

LANDRATSAMT

Verwaltungsgemeinschaft
Marktheidenfeld
02. Jan. 2019
Eingegangen: 11



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Verwaltungsgemeinschaft
Marktheidenfeld
Petzoldstr. 21

97828 Marktheidenfeld

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-16.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNGEN:

Sparkasse Mainfranken
BLZ 790 500 00 | Konto 190 000 216
IBAN: DE 18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
BLZ 790 691 50 | Konto 5 737 800
IBAN: DE 44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
51-6102-18/31

Tel. 09353 / 793-1219
Fax 09353 / 793-7219
E-Mail Tanja.Redder@Lramsp.de

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
219 21.12.2018

09.11.2018, 23-610-6

Ihr Ansprechpartner
Frau Redder

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Vollzug der Baugesetze;

Bebauungsplan „Sondergebiet Lagerplatz und Sondergebiet Holzlagerplatz Steig“ des Marktes Karbach und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Karbach hierfür: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Pfeuffer, sehr geehrter Herr Hörning,

zu der vorgelegten Planung nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Bauleitplanung/Städtebau:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Die vorgelegte Planung soll eine seit Jahrzehnten bestehende Nutzung legalisieren und kanalisieren, dh. eine ungeplante Erweiterung in den Außenbereich und in benachbarte Biotope verhindern. Wir empfehlen, die beiden Sondergebiete jedoch durch eine planerische und zeichnerische Festsetzung gem. Ziffer 15.14 der PlanzeichenVO sauber und klar erkennbar voneinander abzugrenzen. Es war zwar wohl gemeint, dass das Grundstück 4962/1 die Nutzung „SO-L“ erhalten soll, dies sollte aber zweifelsfrei zeichnerisch manifestiert werden. (Schwarze Linie mit schwarzen Punkten o.ä)

Aus bauleitplanerischer Sicht handelt es sich bei der unter Ziffer 3 „Bauweise“ vorgesehenen Baugrenze um eine Festsetzung, die unter „3. Überbaubare Grundstücksfläche“ zu führen wäre.

Die Bauweise wird üblicherweise mit „o“ offen, für Bauwerke unter 50 m Länge und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Die Baumaße, die dort unter 3. genannt sind, sind extra unter einem Punkt „Maß der baulichen Nutzung“ zu nennen. Hierher gehören auch die als First- und Wandhöhen nach § 18 BauNVO festgesetzten Höhenangaben. Die Höhen sind KEINE Festsetzungen, die unter „2. Bauordnungsrecht“ gehören. Hier müssen alle nach Art. 81 BayBO aufgeführten gestalterischen Festsetzungen genannt werden, wie z.B. die Dachformen, Farben, Fassaden bzw. die Art und Gestaltung der Einfriedungen.

Die klaren und einfach nachvollziehbaren Festsetzungen für die Hallen werden sehr begrüßt.

Die vorgesehenen Flächen können im Hinblick auf das Anbindungsgebot und die sich anbietende Nutzung bzw. die vorhandenen Nutzungen hingenommen werden. Allerdings wurde die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH einfach textmäßig übernommen, ohne im Einzelnen darüber nachzudenken, dass diese Forderungen, die ja nach dem Bebauungsplanvorschlag lediglich Hinweise wären, z.T. die vorgesehene und oben grundsätzlich erlaubte Art der baulichen Nutzung ausschließt. Da

die Bebauung im „SO-L“ vorwiegend über verfahrensfreie bauliche Anlagen – ggf. allenfalls genehmigungsfreigestellte Vorhaben erfolgen wird, empfehlen wir, die aufgeführten „Hinweise“ als Festsetzungen zu führen und bei der Bayernwerk Netz AG konkrete Abstandsangaben zu erfragen.

Wenn und soweit ein Bebauungsplan auf DIN-Normen verweist, muss er diese zusammen mit der zugrundeliegenden Norm in der Verwaltung vorliegen haben. Ist dies bei der DIN VDE 0210 der Fall? Da der vollständige Text ggf. wegen Urheberrechten nicht veröffentlicht werden darf, wären ggf. die konkreten Abstände im Bebauungsplantext zu benennen.

Auch bei der Festlegung der konkreten Höhe des Lagerholzes (Punkt Nr. 4) sollte nicht auf ein Verfahren, das ggf. nie stattfindet, verwiesen werden. Besser wäre die Nachfrage bei der Bayernwerk Netz AG um konkrete Höhen, die dann im Bebauungsplan aufgeführt werden.

Immissionsschutz:

Die Gemeinde Karbach plant im Parallelverfahren

- die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes für Lagerflächen und
- die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet als Sondergebiet „Lagerplatz“ (Fl.-Nr. 4962/1) und Sondergebiet „Holzlagerplatz“ (Fl.-Nr. 4996, 4999, TF 4997, TF 4998) mit dem Titel „Steig“.

Diese Flächen (insgesamt ca. 26 ha) sind bislang im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen und sollen nun wie oben genannt in ein bzw. zwei Sondergebiete umgewandelt werden. Der bereits existierende gemeindliche „Holzlagerplatz“ (Kennzeichnung im Plan als SO_H; ca. 20,3 ha) befindet sich im südlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans (kurz; B-Plan) und dient der örtlichen Bevölkerung. Das geplante Sondergebiet „Lagerplatz“ (Kennzeichnung im Plan als SO_L; ca. 5,7 ha) liegt im nördlichen Geltungsbereich, ist in privatem Besitz und soll von einer Baufirma gewerblich genutzt werden. Zulässig ist hier ausschließlich die Lagerung von Mutterboden, Aushub, Schüttgütern und Natursteinen, keine Gebäude.

Laut Begründung des Bebauungsplanes ist in dem Sondergebiet „Holzlagerplatz“ neben der Lagerung von Holz auch die Verarbeitung (Sägen und Spalten; s. S. 7 der Begründung B-Plan) vorgesehen. Dies ist allerdings nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplanes niedergeschrieben. Nr. 1 „Planungsrechtliche Festsetzungen – Art und Maß der baulichen Nutzung“ sollte entsprechend ergänzt werden.

Die geplanten Sondergebiete befinden sich im Außenbereich. Die nächste schutzbedürftige Nutzung stellt der Ortsrand von Karbach (allgemeines Wohngebiet, kurz WA) in ca. 630 m Entfernung sowie ein Produktionsbetrieb in ca. 550 m (Fl.nr. 4342/1, Karbach) dar.

Zum Plan-Vorentwurf liegt ein Umweltbericht vor. Mit der Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Umweltbericht besteht im Grundsatz Einverständnis. Allerdings werden weitere Ausführungen als erforderlich gesehen:

Von dem gewerblichen Lagerplatz und dem Holzlagerplatz gehen hauptsächlich Emissionen in Form von Lärm und Staub aus. Nachdem vermutlich keine weiteren Genehmigungsverfahren für die Anlagen und die damit verbundenen Nutzungen erforderlich werden, sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Umwelt in den Bebauungsplanes aufzunehmen.

Insbesondere die Lagerung von losen, staubenden Gütern sowie Verarbeitungstätigkeiten von Holz sind mit einer gewissen Staubfreisetzung verbunden. Lärm entsteht v.a. bei Säge- und Spaltarbeiten sowie durch den mit den Nutzungen verbundenen Fahrverkehr, u.a. von Traktoren oder LKWs.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt weit ab von der nächsten schutzbedürftigen Nutzung (v.a. Wohnbebauung). Dennoch sind schädliche Umwelteinwirkungen stets zu vermeiden. Ist dies nach dem Stand der Technik nicht möglich, sind sie wenigstens auf ein Mindestmaß zu beschränken (= zu vermindern).

Zudem wird aus Schallschutzgründen empfohlen, bei der Konkretisierung der zulässigen Nutzungen die maschinelle Be- und Verarbeitung/Zerkleinerung von Holz auf die Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu begrenzen, da nach vorliegenden Erfahrungswerten nachts Überschreitungen der WA-Richtwerte nach TA Lärm selbst bei den hier vorliegenden großen Abständen nicht zu Hundert Prozent ausgeschlossen werden können.

Über das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH (Nord-Süd). Es wird auf die Bestimmungen der 26. BImSchV hingewiesen. Neben den entsprechenden Schutzzonenbereichen sind u.a. auch die erforderlichen konkreten Abstände; wie z.B. maximale Lagerhöhen und diverse Abstände von der Leitung vom Bayernwerk festzulegen und in die Festsetzungen aufzunehmen.

(Hinweis: Bereits jetzt Konflikt mit bestehender und nach bisherigem B-Plan-Entwurf zulässiger Nutzung!

Bsp. E Hinweise durch Text, Schutzbereiche 20-kV-Leitung, Unterpunkt 6

„... Auffüllungen, Lagerungen von Baumaterial und –Hilfsmittel im Leitungsbereich sind nicht zulässig.“)

Werden der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan entsprechend angepasst, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Naturschutz:

Umweltbericht

Der Detaillierungsgrad im Umweltbericht in Bezug auf die von der UNB zu vertretenden Schutzgüter ist ausreichend. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Grünordnung

Mit der Grünordnung sind wir einverstanden.

Artenschutzrecht

Bei der Realisierung des Vorhabens sind keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, sofern die in den Planunterlagen genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten beachtet bzw. umgesetzt werden. Das gutachterliche Fazit ist nachvollziehbar.

Kompensation

Die Bilanzierung des Eingriffes ist in Ordnung. Die ausgewählte Kompensationsfläche ist aufwertungsfähig. Nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sind die vorhabensbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert. Die Abwicklung muss von einer naturschutzfachlich kompetenten Person überwacht werden. Ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes müssen die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt sein. Der Markt Karbach ist verpflichtet, die Kompensationsfläche dem Landesamt für Umwelt mitzuteilen (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Ein Teil der Kompensationsfläche ist mit Kiefernwald bestockt. Aus fachlicher Sicht ist die geplante Aufflichtung bis zu einem Beschirmungsgrad von 30% sinnvoll. Allerdings wäre in diesem Fall der Tatbestand der Rodung im Sinne des BayWaldG erfüllt. In einem gemeinsamen Papier von Juli 2013 haben sich StMUV und StMELF geeinigt, dass bei einem durchschnittlichen Beschirmungsgrad \geq 40% die Waldeigenschaft erhalten bleibt. Die Festlegung im Bebauungsplan sollte sich an dieser Übereinkunft orientieren. Die Aufflichtung muss vor Beginn mit dem zuständigen Revierförster abgestimmt werden.

Hinweise

- Das Grundstück Flur-Nr. 4999 Gemarkung Karbach bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Auf dem außerhalb liegenden Flurstück Nr. 5000 befinden sich zwei Hallen. Die Marktgemeinde sollte dieses Grundstück in das Plangebiet einbeziehen, es sei denn, das AELF Karlstadt bestätigt, dass beide Hallen einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.
- Bei Pkt. 8.2.4. Zeile 5 der Begründung fehlt der Hauptsatz.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Mit der Aufstellung der o.g. Bauleitpläne besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen



Reder