

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner
Hauptstr. 69
97851 Rothenfels

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNG:

Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
51-602-BP-2022-732

Tel. **09353 / 793 1226**
Fax **09353 / 793 7226**
E-Mail **Sabina.Wittmann@lramsp.de**
DE-Mail **Poststelle@lramsp.de-mail.de**

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
224 14.06.2022

Projekt Nr. **2021-34**
Vom **09.05.2022**

Ihr Ansprechpartner:
Frau Wittmann

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Gründlein II" der Gemeinde Birkenfeld

Bauherr(en): Gemeinde Birkenfeld
Bauort: Gemarkung Birkenfeld

Flurnr. 3674, 3856, 3857, 8145, 8193, 8243, 8250

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hattenbauer,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Städtebau/Bauleitplanung:

Aus städtebaulicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

zur Begründung

zu 2.3 Bedarfsnachweis: dieser ist in tabellarischer Form aufzuarbeiten. Die angegebenen Zahlen sind textlich nicht nachvollziehbar. Ein Bedarfsnachweis an größeren Wohneinheiten bzw. Mehrfamilienwohnhäusern sollte ermittelt werden.

Wird von Seiten der Gemeinde sichergestellt, dass die Grundstücke im Besitz der Gemeinde sind?

zur Begründung

zu 3.7 Altlasten und Kampfmittel: Hinweis: Kann hier ein Ausschluss aufgrund von Voruntersuchungen getroffen werden?

zur Begründung:

zu 4 Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung: die hinzukommenden Baukörper sollen sich der dörflichen Struktur einfügen, es wird jedoch eine stark unterschiedliche Struktur durch die Wahl der Nutzungsschablonen erzielt (Geschossigkeit, Firstrichtung).

Für die Erläuterung sollte ein aktueller Planauszug verwendet werden. Es sind noch alte Wandhöhen eingetragen (3,50 m). Darüber hinaus werden Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäuser erwähnt. Es sollen jedoch Kettenhäuser realisiert werden.

Für die Ermittlung der Wandhöhe sollte ggf. eine Zeichnung unter B der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Plan zur Konkretisierung mit aufgenommen werden.

zur Begründung:

zu 5.2 Maß der baulichen Nutzung: der gewählte Höhenunterschied WH zwischen WA1 + WA2 erscheint zu groß bemessen. Es sollte geprüft werden, ob eine Reduzierung der WH auf 6,50 m erreicht werden kann, damit am Ortsrand nicht zu große Mehrfamilienhäuser entstehen und im Vergleich WA2 und WA3 dominieren. Bei einer Dachneigung von bis zu 45° entsteht zwangsläufig ein IV. Vollgeschoss bei der entsprechenden Gebäudetiefe. Ggf. kann durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe einer möglichen Fehlentwicklung entgegengesteuert werden.

Anhand einer Skizze könnte die mögliche Größe bei einer GRZ von 300 m² und einer Wandhöhe von 7,50 m den Einfamilienwohnhäusern gegenübergestellt werden.

zur Begründung:

zu 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen: Von Seiten des Landratsamtes stellt sich die Bedarfsfrage für die Festlegung von Kettenhäusern in dörflichen Strukturen. Bereits die Realisierung von Doppelhäusern wird in wenigen dörflichen Regionen nachgefragt. Aufgrund der geplanten Struktur und der Anordnung der Nebenanlagen, Garagen und Carports entstehen ggf. unattraktive Gartenflächen, die wiederum einen Verkauf der Grundstücke mit einer Süderschließung erschweren.

zur Begründung:

zu 5.5 Gestaltung der Gebäude bzw. 2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Die Ausführung von Dachaufbauten ist nicht klar definiert, aktuell wäre jede Gestaltung möglich. „Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser) sind auch in Holzverschalung oder in Blechverschalung mit handwerklicher Ausführung zulässig. Falls keine Einschränkung gewünscht wird, dass der Satz ersatzlos gestrichen werden.

zu 2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: a= ist nicht definiert

Nutzungsschablone WA1 GR- redaktioneller Fehler

Aus Sicht der **Bauleitplanung** wird wie folgt Stellung genommen:

1. Allgemeiner Hinweis:

Wir bitten künftige Beteiligungen nach Möglichkeit frühzeitig ans LRA zu schicken, sodass der erforderliche Verwaltungsaufwand zur Fachstellenbeteiligung noch vor Anlauf der Auslegung erfolgen kann. Ihr Schreiben ist bei uns leider erst am 11.05.2022 zwei Tage nach Beginn der Auslegung eingegangen.

2. Anmerkungen zur Planurkunde:

- 2.1. Die **Nutzungsschablone** sollte in der Legende erklärt werden.
- 2.2. Bei der **Art** der baulichen Nutzung (II. A. 1 / IV. A. 1) kann zur schnelleren Erkennbarkeit das WA als WA(b) bezeichnet werden, da § 4 BauNVO nicht uneingeschränkt gelten soll.
- 2.3. Zur Erfüllung der Bestimmtheit wäre es sinnvoll, wenn der Layer für die **Baugrenze** gegenüber dem Layer der Bäume hervortritt, sodass diese durchgehend erkennbar ist.
- 2.4. Die Festsetzung über die **Abstandflächen** unter IV. B. 1. ist noch zu begründen.

- 2.5. Die Festsetzung der **Dachform** und **Dachneigung** kann gerne bei den textlichen Festsetzungen unter IV. B. 2.1 aufgenommen werden. Dass nur symmetrische Satteldächer zulässig sein sollen, sollte sich unter II. B. 2.1. wiederfinden.

Soll die Dachform tatsächlich nur auf Satteldächer begrenzt werden? Erfahrungsgemäß werden häufig andere Dachformen gewünscht, zu denen die Gemeinden anschließen meist die Befreiungen erteilt haben möchten. Bei neuen Bebauungsplänen wird aber besonders darauf geachtet, dass der Planungswille der Gemeinde nicht wieder direkt über Befreiungen ausgehebelt wird. Falls dieser strenge Maßstab nicht gewünscht ist, sollten weitere Dachformen als regelmäßig zulässig oder Ausnahme definiert werden.

- 2.6. Die Festsetzung zu **Dachflächen** unter IV. B. 2.1. sowie die dazugehörige Begründung unter 5.5 aus S. 16 sollten aufeinander abgestimmt werden. Aktuell wird von nichtglänzenden Bedachungsmaterialien bzw. unglasierten Ziegel- und Betondachsteinen sowie grauer bzw. anthraziter Farbe gesprochen.
- 2.7. Die Festsetzung zur max. Wandhöhe und zum Stauraum (IV. B. 2.9.) vor **Garagen** sollte sich in der Begründung wiederfinden. Die in der Begründung enthaltene Festsetzung zu Blechgaragen unter 5.5 ist auf der Planurkunde nicht enthalten und sollte demnach unter IV. B. 2.9. noch aufgenommen werden.
- 2.8. Die Festsetzungen zur Gestaltung der **Außenwände** (IV. B. 2.10.) sind noch zu begründen.
- 2.9. Auch die Festsetzungen über **Einfriedungen** und Zäune (IV. B. 3.2. ist noch zu begründen.
- 2.10. Als Rechtgrundlage für die Festsetzung über den Standort der **Wärmepumpe** unter IV. B. 3.4 sollte § 9 BauGB angegeben werden, falls der Grund für die Festsetzung im Lärmschutz liegt. Dies sollte außerdem noch in der Begründung entsprechend ausgeführt werden.
- 2.11. Die Festsetzung über die erforderliche Anzahl der **Stellplätze** (IV. B. 4.) ist ebenfalls noch zu begründen.

3. Anmerkungen zur Begründung:

- 3.1. Der letzte Absatz zu 2.3 Bedarfsnachweis auf S. 8 ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu den **Hausformen** zu überarbeiten; ebenso unter 4. am Ende von S. 12.
- 3.2. Die **Bedarfsprüfung** findet sich auf S. 7 f. der Begründung. Hier sollten noch Informationen zu noch freien W-Flächen im FNP der Gemeinde Birkenfeld aufgenommen werden (Gibt es noch freie Flächen? Wo liegen diese? Weshalb werden diese Flächen nicht vorrangig umgesetzt?).

Ein so hoher Bedarf an Wohnbebauung für Birkenfeld wird von Seiten des Landratsamtes grundsätzlich kritisch gesehen. Dies wird maßgeblich auch davon beeinflusst, dass direkt angrenzend noch eine Vielzahl an Bauplätzen frei ist.

Es ist erforderlich, dass mit den vorhandenen Gemeindeflächen möglichst flächensparend umgegangen wird. So bietet es sich insbesondere an die Grundstücksgrößen kleiner zu gestalten. 500 m² große Grundstücke mit Einzelhäusern zu bebauen entspricht nicht dem Grundsatz des Flächensparens. Ggf. kann das Gebiet flächensparender eingeteilt werden. Gerade die in der Begründung angesprochene demografische Situation unterstützt diese Herangehensweise.

Aufgrund von aktuellen Bauleitplanverfahren in zwei weiteren Mitgliedskommunen der VG Marktheidenfeld bieten wir an, den Bedarf sowie mögliche flächensparende Siedlungsentwicklungen in einem Gespräch gemeinsam mit der Regierung von Unterfranken zu erörtern.

- 3.3. Die Formulierung zur Durchführung des Bebauungsplans unter 7. auf S. 19 ist unklar.

Immissionsschutz:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Gründlein II“ mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Birkenfeld bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserrecht

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes soll im Mischsystem erfolgen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll jedoch die Abwasserbeseitigung grundsätzlich im Trennsystem erfolgen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die vorgelegte Begründung (Mischwasserkanalisation vorhanden und ausreichend dimensioniert) geht auf die Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG nicht ein und ist daher noch entsprechend anzupassen. Insoweit verweisen wir auch auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 07.06.2022.

Bodenschutzrecht:

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.

Ergebnis:

Der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schleifrain“ kann derzeit aus wasserrechtlicher Sicht noch nicht zugestimmt werden.

Naturschutz:

Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Antrag wie folgt Stellung:

Sowohl im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter A. 4.1 *Randeingrünung* als auch im Naturschutzfachlichen Bericht auf S. 15 sind für den Pflanzabstand der Heckenpflanzung 2 m angegeben. Dies ist für Heckenpflanzungen ein zu weiter Abstand um eine geschlossene Hecke zu bilden. Der Pflanzabstand ist auf maximal 1,5 m, optimal auf 1 m zu reduzieren.

Zwischen der Heckenpflanzung und dem nördlich anschließenden Wirtschaftsweg ist ein mind. 1 m breiter, besser ein 2 m breiter Saum einzuplanen. Dies vermeidet Behinderungen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen durch auf den Weg ragende Äste.

Die Versiegelung des Wirtschaftsweges im Norden des Plangebiets ist zu konkretisieren (vgl. Begründung S. 18). Im Sinne des Vermeidungsgebots (vgl. § 13 BNatSchG) ist der Einbau einer Asphaltdecke auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Dort wo der Einbau einer Asphaltdecke nicht zwingend erforderlich ist, ist die Anlage eines Grünwegs (o. ä.) zu priorisieren, da die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hierdurch deutlich geringer ausfallen würden.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist unter A. 4.1 *Pflanzschema* aufgeführt, dass das dargestellte Pflanzschema sich 1-mal wiederholt. Nach dem Naturschutzfachlichen Beitrag S.14 wird das Pflanzschema 12-mal wiederholt. Die Angabe im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist zu korrigieren.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Nebenbestimmungen zugestimmt werden:

- Die Heckenpflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung umzusetzen.
- Der Pflanzabstand der Heckenpflanzung ist auf maximal 1,5 m, optimal auf 1 m zu reduzieren.
- Die Versiegelung des Wirtschaftsweges im Norden des Plangebiets ist zu konkretisieren. Im Sinne des Vermeidungsgebots (vgl. § 13 BNatSchG) ist eine wasserdurchlässige Bauweise wie die Anlage eines Grünwegs (o. ä.) zu priorisieren, da die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hierdurch deutlich geringer ausfallen würden.
- Die Ausgleichsmaßnahme (Heckenpflanzung) ist ins Ökoflächenkataster einzutragen.

Hinweise:

Im Naturschutzfachlichen Beitrag auf S.4 (2. *Bestandsaufnahme und Beschreibung des Schutzgutes Natur und Landschaft – Schutzgut Fauna und Flora*) werden als betroffene Flur-Nummern lediglich die Nummern 8145, 3674 und 3857 aufgeführt.

Auf S. 10 der Begründung (3.2 *Geltungsbereich*) wird zum Geltungsbereich auch das Grundstück mit der Flur-Nummer 8242 gezählt. Dieses Grundstück wird in der Beteiligung vom Bauamt nicht aufgeführt.

Auf S.7 des Naturschutzfachlichen Beitrags (3. *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*) wird als zuständiges Landratsamt Miltenberg genannt und nicht Main-Spessart.

Sowohl im Naturschutzfachlichen Beitrag auf S.15 (Tabelle) als auch im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter A. 4.2 *Sortenliste – Bäume* wird jeweils dreimal *Heimbuche* als deutscher Name von *Carpinus betulus* anstatt des allgemeingebräuchlichen Namens *Hainbuche* aufgeführt.

Auf S. 4 des Naturschutzfachlichen Berichts (1.3 *Rechtliche Vorgaben*) wird auf Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG verwiesen, diesen Artikel gibt es in der aktuellen Gesetzesfassung nicht.

Kommunalrecht:

Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 6 der Begründung) vermittelt.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPl und Grünordnungsplan „Am Gründlein II“ keine Bedenken.

Kommunale Abfallwirtschaft:

Nach Rücksprache mit dem Entsorgungsunternehmen können wir Ihnen mitteilen, dass bei der vorgelegten Planung keine Bedenken für das Befahren mit einem 3-achsigen Müllsammel-fahrzeug bestehen.

Kreisbrandrat:

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Zufahren und Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder –wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

- Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW-W405 muss zur Verfügung stehen.
- Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen.

Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z.B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

Angriffs- und Rettungswege:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt.

Hinweis Photovoltaik:

Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrscharter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel „Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Wittmann