

Gemeinde Sailauf



Bebauungsplan

„Sondergebiet für Pferdehaltung und Pferdezucht“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Datum: 27. Oktober 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail 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. Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB)

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

- 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 9.2 Trink- und Löschwasser

9. Flächenbilanz

10. Anlagen

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

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 des Anwesens nutzt die bestehenden Gebäude seit vielen Jahren zur Pferdehaltung und zur Pferdezucht. Mit dem Bau eines weiteren Wohnhauses soll die Nachfolge 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 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 und Ziegen, um zu verhindern, dass das Gelände verbuscht und der Landschaftsraum in der bestehenden freiräumlichen Qualität erhalten werden kann.

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 Löschwasserteich zu errichten. Da dies nur im Bereich der bestehenden Führranlage 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.

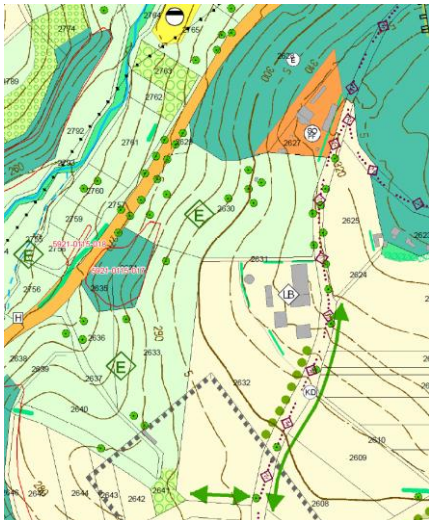
2. Übergeordnete und sonstige Planungen

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 Flächen-nutzungs-plan 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 des Bayerischen 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.

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):

Bestand und Auswirkungen auf die Schutzgüter	
<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>
Sonstige Angaben	
<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>
Gesamtbewertung	Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Resümee

Mit der Planung soll der 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 die Gemeinde Sailauf parallel zu diesem Bebauungsplan bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg einen Antrag auf Befreiung von den Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes stellen.

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 m².

4. 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 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.

4.2 Lebensraumstrukturen

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

4.3 Betroffenheit von Arten

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

4.4.1 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.

4.4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

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

4.5 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.

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 genutzt wird. Die Erschließung erfolgt über den Kirchweg. Im Anschluss an die Hofanlage befinden sich Weideflächen. Der Hof liegt im Außenbereich, die Nutzung ist nicht privilegiert.

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 24m³/h über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden können. Daher muss auf dem Gelände ein Löschwasserteich mit einem Volumen von 50m³ angelegt werden. In Abstimmung mit dem Kreisbrandrat konnte nur eine Stelle im Bereich des bestehenden Führings als geeignet festgestellt werden. Die Föhranlage muss daher entsprechend nach Süden verschoben werden.

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

Die Weideflächen bleiben ansonsten unberührt, die im Bebauungsplan zugelassen Untertellhallen bestehen bereits, auch hier erfolgt nur Bestandssicherung.

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. Föhranlage wird wasserdurchlässig als „Trittrassen“ oder mit Sandschüttung ausgeführt, für den Löschwasserteich wird im Bereich der bestehenden Föhranlage eine Fläche von ca. 5 x 10 m in Anspruch genommen Regenwasser verbleibt vollständig im Plangebiet → geringe Erheblichkeit
Luft, Klima	Bestandssicherung → Keine Auswirkungen
Landschaft	Bestandssicherung, die Hofanlage ist von Wald bzw. Gehölzbewuchs umschlossen →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: 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).

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 und Schweine (jeweils maximal 8 Tiere),

Schafe, Ziegen und Rehe (jeweils maximal 20 Tiere) sowie Kleintiere wie Hasen, Hühner, Enten und Gänse u.ä. (insgesamt maximal 50 Tiere).

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.

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.

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, Schafen und Ziegen sowie Rehen beweidet.

Damit die Tiere die Weideflächen auch ganzjährig nutzen können, wird innerhalb der Flächen die Errichtung von 3 Unterstellhallen für Tiere bis zu einer Größe von jeweils 70 m² und darüber hinaus das Errichten von Futterkrippen und Wassertrögen zugelassen. Ebenso wird im direkten Anschluss an das Sondergebiet die Errichtung einer offenen Pferdeführanlage zugelassen.

6.5 Waldflächen

Der nördliche Teilabschnitt des Anwesens liegt innerhalb eines Waldabschnitts südlich von Eichenberg.

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.

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 Plan dargestellten 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).

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.

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.

Hierzu besteht die Möglichkeit das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über eine Muldenversickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die erforderliche Grundfläche muss mindestens hierbei ca. 10% der Dachfläche, die Muldentiefe mindestens 35 cm und die Höhe des bewachsenen Oberbodens mindestens 20 cm betragen.

Alternativ kann das Dachflächenwasser in einer Zisterne gesammelt und im Anschluss daran über einen Sickerschacht dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Der Anschluss eines Notüberlaufes ist durch entsprechende Geländemodellierung auf dem Grundstück herzustellen. 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 m² Fläche) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG 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 m³/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 eine Löschwassermenge von 24 m³/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 Löschwasserbecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 50 m³ errichtet. Damit kann durch die Entnahmemöglichkeit von 24m³/h über 2 Stunden zusammen mit der Löschwassermenge des Hydranten der Löschwasserbedarf sichergestellt werden.

Der genaue Standort wurde mit der Brandschutzdienststelle im Landratsamt abgestimmt. Infrage kommt aufgrund von technischen Notwendigkeiten nur die Lage im Bereich der jetzigen Führanlage.

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

9. Flächenbilanz

Sondergebiet	6.220 m ²
Waldflächen	1.758 m ²
Landwirtschaftliche Flächen	36.958 m ²
Gesamt	44.936 m²

10. Anlagen

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

Aschaffenburg, den 27. Oktober 2025
Entwurfsverfasser

Sailauf, den __.__.2025
Auftraggeber


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

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Sailauf