

**Gemeinde Sailauf**



**Bebauungsplan**

**„Sondergebiet für Pferdehaltung und Pferdezucht“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Ergänzungen nach frühzeitiger Beteiligung in blau

Planverfasser:

Datum: 23. Februar 2026



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Grünwaldstr. 3 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [a.fache@planer-fm.de](mailto:a.fache@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **1. Anlass und Planung**

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne
- 2.3 Landschaftsschutzgebiet

### **3. Geltungsbereich und Größe**

### **4. Artenschutz und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

- 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB)
- 4.2 [Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung](#)

### **5. Umweltbericht**

### **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 6.4 Flächen für die Landwirtschaft
- 6.5 Wald
- 6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.7 Auffüllungen und Abgrabungen
- 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **7. Verkehrliche Erschließung**

### **8. Ver- und Entsorgung**

- 8.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 8.2 Trink- und Löschwasser
- 8.3 [Sonstige Versorgungsleitungen](#)

### **9. Flächenbilanz**

### **10. Anlagen**

- 10.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) -Potentialabschätzung, TOPOVERDE Landschaftsarchitektur, Aschaffenburg, vom 03.09.2025
- 10.2 [Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – B-Plan „Sondergebiet für Pferdehaltung und Pferdehaltung“ vom 11.02.2026 einschließlich Bestands- und Maßnahmenplan](#)

## 1. Anlass und Planung

Das Plangebiet liegt südlich von Eichenberg innerhalb eines Waldabschnittes und ist verkehrlich über den Alten Kirchweg erreichbar. Die Grundstückszufahrt befindet sich ca. 70 m südlich des Ortsteils. Aufgrund seiner Lage befindet sich das Plangebiet im Außenbereich.

Der Eigentümer der Hofanlage nutzt die bestehenden Gebäude seit vielen Jahren zur Pferdehaltung und zur Pferdezucht **sowie zum Wohnen**. Mit dem Bau eines weiteren Wohnhauses soll die Nachfolge und Weiterführung des Betriebs langfristig gesichert werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung (festgestellt am 28. Januar 2019) wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen das Areal als Sondergebiet dargestellt werden kann. Auf der übergeordneten Planungsebene wurde festgestellt, dass die Auswirkungen auf Schutzgüter nur von geringer Erheblichkeit sind, da nur der Bestand gesichert werden soll. Obwohl das Areal im Landschaftsschutzgebiet des Bayerischen Spessart liegt, wurde der Darstellung eines Sondergebietes zugestimmt.

Mit diesem Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein weiteres Wohngebäude ermöglicht werden. Um den Eingriff minimieren zu können, soll der zusätzliche Wohnraum über der bestehenden Maschinenhalle geschaffen werden. Der Zugang soll ebenerdig vom alten Kirchweg erfolgen. Damit werden keine zusätzlichen Flächen befestigt und der Baumbestand bleibt weitgehend unbeeinträchtigt. Das Landschaftsbild, insbesondere der Übergangsbereich von Wald und Wiese bleibt unverändert.



Das Wohnhaus



Der Führring



Das Stallgebäude



Die Maschinenhalle

Auch auf den südlich anschließenden Weideflächen berücksichtigt der Bebauungsplan die Vorgaben des Flächennutzungsplans. So werden auf den Wiesen südlich anschließend nicht nur Pferde weiden, sondern auch Schafe, um zu verhindern, dass das Gelände verbuscht und der Landschaftsraum in der bestehenden freiräumlichen Qualität erhalten werden kann. **Die Flächen werden in den Bebauungsplan einbezogen, da es sich bei der bestehenden Nutzung nicht um eine im Außenbereich privilegierte Nutzung nach § 35 BauGB i.V. m. § 201 BauGB handelt. Der Erhalt, die Änderung und Erweiterung der bestehenden Unterstellhallen auf der Fläche soll daher geregelt werden, um Planungssicherheit für den Eigentümer der Flächen herzustellen.**

Im Rahmen der Planung wurde offensichtlich, dass die Löschwasserversorgung durch die bestehenden Hydranten in der Nähe nicht abgedeckt ist. In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt ist im Plangebiet ein Löschwasserbehälter zu errichten. Da dies aufgrund der Bodenverhältnisse, der bestehenden Gebäude und des Baumbestands nur im Bereich der bestehenden Führenanlage möglich ist, soll diese nach Süden in die landwirtschaftliche Fläche/ Weidefläche, direkt angrenzend an das Sondergebiet, verlegt werden.



Blick von den Pferdeweiden auf den Pferdehof (versteckt hinter/unter Bäumen)

Die geplanten Maßnahmen entsprechen den Intentionen der Gemeinde Sailauf, die die planerischen Absichten in ihrem Flächennutzungsplan schon vorbereitet hat. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, das entsprechende Planungsrecht zu schaffen und einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll die bestehende Hofanlage planungsrechtlich gesichert und eine Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses geschaffen werden.

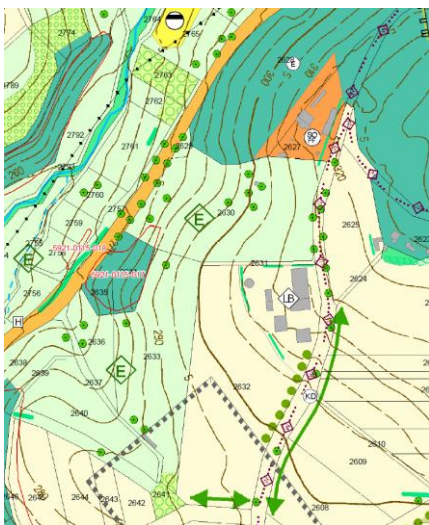
## 2. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan vom 28.01.2019

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet für Pferde dar. Die westlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sind als (Erholungs-)wald, die Flächen östlich davon als landwirtschaftliche Flächen und die Flächen südlich anschließend als Grünflächen (extensive Grünlandnutzung, Beweidung und Entbuschung) dargestellt.

Am südlichen Rand des Plangebiets ist als Gebiet zur Gewinnung von Bodenschätzen (Quarzporphyr) nachrichtlich gekennzeichnet. Nach den Angaben im Flächennutzungsplan wurde der Abbau Ende 2017 eingestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

### 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

### 2.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart Nr. 00561.01 innerhalb des Naturparks Spessart.

Da die geplante Nutzung der Landschaftsschutzgebietsverordnung widerspricht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nur dann möglich, wenn die Notwendigkeit der Planung schlüssig begründet werden kann und wenn die Untere Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht stellt. Hier sei noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich um keine Neuplanung im LSG handelt, sondern eine bestehende Hofanlage, die planungsrechtlich gesichert werden soll (die Nutzung entspricht nicht den Anforderungen an eine landwirtschaftliche Nutzung und ist daher nicht privilegiert).

Begründung:

Die Sonderbaufläche SO 1 „Pferdehaltung“ war Gegenstand der Planung zum Flächennutzungsplan, der am 28. Januar 2019 festgestellt wurde.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Verfasser: TEAM 4 mit Datum vom 28.01.2019) wurde die Fläche wie folgt bewertet (Originaltext kursiv):

<b>Bestand und Auswirkungen auf die Schutzgüter</b>	
<i>Mensch</i>	<i>Waldflächen ohne besondere Erholungseinrichtungen und Zugänglichkeit → geringe Erheblichkeit</i>
<i>Pflanzen, Tiere, Biodiversität.</i>	<i>Bebaute Fläche auf drei Seiten von Wald/Gehölzen umgeben. Lage im Landschaftsschutzgebiet. da kein Eingriff beabsichtigt, sondern nur Bestandssicherung, keine Auswirkungen auf streng geschützten Arten zu erwarten → geringe Erheblichkeit</i>
<i>Boden</i>	<i>Braunerde auf Staurolith-Granat-Plagioklas-Gneis, mittlere Naturnähe, mittleres Biotopentwicklungspotenzial, keine Versiegelung zu erwarten → geringe Erheblichkeit</i>
<i>Wasser</i>	<i>Außerhalb von Tallagen, keine Oberflächengewässer vorhanden, hohe Grundwassernähe nicht gegeben, keine Versiegelung zu erwarten → geringe Erheblichkeit</i>
<i>Klima/Luft</i>	<i>Kein Eingriff in Frischluftentstehungsgebiete → geringe Erheblichkeit</i>
<i>Landschaft</i>	<i>Waldrandlage, dreiseitig von Wald umgeben, Lage im Landschaftsschutzgebiet, keine Änderungen zum Bestand → geringe Erheblichkeit</i>
<i>Kultur-/Sachgüter</i>	<i>Keine Auswirkungen</i>
<b>Sonstige Angaben</b>	
<i>Schutzgebiete</i>	<i>LSG innerhalb der Schutzzone Naturpark Spessart</i>
<i>Eingriffsvermeidung, Ausgleich</i>	<i>Kein Ausgleichsbedarf erforderlich, keine Änderungen zum Bestand (Pferdehaltung)</i>
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

#### Resümee

Mit der Planung soll der bereits seit Jahrzehnten bestehende Betrieb planungsrechtlich gesichert werden. Das zusätzliche Wohngebäude dient der Zukunft der Pferdehaltung und der Pferdezucht. Dadurch, dass das Wohnhaus im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Gebäude realisiert wird, bleiben die Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter unverändert bei einer geringen Erheblichkeit. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan

wird gefordert, dass die zusätzliche Versiegelung auszugleichen und das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass auch durch die geplanten baulichen Maßnahmen die Auswirkungen auf alle Schutzgüter nur eine geringe Erheblichkeit auslösen.

Da sich der Bebauungsplan aus dem 2019 genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt und die geplanten Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Darauf aufbauend wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) im Landratsamt Aschaffenburg ein Antrag auf Befreiung von den Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes bei der uNB gestellt.

### 3. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Rand der Gemarkung Eichenberg innerhalb der Gemeinde Sailauf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch die Parzellen Fl. Nrn 2641, 2637, 2636, 2631, 2635, 197 (Eichenberger Straße), 2629 und 2628 (geschnitten),
- im Süden durch die Parzellen Fl. Nrn. 2632 und 2631 sowie
- im Osten durch die Parzelle Fl. Nr. 2626 (Hintere Scheid/Alter Kirchweg).

Folgende Grundstücke innerhalb der Gemarkung Eichenberg liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Fl. Nrn. 2627, 2630 und 2633, beide jeweils vollständig sowie Fl. Nr. 2628 (teilweise).

Die Größe des Plangebietes beträgt 44.936 m<sup>2</sup>.

### 4. Artenschutz und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

#### 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) - Potentialabschätzung

Durch das Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur in Aschaffenburg wurde mit Datum vom 03.09.2025 eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) -Potentialabschätzung vorgenommen.

Die Prüfung erfolgte nach vorheriger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LRAs Aschaffenburg auf Basis einer lebensraumbasierten Potenzialabschätzung. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

##### 4.1.1 Standort

*Neben einigen Hektar Weideland, die in Art und Umfang erhalten bleiben, umfasst der B-Plan ein 0,8 ha großes Sondergebiet, welches aufgrund beabsichtigter baulicher Änderungen Gegenstand der Prüfung ist. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungstypen/Bestände vorhanden: Wohngebäude, Pferdestall, Lagerhalle, Roundpen/Führzirkel für Pferde, Hofeinfahrt und Hofgelände (asphaltiert und gepflastert) und Laubmischwald junger bis alter Ausprägung.*

##### 4.1.2 Lebensraumstrukturen

*Die bestehende Lagerhalle/Maschinenhalle wird fachgutachterlich als potenzieller Quartierstandort von Fledermäusen und Gebäudebrütern eingestuft. Alle übrigen untersuchten Bereiche weisen keine artenschutzrechtliche Relevanz auf.*

##### 4.1.3 Betroffenheit von Arten

###### 4.1.3.1 Fledermäuse

*Die Lagerhalle verfügt konstruktionsbedingt sowohl außen als auch innen über zahlreiche kleinste Nischen im Gebälk, die für Fledermäuse jederzeit frei zugänglich sind*

und als potenzielle Sommerquartiere anzusprechen sind. Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen (insb. Zwergfledermäusen) können in der Lagerhalle nicht ausgeschlossen werden.

Die Betroffenheit von Fledermäusen wird demnach auf bauzeitlich mögliche Störungen durch entstehenden Lärm und Erschütterungen eingegrenzt.

Nach Abschluss der geplanten Aufstockung, die ohne Eingriff in die bestehende Dachkonstruktion erfolgen soll, sind keine betriebsbedingten Faktoren für Fledermäuse gegeben.

#### 4.1.3.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSRL

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität in Lebensräume von europäischen Vogelarten wurde die Beurteilung des Vorhabens für Vögel auf Ebene der betroffenen Brutvogelgilden Gehölzbrüter und Gebäudebrüter vorgenommen und auf eine tiefergehende artbezogene Prüfung verzichtet, da für Vögel von den geplanten baulichen Eingriffen keine erhebliche Relevanz ausgeht.

Die bisherige als auch die geplante Nutzung unterscheiden sich nicht wesentlich voneinander. Das Störungsverbot des § 44 BNatSchG kann jedoch bei der Gebäudeaufstockung anlag zur Schutzmaßnahme für Fledermäuse durch Bauzeitenvorgaben (Bauaufnahme nach der Brutzeit) verhindert werden.

#### 4.1.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

##### **Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind vorgesehen:

##### V1: Gehölzrückschnitte außerhalb der Brutzeit

Die hinter der Lagerhalle an der Böschung zum Alten Kirchweg stehenden, jungen Bäume dürfen nur außerhalb der Brutzeit im gesetzlich zulässigen Rodungszeitraum vom 1.10. - 28.2. entfernt werden, um Verbotstatbestände für Gehölzbrüter zu vermeiden.

##### V2 : Bauzeitenregelung: Bauaufnahme ab 1.10. und Fertigstellung von erschütterungsintensiven Arbeiten bis zum Beginn der folgenden Brut- und Nistzeit von Fledermäusen und Vögeln (1.3. des Folgejahres)

Damit erhebliche Störungen für in der Lagerhalle potenziell nistender Gebäudebrüter und Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können, sind die Bauarbeiten nach der Brutzeit ab dem 1.10. zu beginnen und damit zu einem Zeitpunkt im Jahr, in dem ein Besatz durch Vögel tierökologisch ausgeschlossen werden kann und für Fledermäuse, aufgrund der geringen Funktionsfähigkeit der Lagerhalle als Winterquartier, ebenfalls nicht zu erwarten ist.

Damit während der sensiblen Nist- und Brutzeit von Fledermäusen und Vögeln keine verbotstatbeständlichen Störwirkungen für quartierbeziehende Arten in der Lagerhalle eintreten, sind erschütterungsintensive Bauarbeiten über den Winter bis zum Beginn der folgenden Brut- und Nistzeit (1. März des Folgejahres) auszuführen.

Ab dem 1.03. des Folgejahres sind erschütterungsarme Arbeiten, wie beispielsweise der Innenausbau der geplanten Wohneinheit, möglich, da durch diese Arbeiten keine relevanten Störungen für betroffene Arten zu erwarten sind.

##### V3: Vermeidung von Lichtstreuung in den angrenzenden Wald im Falle unvermeidbarer Arbeiten in der Dämmerungszeit

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen von Fledermäusen in umliegenden Quartieren und während der nächtlichen Jagdzeit sind Bauarbeiten, die während der Dämmerungszeiten nicht vermeidbar sind, nur unter Einsatz von Lichtquellen ohne Streuwirkung umzusetzen, damit die umgebenen Waldbiotope (Jagdhabitats) möglichst unbeeinträchtigt bleiben (Vermeidung sog. „Lichtverschmutzung“ im Wald).

Die Maßnahme gilt ganzjährig, auch, wenn während des Winters eine Störung von Fledermäusen tierökologisch ausgeschlossen werden kann, da die Maßnahme auch dem Schutz weiterer Tiere des angrenzenden Waldes dient.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

*Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da vorhandene Brutplätze bewahrt werden.*

**4.1.5 Fazit**

*Bei Umsetzung der in diesem Gutachten benannten Bauzeitenregelungen und unter Einhaltung der Rodungszeitenvorgaben wird keine Art des Anhang IV der FFH-RL oder der europäischen Vogelarten des Artikel 1 der VSRL bei der Umsetzung der geplanten Änderungen im SO-Gebiet geschädigt.*

Die vollständige Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

**4.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Durch das Büro TOPOVERDE Landschaftsarchitektur in Aschaffenburg wurde mit Datum vom 11.02.2026 eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

*Durch die Erweiterung eines bereits bestehenden Pferdeunterstands auf eine maximale Fläche von 70 m<sup>2</sup>, die Errichtung eines weiteren Pferdeunterstands mit einer Grundfläche von bis zu 70 m<sup>2</sup> im nördlichen und südlichen Bereich der Viehweide sowie die Verlagerung des Pferdeführings (227 m<sup>2</sup>) auf die nördliche Viehweide entsteht ein Kompensationsbedarf von 1.133 Wertpunkten.*

*Mit der Pflanzung einer mesophilen Hecke von 258 m<sup>2</sup> wird ein Kompensationsumfang von 1.148 Wertpunkten erreicht. Somit wird der Kompensationsbedarf vollständig auf der Fläche ausgeglichen und der neu geplante Unterstand im Süden der Viehweide wird in das bestehende Landschaftsbild integriert.*

Die vollständige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einschließlich Bestandsplan und Maßnahmenplan liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

**5. 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.

**5.1 Bestandsituation und Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Bestandsicherung eines bestehenden Anwesens, das bereits langjährig zur Pferdehaltung und Pferdezucht **sowie zum Wohnen** genutzt wird. Die Erschließung erfolgt über den Kirchweg. Im Anschluss an die Hofanlage befinden sich Wald- und Weideflächen. Der Hof liegt im Außenbereich, die Nutzung ist nicht privilegiert. Im Bereich des Hofes befinden sich ein Wohnhaus, Stallungen und Nebengebäude sowie eine Maschinenhalle. Zwischen Wohnhaus und Stall befindet sich als Mistlege eine betonierte Fläche mit geringem Gefälle mit Ableitung in eine Güllegrube. Die Ausführung entspricht den Auflagen, die im Rahmen der Stallgenehmigung aufgestellt wurden. Die gesammelte Flüssigkeit wird bei Bedarf abgefahren.

Eine langfristige Weiternutzung der Anlage ist geplant und soll daher planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen des Verfahrens soll die Aufstockung der Maschinenhalle zu Wohnzwecken ermöglicht werden.

Nach Überprüfung der Löschwasserversorgung wurde festgestellt, dass nur 24m<sup>3</sup>/h über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden können. Daher muss auf dem Gelände ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 50 m<sup>3</sup> angelegt werden. In Abstimmung mit dem Kreisbrandrat konnte nur eine Stelle im Bereich des bestehenden Führings innerhalb des Sondergebiets als geeignet festgestellt werden. Die Führanlage muss daher entsprechend um ca. 20 m nach Süden verschoben werden.

Die Führanlage hat einen Durchmesser von ca. 17,0 m. Die Fläche wird mit einem Gefälle zwischen 1% bis 5% angelegt und besteht aus einer Schotterschicht mit Sandauflage (es wird „Reitsand“ ohne Kunststoffbestandteile verwendet). Durch eine wasser-durchlässige Gestaltung sowie durch die Verwendung von natürlichen Materialien soll der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Auf der Sandauflage bildet sich eine Rasenfläche aus.

Veränderungen im Bezug zum derzeitigen Zustand der Hofanlage beziehen sich auf die Ermöglichung der Erweiterung bzw. Aufstockung eines Gebäudes, die erforderliche Anlage des Löschwasserteichs und die daraus resultierende Verlegung der offenen Führanlage in die Weidefläche im Anschluss an die Hofanlage.

Die Weideflächen bleiben ansonsten nahezu unberührt, die im Bebauungsplan zugelassenen zwei Unterstellhallen bestehen bereits. Im Bebauungsplan wird die Erweiterung der bestehenden Unterstellhallen bis auf max. 70m<sup>2</sup> Fläche zugelassen. Dabei soll der an der südlichen Grundstücksfläche bestehende Unterstand abgebaut und an einem in der Nähe liegenden Standort in geringerem Umfang neu errichtet werden.

Als Ergebnis der mit der UNB des LRA Aschaffenburg abgestimmten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im südlichen Plangebiet eine mesophile Hecke von 258m<sup>2</sup> gepflanzt und unterhalten.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Durch die Planung werden keine oder kaum messbare Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

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

ausgelöst.

Im Einzelnen:

Schutzgut Mensch	Hofanlage und Weidenutzung besteht → Keine Auswirkungen
Pflanzen, Tiere, Biodiversität	kein Eingriff in bestehende Vegetation (Festsetzung zum Erhalt des Baum- und Gehölzbestands), Eingriffsminderung durch Aufstockung eines bestehenden Gebäudes statt Neubau, als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Nr. 4) fließen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan ein → geringe Erheblichkeit
Boden, Wasser	keine zusätzliche Bodenversiegelung durch Gebäude oder Erschließung. Führanlage wird wasserdurchlässig als „Trittrassen“ oder mit Sandschüttung ausgeführt, für den Löschwasserteich wird im Bereich der bestehenden Führanlage eine Fläche von ca. 3,80 x 12,0 m in Anspruch genommen.

	Regenwasser verbleibt vollständig im Plangebiet (v.a. direkte Versickerung und tw. Sammlung in Zisterne zur Gartenbewässerung). → geringe Erheblichkeit
Luft, Klima	Bestandssicherung → Keine Auswirkungen
Landschaft	Bestandssicherung, die Hofanlage ist von Wald bzw. Gehölzbewuchs umschlossen, <a href="#">Anpflanzen einer mesophilen Hecke als Ausgleichsmaßnahme</a> →Keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Bau- und Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale im Geltungsbereich des BP →nicht betroffen
LSG	Lage im LSG: <a href="#">keine Neuplanung, nur Bestandssicherung</a> Prüfung im Rahmen der FNP-Fortschreibung – siehe Begründung Nr. 2.3

Auch für die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Da nur geringfügige Veränderungen vorgesehen sind und zugelassen werden, kann davon ausgegangen werden, dass dauerhaft keine negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)

Ohne die Planung ist davon auszugehen, dass die Nutzung in der bestehenden Form und Intensität weitergeführt wird und die Betroffenheit der Schutzgüter unverändert bleibt.

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose)

Auch bei Umsetzung der Planung ist die Betroffenheit der Schutzgüter von höchstens geringer Erheblichkeit, da es sich um die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Hofanlage unter Beibehaltung der Nutzung handelt. Durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Artenschutz wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden (Grundlage: Artenschutzrechtliche Beurteilung v. 03.09.2025 Büro TOPOVERDE). [Auf Basis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist eine Ausgleichsmaßnahme umzusetzen \(TOPOVERDE 10.02.2026\).](#)

## 6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Sondergebiet Pferdehaltung und Pferdezucht

Auf dem Anwesen werden aktuell 5 Pferde, 8 Schafe und 5 Ziegen gehalten. Darüber hinaus leben auf dem Hof auch einige Stallhasen, Hühner, Enten und Gänse.

Der Pferdestall ermöglicht die Haltung von 8 Pferden.

Um die Tierhaltung im Nebenerwerb ausüben zu können, soll die Haltung und die Zucht weiterer Tiere ermöglicht werden.

[Geplant sind insgesamt:](#)

[Pferde \(maximal 8 Tiere\),](#)

[\(Woll-\)Schweine \(maximal 3 Tiere\),](#)

[Schafe \(ca. 6-10 Tiere\)](#)

[Kleintiere wie Hasen, Hühner, Enten und Gänse u.ä. \(insgesamt maximal 50 Tiere\).](#)

[Die Ziegenhaltung wird aufgegeben. Die Anzahl der Schafe ist wechselnd, da Schafe regelmäßig lammen müssen, durch Schlachtung reduzieren sich die Zahlen wieder. Insgesamt bleibt der Tierbestand annähernd gleich. Neue Stallungen oder Tiertransporte sind nicht erforderlich.](#)

Um die Tierhaltung zu ermöglichen, werden im Sondergebiet neben den erforderlichen Stallungen und Nebengebäuden sowie dem Führring auch sonstige der Eigenart des Gebiets dienenden baulichen Anlagen sowie Wohngebäude; Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten zugelassen.

**Immissionsschutzrechtlich wird das Baugebiet als Dorfgebiet eingestuft. Damit wird der Schutzgrad für die Wohnnutzungen im Gebiet festgesetzt.**

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die bestehenden Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, Sie weisen Wandhöhen bis max. 8,00 m auf. Diese Höhenentwicklung soll beibehalten werden.

### 6.2.2 Grundflächenzahl

Zur Begrenzung der Überbauung wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächenzahl um 50% überschritten werden.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehenden Haupt- und Nebengebäude bilden durch ihre Anordnung einen längsgestreckten Hof, der sich nach Süden zu den Weideflächen öffnet.

Um die räumliche Qualität des offenen Hofes beibehalten zu können, wird das geplante Wohnhaus über der offenen Maschinenhalle angeordnet und ansonsten außerhalb der Baugrenzen nur solche baulichen Anlagen zugelassen, die diese Wirkung nicht beeinträchtigen.

**Die überbaubaren Flächen werden im Sondergebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.**

## 6.4 Flächen für die Landwirtschaft

Die offenen Grünflächen sollen in ihrem Bestand erhalten werden. Damit auch ohne größere maschinelle Hilfe eine Verbuschung verhindert werden kann, werden die Flächen von Pferden und Schafen ~~und Ziegen sowie Rehen~~ beweidet.

Damit die Tiere die Weideflächen auch ganzjährig nutzen können, wird innerhalb der Flächen **der Erhalt und die Erweiterung der zwei bestehenden** Unterstellhallen für Tiere bis zu einer Größe von jeweils 70 m<sup>2</sup> und darüber hinaus das Errichten von Futterkrippen und Wassertrögen zugelassen.

**Die Unterstellhalle an der südlichen Grundstücksgrenze muss an einem neuen Standort neu (und etwas kleiner) errichtet werden. Der bestehende und der verlegte Standort werden im Bebauungsplan dargestellt. Zusätzlich soll die Erweiterung des bestehenden Schafunterstandes ermöglicht werden. Dieser ist im Bestand in der Planzeichnung dargestellt.**

Ebenso wird im direkten Anschluss an das Sondergebiet die Errichtung einer offenen Pferdeführanlage zugelassen.

**Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Heckenpflanzung im südlichen Plangebiet festgesetzt.**

## 6.5 Waldflächen

Der nördliche Teilabschnitt des Anwesens liegt innerhalb eines Waldabschnitts südlich von Eichenberg. Das Anwesen besteht bereits seit Jahrzehnten. Eine Beseitigung von Wald ist nicht vorgesehen.

Die Teilfläche gehört zum Anwesen, über die die Zufahrt zum Sondergebiet erfolgt. Um den Waldcharakter erhalten zu können, werden innerhalb dieser Fläche mit Ausnahme

der Zufahrt zum Sondergebiet, Stellplätzen vor der Grundstückszufahrt und der Einfriedung alle sonstigen bauliche Anlagen ausgeschlossen.

Es wird zudem festgesetzt, dass der Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Da es sich um eine bestehende Hofanlage innerhalb der Waldfläche handelt, kann ein Sicherheitsabstand zum Wald nicht hergestellt werden. Fällungen sind nur im Rahmen der Herstellung der Verkehrssicherheit zulässig. Auf die daraus hervorgehende Gefährdung für Menschen, Gebäude und Sachwerte durch umstürzende Bäume wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zudem hat der Eigentümer der Hofanlage hat einen 15m breiten Streifen des angrenzenden Waldgrundstücks aus dem Eigentum der Gemeinde Sailauf erworben, da Gebäudeteile geringfügig über die Grenze ragten. Mit dem Erwerb fällt die Zuständigkeit für die Pflege und Sicherung der Bäume in diesem Bereich an den Hofeigentümer.

Es wird als Hinweis aufgenommen, dass der vom alten Kirchweg in den Waldbestand auf Fl. Nr. 2628/0 Gmkg. Eichenberg abzweigende Rückweg zur Bewahrung der forstlichen Erschließung und Bewirtschaftung dieses Waldstücks erhalten bleiben muss. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

#### 6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um keine unnötigen Eingriffe in den landschaftlich sensiblen Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets auszulösen, wird gefordert,

- dass die im Plangebiet bestehenden Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind,
- dass sie bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren sind,
- dass die Schutzmaßnahmen zu beachten sind und
- dass sie bei Abgang zu ersetzen sind.

Bei Bepflanzungen ist eine Vorschlagsliste für standortgerechte Pflanzen zu beachten.

Daneben werden Festsetzungen zum Umgang mit dem auf dem Grundstück anfallenden Regenwasser getroffen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (siehe auch Punkt 4.4. der Begründung (Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) – Potentialabschätzung) und Festsetzungen unter Teil B Nr. 5.5).

Als Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird die Pflanzung und der Unterhalt einer mesophilen Hecke im südlichen Plangebiet festgesetzt.

#### 6.7 Auffüllungen und Abgrabungen

Um Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren, werden Auffüllungen und Abgrabungen nur bis 2,0 m Höhe und nur im Sondergebiet sowie zur Verlegung der Pferdeführanlage zugelassen.

#### 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 6.8.1 Dachneigung

Die bestehenden Gebäude weisen Dachneigungen bis ca. 20° auf. Des Weiteren wurden kleinere Anbauten mit Flachdach realisiert. Die einheitlichen Dächer bilden ein harmonisches Erscheinungsbild. Dies soll mit der Festsetzung einer Dachneigung bis maximal 20° fortgeführt werden.

### 6.8.2 Einfriedungen

Um den Tierbestand auf den Weiden schützen zu können und um zu verhindern, dass die Tiere die Straße queren, dürfen die Einfriedungen 1,40 m hoch ausgebildet werden. Diese Höhe gilt auch für die private Grünfläche. Für das Sondergebiet gilt als Obergrenze das Maß von 2,0 m.

Damit sich die Einfriedung in das Landschaftsbild einfügt, sind die landwirtschaftlichen Flächen nur mit einem einfachen Weidezaun einzufrieden.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Alten Kirchweg erschlossen.  
Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt getrennt.

#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in einer Grube gesammelt und über eine Druckleitung in den Hauptsammler in den Alten Kirchweg geleitet. Von dort erfolgt die Weiterleitung im freien Gefälle Richtung Kläranlage.

#### Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auch dort versickert.

Das anfallende Regenwasser wird weitgehend direkt von den Dachflächen abgeleitet und ungesammelt in den angrenzenden Waldflächen versickert. Dies ist eine ortsnahe Versickerung, die auch dem Wald dient und den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG gerecht wird.

Ein Teil der Dachflächen ist an eine bestehende Zisterne mit einem Fassungsvermögen von etwa 7,0 m<sup>3</sup> angeschlossen. (Auf dem Hof wurde ursprünglich eine Bio-Kompakt-Kläranlage eingebaut, da nicht bekannt war, dass das Anwesen an die Kanalisation angeschlossen ist. Seit einigen Jahren erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers in die bestehende Kanalisation. Damit ist die Anlage jetzt ungenutzt und wird zum Auffangen von Regenwasser (wie eine Zisterne) genutzt).

Das Wasser wird zur Gartenbewässerung genutzt. Die Errichtung einer weiteren Zisterne ist nicht erforderlich.

Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Schmutzwasserkanal wird nicht zugelassen.

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (über 1.000 m<sup>2</sup> Fläche) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte die NWFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Aschaffenburg zu beantragen.

Durch diese Regelung verbleibt alles Niederschlagswasser im Plangebiet. Es wird kein Regenwasser ins Kanalnetz eingeleitet.

### 8.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Der nächstgelegene Hydrant befindet sich auf Höhe des Wohnhauses Alter Kirchweg 14 und damit ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Die Leitung, die am Plangebiet vorbeiführt, versorgt lediglich drei Außenbereichsanwesen mit Trinkwasser. Über den Hydranten kann nur eine Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h entnommen werden. Die Zubringerleitung (DN 80 GG) weist bereits sichtbare Inkrustierungen auf und müsste mittelfristig ausgetauscht werden.

Um den Löschwasserbedarf sicherzustellen, wird deshalb im Hof ein (abdeckbares) Löschwasserbecken mit den Abmessungen von ca. 3,80 x 12,0 m und einem Fassungsvermögen von ca. 50 m<sup>3</sup> errichtet. **Der Behälter wird einmal befüllt und dann automatisch über den Brunnen oder den Trinkwasseranschluss nachgefüllt. Grundsätzlich ist aufgrund der geplanten Abdeckung mit einem sehr geringen Wasserverlust zu rechnen.**

Damit kann durch die Entnahmemöglichkeit von 24m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zusammen mit der Löschwassermenge des Hydranten der Löschwasserbedarf sichergestellt werden. Der genaue Standort und die Ausführung als Löschwasserpool wurde mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt abgestimmt. Infrage kommt aufgrund von technischen Notwendigkeiten, Baum- und Gebäudebestand nur die Lage im Bereich der jetzigen Fähranlage.

**Auf dem Grundstück ist eine ausreichend große Aufstellfläche für die Feuerwehr vorhanden. Ebenso ist ausreichend Rangiererraum für die Feuerwehr gegeben.**

Der Bedarf an zusätzlichem Trinkwasser wird sich durch das zusätzliche Wohnhaus kaum messbar erhöhen.

### 8.3. Sonstige Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen 0,4 kV-Niederspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von beidseits 1,0 m der Leitungsachse. Die Leitungen werden in der Planzeichnung dargestellt, auf die Schutzvorschriften wird hingewiesen.

## 9. Flächenbilanz

Sondergebiet	6.220 m <sup>2</sup>
Waldflächen	1.758 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	36.958 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>44.936 m<sup>2</sup></b>

## 10. Anlagen

10.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) -Potentialabschätzung-, TOPOVERDE Landschaftsarchitektur, Aschaffenburg, mit Datum vom 03.09.2025

10.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung – B-Plan „Sondergebiet für Pferdehaltung und Pferdezucht“ vom 11.02.2026 einschließlich Bestands- und Maßnahmenplan

Aschaffenburg, den 23.02.2026  
Entwurfsverfasser

Anne Fache (Dipl.-Ing Architektur)  
**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**

Sailauf, den \_\_.\_\_.2026  
Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister der**  
**Gemeinde Sailauf**