzw. nicht einbezogenen Flurstücksteile kann im Einzelfall vorteilhaft sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Planungsgebiet befinden sich Katasterfestpunkte der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Bitte teilen Sie uns rechtzeitig bauliche Veränderungen mit, um eine Sicherung oder Verlegung dieser Punkte zu ermöglichen.	Bei Veränderungen wird das ADBV von den Bauherren in Kenntnis gesetzt.
Wasserläufe können sich im Laufe von Jahren natürlich oder künstlich verändern, insbesondere bei Überschwemmungen. Deshalb kann die digitale Flurkarte in diesen Bereichen von der Örtlichkeit abweichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Für die Flurstücke 13967, 13978 und 14010 liegen dem ADBV Aschaffenburg Anträge auf Einmessung von Gebäudeveränderungen vor. Ein Termin für die Bearbeitung ist zur Zeit noch nicht bekannt. Evtl. wurden die Bauvorhaben noch nicht verwirklicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (13967 Planstr. A westlich 13978 Steigerer Weg 4/6 14010 Preußenweg 3)
--	---

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt Herr Nico Hermann Ringstraße 51 97753 Karlstadt vom 11.04.2024	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Durch die Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ortsmitte Frohnhofen“ sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden keine landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt. Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen keine Einwände.	
Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BlmSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am Friedhofsplateau (Planstraße B) wird parallel zur Erschließungsstraße eine CEF-Maßnahme umgesetzt, die eine 3-reihige Be pflanzung mit Hochstamm-Laubbäumen und Gehölzen vorsieht. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Immissionsschutz für die zu errichtende Wohnbebauung. Es wird zusätzlich ein entsprechender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.
Eine zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe soll gewährleistet werden. Die Betriebe müssen sich in Struktur und Größe verändern können. Dazu gehört auch, dass die	Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch die geplanten Maßnahmen nicht berührt. Im Gegenteil entsteht durch die Planstraße B eine Verbindung zwischen den landwirtschaftlichen Flächen nördlich und südlich der



Befahrbarkeit der Flurwege mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt sein muss.	Aschaffenburger Str., die von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt werden kann.
--	---

Bayernwerk Netz GmbH**Herr Lang****Dillberg 10****97828 Marktheidenfeld****vom 11.04.2024**

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" parallel die Bichtigung des zugehörigen Flächen-nutzungsplans verlaufen 0,4kV Niederspannungskabellleitung und 20kV Mittespannungskabellitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzstreifen von 1mtr. beidseits der Leitungsachse.</p> <p>Wir haben diesem Schreiben keine Plankopie beigelegt.</p> <p>Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: Planauskunftsportal: Auskünfte einholen Bayernwerk Netz (bayernwerk-netz.de)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Tiefbaumaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Bayernwerk.
<p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.</p> <p>Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Sicherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung</p>	Die Informationen werden durch die Gemeinde Laufach rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn an die Bauausführenden weitergegeben.



<p>der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.</p> <p>Bei Sicherungsmaßnahmen bzw. einer örtlichen Kabeleinweisung wenden Sie sich an unseren Gebietsservice unter marktheidenfeld-service@bayernwerk.de bzw. der Rufnummer 09391 903 330 mit einem Vorlauf von mindestens 2 Arbeitswochen.</p>	
<p>Sollte sich im Zuge von notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindertiefe ergeben, ist eine Anpassung der bestehenden Versorgungsleitung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind zudem nur in Handschachtung zulässig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für weitere Informationen (z.B. Koordination) setzen Sie sich direkt mit unserem Herrn Udo Gockert im Kundencenter Marktheidenfeld unter der Rufnummer 09391 903 124 bzw. udo.gockert@bayernwerk.de in Verbindung. Sofern die Gemeinde Laufach eine Änderung bzw. Anpassung der bestehenden Straßenbeleuchtungsanlage wünscht, steht ebenfalls unser Herr Gockert für Fragen bzw. ein Angebot zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Aufgrund eines sich verändernden Strombezugs bei unseren Kunden und einer regelmäßigen Überprüfung der Versorgungssicherheit, ist auch die Bayernwerk Netz GmbH angehalten Ihr Versorgungsnetz auszubauen bzw. zu erweitern. Inwieweit hier durch mögliche Nachverdichtungen/ Erweiterung der Bebauung ein Netzausbau und die Errichtung von zusätzlichen Ortsnetzstationen erforderlich wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920)</p>	<p>Die Sicherheitsanforderungen werden im Zuge der Bau- und Pflanzmaßnahmen berücksichtigt.</p>



bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.	
Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die Aufstellung der oben genannten Neuaufstellung des Bebauungsplans und Grünordnungsplans "Ortsmitte Frohnhofen" parallel die Berichtigung des zugehörigen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 29. Januar 2024 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern**Frau Ella Meserth****Postfach 110165****95420 Bayreuth****vom 21.04.2024**

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Das o.g. Planvorhaben liegt in einer inzwischen erloschenen Kupfer- und Silbererzverleihung. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Werden bei baulichen Maßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege****Herr Dr. Haberstroh****Hofgraben 4****80539 München****vom 18.04.2024**

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p>	
<p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Es ist keine Betroffenheit aus Sicht der praktischen Bau- und Kunstdenkmalpflege erkennbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir verweisen für die vorliegende Planung außerdem auf unsere Stellungnahme vom 17.08.2021 (Az. P -2021-4209-1_S2). Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Einwände gegen die o.g. Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir weisen jedoch zum einen darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere Soldatengräber des 19. Jahrhunderts befinden (sog. „Hessengräber“), deren Lage unter Umständen nicht mehr obertägig nachvollziehbar ist, die allerdings in den Planungen ggf. zu berücksichtigen und mit der gebührenden Pietät zu behandeln sind. Die ungefähre Lage dieser Gräber ist in den FlStNr. 14338, 14608/1, 14609, 14610, 14809, 14810, 14811, Gmkg. Laufach, anzunehmen. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind hier nicht betroffen.</p>	<p>Vollständig im Geltungsbereich liegen die FlStNr. 14809 und 14811. Hier ist jeweils der größere Teil des Flurstücks als Grünfläche festgesetzt und kann nicht bebaut werden.</p> <p>Vollständig liegt auch FlStNr. 14608/1 im Geltungsbereich. Er ist bereits Teil der befestigten Straße. Hier sind keine Veränderungen geplant.</p> <p>FlStNr. 14610 liegt nördlich der neuen Erschließungsstraße zum Friedhof zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich. Hier soll eine 3-reihige Be pflanzung mit Hochstamm-Laubbäumen und Sträuchern erfolgen. Bauarbeiten sind nicht vorgesehen.</p>



	Es wird ein Hinweis auf die ggf. vorhandenen Soldatengräber in den Bebauungsplan aufgenommen.
Zum anderen weisen wir darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 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 unterliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. 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.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.	
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf.	



direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

BUND Naturschutz in Bayern e. V.
Frau Dagmar Förster
Danziger Str. 1
63739 Aschaffenburg
vom 06.05.2024

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. begrüßt das Vorhaben der städtebaulichen Innenentwicklung der Gemeinde Laufach, die durch den neuen Bebauungs- und Grünordnungsplan " Ortsmitte Frohnhofen ", mit all seinen auch natur- und umweltrelevanten Vorgaben, zukünftig geregelt sein wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der weitestgehende Rückbau der "umständlichen, nördlichen Zufahrt zum Friedhof" hin zu naturnaher Fläche sollte mit ins Vorhaben einbezogen werden.	Die beschriebene Straße, die derzeit die einzige Zufahrt zum Friedhof darstellt, dient der Erschließung mehrerer Flurstücke und ist u. a. für die angesiedelten Landwirte zur Bewirtschaftung von Flächen nötig. Auf sie kann daher nicht verzichtet werden.
Wir möchten aber prinzipiell noch auf Folgendes hinweisen: Auch Flächenversiegelung, bedingt durch "sanften" Ausbau über städtebauliche Innenentwicklung/ Verdichtung, tragen zunehmend zu reduzierter Grundwasserneubildung und Beeinträchtigung des Landschaftswasserhaushaltes, Änderung von Frischluftströmungen, Hitzespots etc. mit all seinen Auswirkungen bei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Wunsch nach zusätzlichem Bauland/ Verkehrswegen und oftmals gemeindlichem Wunsch nach „Bevölkerungswachstum“ - in Folge vielfach erreicht durch Zuzug von Menschen aus umliegenden Metropolen - kann nicht mehr Hauptgrundlage für die Ausweisung von Bauland sein. Dem gegenüber stehen große Herausforderungen wie extremer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Klimawandel, gravierendes Artensterben, das Erreichen der Mobilitätswende/ CO2-Senkung etc.	
Es sollten die Baugebote nach §176 BauGB - tatsächliche Nutzung ausgewiesener Baugrundstücke in vertretbarem Zeitraum -, die Baulücken nach §34 BauGB geschlossen und Altbauten/ Leerstände genutzt werden. Hier muss dringend ein Umdenken stattfinden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Des Weiteren sollte zumindest eine Empfehlung für die Installation von Solarthermie- und PV-Anlagen auf den Dachflächen seitens der Gemeinde erfolgen. Ebenso die Empfehlung, Heizungsanlagen ohne fossile Brennstoffe bei Neubauten zu installieren.	Aufgrund gesetzlicher Regelungen (BayBO Art. 44a) sind diese Anlagen standardmäßig bei Neubauten einzusetzen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten (V. 1). Weitere Hinweise oder Festsetzungen werden nicht als notwendig erachtet.
Wir hoffen, dass unsere Einwendungen detailliert geprüft und entsprechend berücksichtigt werden. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.	

DB AG – DB Immobilien Frau Daniela Bücherl Barthstraße 12 80339 München vom 03.04.2024	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer	

Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:	
Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahnge setzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:	
Durch die Inhalte, Festlegungen und Ziel- setzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnot- wendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhal- tung sowie Maßnahmen zu Umbau, Er- neuerung oder ggf. notwendiger Erweite- rungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.
Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funken- flug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch mag- netische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissio- nen sind erforderlichenfalls von der Ge- meinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnah- men vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Die Bebauung rückt nicht näher an die Bahntrasse als dies bereits im nördlichen Be- reich des MU 1 der Fall ist, daher wird nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen, die das Wohnen wesentlich stören könnten, ausgegan- gen.
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dä- chern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blend- wirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn ent- sprechende Abschirmungen anzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.
Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergeb- nis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteili- gen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bit- ten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau Bücherl, zu wenden.	

**Deutsche Telekom Technik GmbH****Herr Sachs****Schürerstr. 9****97080 Würzburg****vom 24.04.2024**

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	
Zur Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ortsmitte Frohnhofer“ und der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:	
Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.	Der Bestandsplan wird zur Kenntnis genommen.



Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien sind nicht gefährdet.

Bei Anschluss- und Erweiterungsarbeiten wird die Telekom frühzeitig benachrichtigt.

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit bemessen, um alle erforderlichen Leitungen unterirdisch anzutragen.



<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p>Das mit der Planung der tiefbautechnischen Anlagen beauftragte Büro erhält einen Abdruck dieses Schreibens und wird die Vorgaben bei der Planung berücksichtigen. Ein Verweis auf das entsprechende Merkblatt findet sich in den textlichen Hinweisen.</p>
<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p>	
<p>Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.</p>	<p>Die erforderlichen Tiefbauarbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit der Telekom.</p>
<p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Telekom rechtzeitig informiert.</p>



oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.	
---	--

Landratsamt Aschaffenburg (gesammelte Stellungnahme) Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg	
---	--

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
---	----------------------------

Sachgebiet Bauleitplanung, Bauaufsicht Frau Gudrun Zürn vom 02.05.2024	
---	--

in o. g. Angelegenheit nehmen wir aus städtebaulicher und verfahrensrechtlicher Sicht mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren wie folgt Stellung: Mit der Planung besteht aus städtebaulicher Sicht Einvernehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellte Bereich zwischen Friedhof und der Ortslage kann städtebaulich als Siedlungsfläche betrachtet werden, so dass von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ausgegangen werden kann. Allerdings ist die hierfür erforderliche Berechnung in der Begründung S. 7 unklar, da die betroffenen Fläche der Baugrundstücke mit 31.612 m ² nicht mit der Flächenbilanz auf S. 58 übereinstimmt (37.752 m ²) und die anzuwendende GRZ nicht 0,4, sondern 0,5 bzw. 0,6 wären.	Die Angaben in der Begründung wurden auf S. 7 korrigiert.
--	---

In der Vorprüfung des Einzelfalls ist in Punkt 2.2 überdies von einer größeren Fläche ausgegangen worden. Die Anwendung nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 oder 2 BauGB sollte demnach Erwähnung finden.	Zum Zeitpunkt der Vorprüfung wurde von den möglichen Bauflächen ausgegangen, Straßenführungen wurden hierbei nicht in Abzug gebracht. Hierdurch erklärt sich die Differenz. Nach der vorliegenden Planung ist die Vorprüfung nicht mehr erforderlich, da die relevanten Bauflächen kleiner als 20.000 m ² sind.
---	--



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 4 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Plan sind die beiden Feuerwehrgebäude nicht als solche gekennzeichnet und das mit „VS“ gekennzeichnete Gebäude enthält nicht die Feuerwehr, was die Erklärung in der Legende aber suggeriert.	Der Plan wurde zur Verdeutlichung ergänzt. Die von der Feuerwehr genutzten Gebäude werden mit einem „F“ gekennzeichnet.
Unter „IV. textl. Festsetzungen/A /1.3“ ist hingegen die Feuerwehr nicht erwähnt. Ist dort mit § 9 Abs. 11 der Abs. 1 Nr. 5 BauGB gemeint?	Die Festsetzungen wurden korrigiert.

Sachgebiet Denkmalschutz**Frau Annette Stadtmüller****vom 16.05.2024**

Aus Sicht des Landratsamtes Aschaffenburg -Unteren Denkmalschutzbehörde- und der Kreisheimatpflege wird die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes mit seinen Vorstellungen und Festsetzungen begrüßt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachgebiet Infektionsschutz und Hygiene**Herr Karsten Bertram****vom 19.04.2024**

Seitens des Gesundheitsamtes Aschaffenburg bestehen aus hygienischer Sicht keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachgebiet Immissionsschutz**Frau Simone Vorndran****vom 04.04.2024****Sachverhalt**

Die Gemeinde Laufach beabsichtigt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frohnhofen Ortsmitte“ aufzustellen. Ziele sind städtebauliche Ordnung zu schaffen und planerische sowie baurechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um lange Genehmigungswege zu vermeiden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



<p>Da das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, sei keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen.</p> <p>Im jetzigen Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend als Dorfgebiet und Mischgebiet eingezeichnet. Im Bebauungsplan und korrigierten FNP soll das Dorfgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet werden und das Mischgebiet zu einem Urbanen Gebiet.</p> <p>Da die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für MU-Gebiete und MI-Gebiete gleich sind, käme es zu keiner Schlechterstellung des Gebietes. Im WA-Gebiet erhöhe sich dagegen die Schutzwirkung gegenüber dem bisher gültigen MD-Gebiet.</p> <p>Somit kommt die Gemeinde Laufach zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p>	
<p>Beurteilung</p> <p>Aus der Sicht des Immissionsschutzes scheinen die Ausführungen der Gemeinde zum Teil plausibel.</p> <p>Die entsprechenden Orientierungswerte wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans mitaufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Allerdings sollte eine Neuberechnung der Verkehrslärmimmissionen der starkbefahrenen B 26 durchgeführt werden, um die Einhaltung der Orientierungswerte im neuen festgesetzten WA direkt an der B 26 zu überprüfen.</p> <p>Zwar ergibt sich für die Bewohner de facto keine Änderung der schalltechnischen Situation, aber bei Abriss, Neubau oder Aufstockungen von Gebäuden können passive Schallschutzmaßnahmen nötig sein, um die strengeren Orientierungswerte im neuen WA einzuhalten.</p>	<p>Eine Neuberechnung der Verkehrslärmimmissionen durch die Gemeinde wird geprüft. Es ist jedoch Aufgabe der Bauausführenden - bzw. der Planer, für die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte Sorge zu tragen. Hierfür wird ein entsprechender Hinweis in den Plan mit aufgenommen.</p> <p>„Insbesondere in den WA-Gebieten entlang der Aschaffenburger Str. ist bei Um- und Neubaumaßnahmen die Einhaltung der maximal zulässigen Lärmimmissionswerte zu prüfen und zu gewährleisten.“</p>

**Sachgebiet Natur- und Landschaftsschutz****Herr Uwe Klössner****vom 11.04.2024****Sachverhalt:**

Die Gemeinde Laufach plant die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ortsmitte Frohnhofen“. Der Planungsbereich umfasst laut Flächenbilanz (Punkt 8, Seite 58 der Begründung) eine Größe von 5,62 ha und geht über den bereits bebauten Ortsbereich hinaus in die freie Landschaft (nördlich der Bundesstraße, zwischen Ortslage und Friedhof). Am 22. Februar wurde der Bereich eingesehen.

Neben der Aufstellung des B-Planes (hier: Vorentwurf) soll offensichtlich auch der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden, da den Unterlagen eine aktuelle bzw. eine berichtigte Fassung beiliegt.

Beurteilung:

Mit der Planung besteht grundsätzliches Einverständnis. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Planbereich nördlich der Bundesstraße 26 zwischen Friedhof und Ortslage als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen ist. Daher wäre in diesem Fall die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden (s. § 18 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Nachdem das Sachgebiet Bauleitplanung von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil insgesamt ausgeht und es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, schließt sich die Gemeinde der Einschätzung der Bauaufsicht an. Nichtsdestotrotz wurde eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt, deren Ergebnisse einer Kompensation im angesprochenen Bereich nahekommen.

Dieser Bereich ist ebenso artenschutzrechtlich bedeutsam aufgrund der vor Ort erkennbaren Strukturen: Feldgehölze, Baumreihen, Reste von Natursteinmauern, extensive Gärten, (evtl. Kellergewölbe im Hang?). Insofern bedarf es im weiteren Planungsverfahren neben der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auch der Vorlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den betroffenen Bereich nördlich der Bundesstraße und den zum Abriss vorgesehenen landwirtschaftlichen Gebäudekomplex südlich der B 26 (zwischen Dorfplatz / Bushaltestelle und Mühlgraben bzw. neuem Fahrradweg). Um die Belange des Artenschutzes (§§ 44, 45 BNatSchG) beurteilen zu können, sind die

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den betroffenen Bereich nördlich der Bundesstraße und den zum Abriss vorgesehenen landwirtschaftlichen Gebäudekomplex südlich der B 26 (zwischen Dorfplatz / Bushaltestelle und Mühlgraben bzw. neuem Fahrradweg) durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Planung integriert und die geforderten Maßnahmen umgesetzt.



Tiergruppen, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Säugetiere zu erfassen.	
Fazit: Im jetzigen Zustand sind die Unterlagen zur Beurteilung noch unvollständig. Es wird gebeten, die untere Naturschutzbörde nach Vorlage der durch Fachbüros zu erstellenden Gutachten erneut einzuschalten.	Die Unterlagen liegen inzwischen vor und beschreiben für den untersuchten Bereich umfangreiche Maßnahmen. Im nicht untersuchten Bereich (Flur Nr. 13967/1) müssen diese noch nachgeholt werden bzw. nachgewiesen werden, dass die Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Gebäudeabbrüche durchgeführt wurden. Diese haben sich ergeben, da bereits vom Grundstückseigentümer 2020 eine Untersuchung (ASB) beauftragt wurde.
Hinweis: Die Planzeichenerklärung in der Legende des Bebauungsplanes verwendet im Punkt B -Hinweise durch Planzeichen- für die Festsetzungen „Bebauungsvorschlag“ und „vorhandene Bebauung“ nahezu gleiche Symbole. Diese sind im Plan schlecht auseinander zu halten. Es wird gebeten, den Unterschied deutlich erkennbar darzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz**Herr Christoph Schultes****vom 02.04.2024**

Bereits in der von ihnen veranlassten Vorprüfung im Jahr 2021, ob ein beschleunigtes Verfahren möglich sei, wurde ihnen seitens der Unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass für den Laufachbach eine Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG besteht. Die Anlagengenehmigungspflicht besteht unabhängig einer Baugenehmigungspflicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Anlagengenehmigungspflicht gem. Art. 20 BayWG wird aufgenommen und die zeichnerische Darstellung um eine 60-mm-Linie ergänzt.
Grundlage ist eine HQ100 Berechnung. In den Festsetzungen und der Begründung finden sich keine Hinweise auf eine tatsächliche Berücksichtigung einer HQ100 Berechnung hinsichtlich der möglichen Bebauung bzw. Gestaltung der Grundstücke. Auch findet sich kein Hinweis auf die	Die Begründung und die Festsetzungen werden ergänzt und die Gestaltung der Grundstücke und Bebauungsvorschläge überprüft.



wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.	Der Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht wird in den Festsetzungen ergänzt.
Ohne sichtbare Berücksichtigung einer HQ100 Berechnung sind innerhalb der Baugrenzen Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern etc. erlaubt?	In die Festsetzungen für Abgrabungen und Aufschüttungen wird eine Sperrklausel für Überschwemmungsbereiche aufgenommen.
Ob, wie in den Festsetzungen unter der Nr. 2.10 „Wasserschutzmaßnahmen“ ausgeführt tatsächlich eine HQ100 Berechnung besteht und diese Berücksichtigung fand ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.	Die HQ 100-Linie wird in den Plan eingezeichnet.

Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde**Herr Golsch****Peterplatz 9****97064 Würzburg****vom 03.05.2024**

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLpIG), 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 BayLpIG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1. Siedlungsstruktur Ziel der im Betreff genannten Bauleitplanverfahren ist es, den städtebaulichen Einfluss der Gemeinde zu erhöhen, um den Rahmen für ein ortstypisches Baugeschehen im Innerort zu spannen und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.</p> <p>Dies entspricht insbesondere den Grundsätzen unter 3.1 (Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen) LEP sowie den Zie len 3.1.2-02 Abs. 2, 3.1.2-02 Abs. 3 und 3.1.6-01 Abs. 3 RP1. Somit werden die Planungen aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich befürwortet.</p>	
<p>2. Natur und Landschaft</p> <p>Der Geltungsbereich des Vorhabengebi tes tangiert im Süden leicht das Landschaftsschutzgebiet Spessart. Zudem liegt er teilweise über einem Landschaftlichen Vorbehaltsgelände außerhalb von Naturschutzflächen. Im Geltungsbereich an der Aschaffenburger Straße befindet sich ferner das Naturdenkmal „Linde“. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Festlegung des RP1 hingewiesen:</p>	<p>Der betroffene Bereich ist bereits bebaut und könnte auch im Bestand (§ 34 BauGB) nachver dichtet werden. Daher entsteht durch den Bebauungsplan kein Zielkonflikt mit dem Regionalplan.</p>
<p>Gem. 4.1.2-01 RP1 sind die schutzwürdi gen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparken, Landschaftsschutz gebieten, Naturschutzgebieten, Natur denkmälern und Landschaftsbestandteilen zu sichern. Schutzwürdige Land schaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Ele mente der Landschaft, als Kompensato ren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebens räume hier seltener bzw. selten gewor de ner Pflanzen- und Tiergesellschaften ge stärkt werden.</p>	<p>Das Naturdenkmal wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Da sich das Naturdenkmal auf Privatgrund befindet und dieses bereits durch geltendes Recht geschützt ist, sind bau leitplanerisch keine weiteren Maßnahmen ver anlasst.</p>
<p>Bei der fachlichen Bewertung kommt den zuständigen Naturschutzbehörden besondere Bedeutung zu. Ihren Stellungnah men ist ein besonderes Gewicht beizu messen.</p>	
<p>3. Fazit</p> <p>Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt keine Einwände, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. den Ent würfen letztendlich zustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom men.</p> <p>Eine Abstimmung mit den Naturschutzbehör den hat stattgefunden.</p>



4. Hinweise Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.	
---	--

Regionaler Planungsverband Bayerischer Untermain – Region 1**Frau Christina Schmitt****Bayernstraße 18****63739 Aschaffenburg****vom 06.05.2024**

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen Stellung. 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):	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1. Siedlungsstruktur Ziel der im Betreff genannten Bauleitplanverfahren ist es, den städtebaulichen Einfluss der Gemeinde zu erhöhen, um den Rahmen für ein ortstypisches Baugeschehen im Innerort zu spannen und ortsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies entspricht insbesondere den Grundsätzen unter 3.1 (Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen) LEP sowie den Zielen 3.1.2-02 Abs. 2, 3.1.2-02 Abs. 3 und 3.1.6-01 Abs. 3 RP1. Somit werden die Planungen aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich befürwortet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



<p>2. Natur und Landschaft</p> <p>Der Geltungsbereich des Vorhabengebiets tangiert im Süden leicht das Landschaftsschutzgebiet Spessart. Zudem liegt er teilweise über einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet außerhalb von Naturschutzflächen. Im Geltungsbereich an der Aschaffenburger Straße befindet sich ferner das Naturdenkmal „Linde“. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf folgende Festlegung des RP1 hingewiesen:</p>	<p>Der betroffene Bereich ist bereits bebaut und könnte auch im Bestand (§ 34 BauGB) nachverdichtet werden. Daher entsteht durch den Bebauungsplan kein Zielkonflikt mit dem Regionalplan.</p>
<p>Gem. 4.1.2-01 RP1 sind die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparken, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen zu sichern. Schutzwürdige Landschaftsteile sollen in ihrer Funktion als biologisch und strukturell bereichernde Elemente der Landschaft, als Kompensatoren der Belastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild und als Lebensräume hier seltener bzw. selten gewordener Pflanzen- und Tiergesellschaften gestärkt werden.</p>	<p>Das Naturdenkmal wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Da sich das Naturdenkmal auf Privatgrund befindet und dieses bereits durch geltendes Recht geschützt ist, sind bauamtlich keine weiteren Maßnahmen veranlasst.</p>
<p>Bei der fachlichen Bewertung kommt den zuständigen Naturschutzbehörden besondere Bedeutung zu. Ihren Stellungnahmen ist ein besonderes Gewicht beizumessen.</p>	
<p>3. Fazit</p> <p>Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain erhebt keine Einwände, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, keine Einwände erheben bzw. den Entwürfen letztendlich zustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abstimmung mit den Naturschutzbehörden hat stattgefunden.</p>

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
Herr Lukas Hofauer
Postfach 11 02 63
63718 Aschaffenburg
vom 03.05.2024

Zusammenfassung / Stellungnahme:

Abwägungsvorschlag:

Oberirdische Gewässer, Überschwemmungsgebiete Für die Laufach, Gewässer III. Ordnung, besteht die wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Anlagen im 60m-Bereich.	Ein Hinweis auf die Anlagengenehmigungspflicht gem. Art. 20 BayWG wird aufgenommen und die zeichnerische Darstellung um eine 60m-Linie ergänzt.
Hinsichtlich des Überschwemmungsgebiets der Laufach (inkl. nördlicher Zufluss Wendelstein) liegt eine Ermittlung im Rahmen des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes (IHRK; Ingenieurbüro ISB ,2018) vor. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan darzustellen und zu berücksichtigen.	Die Ergebnisse werden in den Plan nachrichtlich übernommen.
Wir raten dazu, das Überschwemmungsgebiet rechtlich sichern zu lassen (Festsetzung).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aus fachlicher Sicht sollten die ermittelten Überschwemmungsflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Baugrenzen sollten entsprechend zurückzogenommen werden. Am nördlichen Zufluss Wendelstein sollten die fachlichen Maßnahmenvorschläge zum Hochwasserschutz gemäß IHRK (u. a. Förderung/Schaffung natürlicher Rückhalt) umgesetzt werden. <u>Hinweise zur Änderung des Plans:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Das ermittelte Überschwemmungsgebiet sowie der 60m-Bereich der Laufach sind im Plan nachrichtlich zu übernehmen. • Die Baugrenzen sollten aus dem ermittelten Überschwemmungsgebiet zurückzogenommen werden. 	Innerhalb des Überschwemmungsbereiches werden keine neuen Bauflächen festgesetzt. Für die Bauflächen innerhalb des Überschwemmungsbereiches wird folgende Festsetzung in den Plan aufgenommen: In den mit Planzeichen „H“ (Hochwassergefahrenfläche) umrandeten Flächen muss die Konstruktion so gewählt werden, dass ein Hochwasserabfluss stets gewährleistet ist und Nutzungen im EG durch eine Überflutung nicht zu schädlichen Auswirkungen führt. In den Bauflächen müssen die hochwasserrechtlichen Be lange bei Änderungen im Einzelvorhaben (wasserrechtliche Genehmigung) geprüft werden.
Wasserversorgung, Abwasserentsorgung Auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Planungsgebiet wird in den vorgelegten Unterlagen nicht näher eingegangen. Wasserbedarf und Abwasseranfall werden sich durch die vorgesehene Nachverdichtung erhöhen. Es ist zu prüfen, ob eine ausreichende Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Auf die im Gemeindegebiet grundsätzlich erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Leitungsverluste zur	Nachdem der Abwasserverband der Aschafftalgemeinden und der Zweckverband zur Trinkwasserversorgung der Aschafftalgemeinden keine Bedenken geäußert haben und es sich überwiegend um Flächen handelt, die sich bereits im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, die bereits jetzt schon ggf. höher nachverdichtet werden können, erkennen wir keine Probleme.



<p>Sicherstellung der künftigen Versorgungssicherheit wird hingewiesen. Zudem ist zu prüfen, ob die Abwasseranlagen, auch das weitere Kanalnetz, Sonderbauwerke und die Kläranlage des Abwasserverbandes der Aschafftalgemeinden, für den zusätzlichen Schmutzwasseranfall ausreichend dimensioniert sind.</p>	
<p>Niederschlagswasser Der Versiegelungsgrad des Planungsgebiets wird sich infolge der Überplanung erhöhen. Auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird in den vorgelegten Unterlagen nicht näher eingegangen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich dezentral zurückzuhalten und ortsnah zu versickern. Der notwendige Flächenbedarf (z. B. für Versickerungsmulden) sollte bereits im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p>	<p>Im Bereich nördlich der Aschaffenburger Straße (Planstraße B) besteht ein starkes Längsgefälle, sodass es unwahrscheinlich ist, dass anfallende Oberflächenwasser einer Versickerung zuzuführen. Die Straße und die Parkplätze am Friedhof hingegen können so ausgebildet werden, dass das anfallende Oberflächenwasser (insofern der Boden versickerungsgünstig ist) bergseits entwässert werden.</p> <p>Südlich der Aschaffenburger Straße befinden sich im Plangebiet bereits versiegelte Wegeflächen und Dachflächen der Bestandsgebäude, sodass nicht damit zu rechnen ist, dass der Versiegelungsgrad zunimmt. Bis auf die Gebiete VS/F wird eine Grünflächenzahl von 0,25 festgesetzt.</p>
<p>Hierzu ist eine Erschließungskonzeption zu erarbeiten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist vorab zu prüfen (z. B. mittels Sickertests an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich).</p>	<p>Aus den oben beschriebenen Gründen wird auf eine Erschließungskonzeption bezüglich der Versickerungsmöglichkeiten verzichtet.</p>
<p>Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.</p>
<p><u>Wir empfehlen folgende Änderung des Plans:</u> Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der noch zu erarbeitenden Erschließungskonzeption).</p>	<p>Aufgrund der oben ausgeführten Gründe zur Erschließungskonzeption und des knappen Flächenangebotes wird auf eine Versickerung der neuen Straßenflächen verzichtet und das anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zugeführt.</p>
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Festsetzungen:</u> • Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Hierzu</p>	<p>Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Plan aufgenommen.</p>

<p>sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. • Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. • Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. • Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen. 	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die 	<p>Die vorgeschlagenen Hinweise werden in den Plan aufgenommen.</p>



<p>Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. 	
<p>Altlasten und Bodenschutz Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes liegt kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.</p>	
<p><u>Wir empfehlen die Aufnahme folgender Hinweise:</u> 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.</p>	<p>Die vorgeschlagenen Hinweise werden in den Plan aufgenommen.</p>
<p>Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	

**4. Eingaben von Privatpersonen:**

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.03.2024 bis einschließlich zum 06.05.2024 gingen folgende Anregungen bzw. Anträge von Privatpersonen ein.

Stefanie und Michael Junker Aschaffenburger Str. 22 63846 Laufach vom 24.04.2024	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ortsmitte Frohnhofen“, sind wir nicht bereit, Flächen zu veräußern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer berührt in negativer Weise unsere Flur Nr. 13984.	Die Planung wurde geändert. Die Fl. Nr. 13984 wird für den Wendebereich nicht mehr benötigt.
Das südlich geplante neue Wohngebäude hinter dem bestehenden Wohnhaus Aschaffenburger Str. 14 mit der Flur Nr. 13980, beeinträchtigt die geplante Weiterentwicklung unseres Bestands, den wir weiterhin erhalten wollen.	Ein Bebauungsplan schafft grundsätzlich nur Baurecht. Es bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen, wann und ob das Baurecht wahrgenommen wird. Insofern hätte sich aus dem Vorentwurf für den Einwandsführer kein Nachteil, sondern ein Vorteil ergeben.
Des weiteren ist zu beachten, dass in diesem hinteren Bereich des Grundstücks der Abwasserschacht mit Entwässerungsleitungen für das bestehende Wohngebäude liegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Verlegung des Wendebereichs in der aktualisierten Planung ergibt sich kein Konflikt mehr.
Für eventuell anfallende Erschließungskosten für das geplante Wohnprojekt werden wir nicht aufkommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Dana-Michelle und Steffen Müller
Steigerer Weg 4
63846 Laufach
vom 17.04.2024

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Anwohner des neu zu gestaltenden Gebiets in der Ortsmitte Frohnhofen möchten wir einige Bedenken hinsichtlich der aktuellen Planung äußern.</p>	
<p>Die im Amtsblatt vom 8. März abgedruckte und im Rathaus ausliegende Planzeichnung sieht den Bau einer Straße über das jetzige Hofgrundstück Schudt vor. Diese würde in Form eines Wendehammers an unserer Grundstücksgrenze Steigerer Weg 4 enden.</p>	
<p>Der Bau einer Straße mit nicht unerheblichem Gefälle bei gleichzeitiger Oberflächenversiegelung birgt für unser Grundstück die Gefahr einer Überflutung bei stärkeren Regenfällen.</p> <p>Bereits jetzt ist bei Starkregen die Menge an Wasser, die von der Hauptstraße in den Steigerer Weg fließt, nicht zu unterschätzen. Eine weitere „Wasserrutsche“ von der anderen Seite könnte mit hoher Wahrscheinlichkeit unser neu errichtetes Wohnhaus zu einem Wasserschloss werden lassen, sofern die Kanalisation der neu zu erschließenden Gebiete nicht für die Aufnahme größerer Regenfälle ausreicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Verlegung des Wendebereichs in der aktualisierten Planung ergibt sich kein Konflikt mehr.</p>
<p>Uns wurde bei der Baugenehmigung des neuen Wohnhauses Steigerer Weg 4 nur eine Aufschüttung des Bodens auf der Seite des Hauseingangs zugestanden. Der Rest unseres Grundstückes liegt deutlich unter dem Straßenniveau des</p>	<p>Teil der Baugenehmigung ist der Abbruch der Bestandsgebäude auf Flur Nr. 13978, Hausnummern 4 und 6. Durch den Gebäudeabbruch wird die Gefährdung der Überflutung verringert, da sich der Retentionsraum vergrößert.</p>



Steigerer Weges und auch der neu geplanten Anlage.	
Wir bitten daher, bei der Planung eine Lösung zu suchen, die die Gefahr einer Überflutung unseres Grundstücks verhindert.	Durch die Verlegung des Wendebereichs in der angepassten Planung wird die aktuelle Situation nicht verschlechtert.
<p>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass sich im aktuell noch stehenden Stallgebäude des Bauerhofes Schudt jährlich verschiedenste Wildvögel ansiedeln und brüten, z. B. aktuell wieder Turmfalken.</p> <p>Da nach dem Abriss der alten Gebäude diese Nistmöglichkeiten in geeigneter Form nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir um Schaffung neuer Nistplätze. Vor ein paar Jahren war ein Biologe vor Ort, der hierzu sicher einen Bericht verfasst hat und Sie bezüglich der Errichtung neuer Nistmöglichkeiten beraten könnte. Leider wissen wir nicht, ob dieser von der Gemeinde Laufach oder der Familie Schudt beauftragt wurde.</p>	<p>Die Belange des Naturschutzes werden bei der Prüfung des Einzelvorhabens berücksichtigt und die sich daraus ergebenden Anforderungen umgesetzt.</p> <p>Es fanden bereits 2020 Untersuchungen (ASB) zum Artenschutz statt. Die sich daraus ergebenen Ausgleichsmaßnahmen für die Scheunenabbrüche wurden laut Grundstückseigentümer bereits umgesetzt.</p>
Wir hoffen, dass Sie unsere Anliegen bei der weiteren Planung und Umsetzung berücksichtigen.	



Architekt Albert Franz Goethestr. 16 63846 Laufach vom 03.05.2024	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
WA 4	
A. Festsetzungen durch Planzeichen	
<p>Festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken - Private Grünfläche <p>Alternativvorschlag:</p> <p>In der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze sind aufgrund der schräg verlaufenden Baugrenze und dem Hintergrund, dass dort noch eine Erschließungsfläche benötigt wird, nur zwei Stellplätze möglich. Diese werden für eine mögliche Wohnbebauung innerhalb der Baugrenze nicht ausreichen.</p> <p>Um alle erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienwohnhaus im WA 4 herzustellen, gäbe es die Möglichkeit die Flächen in der privaten Grünfläche zu befestigen.</p> <p>Alternativ könnte die Fläche von 4 Stellplätzen von den öffentlichen Stellplätzen abgegeben werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Nach Fertigstellung des Gebiets werden die Bewohner und Besucher des Mehrfamilienwohnhauses realistisch betrachtet auf den öffentlichen Stellplätzen parken, sofern sie keinen eigenen Stellplatz in angemessener Entfernung zugeordnet haben.</p>	<p>In den festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports sind je Hof drei Stellplätze möglich. Zusätzlich können in den Hauptbaukörpern von der nördl. Erschließungsstraße B noch Garagen in das Gebäudevolumen integriert werden, so dass keine Notwendigkeit dafür besteht, die Festsetzungen zu ändern oder dafür öffentliche Stellplätze zu verwenden.</p> <p>Zusätzlich wird entlang der Planstraße B südlich des Baufensters eine Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.</p>
Hinweis: Grundsätzlich ist uns aufgefallen, dass in allen Bauabschnitten, außer in WA 4,	Die knappe Bemessung der Baugrenzen ist berücksichtigt und in WA 5 und WA 6 durch die



<p>WA 5 und WA 6 die Baugrenzen sehr großzügig, parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufen und eine großzügige Bebauung ermöglichen. Diese Regel gilt nicht nur bei bestehenden Abschnitten, sondern auch in den neuen Gebieten WA 1 und WA 3. Hier sind die Baufenster um einiges großzügiger geplant als in den Abschnitten WA 4, WA 5 und WA 6.</p>	<p>Überschwemmungsgefahr bedingt, siehe hierzu das Hochwasserschutzkonzept der Ingenieure Steenken & Breitenbach.</p>
<p>A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</p>	
<p>Zu Punkt 2 → Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§16 bis 21 BauNVO)</p> <p>Festgesetzt: WH 4.50 Als Grundlage der Ermittlung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt Dachhaut/ Außenwandoberfläche, senkrecht in der Wandebene gemessen zu Grunde zu legen, jeweils am tiefsten Geländepunkt an der traufseitigen Gebäudewand.</p> <p>Alternativvorschlag: WH 4.50 bergseits WH 7.50 talseits Bezogen wird die Wandhöhe auf das natürliche Gelände.</p> <p>Begründung: Durch den Gelände Verlauf der Grundstücke wäre das erste Geschoss straßenseitig komplett im Erdreich und kann somit nicht als Wohnfläche genutzt werden. Städtebaulich ist eine Wandhöhe von 7,50m vertretbar, da in den Abschnitten WA 1, WA 2, WA 3, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 auch mindestens 7,50 Meter Wandhöhe zulässig sind.</p>	<p>Dem Gemeinderat war es ein großes Anliegen, die Bebauung auf der Kuppe niedrig zu halten, weshalb die zulässige Wandhöhe im Planungsprozess so weit abgesenkt wurde, dass ausgehend von der nördl. Planstraße B (Friedhof) ein ebenerdiger Zugang zum Gebäude plus 3 m Geschosshöhe möglich ist. Dies wird auch durch den Schnitt bzw. die Ansicht der Einwendungsführer bestätigt. Die Wandhöhe wird talseits auf 6,50 m festgesetzt. Es wird zudem empfohlen, die Möglichkeiten der steileren Dachneigung auszunutzen.</p>

<p>Ansicht von der Straße mit WH über 4,50 m</p>	
<p>Zu Punkt 3 → Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Festgesetzt: Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht dem Art 57 BayBO unterfallen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Alternativvorschlag: Erschließungsanlagen wie Laubengänge, Treppenhäuser und Aufzüge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten.</p> <p>Begründung: Um die Wohnungen im Dachgeschoss zu erschließen, soll eine einläufige Außen-treppe ergänzt werden.</p> <p>Im Abschnitt WA 6 sind ebenfalls Erschließungsanlagen außerhalb der Baugrenze zulässig.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Im Baufeld WA 4 und WA 6 sind Erschließungsanlagen wie Laubengänge, Treppenhäuser als Stahlkonstruktion und Aufzüge auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die nachbarschützenden Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 einhalten.“</p>



Treppe außerhalb der Baugrenze	
Hinweis: Grundsätzlich ist uns aufgefallen, dass in allen Bauabschnitten, außer in WA 4, WA 5 und WA 6 die Baugrenzen sehr großzügig, parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufen und eine großzügige Bebauung ermöglichen. Diese Regel gilt nicht nur bei bestehenden Abschnitten, sondern auch in den neuen Gebieten WA 1 und WA 3. Hier sind die Baufenster um einiges großzügiger geplant als in den Abschnitten WA 4, WA 5 und WA 6.	
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Zu Punkt 2 → Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) → 2.7 Flachdachanbauten: Festgesetzt: Die folgende Festsetzung gilt generell: Die Tiefe des Anbaus darf max. 6,00 m und die Länge max. 70% der jeweiligen Außenwände des Hauptbaukörpers betragen Alternativvorschlag: Die folgende Festsetzung gilt generell: Die Tiefe des Anbaus darf max. 8,00 m und die Länge max. 70% der jeweiligen Außenwände des Hauptbaukörpers betragen. Begründung: Die Baugrenzen lassen eine Bebauung von 8,00 m Tiefe zu.	Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass im WA 4 die volle Tiefe des Baufensters ausgeschöpft werden darf. Ansonsten bleibt die Festsetzung erhalten.
WA 5	
A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
Zu Punkt 2 → Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1Nr.1 BauGB; §§16 bis 21 BauNVO)	Aufgrund der Hanglage und der Südexposition geht die Gemeinde davon aus, dass

Festgesetzt:

WH 4,50

Als Grundlage der Ermittlung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt Dachhaut/ Außenwandoberfläche, senkrecht in der Wandebene gemessen zu Grunde zu legen, jeweils am tiefsten Geländeckpunkt an der traufseitigen Gebäudewand.

Alternativvorschlag:

WH 4,50 bergseits

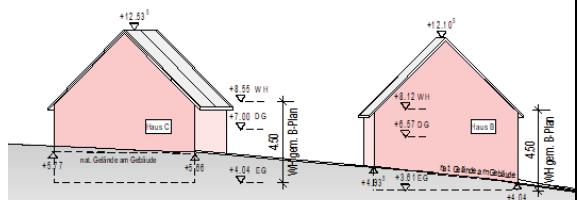
WH 7,50 talseits

Bezogen wird die Wandhöhe auf das natürliche Gelände.

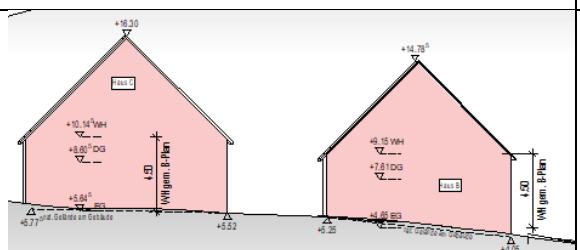
Begründung:

Durch den Geländeverlauf der Grundstücke wäre das erste Geschoß straßenseitig komplett im Erdreich und kann somit nicht als Wohnfläche genutzt werden. Städtebaulich ist eine Wandhöhe von 7,50m vertretbar, da in den Abschnitten WA 1, WA 2, WA 3, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 auch mindestens 7,50 Meter Wandhöhe zulässig sind.

vorwiegend auf der Südseite die Wohnräume und auf der Nordseite untergeordnete Räume wie Küche, Bad und Abstellräume untergebracht werden. Nachdem der Höhenunterschied maximal ein Meter beträgt, können auf der Nordseite problemlos Fenster auch für Aufenthaltsräume realisiert werden. Eine unbillige Härte besteht nicht. Der Gemeinderat möchte - wie auch in WA 4- keine hohen Baukörper an dieser Stelle zulassen. Die Wandhöhe wird talseits jedoch auf 6,50 m festgesetzt.



Ansicht von Planstraße B, WH 4,50 EG komplett im Erdreich



Ansicht von Planstraße B, WH bergseits 4,50, talseits 7,50

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

<p>Zu Punkt 2</p> <p>→ Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)</p> <p>→ 2.1 Baukörper</p> <p>Festgesetzt:</p> <p>Im Baufeld WA 5 sind die zulässigen Gebäudelängen und -breiten auf max. 8,0 m festgesetzt</p> <p>Alternativvorschlag:</p> <p>Im Baufeld WA 5 ist keine Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt, doch es müssen 2 freistehende Häuser sein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Da die Abstandsflächen von mind. 6 Metern eingehalten werden müssen, lässt das Baufenster nur 2 freistehende Häuser zu.</p> <p>Bei einer Bebauung von 8 Metern Tiefe könnten 2 Häuser mit einer Bruttogrundfläche von 64m² gebaut werden. Abzüglich Wände, Erschließung und Technikflächen bleibt keine adäquate Wohnfläche für eine Wohnung übrig. Es bleiben hier nur ca. 40 m² als Wohnfläche übrig.</p>	<p>Es wird festgesetzt, dass die Gebäude-länge frei gewählt werden kann, jedoch mindestens 2 Gebäude zu errichten sind. Die Firstrichtung kann auch gedreht werden.</p>
<p>Zwei Häuser mit 8 m breite</p>	

<p>alternativ zwei freistehende Häuser</p>	
<p>Zu Punkt 3 → Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)</p>	<p>Terrassenüberdachungen sind sehr wohl innerhalb der Baugrenzen möglich.</p>
<p>Festgesetzt: Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht dem Art 57 BayBO unterfallen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>	
<p>Alternativvorschlag: Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächer und Balkone sind außerhalb der Baugrenze zulässig.</p>	
<p>Begründung: Die Baugrenzen sind zu knapp bemessen, um Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Vordächer einzuplanen. Eine Überschreitung diesbezüglich ist städtebaulich vertretbar, da die Baugrenzen in anderen Abschnitten großzügiger geplant sind.</p>	
<p>Hinweis:</p>	



<p>Grundsätzlich ist uns aufgefallen, dass in allen Bauabschnitten, außer in WA 4, WA 5 und WA 6 die Baugrenzen sehr großzügig, parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufen und eine großzügige Bebauung ermöglichen. Diese Regel gilt nicht nur bei bestehenden Abschnitten, sondern auch in den neuen Gebieten WA 1 und WA 3. Hier sind die Baufenster um einiges großzügiger geplant als in den Abschnitten WA 4, WA 5 und WA 6.</p>	
<h2>WA 6</h2>	
<p>A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</p>	
<p>Zu Punkt 2 → Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§16 bis 21 BauNVO)</p> <p>Festgesetzt: WH 6.00</p> <p>Alternativvorschlag: WH 6.50</p> <p>Begründung: Bei einer Neuerrichtung des Gebäudes, müssen die Geschosshöhen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Um die Dachkonstruktion richtig anzuschließen, wird eine Wandhöhe von 6,50 m benötigt. Selbst mit einer WH von 6,50 ist das Gebäude niedriger als die umliegenden Gebäude und fügt sich in die Umgebung ein.</p>	<p>Es wurden bereits Zugeständnisse an die Wandhöhen gemacht, da das vorhandene Gebäude deutlich niedriger ist. Die zeichnerische und technische Begründung des Einwandführers mit Geschossdecken plus Fußbodenaufbau von gesamt 45 cm lässt sich nicht nachvollziehen. Das Erdgeschoss könnte im Falle einer Nutzung als Garage zudem auch mit geringeren Deckenhöhen ausgeführt werden. Durch eine höhengleiche Einstellung mit dem Außen Gelände wie im rechten Schaubild dargestellt, wird zusätzliche Höhe gewonnen.</p> <p>Das Bestandsgebäude hat keinen Kniestock. Dieser wird auch zukünftig nicht gewünscht.</p> <p>Die Wandhöhe wird talseits jedoch auf 6,30 m festgesetzt.</p>



<p>Anschluss bei 6m WH Anschluss bei 6,50 m WH</p> <p>Zu Punkt 3 → Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Festgesetzt: Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien- und grenzen gemäß Planzeichnung. Die Gebäudetiefe ist mit 9 Metern durch die Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Alternativvorschlag: Baugrenzentiefe von 12 Metern in den oberen Geschossen. Im Erdgeschoss kann die Baugrenze mit Tiefgarage und Stellplätzen überbaut werden.</p> <p>Begründung: Im Hinblick auf einen Abriss und Wiederaufbau des Brauhauses wäre es sinnvoll die notwendigen Stellplätze für die Wohnungen im Erdgeschoss nachzuweisen. Des Weiteren soll die Erschließung der Wohnungen über einen Flur an der Aschaffenburger Straße erfolgen. Aufgrund der Verkehrslage und der Geräuschkulisse der Aschaffenburger Straße ist es besser die Wohnungen nach hinten Richtung Garten zu orientieren. Die Optik des Gebäudes wird Straßenseitig weiterhin bewahrt.</p>	<p>Die Gebäudekubatur des Bestandes soll erhalten bleiben. Alle anderen Gebäude im Plangebiet dürfen nur 9,5 m breit gebaut werden. Da-her wäre eine Gebäudetiefe von 12 m eine unbegründbare Besserstellung. Dies schließt sich insbesondere im Bereich der Erhaltungssatzung aus, die nicht nur Interesse an einer Fassadenkulisse, sondern an dem Erscheinungsbild des Gebäudes hat, wenn man als Verkehrsteilnehmer von Aschaffenburg kommt.</p> <p>Es wird festgesetzt, dass Überschreitungen bis 2,0 m Tiefe durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker zulässig sind.</p> <p>Zusätzlich wird nördlich des Baufensters eine Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.</p>

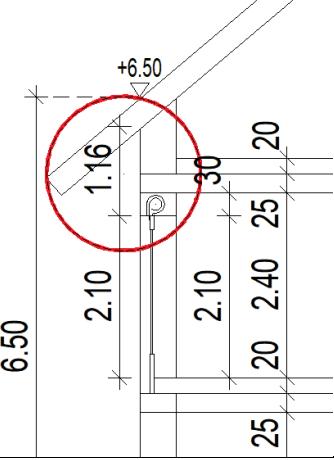


<p>Hinweis:</p> <p>Grundsätzlich ist uns aufgefallen, dass in allen Bauabschnitten, außer in WA 4, WA 5 und WA 6 die Baugrenzen sehr großzügig, parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufen und eine großzügige Bebauung ermöglichen. Diese Regel gilt nicht nur bei bestehenden Abschnitten, sondern auch in den neuen Gebieten WA 1 und WA 3. Hier sind die Baufenster um einiges großzügiger geplant als in den Abschnitten WA 4, WA 5 und WA 6.</p>	
<p>Zu Punkt 3</p> <p>→ Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Festgesetzt:</p> <p>Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht dem Art 57 BayBO unterfallen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>Alternativvorschlag:</p> <p>Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächer und Balkone sind außerhalb der Baugrenze zulässig.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Baugrenzen sind zu knapp bemessen, um Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Vordächer einzuplanen. Eine Überschreitung diesbezüglich ist städtebaulich vertretbar, da die Baugrenzen in anderen Abschnitten großzügiger geplant sind.</p>	<p>Die Festsetzung B 2.1 wird ergänzt um Balkone, Erker und Terrassen, die auch außerhalb der nördlichen Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 2 m und einer Einzelbreite von 5 m zulässig sind und die Abstände untereinander wie Dachaufbauten einhalten.</p>
<p>Hinweis:</p> <p>Grundsätzlich ist uns aufgefallen, dass in allen Bauabschnitten, außer in WA 4, WA 5 und WA 6 die Baugrenzen sehr großzügig, parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufen und eine großzügige Bebauung ermöglichen. Diese Regel gilt nicht nur bei bestehenden Abschnitten, sondern auch in den neuen Gebieten WA 1 und WA 3. Hier</p>	



<p>sind die Baufenster um einiges großzügiger geplant als in den Abschnitten WA 4, WA 5 und WA 6.</p>	
<p>Zu Punkt 3 → Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)</p>	<p>Die festgesetzte Bauweise „geschlossen“ zwingt den Bauwerber, auf die Grenze zum Nachbarn zu bauen. Ebenso wird durch die Baulinie die Grenzbebauung zur Straße erzwungen. Der Einwand kann daher nicht nachvollzogen werden.</p>
<p>Festsetzung: Als Bauweise werden die offene Bauweise (o), die geschlossene Bauweise (g) und die abweichende Bauweise (a) jeweils gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die abweichende Bauweise (a) wird so festgesetzt, dass auf eine Grenze zum Nachbar gebaut werden darf. Auf den verbleibenden Gebäudeseiten müssen die Abstandsflächen eingehalten werden.</p>	
<p>Alternativvorschlag: Bei Neubau des Brauereigebäudes kann wieder auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.</p>	
<p>Begründung: Städtebaulich gesehen ist eine geschlossene Bebauung an der Stelle wichtig. Falls das Gebäude nicht saniert werden kann und neu errichten werden muss, sollte es auch wieder beim Nachbarn angeschlossen werden.</p>	
<p>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p>	
<p>Zu Punkt 2 → Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) → 2.2 Dachform, Dachneigung und Drempel:</p>	<p>Die Einwände und die Darstellung können technisch nicht nachvollzogen werden, da sie darstellen, dass es technisch machbar ist.</p>
<p>Festgesetzt: Gilt nur in Gebieten mit Planeinschrieb OM: Das maximale Maß zwischen der Oberkante Fensteröffnung und Unterkante Sparren an der Außenwand darf 1,00 m nicht überschreiten.</p>	
<p>Alternativvorschlag: Das maximale Maß zwischen der Oberkante Fensteröffnung und Unterkante</p>	



<p>Sparren an der Außenwand darf 1,20 m nicht überschreiten.</p>	
<p>Begründung: Bei einer Standardfenstergröße mit Rolladenkasten und Sturz ergibt sich technisch eine Höhe von 1,16 m.</p>	
	
<p>Zu Punkt 2 → Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) → 2.3 Dachaufbauten:</p> <p>Festgesetzt: In den Bereichen mit (E) dürfen Gauben eine maximale Außenbreite von 1,50 m nicht überschreiten.</p> <p>Alternativvorschlag: Gauben mit einer maximalen Außenwandbreite von 2,00 m.</p> <p>Begründung: Um die heutigen Energetischen Standards einzuhalten, benötigen wir eine mind. 36,5 er Außenwand. Abzüglich notwendiger Anschlüsse würde nur eine Fensterbreite von ca. 50 cm übrigbleiben. Um ein Fenster mit 1 m Breite einbauen zu können, wird eine Gaubenbreite von 2 Metern Außenmaß benötigt.</p>	<p>Bei geschickter Wahl der Konstruktion und der Baustoffe sind schmalere Außenwände möglich. Die Wahl der Fensterbreite und der Außenwand obliegt dem Planverfasser. Es wird darauf hingewiesen, dass die mit Spitzdach dargestellten Gauben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.</p>

Gaube mit 2 m Breite Gaube mit 1,50 m Breite	
<p>Zu Punkt 2 → Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) → 2.3 Dachaufbauten:</p> <p>Festgesetzt: In den Bereichen mit (E) dürfen Gauben eine maximale Außenbreite von 1,50 m nicht überschreiten.</p> <p>Alternativvorschlag: Technische Aufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten sind zulässig und werden mit einer Gaube kaschiert.</p> <p>Begründung: Gemäß der bayrischen Bauordnung müssen bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten, zwei Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Auf Grund dessen ist ein Aufzug unabdingbar. Für die technische Ausführung wird voraussichtlich eine Aufzugsüberfahrt benötigt. Um ein optisch angemessenes Bild zu bewahren, wird die Überfahrt in einer Gaube kaschiert.</p>	<p>Die Festsetzung B 2.3 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Gauben für Aufzüge dürfen diese Maße überschreiten und sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die bauliche Notwendigkeit ist in den Plänen darzustellen. Die Gemeinde erteilt in Abstimmung mit der Bauaufsicht eine Ausnahme.“</p>