LANDRATSAMT

MAIN SPESSART

LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Per E-Mail an: Bauamt@vgem-marktheidenfeld.de

Gemeinde Esselbach
c/o VGem Marktheidenfeld
Petzoltstr. 21
97828 Marktheidenfeld

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	Tel. **09353 / 793 1226** Fax **09353 / 793 7226** E-Mail **Baubezirk2@Lramsp.de** DE-Mail **Poststelle@Lramsp.de-mail.de**	Zimmer-Nummer	Marktplatz 8 97753 Karlstadt
Ess22-0001 **30.10.2023**	**51-602-BP-2023-1553** Ihr Ansprechpartner: **Frau Wittmann**	Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.	**224**	**04.12.2023**

Vollzug der Baugesetze;
Bauvorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans "Zur Krone" durch die Gemeinde Esselbach im Verfahren nach § 13a BauGB
Bauherr(en): Gemeinde Esselbach
Bauort: Gemarkung Esselbach Flurnr. 171, 645

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Städtebau:
Die Stellungnahme wird voraussichtlich in KW 51 nachgereicht.

Bauleitplanung:

Anmerkungen zur Planurkunde:

1. Die Schriftgröße der **Bemaßung** der Hochwasserschutzfläche bzw. der privaten Grünfläche ist sehr klein gewählt. Die Lesbarkeit der Angabe sollte auf einer Papierausfertigung geprüft werden.

2. Die Festsetzung des **Dörflichen Wohngebiets** (B 1.1) ist für den kleinen Planbereich nicht möglich. Dörfliche Wohngebiete dienen nach § 5a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Strittig ist hierbei in der Literatur noch, ob neben dem Wohnen als eine Hauptnutzung noch eine weitere Hauptnutzung oder zwei weitere Hauptnutzungen erforderlich sind. Fest steht aber, dass für die Erhaltung der Gebietsart neben dem Wohnen zumindest entweder die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erforderlich ist (vgl. EZBK/Stock, 150. EL Mai 2023, BauNVO § 5a Rn. 14).
   In dem dafür zu kleinen Planungsgebiet ergibt sich nicht die Möglichkeit der Unterbringung der erforderlichen Hauptnutzungen, um ein Dörfliches Wohngebiet zu schaffen.
   Mögliche Lösungsansätze wären hierzu die Erweiterung des Plangebiets – soweit die Bedarfsplanung dies auch zulässt –, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets – soweit dies immissionsschutzrechtlich zulässig ist – oder auch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans durch Nichtfestsetzung der Art der baulichen Nutzung.

3. Nur als Hinweis wird angeführt, dass die Bezeichnung als **MDW (b)** wünschenswerter wäre, da so direkt erkennbar ist, dass nicht alle Nutzungen nach § 5a BauNVO zulässig sein sollen.

4. Bei der festgesetzten **privaten Grünfläche** (B 1.2) ist zu beachten, dass diese zum einen trotz der grundsätzlich möglichen weiteren Nutzung zur privaten Nutztier- und Freizeittierhaltung erhalten bleibt und zum anderen der weiteren Festsetzung als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nicht widerspricht.
   Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB regeln die sonstige, durch Bewuchs geprägte Nutzung, wobei im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen sind, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht ihrerseits für die festgesetzte Grünfläche prägend sind. Es sind daher im Rahmen der Zweckbestimmung der jeweiligen Festsetzung nach Nr. 15 somit auch bauliche Anlagen möglich. Bauliche Anlagen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die überwiegende Prägung der Fläche als Grünfläche nicht gegeben ist. Denn mit der Festsetzung „Grünfläche“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anlage und Unterhaltung einer begrünten Fläche bezweckt und gestattet ist (vgl. EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauGB § 9 Rn. 124). Beim Vergleich der auf dem Grundstück FlNr. 645 aktuell vorhandenen Fläche als Pferdekoppel und der Größe der geplanten Grünfläche im Bebauungsplan, ergeben sich Zweifel daran, dass dort eine Pferdekoppel eingerichtet werden kann und dennoch eine überwiegend prägende begrünte Fläche übrigbleibt.
   Daneben sollte geprüft werden, ob aufgrund des durch die Nutzung als Pferdekoppel anfallenden Mistes die Fläche dennoch als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses geeignet sein kann.

5. Bezüglich der Festsetzung zum **Hochwasserschutz** (B 4.1) wäre eine Definition des Begriffs „Hochbauten“ sinnvoll. Unserer Auffassung nach wären neben Gebäuden auch Zäune, Mauern aller Art von dem Begriff betroffen; unter 6.3 werden allerdings explizit nur abflussbehindernde Einfriedungen im diesem Bereich ausgeschlossen.

6. Die Heranziehung des natürlichen Geländes als unteren Höhenbezugspunkt für die Höhen von **Auffüllungen und Stützmauern** (B 5) ist grundsätzlich möglich, sollte aber unter den folgenden Gesichtspunkten noch einmal überprüft werden:

§ 18 Abs. 1 BauNVO verpflichtet bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Ist beabsichtigt, die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sind die hierfür erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung ist die Festsetzung fehlerhaft und unwirksam. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein (vgl. EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauNVO § 18 Rn. 3-3a).

7. Auch die Heranziehung der Geländeoberkante (also ggf. inkl. der 3 m Auffüllung) sollte als untere Höhenbezugspunkt für die **Einfriedungshöhe** (B 6.3) noch einmal überdacht werden.

Anmerkungen zur Begründung:

1. Eine Begründung weshalb die Nutzungen nach § 5a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausgeschlossen werden fehlt bei den Ausführungen zur **Art der baulichen Nutzung** (S. 7, Nr. 4.2)

2. Zum Ausschluss dichter **Bepflanzungen** (4.2 der Planurkunde) fehlt die Begründung (S. 8, Nr. 4.4.5).

3. Der im Klimaschutz liegende Grund für die Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bezüglich der Zulässigkeit von **reflektierenden Oberflächen** (6.1 der Planurkunde) ist in der Begründung zu ergänzen (S. 9, Nr. 4.6.1)

4. Für die Festsetzung zur Verwendung von **insektenfreundlichen Lampen und Leuchtkörpern** ist eine besondere naturschutzrechtliche Begründung erforderlich. Gerade die Ausführungen zur vorhandenen Bebauung sowie der Nähe zur Staatsstraße (S. 12, Nr. 8.) lassen keine gesonderten Gründe für die Erforderlichkeit der Beleuchtung erkennen.
   Ohne weitere Begründung kann die Festsetzung lediglich als Hinweis aufgenommen werden.

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

Die Gemeinde Esselbach plant, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 171 u. 645 (Esselbach) ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO auszuweisen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist Fl.Nr. 171 als Dorfgebiet (MD), Fl.Nr. 645 als Grünfläche dargestellt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Gem. der in der Begründung zum Bebauungsplan projektierten Nutzung im Plangebiet (Errichtung einer stationären Pflege oder Wohnbebauung) ist eine Nutzungsmischung entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets nicht vorgesehen. Auch angesichts der geringen Größe des Plangebietes ist die Ausweisung eines MDW fraglich.

Alternativ besteht die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht festzusetzen. Zulässig wären somit lediglich Vorhaben, welche der Eigenart der Umgebungsbebauung entsprechen. Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke sind sowohl im allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im Dorfgebiet (MD) allgemein zulässig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung. Von einem faktischen Dorfgebiet in dem Bereich ausgehend, würde der Gebietscharakter auch bei Realisierung eines Wohnbauvorhabens auf den o.g. Grundstücken bestehen bleiben.
Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der Verkehrslinien A3, St2312 und MSP 28 findet in der Begründung bislang jedoch keine Erwähnung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind Immissionen auch unterhalb von Grenz-, Orientierungs- und Richtwerten abwägungsrelevant. Es bleibt unklar, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ohne Weiteres sichergestellt werden können (vgl. § Abs. 6 Nr. 1 BauGB) oder ob es erhöhter Anforderungen an den baulichen Schallschutz bedarf.
Grundsätzlich muss ein Bebauungsplan die von ihm selbst geschaffenen oder ihm zurechenbare Konflikte lösen, indem er die von der Planung berührten Belange in einen gerechten Ausgleich bringt (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Dies gilt besonders für Immissionskonflikte. Dies bedeutet nicht zwingend, dass bereits alle Konflikte auf Planungsebene zu lösen sind.
Ein Konflikttransfer ist jedoch nur dann möglich, wenn auf Planebene sichergestellt werden kann, dass der Konflikt in nachgeschalteten Verfahren auch lösbar ist.
Durch Schaffung eines einfachen Bebauungsplanes –z.B. durch fehlende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung- besteht umso mehr Raum für einen Konflikttransfer, da Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO dann nicht mehr möglich sind.
Da auf das Plangebiet insbesondere Verkehrslärmimmissionen einwirken -welchen grundsätzlich mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann- das Plangebiet relativ klein ist und in dem Bereich bereits schutzwürdige Wohnbebauung besteht, kann im konkreten Fall von einer möglichen Konfliktlösung auf Vollzugsebene ausgegangen werden.
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Schall sowie die Einhaltung der Vorgaben sonstiger immissionsschutzrechtlicher Belange wird dann in Baugenehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben gesondert und detailliert geprüft.

Wird auf eine gutachterliche Ermittlung der konkreten Schallimmissionen im Plangebiet im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet, so wird es für erforderlich gesehen, die o.g. Anmerkungen entsprechend zu berücksichtigen.

Wasserrecht/Bodenschutz:
Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Krone“ wird aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Wasserrecht:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten, grenzt jedoch direkt an den Esselbach, einem Gewässer III. Ordnung mit Genehmigungspflicht. Insoweit ist mit Überschwemmungen zu rechnen. Die Errichtung von Anlagen im 60-m-Bereich des Esselbaches bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.

Das Plangebiet ist bereits an die Mischwasserkanalisation der Gemeinde Esselbach angeschlossen. Lt. Begründung soll jedoch das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden bzw. vor Ort versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorab zu prüfen.

Bodenschutzrecht:

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

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

Unter Einhaltung folgender Nebenbestimmungen besteht seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis mit der Genehmigung des Vorhabens:

- Die grünordnerische Festsetzung auf FlNr. 645 Gmk. Esselbach ist rechtlich zu sichern (z.B. über Eintragung einer Grunddienstbarkeit).

- Das allgemeine und besondere Artenschutzrecht (vgl. § 39 und § 44 BNatSchG) ist zwingend zu beachten und nach Möglichkeit durch Begleitung von Fachpersonal (Ökologische Baubegleitung bzw. Umweltbaubegleitung der Baufeldräumung und kritischer Bauphasen) sicherzustellen.

- Um vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Ortsbildes zu vermeiden (vgl. § 13 BNatSchG), sind zur Einbindung des Bauvorhabens entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze fachgerechte Bepflanzungsmaßnahmen (mind. 2-3 – reihige Gehölzpflanzungen, inkl. fachgerechter Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) festzusetzen, sodass insb. Richtung Norden bzw. Nordosten eine fachgerechte Eingrünung der Gebäude mit gebietseigenen Gehölzen (vgl. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 BNatSchG) sichergestellt werden kann.

Kommunalrecht:
Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 5 der Begründung) vermittelt.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPl „Zur Krone“ keine Bedenken.

Kreisstraßenverwaltung:
Folgende Punkte sind bei der Planung und Ausführung der Maßnahme zu beachten:

1. Straßeneigentum darf nicht überbaut werden. Der Antragsteller ist verpflichtet, sofern die Eigentumsgrenzen nicht klar ersichtlich sind, den Bauplatz gegen die Kreisstraße vor Inangriffnahme der Bauarbeiten auf seine Kosten abmarken zu lassen. Türen und Tore sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die Straße aufgeschlagen werden können.
2. Dach-, Oberflächenwasser der Zufahrt oder des Zuganges und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße oder deren Zubehör (Straßengraben, Pflasterrinnen usw.) nicht zugeleitet werden. Auch darf Schnee und Eis vom Grundstück oder vom Hausdach aus weder auf die Kreisstraße und ihre Zugehörungen gelangen noch dorthin abgelagert werden. Der Antragsteller hat vielmehr Dachrinne, Abfallrohre und soweit nötig, Schneefanggitter anzubringen und dafür zu sorgen, dass dieses Wasser nicht der Straße und ihren Zugehörungen zugeleitet wird.
3. Bei Aufgrabungen der Kreisstraße und ihrer Nebenanlagen für die Verlegung von Versorgungsleitungen jeder Art, ist rechtzeitig vorher die schriftliche Genehmigung beim Kreisbauhof Main-Spessart, Tiefbauverwaltung, 97753 Karlstadt Tel.: 09353-793-0, einzuholen. Dasselbe gilt für die Aufstellung von Gerüsten und die Lagerung von Baumaterial im Straßenbereich.
4. Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder auf sonstigem Grund und Boden des Straßenbaulastträgers weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
5. Der Landkreis Main-Spessart als Baulastträger der MSP 28, trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an Anlagen, die Gegenstand des Bauantrages sind.

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 zumachen.

Zufahrten 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. Feuerwehrschalter) 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.

Kommunale Abfallwirtschaft:
Auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes vom 04.10.2023 bestehen nach Rücksprache mit dem beauftragten Entsorgungsunternehmen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme.

Alle Abfallbehälter, Sperrabfall und Gelbe Säcke können vor dem Grundstück am Straßenrand zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Wittmann