



Gemeinde Waldaschaff

Bebauungsplan

„Freizeitgelände Am Knüchel“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 15. Juli 2021
ergänzt: 24.05.2022



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass
2. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Überschwemmungsgebiet der Kleinaschaff
- 3 Geltungsbereich und Größe
- 4 Umweltbericht
- 5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 6 Grünordnung
- 7 Immissionsschutz
- 8 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 9 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes
- 10 Ver- und Entsorgung
11. Flächenbilanz
12. Anlagen

1. Anlass

Die Gemeinde Waldaschaff hatte im Jahr 1998 am südlichen Ortsrand westlich der Kleinaschaff und damals noch südlich der Bundesautobahn BAB A3 ihr Festplatzgelände entwickelt. Zum damaligen Zeitpunkt lag das Gelände außerhalb der bebauten Ortslage.

Vor ca. 10 Jahren begann die Autobahndirektion Nordbayern im Zuge des 3-streifigen Ausbaus der Bundesautobahn BAB A3 mit der Verlegung der Fahrbahntrasse in südliche Richtung, um u. a. die Bevölkerung der Gemeinde von Lärmimmissionen zu entlasten.

Die Verlegung der Trasse ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Sie verläuft an seiner engsten Stelle in einem Abstand von ca. 100 m von der Südwestecke des Festhalengebäudes.

Seit dem Beginn der Baumaßnahmen zur Trassenverlegung hat sich die Gemeinde Waldaschaff intensiv mit der Folgenutzung der durch die Verlegung freiwerdenden Flächen auseinandergesetzt und sich entschieden dort zur Attraktivierung des Ortes ein Freizeitgelände zu entwickeln.

So sind bis zum heutigen Zeitpunkt ein Wanderheim, ein Beach- und Bolzplatz, eine Modellsportanlage und ein Wasserlehrpfad errichtet worden. Für Jugendliche wurden Container für ein Jugendheim aufgestellt und im Jahr 2014 zwei der Brückenpfeiler, die nach der Verlegung der Autobahn nicht abgebrochen wurden, als Kletterpfeiler eingeweiht.

Weitere Freizeitnutzungen wie Boule, Streetball und/oder eine Skateranlage sollen dieses Angebot ergänzen.

Auch der Obst- und Gartenbauverein will sich dort ansiedeln, um einerseits die Artenvielfalt mit einem Kräutergarten im Bereich um den Wasserlehrpfad zu ergänzen und andererseits, um Teilflächen des Geländes zu pflegen. Des Weiteren sollen entlang der Kleinaschaff Kleingärten errichtet werden.

Während alle bisherigen Nutzungen formalrechtlich auf der Grundlage genehmigter Bauanträge errichtet wurden, soll die weitere Entwicklung des Plangebiets über einen Bebauungsplan gesteuert werden.

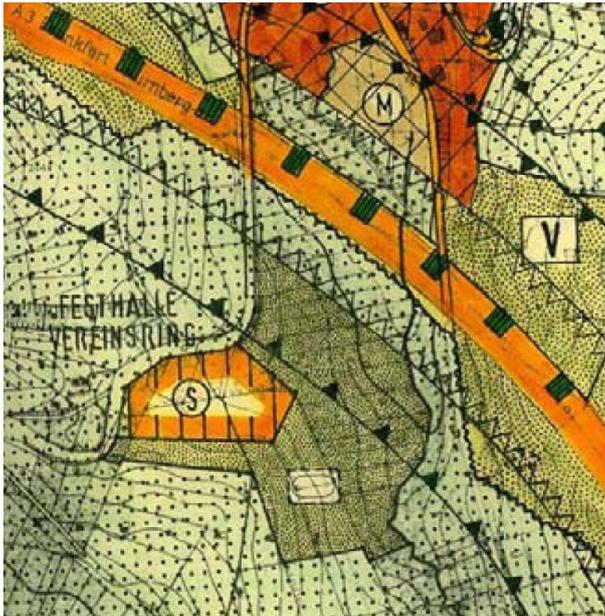
In diesem Zusammenhang wird auch das Planungsrecht für den Standort eines Feuerwehrrätehauses hergestellt.

2. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt lediglich den Bereich um den Festplatz als Sondergebiet mit der Zweckbestimmen „Festhalle, Vereinsring“ dar.

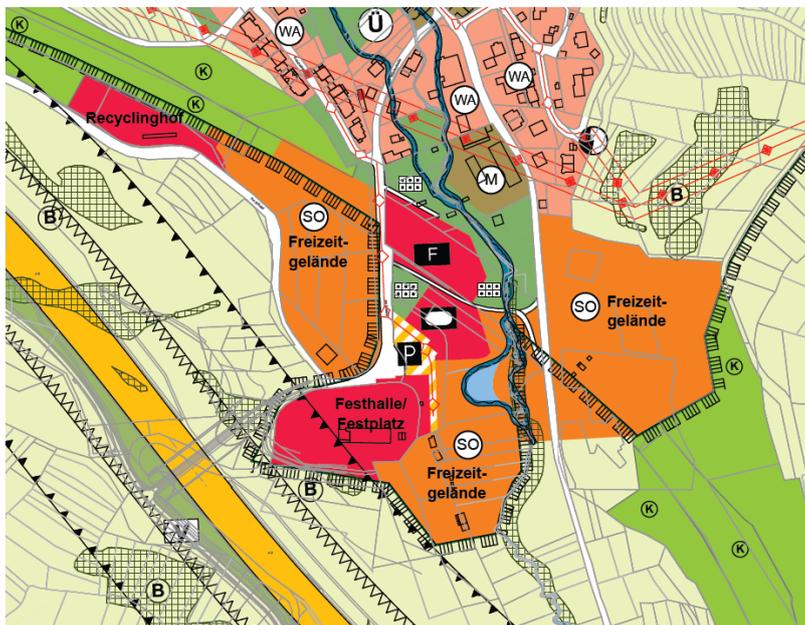
Die Flächen östlich anschließend sind als Sportflächen gekennzeichnet. Zwischen der bebauten Ortslage und dem Sondergebiet liegt die alte Trasse der Bundesautobahn BAB A3. Die sonstigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft oder als Straßenbegleitgrün dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

Die Gemeinde Waldaschaff schreibt ihren Flächennutzungsplan fort. Dieser Flächen-nutzungsplan befindet sich als Entwurf im Verfahren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen im Flächen-nutzungsplanentwurf.



Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans, Plan unmaßstäblich

Da sich der Flächennutzungsplan für den Gesamtort im Verfahren befindet, wird darauf verzichtet parallel zu diesem Bebauungsplan zusätzlich auch den Teilausschnitt ins Verfahren zu geben.

2.2 Überschwemmungsgebiet der Kleinaschaff

Nach einer Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets der Kleinaschaff (HQ 100) vom 21.02.2017 durch das Ing. Büro Jung sind nur noch die Wasserflächen sowie die Böschungsbereiche von einem Hochwasserereignis betroffen.

Somit sind keine Einschränkungen der einzelnen Nutzungen zu erwarten.

3. **Geltungsbereich und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch die Parzellen Fl. Nrn. 5598, 5505, 5504, 5506, 5469, 5479, 5475, 7489, 7492 und 7508,
- im Süden durch die Parzellen Fl. Nrn. 7523/1, 7523, 7525, 7527 und 5441,
- im Osten durch die Parzellen Fl. Nrn. 1065, 5442, 5442/2, 5443, 5443/2, 5444, 5425, 8089, 5423 und 6133 sowie
- im Norden durch die Parzellen Fl. Nrn. 5403, 5404, 5405, 5405/1, 9390/1, 8089, 5425/2, 1065, 5453, 5458/2, 5458, 5457, 7508, 5529/5, und 6684/2.

Folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Waldaschaff liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 5411, 5418, 5442, 5442/2, 5443, 5443/2, 5444, 5444/1, 5449, 5450, 5451, 5452, 5455, 5455/1, 5455/2, 5456, 5456/2, 5464, 5466, 5470, 5470/2, 5471, 5472, 5473, 5453/1, 5474, 7523/2, 7523/3, 7523/4 und 7526, alle jeweils vollständig und

Fl. Nrn. 1065 (Kleinaschaff), 5353, 5423, 5441, 5458/2, 6133, 6684/2, 7490, 7508, 7523, 7523/1, 7525, 7527 und 8089, alle jeweils teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt 97.781 m².

4. **Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Bestandssituation

Das Plangebiet wurde in den letzten 10 Jahren durch den Abbruch der alten Autobahnbrücke, die Errichtung der neuen Trasse sowie durch das teilweise Abtragen und Neumodellieren der Böschungen intensiv durch Baustellenverkehr, durch Zwischenlagerung von Bauschutt, Erdaushub und Mutterboden sowie Baucontainern beeinträchtigt.



Bestandsfotos
nach Abbruch der alten Autobahntrasse

Die Verlegung der Autobahn, der Rückbau der alten Trasse sowie die Modellierung der Böschungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Zur Zwischenlagerung wurden im Sommer 2014 nur noch Flächen nördlich der Modellsportanlage sowie der Bereich, auf dem das Feuerwehrgerätehaus errichtet werden soll, genutzt.



Der Wasserlehrpfad und die Kleinaschaff nach Abschluss der Arbeiten



Blick nach Norden auf die ehemalige Böschung

Auch wenn von den Beeinträchtigungen durch die Autobahnverlegung die schützenswerten Landschaftsbestandteile des Plangebietes wie die Kleinaschaff mit ihren Uferbereichen und das Festplatzgelände weitgehend ausgenommen wurden, bestand ein Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten in den letzten Jahren nur „eingeschränkt“. Diese Einschränkungen wurden im Rahmen der Planfeststellung zum Bau/Rückbau der BAB A3 bei den in diesem Verfahren zu beachtenden Umweltbelangen gewürdigt.

Parallel zu den Arbeiten der Autobahndirektion wurden in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Einzelbaugenehmigungen für Bauvorhaben erteilt, bei denen die Umweltbelange zu berücksichtigen sind.

Dies waren das Festplatzgelände mit Festhalle, das Wanderheim mit Außengelände, die Modellsportanlage, der Recyclinghof, der Beach- und Bolzplatz, die Kletterpfeiler mit Schutzraum, die Verbindungsstraße zwischen Brücken- und Aschaffstraße sowie das Gelände um den Wasserlehrpfad.

Von Seiten der Autobahndirektion Nordbayern wurden die Böschungen renaturiert und zum Teil als Ausgleichsflächen entwickelt.

Noch nicht umgesetzt wurde die Renaturierung der Kleinaschaff im nördlichen Teilabschnitt. Auch für den öffentlichen Parkplatz fehlt die endgültige Oberflächenbefestigung.

Bewertung

Der Bebauungsplan setzt keine exakten Bemessungsgrenzen fest. Insofern bedarf es bei allen weiteren Baueingaben der Abstimmung mit dem Landratsamt Aschaffenburg (Kreisbaumeisterin, Bauaufsicht, untere Naturschutzbehörde, ggf. Wasser- und Bodenschutz bzw. untere Immissionsschutzbehörde). Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Umweltbelange bei allen Maßnahmen beachtet werden.

Danach kann Folgendes prognostiziert werden:

Für die **Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen** haben sich die Lebensbedingungen/-räume durch die nachlassende Bautätigkeit, den abnehmenden Baustellenverkehr und die durchgeführten Begrünungs- und Rekultivierungsmaßnahmen verbessert.

Durch den sukzessiven Rückbau der befestigten Flächen nach Abrücken der Baufirmen auf das nach B-Plan zulässige Maß und die im Anschluss daran erfolgten Begrünungs- und Rekultivierungsmaßnahmen unter Beachtung der neu ermittelten Überschwemmungslinie der Kleinaschaff werden sich die Bedingungen für die **Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft** verbessern.

Für das **Schutzgut Klima** werden keine messbaren Veränderungen erwartet.

Die **Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter** werden durch die Maßnahme nicht berührt.

Auch für die **Wechselwirkung zwischen den** vorgenannten **Schutzgütern** werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

Durch die Einbindung der einzelnen Abteilungen im Landratsamt Aschaffenburg (Kreisbaumeisterin, ggf. Bauaufsicht, unteren Naturschutzbehörde, ggf. Wasser- und Bodenschutz, ggf. untere Immissionsschutzbehörde) bei allen zukünftigen Baumaßnahmen kann sichergestellt werden, dass dauerhaft keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Resümee

Von der geplanten Umwidmung der baulichen Nutzung und Umgestaltung der Flächen sind die Schutzgüter nicht mit großer Erheblichkeit betroffen. Entsprechende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches bei den zukünftig anstehenden Bauvorhaben werden zur Minimierung der Auswirkungen beitragen.

5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet wurde in den letzten 10 Jahren durch den Abbruch der alten Autobahnbrücke, die Errichtung der neuen Trasse sowie durch die Neumodellierung der Böschungen intensiv durch Baustellenverkehr, durch Zwischenlagerung von Bauschutt, Erdaushub und Mutterboden sowie Baucontainern beeinträchtigt.

Die Verlegung der Autobahn, der Rückbau der alten Trasse sowie die Modellierung der Böschungen sind weitgehend abgeschlossen. Zur Zwischenlagerung werden nur noch Flächen nördlich der Modellsportanlage (Natursteinfindlinge) sowie der Bereich, auf dem das Feuerwehrgerätehaus errichtet werden soll (Baucontainer), genutzt.

Von den Beeinträchtigungen durch die Autobahnverlegung wurden die schützenswerten Landschaftsbestandteile des Plangebietes wie die Kleinaschaff mit ihren Uferbereichen, das Areal um den Festplatz sowie die südlichen Böschungen der Autobahn, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, ausgenommen.

Ein Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bestand insofern in den letzten Jahren nur „eingeschränkt“. Diese Einschränkungen wurden im Rahmen der Planfeststellung zum Bau/Rückbau der BAB A3 im Rahmen der in diesem Verfahren zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange gewürdigt.

In vielen Teilbereichen sind die Umgestaltungsmaßnahmen abgeschlossen. So ist die Umgestaltung des Wasserlehrpfades abgeschlossen, das Wanderheim und die Modellsportanlage sind fertiggestellt, ebenso der Beach- und Bolzplatz, das Gerätehaus an den zwei Brückenpfeilern und auch die Verbindungsstraße zwischen Brücken- und Aschaffstraße. Der öffentliche Parkplatz ist geschottert und nutzbar.

Parallel mit diesen Umgestaltungen waren auch zahlreiche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern insbesondere Im Bereich des Parkplatzes, des Wasserlehrpfades und des Beach- und Bolzplatzes verbunden.

Seitdem können sich somit die Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten wieder weitgehend ungestört entwickeln.

Noch nicht abgeschlossen sind die Renaturierung der Kleinaschaff im nördlichen Abschnitt sowie die Arbeiten zur Herstellung eines Walles/Hügels nördlich der Modellsportanlage. Dort soll aus optischen Gründen die Modellsportanlage vom naturnah ausgebauten Wasserlehrpfad abgeschirmt werden.

Für alle oben beschriebenen Maßnahmen ist die artenschutzrechtliche Prüfung abgeschlossen.

Der Bebauungsplan sieht jedoch weitere Nutzungen vor, deren Baubeginn aber noch nicht absehbar ist.

Es wird für wenig sinnvoll gehalten Doppelbegehungen durchzuführen. Stattdessen werden Untersuchungen im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung erst kurz vor dem geplanten Baubeginn einer Maßnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt und, soweit erforderlich, erst dann die ggf. notwendigen Maßnahmen benannt.

6. Grünordnung

Die Systematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG sieht vor der Konzeption von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor.

Bei diesem Bebauungsplan wurden diese bei zahlreichen Maßnahmen im Rahmen von erteilten Einzelbaugenehmigungen (Ausnahme Feuerwehrgerätehaus) beachtet.

Parallel zu diesen Genehmigungen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg auch die notwendigen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. Diese sind in den Bauleitplan eingeflossen.

Die größeren baulichen Maßnahmen sind damit weitgehend abgeschlossen.

Als letzte größere Maßnahme steht somit nur noch die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses an, für das in zentraler Lage ein Baufeld vorgesehen ist. Dieser Standort liegt unterhalb der alten Autobahntrasse. Von dieser Baumaßnahme ist die natürliche Vegetation nicht betroffen.

Des Weiteren sind an verschiedenen Standorten kleinere Bauflächen gekennzeichnet (Skaterplatz, Aussichtspavillon, Klettersport), auf denen Freizeitnutzungen in Verbindung mit eingeschossigen Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Diese Bauflächen liegen alle außerhalb des großkronigen Baumbestandes und sind darüber hinaus so angeordnet, dass sie sich in das geneigte Geländeprofil einfügen. Größere Einschnitte in das Gelände sind mit diesen Maßnahmen nicht verbunden. Die Eingriffe können als gering eingestuft werden.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung trifft, ist für das Feuerwehrgerätehaus ein Bauantrag zu stellen. In diesem Zusammenhang ist der vorgenommene Eingriff zu ermitteln und der erforderliche Ausgleich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Die Eingriffe durch die sonstigen baulichen Maßnahmen werden als so gering angesehen, dass sie durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen, die im Rahmen von Bauanträgen den einzelnen Maßnahmen zugeordnet werden, insbesondere an den zwei Böschungen unterhalb der alten Autobahnbrücke ausgeglichen werden können.

7. Immissionsschutz

Mit Datum vom 07.04.2022 wurde die Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb für den Neubau des Feuerwehrhauses vom Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vorgelegt.

Daraus geht zusammenfassend hervor (Originaltext kursiv):

Bewertung der Ergebnisse, Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Bei regulärem Betrieb des Feuerwehrhauses werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten.

Die Beurteilungspegel bei Sonderveranstaltungen sowie bei nächtlichen Großeinsätzen überschreiten die Immissionsrichtwerte an einem Immissionsort. Bei einer Einstufung der Sonderveranstaltungen als seltene Ereignisse gemäß TA Lärm (weniger als 10 Veranstaltungen im Jahr) ist der dann maßgebliche Richtwert (nachts 55 dB(A)) eingehalten. Die Anzahl der geplanten Sonderveranstaltungen unterschreitet dieses Kriterium nach derzeitigem Stand.

Ob die Richtwertüberschreitungen bei häufigerenachteinsätzen hinnehmbar sind, ist durch die Genehmigungsbehörde festzulegen. Ggf. kann vorliegend im Sinne einer Prüfung im Sonderfall nach Nr. 3.2.2 der TA Lärm abgestellt werden. Demnach können unter bestimmten Voraussetzungen auch Richtwertüberschreitungen als verträglich eingestuft werden, wenn z.B. für die Geräusche bzw. den sie verursachenden Betrieb eine hohe soziale Akzeptanz und Adäquanz gegeben ist. Dies ist aus gutachterlicher Sicht für den Betrieb einer Feuerwehr durchaus gegeben. Zudem werden vorliegend durch einen nächtlichen Einsatz vergleichsweise die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete, in denen noch regelmäßig gewohnt werden kann, nicht überschritten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne einer Überschreitung der unter Nr. 6.7 der TA Lärm für die hier nicht vorliegende bzw. anzuwendende Gemengelage genannten Kappungsgrenze des Mischgebiets-Richtwerts liegen damit nicht vor. Auf vermeidbare Geräuschemissionen (z. B. Einsatz des Martinshorns auf dem Anlagengrundstück, beschleunigte Abfahrt im Hofbereich) sollte aus Rücksicht auf die Nachbarn so weit wie möglich verzichtet werden.

Spitzenpegelereignisse

Die zulässigen Spitzenpegel (Türenschnlagen am Pkw-Parkplatz, Abfahrt Lkw) werden eingehalten.

Technische Aggregate

Die in Kap. 4 angegebenen maximalen Schalleistungspegel der gebäudetechnischen Aggregate sind bei der Auswahl der Geräte einzuhalten.

Während Sonderveranstaltungen (seltene Ereignisse) sind die Fenster und Türen grundsätzlich geschlossen zu halten.

Bei Waschvorgängen in der Waschhalle sind die Tore der Halle grundsätzlich geschlossen zu halten.

Durch das Gutachten werden ausschließlich Hinweise aufgeführt, die im Rahmen des Bauvollzugs umzusetzen sind.

Bauplanerische bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Vorgaben bezgl. der Technischen Aggregate sowie zu Sonderveranstaltungen und Waschvorgängen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB bzw. Art. 81 BayBO)

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

8.1.1 Sondergebiete (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO)

Für das Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Wanderheim“ festgesetzt.

Die festgesetzte Nutzungsart entspricht in ihren Charakter den geplanten Aktivitäten im Freizeitgelände. Der Standort ist ideal gelegen für Wanderungen in den südlich angrenzenden Spessart. Die zugelassene Nutzung als Gaststätte konzentriert das Essen und Trinken an einem Standort und unterstützt dadurch die sonstigen zugelassenen Nutzungen auf dem Freizeitgelände.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

8.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 (4) BauNVO)

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für das Sondergebiet „Wanderheim“ bleibt das Maß der Überbauung an der unteren Grenze. Dies entspricht der gewünschten geringen Dichte im Plangebiet.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

Entsprechend der landschaftlich geprägten Umgebung wird die Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet „Wanderheim“ auf maximal zwei begrenzt.

8.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Plan sind die Standorte aller Flächen für den Gemeinbedarf mit den auf diesen Flächen zulässigen Nutzungen festgelegt. Damit wird die gewünschte Nutzungsvielfalt an den vorgesehen Standorten festgelegt und sichergestellt, dass sich im Plangebiet keine störenden Nutzungen entwickeln können.

8.4 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Um die freiräumliche und Aufenthaltsqualität des Freizeitgeländes erhalten zu können, wird festgesetzt, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

8.5 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb des Freizeitgeländes generell unzulässig, um die hohe landschaftsräumliche Qualität nicht zu beeinträchtigen.

Innerhalb des Freizeitgeländes sind darüber hinaus für einzelne Nutzungen (Klettersport, Modellsport, Obst- und Gartenbauverein und Aussichtspavillon/-plattform) die Standorte mit der entsprechenden möglichen Flächenausdehnung sowie der dort vorgesehenen Nutzung angegeben. Innerhalb dieser Flächen sind eingeschossige Nebenanlagen zulässig.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan weitere Flächen für freiräumliche Nutzungen vor. Da diese weitgehend ohne bauliche Nebenanlagen auskommen, sind sie innerhalb des Freizeitgeländes auch ohne genaue Lage- und Größenfestlegung zulässig, z. B. Wasserlehrpfad, Spielplatz, Parkanlage, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, Skateranlage/Streetball, Wege sowie weitere Nutzungen wie BMX- oder Mountainbikefahren, die zur Attraktivierung des Freizeitgeländes beitragen können.

Innerhalb des Freizeitgeländes könnte auch eine Sommerrodelbahn errichtet werden. Für diese gibt es aktuell aber weder einen Betreiber noch eine Objektplanung.

Die Flächen für den Klettersport beschränken sich zurzeit auf die zwei Kletterpfelder. Das Gelände ermöglicht aber auch die Ausdehnung des Klettersports auf das umliegende Gelände (Klettergarten, Kletterwald) mit einer Seilrutsche auf die gegenüberliegende Seite des Tales. Auch für diese Nutzung gibt es aktuell aber weder einen Betreiber noch eine Objektplanung

Mit der Erwähnung dieser zwei Freizeitaktivitäten soll aber darauf hingewiesen werden, dass solche Nutzungen die Attraktivität des Sondergebietes spürbar erhöhen könnten und sich in die Gesamtanlage integrieren ließen.

Mit der Einschränkung von Nebenanlagen auf wenige Teilbereiche soll vermeiden werden, dass eine Vielzahl von verfahrensfreien Nebenanlagen im Plangebiet entsteht und dadurch der hochwertig landschaftsgeprägte Charakter des Plangebiets verloren geht.

Kleingärten

Innerhalb der Fläche für Kleingärten wird die Errichtung verfahrensfreier Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen. Mit dieser Einschränkung soll verhindert werden, dass auf den Flächen unbegrenzt Gartenhütten, Gewächshäuser, Geräteschuppen u.ä. entstehen. Deshalb bedarf die Errichtung der Zustimmung der Gemeinde.

Um den Kleingärtnern eine Orientierung zu geben, was zulässig ist, wird festgelegt, dass je Parzelle nur eine Gartenhütte bis maximal 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz und maximal 75 m³ Bruttorauminhalt zulässig ist und die Größe aller Nebenanlagen insgesamt nur 15% eines Kleingartens, jedoch nicht mehr als 40 m² betragen darf.

Abgestimmt auf den dörflichen Charakter von Waldaschaff muss die Größe eines Kleingartens mindestens 180 m² betragen. Mit dieser Begrenzung soll verhindert werden, dass zu kleine Parzellen gebildet und damit zu viele Gartenhäuser errichtet werden.

8.6 Einfriedungen (Art. 81 BayBO)

Im Außenbereich bzw. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind Einfriedungen unzulässig.

Der Verzicht auf Einfriedungen führte jedoch dazu, dass das Schwarzwild auf mehreren Teilflächen (Außenanlage Wanderheim, Beach- und Bolzplatz) erhebliche Schäden verursacht hat.

Um Schäden in der Zukunft gering zu halten, wird von diesem Verbot in Teilbereichen abgesehen.

Um die freiräumliche Qualität möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden sie nur beim Wanderheim sowie zwischen der Brücken- und der Aschaffstraße zugelassen.

8.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (1a) BauGB)

Als Ausgleichsfläche A 1 wird der naturnahe Ausbau der Kleinaschaff festgesetzt. Diese Maßnahme ist noch auszuführen. Der naturnahe Ausbau ist dauerhaft zu

erhalten.

Zur Verdeutlichung, welche Maßnahmen durchzuführen sind, ist der Ausbauplan A1 Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausgleichsflächen 2 und 3 erfolgten im Rahmen des Autobahnrückbaus der BAB A3 durch die Autobahndirektion Nordbayern.

Diese Flächen sind nachrichtlich dargestellt, um darauf hinzuweisen, dass das sensible Umfeld bei Veränderungsmaßnahmen im nahen Umfeld zu beachten ist.

9. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Alle Nutzungen sind entweder über die Brücken- oder die Aschaffstraße an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen angebunden.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das gesamte im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in einem Trennsystem über Sammler in das städtische Kanalnetz abgeleitet.

Die Sammler sind ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser abzuleiten.

Schmutzwasser

Die zusätzlich anfallende Schmutzwassermenge ist gering, da mit Ausnahme für das Feuerwehrgerätehaus für alle anderen Nutzungen Baugenehmigungen vorliegen. Die zusätzliche Schmutzwassermenge kann vom gemeindlichen Hauptsammler aufgenommen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist gesichert.

Niederschlagswasser

Mit Ausnahme des Feuerwehrgerätehauses sind alle anderen Baumaßnahmen genehmigt und die Ableitung des Niederschlagswassers somit gesichert.

Die Dachfläche des Feuerwehrgerätehauses wird an den Regenwassersammler in der Brückenstraße angeschlossen. Sofern hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden sollte, wird diese bei der Unteren Wasserrechtsbehörde im Landratsamt Aschaffenburg beantragt.

Bei den anderen Baumaßnahmen sind die Dachflächen so klein, dass das anfallende Niederschlagswasser im direkten Umfeld versickert werden kann, sofern sie unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, werden die Flächen ggf. gedrosselt und vorbehandelt an den Regenwassersammler in der Brückenstraße angeschlossen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

10.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Durch die Neuplanung wird sich der Bedarf an Trink- und Löschwasser nur geringfügig erhöhen (Toiletten im Bereich des Bolzplatzes und am Recyclinghof, Feuerwehrgerätehaus). Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Trink- und Löschwasser als gesichert angesehen werden kann.

10.3 sonstige Versorgungsleitungen

Entlang der Brückenstraße bzw. seitlich daneben verlaufen in südliche Richtung Versorgungskabel der Telekom und der Bayernwerk AG. Diese Leitungen werden in ihrer Lage belassen.

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die zu diesen Leitungen einzuhalten- den Schutzabstände zu beachten.

11. Flächenbilanz

Verkehrsflächen	6.950 m ²
Öffentlicher Parkplatz	1.777 m ²
Sondergebietsflächen	1.715 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	21.958 m ²
Grünflächen und Wege	64.015 m ²
Wasserflächen	1.346 m ²
Gesamt	97.781 m²

12. Anlagen

- Gemeinde Waldaschaff, Neubau Feuerwehrgerätehaus: Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb, Berichtsnummer: Y0510.002.01.001
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 07.04.2022

Aschaffenburg, den 24. Mai 2022

Waldaschaff, den 24. Mai 2022

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Waldaschaff

