

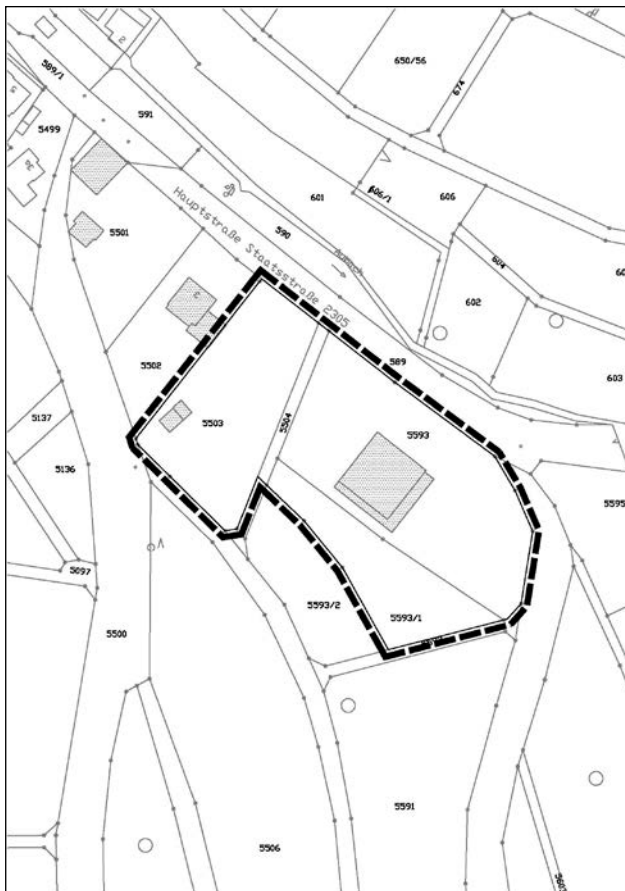
GEMEINDE WIESEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

UNTERDICK

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier Richter - Schöffner
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 12.12.2022
Satzungsbeschluss: 12.12.2022
Bekanntmachung: 29.12.2022

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
BEGRÜNDUNG	
1. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Aufstellung	4
2. Plangebiet und Umgebung	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Bebauung und Nutzung	
2.3 Gewässer	
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan	
3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen	
3.4 Bauverbotszone an der Staatsstraße ST 2305	
3.5 Fachgutachten - Immissionsschutz	
4. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2 Maß der baulichen Nutzung	
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
4.4 Stellplätze, Garagen und Carports	
5. Erschließung	11
5.1 Verkehrliche Erschließung	
5.2 Ver- und Entsorgung	
6. Natur und Umwelt	12
6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
6.2 Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
6.3 Flächen für die Landwirtschaft	
7. Immissionsschutz	16
7.1 Verkehrslärm	
7.2 Gewerbelärm	
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
9. Nachrichtliche Übernahmen	20
10. Hinweise	21
11. Flächenbilanz	23
12. Umweltbericht	24
13. Förmlicher Verfahrensablauf	29

VERFAHREN

- I. Der Gemeinderat fasst in der Sitzung am 28.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterdick“.
- II. Beschlüsse des Gemeinderates in der Sitzung am 26.07.2021 zur Billigung des Vorentwurfs und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021.
- IV. Der Gemeinderat behandelt in der Sitzung am 25.10.2021 die Äußerungen der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den überarbeiteten Planentwurf.
- V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Entwurf i.d.F. vom 21.03.2022 in der Zeit vom 01.04.2022 bis 04.05.2022.
- VI. Behandlung der Anregungen und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2022.
- VII. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2022.

Anhänge

1. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021
2. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2021
3. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 25.10.2021
4. Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2022

Anlage

1 **Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen**

Ausweisung von Bauflächen auf dem Flurstück Nr. 5503 in Wiesen;

Berichtsnummer Y0870.001.01.002

Bearbeitung: Wölfel Engineering GmbH + CO. KG, 97204 Höchberg; 23.02.2022

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER AUFSTELLUNG

Anlass der Planung ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit Garage im Anschluss an die bestehende Omnibushalle auf dem Betriebsgrundstück Fl.Nr. 5593. Der Neubau ist in Richtung der bebauten Ortslage orientiert.

Das Grundstück ist mit einer gewerblichen Halle bebaut, ist jedoch aufgrund seiner Ortsrandlage dem Außenbereich i.S.v. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Das Landratsamt hat hierzu festgestellt, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um einen untergeordneten Erweiterungsbau zu Betriebszwecken handelt. Eine Baugenehmigung auf der Grundlage einer planungsrechtlichen Zulässigkeit des nicht privilegierten Vorhabens gemäß § 35 Abs. 2 BauGB für sonstige Vorhaben im Außenbereich kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Jahr 1970 wurde für die Errichtung der Omnibusgarage eine Baugenehmigung von dem damals zuständigen Landratsamt Lohr a. Main erteilt. Es folgten Um- und Anbauten. Letztmals wurde 2009 eine Baugenehmigung vom Landratsamt Aschaffenburg für den Anbau einer Garage, einer Reifen- und Werkzeuglagerhalle erteilt. Die Genehmigungen erfolgten auf der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Mit dem Instrument der Einbeziehungssatzung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens geschaffen werden. Im Beteiligungsverfahren zur Einbeziehungssatzung „Unterdick“ wurde der Antrag auf Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück Flurnummer 5503 gestellt.

Durch eine von der Gemeinde in Auftrag gegebene Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Bericht vom 23.02.2022) wurde nachgewiesen, dass an der Baugrenze der geplanten Baufläche sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum die Immissionswerte (IRW) gemäß TA Lärm eingehalten werden. Unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel sind tagsüber nicht zu erwarten. Nachts kann bereits durch PKW-Verkehr auf dem Parkplatz das Spitzenpegelkriterium erreicht werden. Bei An-/Abfahrt eines Busses auf dem Parkplatz ist eine Überschreitung möglich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Erweiterung des Busunternehmens als auch für eine Bebauung auf dem Grundstück Flurnummer 5503 zu schaffen, wurde das Verfahren zur Einbeziehungssatzung „Unterdick“ eingestellt und der Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gefasst. Ziel und Zweck der Planung ist es, gemischte Bauflächen in Form eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

Die betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 5503, 5504 (Teilfläche), 5593 und 5593/1 /Teilfläche) sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und im Bereich des Gebäudebestandes als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ (A5) dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit dem geplanten Vorhaben überein.

Für die Entwicklung des Mischgebietes am östlichen Ortsrand ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes Wiesen erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28.06.2021 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Flächennutzungsplanänderung erfolgte gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterdick“ nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 11.08.2022 genehmigt und am 25.08.2022 bekannt gemacht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand ermöglicht und gleichzeitig abschließend geregelt.

2. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 5593, 5593/1, 5504 und 5503. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang südlich der Staatsstraße 2305/Hauptstraße. Der Planungsbereich steigt in südwestlicher Richtung an.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 7.860 m².

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück Fl.Nr. 5593 ist mit einer Betriebshalle eines Busunternehmers bebaut, weitere Flächen auf dem Grundstück werden als Stell- und Rangierflächen für Busse und Lkw-Anhänger genutzt. Die südwestlich und südöstlich angrenzenden Bereiche stellen sich als Wiesen- und Weideflächen dar. Entlang der Hauptstraße und der Zufahrt im Osten befinden sich größere Gehölzbestände. Der Gehölzstreifen am westlichen Grundstücksrand wurde auf den Stock gesetzt. Das schmale Flurstück Nr. 5504, das als Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen dient, bildet den Übergang im Westen zu der extensiv genutzten Wiesenfläche Fl.Nr. 5503, die im südlichen Teil eine Gehölzgruppe und eine Holzhalle aufweist. Hieran schließt sich die vorhandene Ortsbebauung an.

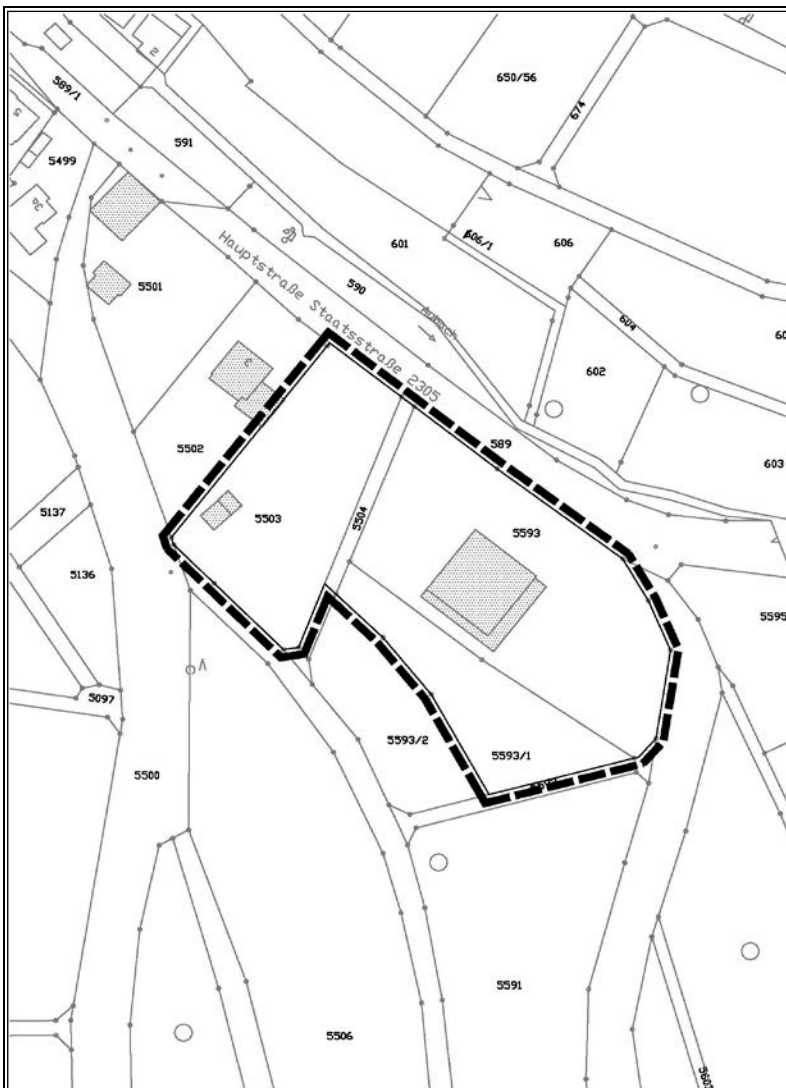


Abb. 1

Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2.3 Gewässer

Nördlich des Plangebietes verläuft der Aubach, ein Gewässer III. Ordnung.

Fotos der Bestandssituation





3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP 1)

Die Gemeinde Wiesen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan Bayerischer Untermain (1) im „Allgemeinen ländlichen Raum“,

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans (Grundsatz 2.2.5 LEP, Ziel 3.3 LEP, Ziele 3.1.2-01 und 3.1.2-02 (RP1)). Danach ist der ländliche Raum in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum zu sichern und zu entwickeln. Neue Siedlungsflächen sind an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden.

Die Siedlungsmöglichkeit im ländlichen Raum trägt zu dessen Stabilisierung bei. Die Gemeinde Wiesen bietet mit einer guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr, der vorhandenen Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule sowie Einrichtungen für Freizeit und Erholung günstige Voraussetzungen als Wohnort.

3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der Bereich des Betriebes als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ (A5-Bushalle mit Werkstatt) dargestellt.

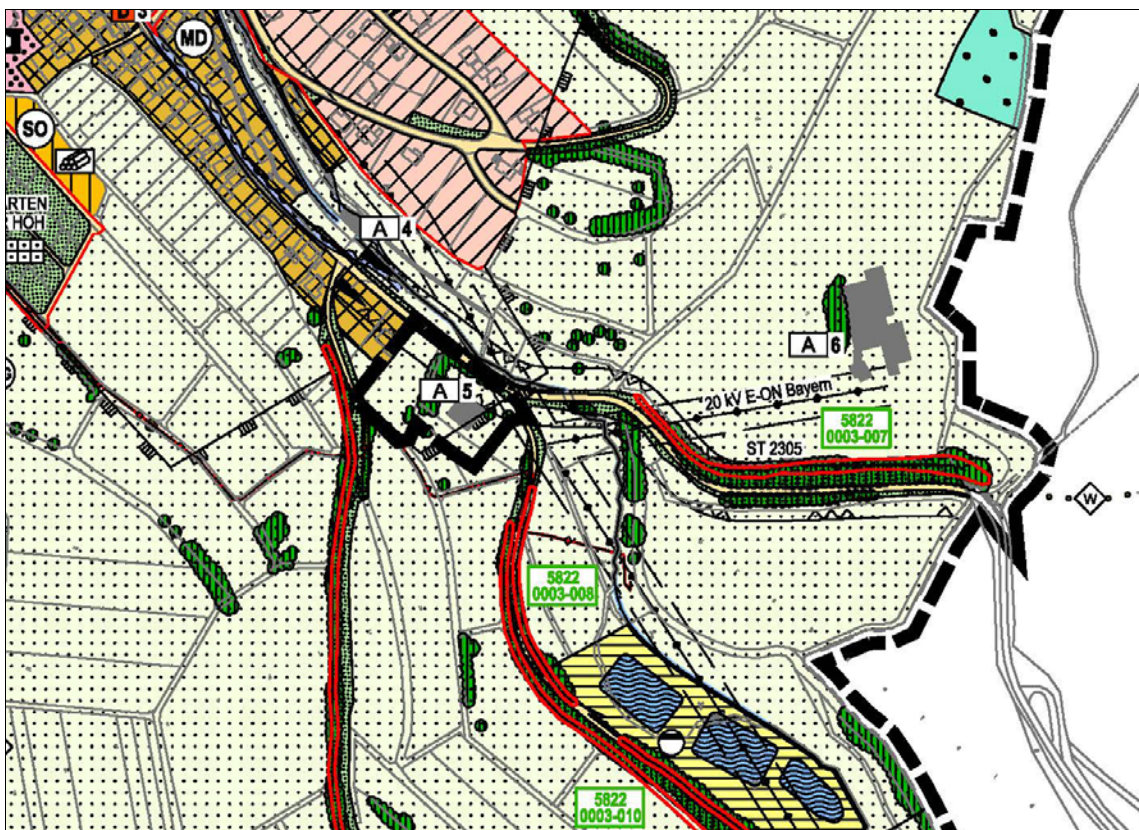


Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Die südöstliche Teilfläche des Plangebietes „Unterdick“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“.

Eine weitere bauliche Entwicklung und Nutzung über den Bestand hinaus in das Schutzgebiet ist nicht zulässig.

3.4 Bauverbotszone an der Staatsstraße 2305

Das Plangebiet reicht in die Anbauverbotszone (0 bis 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und in die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG (bis zu 40 m). Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und dies den Entwicklungsmöglichkeiten nicht entgegensteht.

3.5 Fachgutachten – Immissionsschutz

Zur Ausweisung einer Baufläche auf dem Flurstück Nr. 5503 wurde eine Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen durchgeführt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG; Bericht vom 23.02.2022).

Für die Geräuscheinwirkungen infolge des Betriebes des Busunternehmens wurden die Beurteilungs- und Spitzenpegel im Bereich der geplanten Baufläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 5503 für den Beurteilungszeitraum Tag und lauteste Nachtstunden ermittelt und dokumentiert.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet – MI –

(§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und § 6 BauNVO)

In Anknüpfung an die bestehende Nutzung wird ein **Mischgebiet** (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Verkehrsunternehmen besteht derzeit aus drei Omnibussen, einem Kleinbus und zwei VW-Bussen. Es sind fünf Busstellplätze vorhanden. Die Tore der Fahrzeughalle mit Vorplatz und Zufahrten sind zur Hauptstraße orientiert. Der Betriebsablauf beginnt mit der Abfahrt von zwei Bussen zwischen 5:20 Uhr bis 6:00 Uhr, ein weiterer verlässt um 10:30 Uhr den Betriebshof. Späteste Ankunft ist abends um 20:30 Uhr. Am Sonnabend sind die Abfahrtszeiten um 6:20 Uhr und 8:00 Uhr mit letzter Ankunft um 18:00 Uhr.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung zeigen, dass das Busunternehmen durch eine näher heranrückende Baufläche aufgrund der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz im Tagzeitraum nicht über das bereits bestehende Maß hinaus eingeschränkt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) in Verbindung mit den maximalen Wandhöhen und Vollgeschossen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Festgesetzt werden eine GRZ von 0,35 bzw. 0,6 und eine GFZ von 0,8 bzw. 1,2.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Um für die Ortsrandlage des Betriebsgrundstücks eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung beizubehalten, wird die höchstzulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die bestehende Halle weist ein Geschoss und ein Satteldach mit 10° auf. Für den Neubau werden das Flach-, Sattel- und Walmdach zwischen 0° und 22° Neigung zugelassen. Die Höhenbegrenzung erfolgt über die Festsetzungen der maximalen Wandhöhe, einzuhalten ist eine Wandhöhe von 6,50 m talseits über dem bestehenden Geländeniveau. Bei Ausbildung eines geneigten Daches darf die Firsthöhe 7,50 m nicht überschreiten.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 5503 wird dem abfallenden Gelände folgend ein Hanghaus festgesetzt. Als Höchstgrenze sind ein Vollgeschoss, ein als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss (Hanggeschoss) und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss zulässig.

Die maximalen Wandhöhen werden mit 4,50 m auf der Bergseite und 7,50 m auf der Talseite jeweils über Gelände festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche bzw., sofern eine Abgrabung oder Auffüllung (bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m) erfolgt, die hierdurch entstandene Geländeoberfläche.

Die zulässigen Dachformen werden auf das Satteldach und das höhenversetzte Pultdach begrenzt, um das örtliche Erscheinungsbild aufzugreifen. Der Spielraum der Dachneigung von 30° bis 46° lässt zum einen die Anbringung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu und zum anderen ist ein Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Geländeveränderungen

Grundsätzlich soll der Charakter des Gebietes am Hang beibehalten und das Gelände möglichst wenig verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen werden zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe und für die Anlage von Terrassen bis zu einer Höhe von je maximal 1,20 m zugelassen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich die Bebauung in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO fest.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Baugrenzen.

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

4.4 Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze können innerhalb der Baugebietsflächen angeordnet werden. Garagen haben einen Abstand von mindestens 5,00 m und Carports von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten.

Zur Ausweisung der Stellplätze kann die Vorgartenzone verwendet werden. Die Breite der Stellflächen einschließlich der Garagenzufahrten darf jedoch 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten.

Mit einer Zahl von mindestens 2 Stellplätzen oder Garagen/Carports pro Wohneinheit wird die nachzuweisende Anzahl festgesetzt. Bis 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen.

Für Garagen gilt abweichend von Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO (Regelung der Abstandsflächen) folgende Regelung: Diese dürfen infolge der Hanglage des Baugebietes ausnahmsweise auch grenzständig mit einer talseitigen Wandhöhe von maximal 5,00 m errichtet werden.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsraumes erfolgt unmittelbar über die Hauptstraße/Staatsstraße 2305.

5.2 Ver- und Entsorgung

In der Hauptstraße entlang des Plangebietes sind Wasser-, Strom- und Kanalleitungen vorhanden. Im Zuge der Realisierung der Vorhaben sind weitere Hausanschlüsse in Abstimmung mit der Gemeinde und den Versorgungsträgern herzustellen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wiesen sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden. In Ergänzung zu den Hydranten kann aus dem Aubach gefördert werden.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

Stromversorgung

Versorgungsunternehmen: Bayernwerk Netz GmbH.

Abfallentsorgung

Für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ist der Landkreis Aschaffenburg zuständig.

6. NATUR UND UMWELT

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1.1 Artenschutz

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vögeln nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu minimieren, sind folgende Vorkehrungen bezüglich der Rodung von Gehölzen zu beachten:

Sollten noch weitere Gehölze beseitigt werden müssen, ist dies in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden. Sofern der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sind die Gehölze unmittelbar vor der Fällung auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen.

Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung kann verzichtet werden, da europarechtlich geschützte Arten nicht zu erwarten sind.

6.1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan anzuwenden.

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen durch die Realisierung der Vorhaben werden durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. verringert:

- Eingrünung der Baugrundstücke
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Ausgleichsflächenbedarf

Eingriffsbereich Fl.Nr. 5593 - Betriebsgrundstück

Im Bestand sind durch die Betriebsflächen einschl. Halle rd.1.600 m² versiegelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden nur die Flächen als Eingriff gewertet, für die ein neues Baurecht geschaffen wird.

Mit dem geplanten Erweiterungsbau kann - zu der bisher durch Bebauung und Betriebsflächen versiegelten Fläche - eine Fläche von maximal 250 m² zusätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die künftige Baufläche ist derzeit größtenteils geschottert und wird als Stellfläche für die Omnibusse und LKW- Anhänger genutzt.

Es werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes erbracht.

Ausgleichsmaßnahme A1 – 176 m²

Am westlichen Grundstücksrand der Fl.Nr. 5593 wurde ein Gehölzstreifen gefällt. Da die Wurzelstöcke der entfernten Bäume und Büsche im Boden verblieben sind, ist ein Wiederaustrieb durch natürliche Sukzession zu erwarten. Durch Neuanpflanzung von Bäumen ist die Eingrünung des Betriebsgrundstückes zu ergänzen und wiederherzustellen.

Ausgleichsfläche A2 – anteilig 400 m² von 866 m²

Die Abgrenzung des Gewerbegrundstücks gegen die freie Landschaft bildet eine vorgelegte Bepflanzung, die die Bebauung in den landschaftlichen Zusammenhang einbindet und einer naturnahen Ortsrandgestaltung dient. Der 10 m breite Streifen ist als wirkungsvolle Vogelschutzhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Es werden folgende Pflanzarten empfohlen:

- Feldahorn und Hainbuche als Heister, Hasel, Holunder, Hartriegel, Vogelkirsche, Schlehdorn und Weißdorn
- Wildobstbäume
Zwetschge, Kirsche, Apfel und Birne

Eine Breite von 5,00 m wird als Ausgleichsfläche mit einer Größe von rd. 400 m² herangezogen.

Eingriffsbereich Grundstück Fl.Nr. 5503

Im Wesentlichen führt das Vorhaben zu einer Zunahme der Versiegelung. Betroffen ist Grünland (extensive Wiesennutzung). Der vorgesehene Nutzungsumfang entspricht einem Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad – Typ B (GRZ ≤ 0,35).

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Kompensationsfaktor von 0,7 festgelegt. Bei einem Eingriffsgebiet von 809 m² (Mischgebietsfläche) ergibt sich ein Kompensationsumfang von rd. **566 m²**.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

Ausgleichsfläche A3 – 434 m²

An dem südwestlichen Rand des Grundstückes wird eine 10,00 m breite Vogelschutzhecke angepflanzt, um eine Abschirmung und Einrahmung der Bebauung zur Landschaft zu erreichen.

Ausgleichsfläche A4 – anteilig 143 m² von 286 m²

Entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze sind 6,00 m breite Gehölzstreifen mit Baum- und Strauchhecken anzulegen.

Eine Breite von 3,00 m wird als Ausgleichsfläche anerkannt. Von der insgesamt 286 m² großen Fläche werden somit **143 m²** als Ausgleichsfläche herangezogen.

Insgesamt ergibt sich eine anrechenbare Fläche von **577 m²**.

Mit den vorgesehenen Ausgleichsflächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes können die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

6.1.3 Boden- und Grundwasserschutz

Die mit der Flächenversiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist hinsichtlich der langfristigen Trinkwassersicherung von zunehmender Bedeutung. Die Inanspruchnahme von Bodenfläche kann die Speicherfähigkeit sowie die Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorgabe zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellflächen und Zufahrten (beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, lediglich befestigte Fahrspuren). Ausnahmen stellen Flächen dar, bei welchen nutzungsbedingt die Gefahr besteht, dass bei Niederschlag wassergefährdende Stoffe ausgewaschen werden können.

Im Weiteren wird auf Art. 7 Abs. 1 BayBO verwiesen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. mit offenem und bewachsenen Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Zielsetzung ist es, dem Trend, Gärten mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Steinschüttungen zu gestalten, zu begegnen. Offene Flächen, z.B. Rasen, Beete, bepflanzte Bereiche, lassen das Wasser auf natürlichem Wege versickern oder binden es so, dass es wieder für die Verdunstung zur Verfügung steht. Offener und bewachsener Boden heizt sich im Sommer außerdem nicht so stark auf wie eine geschotterte Fläche.

6.1.4 Freiflächengestaltungsplan

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden Menschen eine Umgebung mit hohem Wohnwert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes soll diese Ziele gewährleisten.

In einem Freiflächengestaltungsplan ist u.a. darzustellen: Vegetationsbestand, Neupflanzungen, Veränderung im Geländeniveau, Stützmauern, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Anlagen zur Müllbeseitigung.

6.2 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die geplante Baufläche Fl.Nr. 5503 ist nach Südwesten und Südosten durch Baum- und Strauchhecken einzugrünen. Entlang des Wirtschaftsweges und zur Straße wird ein 6 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher.

Großwüchsige Laubbäume

- Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Roterle (*Alnus glutinosa*), Buche (*Fagus sylvatica*), Walnuss (*Juglans regia*)

Kleinwüchsige Laubbäume

- Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.

Sträucher

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gemeiner Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Salweide (*Salix caprea*).

Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu beachten.

Bei den Pflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

Gekennzeichnet ist der **zu erhaltende Gehölzbestand**.

Prägend sind die Gehölzstreifen entlang der Staatsstraße und an der östlichen Zufahrt, die sich aus Buchen, Linden, Ahorn, Eschen, Kastanie, Fichten und Kiefern zusammensetzen.

6.3 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Außerhalb der festgesetzten Baugebietsflächen verbleiben weiterhin die Flächen für die Landwirtschaft. Die Festsetzung zu dieser Nutzung erfolgt teilweise in Überlagerung mit der Festsetzung von Ausgleichsflächen.

Eine weitere bauliche Entwicklung und Nutzung in das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ wird durch die Festsetzung der im Schutzgebiet liegenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft ausgeschlossen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Verkehrslärm

Südlich des Baugebietes verläuft die Staatsstraße 2305.

Berechnung des Beurteilungspegels nach DIN 18005

Spalte	1		2	3
Zeile	VERKEHRSWEG		Staatsstraße	
			tags	nachts
1	Zählstelle			
2	DTV 2015	Kfz/24h	760	
3	Lkw-Anteil (SV)		21	
4	DTV 2030 (DTV 2015x1,16)	Kfz/24h	881	
5	LKW-Anteil p	%	2,8	
6	M 2030	Kfz/h	53	7
7	L_{m25}	dB	55,44	46,65
8	ΔL_{Stg}	=<5%	0	
9	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	- 0,5	
10	ΔL_v	50 km	- 5,3	
11	ΔL_K		0	
12	$L_{W'}$	dB	49,64	41,05

Baugrenze 23 m zur Mitte der Staatstraße 2305

13	ΔL_s	23 m	dB	+ 0,56
			dB	50,20 42,08

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte in dem Mischgebiet zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen: tags 60 dB und nachts 50/45 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedriger für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass im Baugebiet die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für den Tagzeitraum als auch den Nachtzeitraum eingehalten werden.

7.2 Gewerbelärm

Durch die Ausweisung einer Baufläche auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 5503 – mit dem Schutzgrad „Mischgebiet“ – rückt ein künftiges Bauvorhaben näher an das südöstlich gelegene Busunternehmen auf dem Flurstück 5593 heran.

Um die Einhaltung der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz auf dem Flurstück 5503 zu prüfen und gegebenenfalls am geplanten Bauvorhaben planerische Maßnahmen zur Geräuschminderung oder Vermeidung von Immissionsorten (Abschirmung, Grundrissanordnung etc.) festzulegen, wurde eine „Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen“ durchgeführt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg; Berichtsnummer Y0870.001.01.002, 23.02.2022).

In der DIN 18005-1 sind für die Bauleitplanung die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm- und Anlagenlärmimmissionen in MI-Gebieten festgelegt:

Beurteilungszeitraum	OW / dB(A) MD/MI
Tags 06:00 – 22:00 Uhr	60
Nachts 22:00 – 06:00 Uhr	50
Verkehrslärm	50
Anlagenlärm	45

Für die Prüfung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgebend. Damit ist die im Rahmen der Bauleitplanung übliche Bewertung nach DIN 18005-1 abgedeckt. Für die geplante Baufläche wird der Schutzgrad eines Mischgebietes (MI) angesetzt.

Gemäß TA Lärm Nr. 6.1 gelten folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

	IRW/dB(A)	
Beurteilungszeitraum	MI	Beurteilungszeit
tagsüber 06:00 – 22:00 Uhr	60	16 Stunden
nachts 22:00 – 06:00 Uhr	45	lauteste Stunde

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Folgender Immissionsort wurde betrachtet:

IO 1 Baufläche, Südostgrenze EG, Hauptstr. 3, Fl.Nr. 5503 – Schutzgrad MI

Auszug aus der Verträglichkeitsprüfung

Anlagenbeschreibung

Der Fuhrpark des Busunternehmens besteht derzeit aus drei großen Omnibussen, einem Kleinbus und zwei VW-Bussen, die in einer Fahrzeughalle mit Stellplätzen für fünf große Omnibusse untergebracht werden. An die Halle angrenzend befinden sich kleinere Anbauten, die als PKW-Garage sowie Werkstatt- und Lagerraum genutzt werden. Westlich der Fahrzeughalle befinden sich Parkplätze für PKW und Busse sowie teils betriebsfremde LKW-Anhänger, die über Winter dort abgestellt werden. In der Halle werden Arbeiten zur Fahrzeugwartung (z. B. Öl- und Reifenwechsel, Kompressor) durchgeführt.

In seltenen Fällen kommt ein Winkelschleifer zum Einsatz. Zur Reinigung der Fahrzeuge werden eine mobile Waschbürste und ein Hochdruckreiniger eingesetzt.

Für den Betrieb werden die geräuschrelevanten Schallquellen ermittelt und die maßgeblichen Vorgänge zusammengefasst.

Aufgrund des geringen Fahrverkehrs im Zusammenhang mit dem Busunternehmen sowie der sofortigen Vermischung mit dem Verkehr auf der Hauptstraße ist der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen für das mögliche Bauvorhaben nicht relevant und wird nicht betrachtet.

4.1 Betriebszeiten

Die Betriebszeiten werden im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung über den gesamten Beurteilungszeitraum Tag von 06:00 bis 22:00 Uhr und in der lautesten Nachtstunde zwischen 22:00 bis 06:00 Uhr betrachtet.

Für die Geräuscheinwirkungen infolge des Betriebs des Busunternehmens wurden die Beurteilungs- und Spitzenpegel im Bereich der geplanten Baufläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 5503 ermittelt.

Beurteilungspegel (gerundet) in dB(A):

Immissionsort			Beurteilungspegel L_r	Zul. IRW-Anteil
IO 1 - Tag	Baufläche, Südostgrenze	EG	41	60
		1. OG	42	
		2. OG	43	
IO 2 - Nacht	Baufläche, Südostgrenze	EG	40	45
		1. OG	41	
		2. OG	41	

Spitzenpegel (gerundet) in dB(A):

Immissionsort			Spitzenpegel L_{max}	Zul. Spitzenpegel
IO 1 - Tag	Baufläche, Südostgrenze	EG	74	90
		1. OG	74	
		2. OG	73	
IO 3 – Spitzenpegel - Nacht	Baufläche, Südostgrenze	EG	65	65
		1. OG	64	
		2. OG	64	

Bewertung der Ergebnisse und Maßnahmen

An der Baugrenze der geplanten Baufläche wurden die Beurteilungs- und Spitzenpegel aus dem Betrieb des benachbarten Busunternehmens ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass das Busunternehmen durch die Baufläche aufgrund der Anforderungen zum Schallimmissionsschutz weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum über das bereits bestehende Maß hinaus eingeschränkt wird. Im Nachtzeitraum werden auch bei Abfahrt eines Busses vom Parkplatz nordwestlich der Halle die IRW an der südöstlichen Baugrenze eingehalten.

Unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel sind tagsüber nicht zu erwarten. Nachts kann bereits durch PKW-Verkehr auf dem Parkplatz das Spitzenpegelkriterium erreicht werden. Bei An-/Abfahrt eines Busses auf dem Parkplatz ist eine Überschreitung möglich.

Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens innerhalb der aktuell festgelegten Baugrenzen auf dem Flurstück 5503 sind der Wegfall des LKW- und Busverkehrs zur Nachtzeit auf der Freifläche (Parkplatz) nordwestlich der Halle des Busunternehmens.

Zur Lösung des Konfliktes der geplanten Wohnbebauung auf Fl.Nr. 5503 mit den Lärmimmissionen der Parkplatznutzung bei An-/Abfahrt eines Busses – mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch Spitzenpegel zur Nachtzeit an der Südostgrenze der geplanten Baufläche – wird folgende Maßnahme der architektonischen Selbsthilfe festgesetzt:

- Bei Errichtung des Gebäudes auf Fl.Nr. 5503 sind ruhebedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Aufgrund der geringfügigen möglichen Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels werden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und –wall) nicht in Betracht gezogen.

Nach der Betriebsbeschreibung erfolgt die Abfahrt der zwei Busse aus der bestehenden Halle über die östliche Ausfahrt.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dachformen

Für die Gebäude des Busbetriebes werden das Satteldach und das Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 22° zugelassen. Ziel ist es, die Kubatur am Ortseingang nicht zu vergrößern. Für das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 5503 gilt die Festlegung Satteldach oder gegenläufig höhenversetztes Pultdach mit einer Neigung von 30° bis 46°. Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um maximal 6,00 m überschreiten.

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude enthält der Bebauungsplan Vorgaben zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln.

Dacheindeckung

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

Stützmauern, Mauern und Einfriedungen

Zur Straßenraumgestaltung werden Stützmauern, Mauern und Einfriedungen zur Straßenseite auf eine Höhe von maximal 0,50 m begrenzt. Nach einem Rücksprung von mindestens 1,00 m können Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände, Mauern zur Abfangung von Auffüllungen, zur Terrassierung des Geländes und zur Herstellung von Terrassen sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtshöhe) errichtet werden.

Rückwärtig und seitlich sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern bis 1,30 m Höhe zulässig.

Sichtschutzzäune werden bis zu 1,80 m Höhe und einer Länge von jeweils 5,00 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen.

Werden durch die Geländesituation höhere Mauern oder Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild und das Landschaftsbild am Ortsrand nicht zu beeinträchtigen.

Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Grünflächen

Nicht zulässig ist die Anlage der Frei- und Gartenflächen mit Schotter, Splitt, Kies oder anderem losen Material- und Steinschüttungen. Offene Flächen z.B. Rasen, Beete, bepflanzte Bereiche, lassen das Wasser auf natürlichem Wege versickern oder binden es so, dass es wieder für die Verdunstung zur Verfügung steht. Offener und bewachsener Boden heizt sich im Sommer außerdem nicht so stark auf wie eine geschotterte Fläche.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“ ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten.

Nachrichtlich übernommen ist die Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 20,00 m an der Staatsstraße 2305, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Aubach, ein Gewässer III. Ordnung. Für den Planbereich gilt die Anlagengenehmigungspflicht nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

Für den Aubach gibt es kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100) und keine HQ 100 Berechnung für ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der höhenmäßigen Situation des rechtsseitigen Geländes vom Aubach - geplante Gebäude mehr als 2 m über dem Gewässerniveau - und des zur Verfügung stehenden Retentionsraumes auf der Nordseite der Staatsstraße ist davon auszugehen, dass der Gebäudebestand und die geplante Bebauung nicht von einem Hochwasser betroffen sind.

10. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält auch Hinweise auf:

- **Vorgeschlagene** Grundstücksgrenzen und Standorte für die Wohngebäude.
- **Abstandsflächenregelung**
Die Tiefen der Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung 2021 (BayBO, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert).
Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H (Wandhöhe), die Mindesttiefe 3 m. Nach Art. 6 Abs. 4 BayBO ist die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70° der Wandhöhe zu 1/3, die mit einer Neigung von mehr als 70° voll hinzuzurechnen.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), maßgebend.
- **Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1**
Mischgebiet - MI – tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- **Schallimmissionsschutz**
Die „Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmer“ der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 23.02.2022 (Berichtsnummer Y0870.001.01.002) ist zu beachten. Die in dem Gutachten festgelegte genehmigungsrelevante Anforderung an den Anlagenbetrieb des Busunternehmens ist einzuhalten: Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens innerhalb der aktuellen Baugrenzen auf dem Flurstück 5503 sind der Wegfall des LKW- und Busverkehrs zur Nachtzeit auf der Freifläche (Parkplatz) nordwestlich der Halle des Busunternehmens.
- **Staatsstraße 2305**
Auf die von der Staatsstraße 2305 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiver als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbaulastträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.
- **Immissionen aus landwirtschaftlichen Flächen**
An das Mischgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es wird auf die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) hingewiesen.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) mit der Meldepflicht und dem Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen.

- **Bergbau**
Bei Baugrunduntersuchung und Bauaushub ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen und bei auftretenden Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.
- **Böschungen**
Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.
- **Schicht- und Hangdruckwasser, Oberflächenwasser**
Gegen Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**
Um Schäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse bzw. in Gebäudeöffnungen dauerhaft verhindern.
Die Starkregenvorsorge ist auch in den Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie in den Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt.
- **Fremdwasser**
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- **Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser**
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wasserrechtlich erlaubnisfrei.
- **Zisternen**
Im Hinblick auf die Entwicklung des Wasserdargebotes in der Region und der immer heftiger werdenden Hitzeperioden mit geringen Niederschlagsmengen, fördert die Gemeinde Wiesen die Ausstattung von Wohngebäuden mit Regenwasser-Nutzungsanlagen, um den Verbrauch von hochwertigem Grund- und Quellwasser durch die Verwendung von Niederschlagswasser im Alltag zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu verringern.
- **Bodenschutz**
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Bei einer flächenhaften Ausbringung von nicht mehr benötigtem Oberboden in der heimischen Landwirtschaft zur Bodenverbesserung müssen zwingend die Voraussetzungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erfüllt sein.
- **Dachbegrünung**
Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sind möglichst zu begrünen.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

- **Zweiter Rettungsweg**
Bei Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,00 m ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.
- **DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

11. FLÄCHENBILANZ

Gebiet	Fläche innerhalb Baugrenze m²	Fläche m²
MI 1-Gebiet	800	2 129
MI 2-Gebiet	350	809
Grünfläche		189
Grünfläche	Ausgleich A1	176
Grünfläche	Ausgleich A4	286
Landwirtschaft	Ausgleich A2	866
Landwirtschaft	Ausgleich A3	434
Landwirtschaft		2 752
Verkehrsfläche		<u>215</u>
Geltungsbereich		7 856

12. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wiesen betreibt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterdick“ zur Ausweisung eines Mischgebietes am östlichen Ortsrand an der Staatsstraße 2305/Hauptstraße. Anlass der Planung ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit Garage im Anschluss an den bestehenden Betrieb. Das Grundstück Fl.Nr. 5593 ist bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Das nordwestlich angrenzende Grundstück mit Flurnummer 5503 – extensive Wiese – wird in das Mischgebiet einbezogen. Hieran schließt sich die vorhandene Ortsbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 7.860 m². Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Vogelschutzhecken und Gehölzstreifen innerhalb des Plangebietes angelegt.

1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der Bereich des Betriebes als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ (A5 – Bushalle mit Werkstatt) dargestellt.

Die südöstliche Teilfläche des Plangebietes „Unterdick“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Spessart“. Es wird festgesetzt, dass eine weitere bauliche Entwicklung und Nutzung über den Bestand hinaus in das Schutzgebiet nicht zulässig ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Fläche

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und dem Bundesbodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das unerlässliche Maß zu beschränken.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches der Nutzung als extensive Wiese entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt – als Mischgebiet. Daher ist durch die Umsetzung des Vorhabens von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört die Gemarkung Wiesen zum Sandsteinspessart *Nordspessart* (141),

Mit der Umsetzung der Planung ist eine gewisse Beeinträchtigung der folgenden Bodenfunktion durch die neuversiegelten Flächen verbunden:

- Filter- und Pufferfunktion für organische und anorganische Stoffe
- Wasserspeicherfunktion

Es ist im Sinne des Bodenschutzes auf eine Minimierung der Flächenbeanspruchung und damit auch der Bodenbeanspruchung zu achten.

2.1.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Baugebietes verläuft der Aubach.

Da die Neuversiegelung sehr gering ist, ist die Reduzierung der Grundwasserneubildung als irrelevant zu betrachten.

2.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ein Teil des Plangebietes ist versiegelt bzw. überbaut. Im nordwestlichen Bereich ist eine extensive Wiesenfläche betroffen, hier befinden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen. Daher sind hier keine europarechtlich geschützten Arten zu erwarten.

Die Gehölzbestände sind zum Erhalt festgesetzt.

2.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene einschließlich Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Über den Ackerflächen bildet sich nachts Kaltluft, die hangabwärts in das Aubachtal abfließt. Aufgrund der Kleinflächigkeit der möglichen Bebauung kommt es lediglich zu einer sehr geringen Barrierewirkung für den Frischluftstrom. Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und Belastungen mit Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan empfiehlt die Nutzung von Sonnenenergie.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft wird vom Menschen als Landschaftsbild wahrgenommen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zusätzliche Bebauung wird als verträglich eingestuft.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind hier die Wohn-/Wohnumfeld- bzw. Erholungs-/Freizeitfunktionen. Das Gebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Auf die geplante Baufläche auf Flurstück 5503 wirken die Geräuschimmissionen des bestehenden Busunternehmens ein.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.1.9 Natura 2000 – Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.10 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Planung wird es zu keinen unzulässigen Emissionen kommen.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Die entstehenden Abwassermengen werden in die Bestandskanalisation in der Staatsstraße / Hauptstraße eingeleitet.

2.1.11 Wechselwirkungen

Über die grundsätzlich und immer bestehenden Abhängigkeiten zwischen einzelnen Schutzgütern hinaus sind keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den Belangen zu erkennen. Eine genauere Betrachtung ist insofern nicht erforderlich.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee BauGB sind die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2b Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge der „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ zu beschreiben. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der Wiesenflächennutzung würde sich voraussichtlich sehr wenig am heutigen Umweltzustand ändern.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Fläche

- Erweiterung und Anbindung an eine bestehende Bebauung

Schutzgut Boden und Wasser

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festlegung einer GRZ
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Ausführung der befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Schutzgut Klima

- Anlage der Freiflächen als Grünflächen

Schutzgut Tiere und Lebensräume

- Erhaltung von Gehölzen als Quartier und Brutgehölz
- Gehölzrodungen nur in Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar)

Schutzgut Landschaft

- Landschaftliche Einbindung durch Festsetzung von randlichen Grünflächen/Ausgleichsflächen
- Begrenzung der Wandhöhen

Schutzgut Mensch

- Vorgabe für die Anordnung ruhebedürftiger Aufenthaltsräume
- Wegfall des LKW- und Busverkehrs zur Nachtzeit auf der Freifläche nordwestlich der Halle

3.2 Kompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Plangebiets erbracht. In den Randbereichen ist zur Einbindung in den Landschaftsraum die Anlage von 10 m breiten Vogelschutzhecken vorgesehen (Ausgleichsflächen A1 und A 3). Zwischen den beiden Baufeldern werden Gehölzstreifen (A4) angelegt bzw. im Bereich der Gehölzfällungen durch ergänzende Pflanzungen wiederhergestellt (A1).

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplante bauliche Erweiterung schließt an eine bestehende Siedlungseinheit bzw. einen bestehenden Betrieb an. Somit stellt die Planung eine sinnvolle Abrundung dar. Alternative Flächen wurden daher nicht betrachtet.

5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Auswertung vorhandener Unterlagen vorgenommen

Die Datenlage ist ausreichend. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind somit keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen“, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das rd. 7.860 m² große Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang südlich der Staatsstraße 2305. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dient als planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Busunternehmens und die Ausweisung eines Baugrundstückes. Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung bestehen im Wesentlichen in der Inanspruchnahme und Umnutzung einer Wiesenfläche. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen umfassen die Erhaltung von Gehölzen und die Festsetzung von randseitigen Grünflächen und Pflanzgeboten.

Ein Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt mit Maßnahmen innerhalb des Plangebietes durch die Anlage von Vogelschutzhecken und weiteren Baum- und Strauchpflanzungen.

8. Quellen

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch i.d.F. vom 10.09.2021
- Bayerische Bauordnung i.d.F. vom 25.05.2021
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 18.08.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 23.06.2021
- Bundesartenschutzverordnung i.d.F. vom 21.01.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 10.09.2021
- Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. vom 25.02.2021

Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Leitfaden, 2003

Wölfel Engineering GmbH & Co. KG

Ausweisung von Bauflächen auf dem Flurstück 5503 in Wiesen, Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen; 23.02.2022

Regionaler Planungsverband

Regionalplan Region Bayerischer Untermain (1)
(in Kraft getreten: 25.08.2020)

Gemeinde Wiesen

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

13. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterdick“.	28.06.2021
II. Billigung des Vorentwurfs und Anordnung des Verfahrens Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Vorentwurfs i.d.F. vom 15.07.2021 und zur Durchführung des Verfahrens.	26.07.2021
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.	23.08.2021 bis 24.09.2021
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Behandlung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	25.10.2021
V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf i.d.F. vom 21.03.2022.	01.04.2022 bis 04.05.2022
VI. Abwägung und Satzungsbeschluss Behandlung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung sowie Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Mit Beschluss des Gemeinderates wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterdick“ nach § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 12.12.2022 als Satzung beschlossen.	12.12.2022
VII. Bekanntmachung Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB.	29.12.2022

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 15.07.2021
ergänzt, 21.03.2022
ergänzt, **12.12.2022**

.....
Wiesen,

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 28.06.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungsplan Unterdick - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Wie bereits in den Tagesordnungspunkten 2 und 3 behandelt, wird das Verfahren für die Einbeziehungssatzung Unterdick eingestellt.

Das Instrument der Einbeziehungssatzung bietet die Möglichkeit einzelne Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB einzubeziehen.

Im Beteiligungsverfahren zur Einbeziehungssatzung „Unterdick“ wurde von den Eigentümern der Flur Nr. 5503, Gemarkung Wiesen, der Einwand vorgebracht, ihr Grundstück ebenfalls mit in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen und nicht als Private Grünfläche darzustellen. Ein durch die Gemeinde Wiesen beauftragtes Lärmschutzgutachten brachte das Ergebnis, dass die Wohnhausbebauung auf dem Grundstück Flur Nr. 5503 möglich ist und keine störenden Immissionen vom bestehenden Busbetrieb ausgehen.

Durch diese erhöhte Planungserfordernis und der Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesen wird hier die Aufstellung eines Bebauungsplans mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen. Diese Vorgehensweise wurde ebenfalls mit dem Bayerischen Gemeindetag abgestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur Nrn. 5593, 5593/1, 5593/2 (Teilfläche), 5504 und 5503 der Gemarkung Wiesen. Diese werden als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der Planung wird das Bauatelier Richter und Schöffner beauftragt, welches bereits das Verfahren für die Einbeziehungssatzung begleitet hat. Hier sind die meisten Daten für den Bebauungsplan bereits vorhanden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes „6.Änderung Unterdick und Länderthal“.

Beschluss:

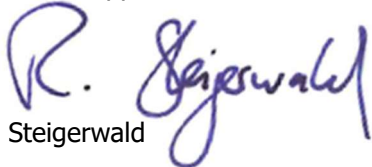
1. Für die Grundstücke Flur Nrn. 5593, 5593/1, 5593/2 (Teilfläche), 5504 und 5503, Gemarkung Wiesen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Unterdick“ und erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes „6. Änderung - Unterdick und Länderthal“ (§ 8 Abs. 3 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Entwurfes wird das Bauatelier Richter und Schöffner aus Aschaffenburg beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.
5. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönliches beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 15.07.21


Steigerwald

Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt durch das Büro Richter/Schäffner.

Beschluss:

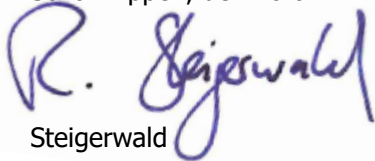
1. Der Entwurf vom 15.07.2021 zum Bebauungsplan „Unterdick“ wird einschließlich des Textteils gebilligt.
2. Das Bauatelier Richter/Schäffner wird mit der Ausarbeitung der Begründung und anschließenden Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betraut, § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 28.07.21


Steigerwald

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 25.10.2021

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 4

Bebauungsplan Unterdick - Behandlung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung und Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung

Sachverhalt:

Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und aufgefordert, sich in der Zeit vom **23.08.2021 bis 24.09.2021** zum Vorentwurf mit Begründung zu äußern.

A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Feuerwehr/Katastrophenschutz
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
14. Bayer. Bauernverband
15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
16. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
17. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
18. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg

1. Landratsamt, Bauaufsicht/ Kreisbaumeisterin,

01.09.21

Fachtechnische Stellungnahme:

Zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterdick“ in der Fassung vom 15.07.2021 werden inhaltlich keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Das Vorhaben wurde vorbesprochen.

Im Vorbescheidsverfahren konnte die Genehmigung für die Erweiterung der Büroflächen aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht in Aussicht gestellt werden. Nun liegt nach der Einbeziehung der Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 5503 ein insgesamt stimmiger Bebauungsplanentwurf für die Umgestaltung bzw. Neugestaltung des Ortseingangs von Wiesen vor.

Das Busunternehmen kann nun entsprechend seiner Wünsche expandieren. Die Begründung und Planzeichnung sind inhaltlich in sich stimmig und sehr gut ausgearbeitet.

Empfehlung:

Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 5593 ist sehr eng um den Bestand gezogen. Aus städtebaulicher Sicht wird der Gemeinde Wiesen die Festsetzung eines etwas großzügiger gewählten Baufensters empfohlen, damit das Unternehmen auch Spielraum bei etwaigen betrieblichen An- bzw. Umbauten hat.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

Das Baufenster wird im Bereich des bestehenden Betriebshofes großzügiger dimensioniert, um noch Spielraum für eine moderate bauliche Entwicklung zu lassen.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,

01.09.21

Fachtechnische Stellungnahme:

Bislang wurden fachliche Stellungnahmen vom 23.06.2020 und 08.10.2020 im zwischenzeitlich eingestellten Verfahren zu der Einbeziehungssatzung „Unterdick“ abgegeben (Zustimmung).

Neben der Fläche des Busunternehmens (Betriebsgrundstück) soll auf der Flur Nr. 5503 eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen bzgl. Eingriffsbereich Flur Nr. 5593 (Betriebsgrundstück) besteht Einverständnis.

Für den Eingriffsbereich Flur Nr. 5503 (extensive Wiese) ist der Faktor 0,7 festzusetzen.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Anlage einer Vogelschutzhecke mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von mind. 10 m vorgeschlagen (A3).

Die Anlage eines Blühstreifens wird nicht befürwortet, da sie nicht dauerhaft und schlecht überprüfbar ist. Diese kann gern privat im Garten angelegt werden.

Der 5 m breite Gehölzstreifen östlich der Bebauung ist ggf. auf 6 m zu verbreitern, so dass ein mind. 3 m breiter Streifen als Ausgleichsfläche noch möglich ist.

Der Gehölzbestand auf der Flur Nr. 5503 ist zu erhalten.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung

Eingriffsbereich Fl.Nr. 5503 ist die Mischgebietsfläche mit **809 m²**. Bei einem Kompensationsfaktor von **0,7** ergibt sich ein **Kompensationsumfang** von rd. **566 m²**.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgeschlagen:

- Anlage einer Vogelschutzhecke in einer Breite von 10,00 m (A3 – **434 m²**).
- Anlage von 6,00 m breitem Grünstreifen mit Baum- und Strauchhecken entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze.
Gesamtfläche 286 m².
Eine Breite von 3,00 m wird als Ausgleichsfläche mit einer Größe von rd. **143 m²** herangezogen.

Somit umfasst die interne Ausgleichsfläche **577 m²**.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können mit diesen Ausgleichsmaßnahmen soweit ausgeglichen werden, dass nach deren Abschluss keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen verbleiben.

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,

01.09.21

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Bewertung

Durch die Planung rückt die Wohnbebauung näher an das seit langem bestehende Busunternehmen heran. Da die Geräusche, die vom Busunternehmen ausgehen, auf die Wohnbaufläche (Flur Nr.

5503) einwirken werden, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Ausweisung von Bauflächen auf der Flur Nr. 5503 in Wiesen, Bericht vom 12.05.2021). Die Schallimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass an der Baugrenze im Tagzeitraum keine unzulässigen Überschreitungen der Immissionswerte (IRW) der TA Lärm zu erwarten sind. Zur Nachtzeit werden allerdings – wegen der Abfahrt eines Busses in der Zeit zwischen 05:00 bis 06:00 Uhr – die Immissionsrichtwerte an der Baugrenze erreicht, bei Abfahrt eines Lkw sogar überschritten. Darüber hinaus wird zur Nachtzeit das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm an der Baugrenze nicht eingehalten.

Nicht zu befürchten ist dahingegen die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1, durch den Verkehrslärm, der von der am Baugrundstück vorbeiführenden Staatsstraße 2305 einwirkt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Betrieb des Busunternehmens an der geplanten Baugrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 5503 zur Nachtzeit zu unzulässig hohen Spitzenpegeln und somit zu einer schädlichen Umwelteinwirkung führen würde. Möchte die Gemeinde an der Planung festhalten, sind deshalb betriebliche, organisatorische und/oder bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Umweltbericht zu bewerten und zu konkretisieren.

Fazit

Im Rahmen der Umweltprüfung ist, basierend auf der konkreten Gebäudeplanung, der Nachweis zu erbringen, dass die Voraussetzungen für gesundes Wohnen an der Baugrenze des Grundstücks mit der Flur Nr. 5503, Gemarkung Wiesen, vorliegen bzw. welche Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, damit dies sichergestellt werden kann.

Als Bewertungsgrundlage für den Nachweis ist das Beiblatt 1 der DIN 18005 1 heranzuziehen. Der Nachweis ist auf Grundlage einer belastbaren und dem Nachweis beigefügten Betriebsbeschreibung, unter Berücksichtigung der Genehmigungssituation des Busunternehmens sowie unter Zugrundelegung der schalltechnisch ungünstigsten Emissionssituation zu führen.

Falls Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, sind diese im Umweltbericht zu behandeln und zu spezifizieren – zum Beispiel in den Kapiteln „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ und/oder „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“.

Hinweis zur Schallimmissionsprognose der Fa. Wölfel:

Es ist fraglich, ob der vom Gutachter angenommene Spitzenpegel für die Druckluftgeräusche eines Lkw (103,5 dB(A)) die ungünstigste Emissionssituation abbildet. Im *Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen* der HLUG werden ein durchschnittlicher Spitzenpegel von 108 dB (Standardabweichung: 5 dB) sowie ein maximaler Spitzenpegel von 115 dB angegeben. Sollte dies zutreffen, wäre an der geplanten Wohnbebauung mit Geräuschspitzen zu rechnen, die mehr als doppelt so laut wahrgenommen würden, als die vom Gutachter errechneten. Es ergäben sich an der Baugrenze auf dem Flurstück 5503 in den frühen Morgenstunden Geräuschspitzen (Zischlaute durch die Bremsen), die in etwa viermal so laut wahrgenommen werden als nach TA Lärm zulässig – unter Berücksichtigung der Standardabweichung wäre dies statistisch gesehen bei 16 % der Lkw der Fall. Deshalb sollte der Gutachter aufgefordert werden, hinreichend zu begründen, warum der veranschlagte Spitzenpegel von 103 dB die ungünstigste Emissionssituation darstellt.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung

Die Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz wird von dem Ingenieurbüro Wölfel konkretisiert und ergänzt. Hieraus sich ergebende notwendige Schallschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde,

24.09.21

Es bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

Anhang 3

Seite 3 von 13

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz

Es liegt keine Äußerung vor.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband

20.09.21

Regionalplanerische Stellungnahme

Landschaftsschutzgebiet Spessart

Wie bereits im Bebauungsplanentwurf „Unterdeck“ dargestellt, liegen Teile des Plangebietes gem. Ziel 4.1.2.1-01 RP1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ im Landschaftsschutzgebiet Spessart innerhalb des Naturparks Spessart. Entsprechend Ziel 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihren Funktionen gestärkt werden. Daher sind die zuständigen Naturschutzbehörden, falls nicht bereits geschehen, an der Planung zu beteiligen; ihrer Stellungnahme ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 LEP, dem Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Bezüglich der vorgesehenen Wohngebietsausweisungen im Bereich Länderthal fehlt der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf allerdings ein ausreichend ausführlicher Bedarfsnachweis, der entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ demographische Kennzahlen beinhaltet sowie erläutert, welche Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken seitens der Kommune unternommen werden.

Laut Begründung zum Planentwurf ist nur noch ein Baugrundstück für potenzielle Bauinteressenten verfügbar. Demgegenüber stehen 7 Anfragen. Über das Luftbild im Bayern Atlas sind jedoch noch zahlreiche unbebaute Grundstücke in der Gemeinde Wiesen erkennbar. Allein im Bereich des rechtskräftigen BP „Am Berg“ sind rund 30 Baulücken vorhanden. In den Wohngebieten östlich der vorliegend geplanten WA-Flächen sind rund 10 Baulücken sichtbar. Wir bitten daher um die Nachreichung der oben angeführten Informationen zum Bedarfsnachweis, damit die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen kann.

Im Ergebnis erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung, sofern die oben genannten Informationen zum Bedarfsnachweis ergänzt werden und die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, dem Vorhaben zustimmen.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt (siehe Verteiler Nr. 2) und hat in den fachlichen Stellungnahmen vom 23.06.2020 und 08.10.2020 sowie 01.09.2021 ihre Zustimmung erteilt. Weitere bauliche Anlagen und Nutzungen über den Bestand hinaus sind in dem Landschaftsschutzgebiet Spessart nicht zulässig.

Die Anmerkungen zu dem Bereich „Länderthal“ werden im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan Änderung 6 beurteilt.

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

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden B-Plan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte bei der Bebauung beachtet werden. Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Freiwillige Feuerwehr Wiesen kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die vorhandene und zukünftig geplante Bebauung mit nachfolgender Einschränkung ausreichend.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter (4-tlg. Steckleiter) im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu den Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 oder 5 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen Leiter nicht sichergestellt werden. Die zuständige Freiwillige Feuerwehr Wiesen verfügt über kein Hubrettungsgerät (Drehleiter).

Bei Gebäuden oder Betrieben besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen kann oder ob der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen ist.

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein.

Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Die BayBO führt im Art. 5 Abs. 1 Satz 4 aus, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Diese Forderung unterstellt aber aus unserer Sicht, dass bei Abständen von weniger als 50 m ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen sind bzw. für einen wirksamen und erfolgreichen Feuerwehreinsatz vorhanden sein müssen.

In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein, in einem Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und Tore usw. im Zuge von Feuerwehrzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223, durch ein Feuerweherschloss nach DIN 14925 oder mittels landkreisgleicher Feuerweherschließung, insbesondere bei Ausfall der Elektroversorgung öffnen lassen. Die Ausführung ist mit der örtlich zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche hat eine Länge von 12 m und eine breite von 7 m und sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Damit soll bei den Gebäuden sichergestellt sein, dass mit einem Löschfahrzeug mindestens bis 50 m zu den Schutzobjekten heranzufahren ist.

Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet frühzeitig und sorgfältig zu planen.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit bei Neuausweisung oder bei Änderung eines Bebauungsgebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Der Gemeinde Wiesen wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinde nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschatzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte.

Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage sind für eine Nutzung auch als Löschwasser die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere sind dies die Arbeitsblätter

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 331 Hydrantenrichtlinie

W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Für das Baugebiet (MI) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Diese Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch die Gemeinde Wiesen als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Einstufung als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,8 – 1,2 ist eine Löschwassermenge von mind. **1600 l/min** über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Eine gesicherte Trinkwasserversorgung sagt noch nichts über eine gesicherte Löschwasserversorgung aus. Die öffentliche Trinkwasserversorgung orientiert sich nicht immer am tatsächlichen Löschwasserbedarf. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Trinkwasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder Saugstellen an offenen Gewässern zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters oder einer Saugstelle hat einen Radius von max. 200 bis 300 m.

Saugstellen müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Sie müssen ganzjährig eine ausreichende Löschwassermenge liefern, immer eine ausreichende Wassertiefe von mind. 50 cm aufweisen und mit Feuerwehrfahrzeugen direkt zu erreichen sein. Bei der Zufahrt zu und der Bewegungsfläche direkt an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die Forderungen aus der DIN 14 090 zu beachten. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.

Im Baugebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen.

Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz im Straßenverlauf in einem Abstand von 80 bis 100 m einzubauen.

Bei den Hydrantenstandorten ist darauf zu achten, dass diese sinnvoll zu den Grundstückszufahrten angeordnet werden und diese in ihrer Benutzbarkeit nicht behindern.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein

Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.

Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei einer vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen. Vom Betreiber der Freileitung ist eine Stellungnahme hierzu anzufordern.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte.

Die bestehende Zufahrtsstraße Staatsstraße 2305/Hauptstraße entspricht den geforderten Nutzungsansprüchen (Feuerwehrfahrzeuge mit Achslast von mind. 10 to, Querschnitt, etc.) Auf der öffentlichen Verkehrsfläche stehen ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr in einem maximalen Abstand von 50 m zu den Schutzobjekten zur Verfügung.

Zu beachten ist die bauliche Sicherstellung des 2. Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt. Hierfür wird die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan empfohlen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden. In Ergänzung zu den Hydranten kann aus dem Aubach gefördert werden.

8. Landratsamt, Gesundheitsamt,

08.09.21

Es bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,

23.09.21

Mit Schreiben vom 07.10.2020 hat sich das WWA zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Unterdeck“ geäußert. Weitere Anmerkungen sind zur jetzigen Bebauungsplanaufstellung nicht veranlasst.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

In der Stellungnahme vom 07.10.2020 wurde der Gemeinde empfohlen, eine Ermittlung und Bewertung einer konkreten Hochwassergefährdung für den überplanten Bereich infolge Hochwasser im Aubach durchzuführen.

Hierzu erfolgte folgende städtebauliche Beurteilung:

Für das Gewässer gibt es kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes

Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasserereignis. Aufgrund der höhenmäßigen

Situation des rechtsseitigen Geländes vom Aubach und des zur Verfügung stehenden Retentionsraumes auf der Nordseite der Staatsstraße ist davon auszugehen, dass der Gebäudebestand und die geplante Bebauung nicht von einem Hochwasser betroffen sind. Daher wird von einer Ermittlung und Bewertung einer konkreten Hochwassergefährdung abgesehen.

Nach der Stellungnahme des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz vom 16.09.20, würde die untere Wasserbehörde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zur Beurteilung einer späteren Genehmigungsfähigkeit keine HQ 100-Berechnung verlangen und hält das Vorhaben in einem späteren Genehmigungsverfahren für wasserrechtlich genehmigungsfähig.

10. Staatliches Bauamt, Sachgebiet Straßenbau,

30.09.2021

In dem eingezeichneten Gebiet des Bebauungsplanes ist die Flur Nr. 5504 als Wirtschaftsweg eingezeichnet. Zurzeit ist das genannte Grundstück eine Wiesenfläche. Sollte sich an diesem Istzustand etwas ändern ist nach der Veränderung des Wirtschaftsweges eine Widmung von Straßen und Wegen nach den Bestimmungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) durchzuführen. Die derzeitige Entwässerung im Bereich der Staatsstraße 2305 darf nicht behindert werden, sondern muss unbedingt bei der Planung und den Bauarbeiten mitberücksichtigt werden. Die Verkehrslärmimmission der Staatsstraße 2305 auf das Gebiet wurde bei Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes berücksichtigt.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss gebeten.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,

20.09.21

Landesplanerische Stellungnahme:

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den Bauleitplanentwürfen Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Landschaftsschutzgebiet Spessart

Wie bereits im Bebauungsplanentwurf „Unterdeck“ dargestellt, liegen Teile des Plangebietes gem. Ziel 4.1.2.1-01 RP1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ im Landschaftsschutzgebiet Spessart innerhalb des Naturparks Spessart. Entsprechend Ziel 4.1.2-01 RP1 sollen die schutzwürdigen Landschaftsteile der Region, ein System von Naturparks, Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern und Landschaftsbestandteilen, gesichert, vorhandene Schäden durch entsprechende Ordnungs-, Sanierungs- und Pflegemaßnahmen behoben werden. Diese schutzwürdigen Landschaftsteile sollen in ihren Funktionen gestärkt werden. Daher sind die zuständigen Naturschutzbehörden, falls nicht bereits geschehen, an der Planung zu beteiligen; ihrer Stellungnahme ist ein besonderes Gewicht beizumessen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 LEP, dem Ziel 3.1.2-02 Abs. 2 RP1 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Bezüglich der vorgesehenen Wohngebietsausweisungen im Bereich Länderthal fehlt der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf allerdings ein ausreichend ausführlicher Bedarfsnachweis, der entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ demographische Kennzahlen beinhaltet sowie erläutert, welche Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken seitens der Kommune unternommen werden.

Laut Begründung zum Planentwurf ist nur noch ein Baugrundstück für potenzielle Bauinteressenten verfügbar. Demgegenüber stehen 7 Anfragen. Über das Luftbild im Bayern Atlas sind jedoch noch zahlreiche unbebaute Grundstücke in der Gemeinde Wiesen erkennbar. Allein im Bereich des rechtskräftigen BP „Am Berg“ sind rund 30 Baulücken vorhanden. In den Wohngebieten östlich der vorliegend geplanten WA-Flächen sind rund 10 Baulücken sichtbar. Wir bitten daher um die Nachreichung der oben angeführten Informationen zum Bedarfsnachweis, damit die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen kann. Zudem empfehlen wir dringend die Initiativen zur Baulandaktivierung im Sinne der Innenentwicklung weiterzuführen bzw. zu intensivieren.

Im Ergebnis erhebt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung, sofern die oben genannten Informationen zum Bedarfsnachweis ergänzt werden und die zuständigen Naturschutzbehörden, ggf. mit Auflagen, dem Vorhaben zustimmen.

Hinweise:

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betrifft das Plangebiet auch eine Abwasserentsorgungsleitung der Gemeinde Wiesen. Falls nicht bereits geschehen, sollten auch die dafür zuständigen Stellen beteiligt werden.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Nach Abschluss wird um die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse gebeten: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt (siehe Verteiler Nr. 2) und hat in den fachlichen Stellungnahmen vom 23.06.2020 und 08.10.2020 sowie 01.09.2021 ihre Zustimmung erteilt. Weitere bauliche Anlagen und Nutzungen über den Bestand hinaus sind in dem Landschaftsschutzgebiet Spessart nicht zulässig.

Die Anmerkungen zu dem Bereich „Länderthal“ werden im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan Änderung 6 beurteilt.

12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

22.09.21

Durch das Vorhaben werden keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

01.09.21

Durch die geplante Maßnahme werden landwirtschaftliche Betriebe nicht in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt.

Es werden keine Bedenken vorgebracht

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme

14. Bayerischer Bauernverband,

03.09.21

Der Aufstellung der Bauleitplanung wird unter folgenden Maßgaben grundsätzlich zugestimmt:

Wir weisen darauf hin, dass vom landwirtschaftlichen Betrieb, Herrn Stefan Köhler aus Wiesen sowohl Grünland- als auch Ackerflächen bewirtschaftet werden. Hierdurch kann es zu Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen zu Lasten des Plangebietes kommen, die auch auf die bauplanungsrechtliche Errichtung eines Bürogebäudes mit Garage im Anschluss an die bestehende Omnibushalle dem Betriebsgrundstück Flur-Nr. 5593 auswirken könnte.

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung werden folgende Maßnahmen auf den bewirtschafteten Flächen durchgeführt:

- Pflanzenschutzspritzungen
- Heuwerbung
- Silagebereitung sowie
- sonstige emittierende Maßnahmen bei Erntearbeiten.

Um im Vorfeld Konfliktsituationen zu verhindern, sollte in den Flächennutzungsplan und auch in den Bebauungsplan rein deklaratorisch und hinweisend mit aufgenommen werden, dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz des Grundgesetzes (GG) gemäß Art. 14 GG besitzen, so dass aufgrund des Bestandsschutzes der landwirtschaftlichen Tätigkeiten jegliche Art von landwirtschaftlichen Emissionen, die durch die landwirtschaftliche Tätigkeit entstehen, hingenommen werden müssen. Wenn solche landwirtschaftlichen Emissionen zu erwarten sind, dann wohl nur durch das Plangebiet „Länderthal“ durch Feldarbeiten oder bei Erntearbeiten, wo beispielsweise Staub am Abend in Richtung Wohnbebauung ziehen kann.

Es darf auch weiter darauf hingewiesen werden, dass durch die Planung landwirtschaftliche Restgrundstücke entstehen werden, die (soweit dies möglich ist) vermieden werden sollten. So werden insbesondere die verbleibenden Restflächen der Flur-Nr. 1271 (Ackerland) und Flur-Nr. 1271/1 (Grünland) durch die Bebauung sehr unförmig und sind daher zukünftig schwieriger zu bewirtschaften. Eine Zuwegung zum Grundstück Flur-Nr. 1287 ist dann nur noch über die Hofstelle Flur-Nr. 1290 möglich, da über den Feldweg Flur-Nr. 1283 ein zu starker Rain ist.

Falls die Gemeinde keinen ausreichenden Anteil an Kleinstrukturen aufweist, müssen bei vielen Pflanzenschutzmitteln Mindestabstände von Nicht-Zielflächen (Hecken) eingehalten werden oder muss eine verlustmindernde Ausbringungstechnik eingesetzt werden.

Es ist weiter zu prüfen, ob bei der vorgesehenen Planung des Baugebietes oder von ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Restgrundstücke entstehen, deren maschinelle Bewirtschaftung aufgrund der ungünstigen Form und der geringen Größe erheblich erschwert wird. In diesem Falle müsste dann dafür Sorge getragen werden, dass die ökologischen Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestenfalls auf dem Grundstück des Bauwerbers oder an anderer Stelle auf Gemeindegrund erfolgen.

Abschließend ist noch anzumerken, dass für den noch zu erstellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Länderthal“ noch nicht abzuschätzen ist, wie hoch der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ist bzw. sein wird. Dieser sollte – wie oben bereits angemerkt – auf den zu bebauenden Grundstücken umgesetzt werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan enthält einen Hinweis auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch).

15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ, Bauleitplanung,

Es liegt keine Äußerung vor.

Im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans verlaufen mehrere 0,4kV Niederspannungs- und 20kV-Mittelspannungskabelleitungen unseres Unternehmens mit einem Schutzzonenbereich von 1mtr. beiderseits der Leitungsachse. Parallel ein 0,4kV Straßenbeleuchtungskabel, welches der öffentlichen Versorgung dient.

Aufgrund des Umfangs des Bebauungs- und Grünordnungsplans haben wir diesem Schreiben keine Plankopie beigelegt.

Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Bereich Unterdick:

1. Die Flurstücke 5503, 5504 und 5593 sind derzeit nicht mit einem Stromkabel für die Stromversorgung erschlossen.
2. Das Flurstück 5593 ist mit einem Versorgungskabel und als Übergabepunkt einer HAS Säule (61453) erschlossen. Bei der Erweiterung des Bestandsgebäudes ist möglicherweise eine Änderung des vorhandenen Stromversorgungskabels erforderlich. Eine Anpassung würde nach dem Verursacherprinzip verrechnet werden.
3. In den benachbarten Wegen mit den Flurnummern 5592 und 5505 verläuft eine 20kV Mittelspannungskabelleitung mit einem Schutzbereich von 1mtr. beidseits der Leistungsachse.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Weiterhin bitten wir Sie, sich mindestens zwei Arbeitswochen vor einem möglichen Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld, Tel. (0941) 28 00 33 11 zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Unter Punkt 5.2 Erschließung wird in der Begründung bereits auf das Thema verwiesen. Unter Punkt 10 Hinweise; Regenerative Energien wird der Einbau einer PV Anlage angeregt.

Diese ist vor der Montage schriftlich anzumelden und die erforderliche Einspeisezusage abzuwarten. Der Netzbetreiber behält sich bei einer dauerhaften Netzauslastung eine Absage der ESP vor.

Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindesttiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitung(en) zwingend notwendig.

Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung sind zudem nur in Handschachtung zulässig.

Bzgl. der Kostenübernahme für die geplanten Umbaumaßnahmen setzen Sie sich direkt mit dem nachgenannten Ansprechpartner in Verbindung.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der möglichen Bezugsleistung ist unter bestimmten Voraussetzungen eine detailliertere Planung zur Versorgung der neu geplanten Gebäude erforderlich.

Aus diesem Grund wäre es sinnvoll, wenn uns frühzeitig die jeweiligen Grundstückbesitzer über den zu erwartenden Leistungsbezug informieren würden.

Bzgl. der Versorgung des geplanten Bereichs mit Versorgungsleitungen (Strom) bzw. einer möglichen Erweiterung der Strbls. Anlage setzen Sie sich mit unserem Herrn Udo Gockert unter der Rufnummer 09391 903 124 udo.gockert@bayernwerk.de in Verbindung.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitung ist eine Einweisung durch unser Kundencenter Marktheidenfeld, Tel. 09391 903 330 marktheidenfeld-service@bayernwerk.de, unbedingt erforderlich.

Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Bayernwerk Netz GmbH ist rechtzeitig über geplante Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

17. Bund Naturschutz in Bayern

Es liegt keine Äußerung vor.

18. Deutsche Telekom Technik,

13.09.21

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterdick“ bestehen keine Einwände.

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbes. Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Zum Zweck der Koordinierung wird um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen gebeten, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

B. ÖFFENTLICHKEIT:

In der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021 hatte die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, sich zu dem Vorentwurf zu äußern. Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss:

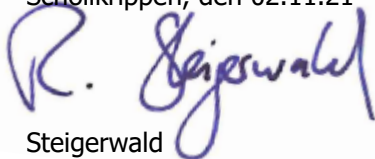
1. Den Ausführungen der beauftragten Planerin Frau Richter wird in allen Punkten beigeplichtet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) nach Ergänzung des Bebauungsplans bzw. der Begründung durchzuführen.
3. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 02.11.21



Steigerwald

Gemeinde Wiesen

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 12.12.2022

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

TOP: 2

Bebauungs- und Grünordnungsplan Unterdick - Behandlung der Stellungnahmen aus förmlicher Beteiligung und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Zeitraum vom 01.04.2022 bis einschließlich 04.05.2022 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt beurteilt:

Auswertung der Stellungnahmen zu dem Vorentwurf i. d. F. vom 21.03.2022

A. Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Feuerwehr / Katastrophenschutz
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau
11. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt, Dienstgebäude Aschaffenburg
14. Bayer. Bauernverband
15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
16. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
17. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
18. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg

1. Landratsamt, Bauaufsichtsbehörde/Kreisbaumeisterin, Fachtechnische Stellungnahme

19.04.2022

Die Stellungnahme vom 01.09.2021 hat weiterhin ihre Gültigkeit, denn mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus städtebaulicher Sicht Einvernehmen. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden. Dazu wäre allerdings eine Festsetzung, die die Einreichung von Vorhaben im Freistellungsverfahren zugunsten eines Bauantrages ausschließt, hilfreich. So könnte auch mit der Festlegung einer Kautions die Durchführung der Eingrünungsmaßnahmen und der Aufbau von Vogelschutzhecken (Ausgleich) besser überprüft werden.

Fazit:

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterdick“ in der Fassung vom 21.03.2022 besteht Einvernehmen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Die Gemeinde sieht von der Regelungsmöglichkeit zum Ausschluss der Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Vorhaben gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO durch örtliche Bauvorschrift (Art. 81 Abs. 2 BayBO) ab.

Die Gemeinde behält sich vor, im Einzelfall die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zu verlangen (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO).

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,

01.04.2022

Fachtechnische Stellungnahme

Die fachtechnische Stellungnahme Naturschutz vom 01.09.2021 wird weiterhin aufrechterhalten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 01.09.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Festlegung Kompensationsfaktor 0,7, Ergänzung Kompensationsmaßnahmen) wurden in dem Planentwurf i.d.F. vom 21.03.2022 beachtet. Nach der Bewertung ergibt sich für den Eingriffsbereich Fl.Nr. 5503 (Mischgebietsfläche 809 m²) bei einem Kompensationsfaktor von 0,7 ein Kompensationsumfang von rd. 566 m². Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes mit der Anlage einer 10 m breiten Vogelschutzhecke (424 m²) und 6 m breiten Grünstreifen mit einer Gesamtfläche von 286 m² (davon anrechenbar 143 m²).

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,

02.05.2022

Fachtechnische Stellungnahme

Immissionsschutzfachliche Bewertung der Planung:

Auf das neu beplante Gebiet wirken hauptsächlich zwei Schallquellen ein. Dies ist zum einen der Verkehr der Hauptstraße und zum anderen ist die westliche Teilfläche des zu beplanenden Gebiets durch den Busbetrieb auf der östlichen Teilfläche beeinträchtigt. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Wölfel eine Verträglichkeitsprüfung zum Thema Schallschutz erarbeitet. Der Lärm durch die Hauptstraße führt zu keiner relevanten Belastung.

Durch den Betrieb des Busunternehmens kommt es zu keinen Überschreitungen der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht. Lediglich in den Morgenstunden kann es zur Überschreitung des Spitzenlärmpegels kommen. Ursächlich hierfür sind zum einen potentielle Druckluftgeräusche der Busse, wenn sie in den Nachtstunden an der nordwestlichen Einfahrt ein- oder ausfahren und zum anderen kann das Zuschlagen der Kofferraumklappen der Privat-PKW der Busfahrer in den Nachtstunden den Spitzenpegel erreichen, wenn sie auf der Parkfläche an der westlichen Grundstücksgrenze parken und den Kofferraum bedienen.

Aus der Betriebsbeschreibung des Busunternehmens geht hervor, dass mit zwei Busabfahrten in den Nachtstunden (zwischen 5:00 Uhr und 6:00 Uhr) zu rechnen ist. Sollten diese Busse über die nordwestliche Einfahrt das Grundstück verlassen, kann es zu einer Überschreitung kommen, falls der Bus bremsen muss. Aus der Betriebsbeschreibung geht jedoch hervor, dass die Busse aufgrund der Übersichtlichkeit die südöstliche Ausfahrt nutzen.

Relevant für das Spitzenpegelkriterium durch die PKW sind die zwei Busfahrer der ersten zwei Busse, von denen angenommen wird, dass sie ebenfalls in den Nachtstunden anreisen. Da das Busunternehmen an die bestehende Bushalle anbauen möchte, wurde angenommen, dass die PKW am westlichen Rand der aktuellen Freifläche parken. Sollten sie hier ihren Kofferraum schwingvoll schließen, kann es zur Überschreitung kommen.

Im aktuellen Entwurf für den Bebauungsplan ist folgender Hinweis zum Schallimmissionsschutz enthalten:

"Die "Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionsschutz mit benachbartem Busunternehmen" der Wölfel Engineering GmbH+ Co. KG vom 23.02.2022 (Berichtsnummer Y0870.001.002) ist zu beachten."

In dem Gutachten ist unter Kapitel 6 "Bewertung, Maßnahmen" geschrieben:

" [.. .] Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens innerhalb der aktuellen Baugrenzen auf dem Flurstück 5503 sind der Wegfall des LKW- und Busverkehrs zur Nachtzeit auf der Freifläche (Parkplatz) nordwestlich der Halle des Busunternehmens"

Die Formulierungen sorgen dafür, dass eine Baugenehmigung auf dem Flurstück 5503 nur erteilt werden kann, wenn der Betrieb auf dem westlichen Parkplatz des Busbetriebes wegfällt. Ein Bauvorhaben wäre somit auf dieser Fläche nicht möglich ohne in die Rechte des Busbetriebes einzugreifen. Dieser Konflikt kann aus Sicht des Immissionsschutzes nicht bewertet werden und muss planerisch gelöst werden.

In einer ersten Stellungnahme des Kollegen Fecher (Az. 51.4-1741.1/3-2021/0119 vom 01.09.2021) wurden weitere mögliche Maßnahmen zur Immissionsminderung angesprochen, die im Umweltbericht aufgenommen und bewertet werden sollten („betriebliche, organisatorische und/oder bauliche Schutzmaßnahmen“). In der städtebaulichen Beurteilung zu dieser Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat Wiesen vom 25.10.2021 wurde angegeben, dass die Verträglichkeitsprüfung durch das Ingenieurbüro konkretisiert und ergänzt werden soll. In der Verträglichkeitsprüfung in der Version vom 12.05.2021 wurden in Kapitel 6 mögliche Maßnahmen zur Immissionsminderung genannt (Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe). In der überarbeiteten Version vom 23.02.2022 wurden diese Maßnahmen nicht weiter aufgegriffen. Als mögliche Maßnahmen zur Immissionsminderung wurden lediglich die Baugrenzen des Nachbargrundstückes verkleinert und die "Voraussetzung" aufgenommen, dass "für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens innerhalb der aktuell festgelegten Baugrenzen auf dem Flurstück 5503" der Parkplatz im Westen des Busunternehmens zur Nachtzeit nicht mehr genutzt werden dürfe. Diese Maßnahme zur Immissionsminderung wurde so in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen und im Bebauungsplan selbst auf die Verträglichkeitsprüfung vom 23.02.2022 verwiesen. Andere Möglichkeiten (Grundrissorientierung des neuen Nachbargebäudes, aktiver und passiver Lärmschutz, usw.) wurden nicht weiter bewertet.

Von den landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüche auftreten. Bei der Erstellung des dazugehörigen Bebauungsplans sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass von den landwirtschaftlichen Flächen Immissionen durch Lärm, Staub und Gerüche entstehen können.

Fazit:

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist der Hinweis "Schallimmissionsschutz" in seiner jetzigen Form in dem Bebauungsplan im Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen widersprüchlich. Es sollten Regelungen getroffen werden, die den Konflikt der beabsichtigten Wohnbebauung auf Fl.Nr. 5503 mit den Lärmimmissionen der Parkplatznutzung auf Fl.Nr. 5593 lösen.

Der Hinweis auf die "Immissionen aus landwirtschaftlichen Flächen" soll beibehalten werden:

Hinweise:

Bei der Erstellung des Bebauungsplans "Unterdeck" sollte der Hinweis aufgenommen werden:

Immissionen aus der Landwirtschaft

Auf die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Mischgebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) wird hingewiesen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Der Hinweis auf die „*Immissionen aus landwirtschaftlichen Flächen*“ ist im Bebauungsplan enthalten. Zur Lösung des Konfliktes der geplanten Wohnbebauung auf Fl.Nr. 5503 mit den Lärmimmissionen der Parkplatznutzung bei An-/Abfahrt eines Busses (mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch Spitzenpegel zur Nachtzeit an der Südostgrenze der Baufläche – Immissionsort IO3) wird folgende Maßnahme der architektonischen Selbsthilfe in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Ruhebedürftige Wohn- und Schlafräume der Wohnbebauung auf Fl.Nr. 5503 sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Diese Vorgabe für die Grundrissanordnung ist ein mit der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) konformes Mittel.

Aufgrund der geringfügigen möglichen Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und -wälle) nicht in Betracht gezogen.

Ergänzend wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Nachtzeitraum die Abfahrt der zwei Busse aus der Halle über die südöstliche Ausfahrt erfolgt.

4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde,

03.05.2022

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzpflege und des Kreisheimatpflegers bestehen keine Bedenken.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,

01.04.2022

Die Stellungnahme zur Einbeziehungssatzung „Unter dick“ vom 16.09.2020 behält auch für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unter dick“ seine Gültigkeit. Änderungen bzw. Ergänzungen sind auch durch die zusätzliche Ausweisung einer Wohnbaufläche auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück Flur Nr. 5503 nicht veranlasst.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Stellungnahme vom 16.09.2020:

Das Vorhaben, welches durch die Einbeziehungssatzung umgesetzt bzw. ermöglicht werden soll, befindet sich im 60 m-Bereich des Aubaches, eines Gewässers 3. Ordnung mit Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG.

Für den Aubach existiert kein nach Art. 46 BayWG amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100).

Es existiert auch keine HQ100 Berechnung für ein faktisches Überschwemmungsgebiet, das als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden könnte.

Der Büroanbau ist in einer Entfernung von mehr als 30 m vom Aubach geplant und liegt mehr als 2 m über dem Gewässerniveau. Das gegenüberliegende Ufer wiederum liegt zum Teil tiefer als der Aubach. Aus diesem Grund ist unwahrscheinlich, dass das Vorhaben bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) überschwemmt wird.

Die Untere Wasserbehörde würde daher aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zur Beurteilung einer späteren Genehmigungsfähigkeit keine HQ100-Berechnung verlangen und hält das Vorhaben in einem späteren Genehmigungsverfahren für wasserrechtlich genehmigungsfähig.

6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, Region 1

04.04.2022

Regionalplanerische Stellungnahme

Der Regionale Planungsverband Bayer. Untermain erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen keine Einwände. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

7. Landratsamt, Feuerwehr/Katastrophenschutz,

29.03.2022

Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unter dick“ ergeben sich von Seiten des abwehrenden Brandschutzes keine weiteren Hinweise. Die Stellungnahme vom 19.09.2021 (siehe Anlage) behält im vollen Umfang ihre Gültigkeit.

Stellungnahme vom 19.09.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung:

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

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden B-Plan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte bei der Bebauung beachtet werden.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Freiwillige Feuerwehr Wiesen kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet gewährleisten.

Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die vorhandene und zukünftig geplante Bebauung mit nachfolgender Einschränkung ausreichend.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter (4-tlg. Steckleiter) im Regelfall sichergestellt werden, wenn Zugänge zu den Aufstellflächen für diese Leitern an den notwendigen Anleiterstellen vorhanden sind und die Rettungshöhe 8 m nicht übersteigt.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 oder 5 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen Leiter nicht sichergestellt werden. Die zuständige Freiwillige Feuerwehr Wiesen verfügt über kein Hubrettungsgerät (Drehleiter).

Bei Gebäuden oder Betrieben besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen (Sonderbauten), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen kann oder ob der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen ist.

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein.

Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

Die BayBO führt im Art. 5 Abs. 1 Satz 4 aus, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Diese Forderung unterstellt aber aus unserer Sicht, dass bei Abständen von weniger als 50 m ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen sind bzw. für einen wirksamen und erfolgreichen Feuerwehreinsatz vorhanden sein müssen.

In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein, in einem Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken und Tore usw. im Zuge von Feuerwehrezufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223, durch ein Feuerweherschloss nach DIN 14925 oder mittels landkreisgleicher Feuerweherschließung, insbesondere bei Ausfall der Elektroversorgung öffnen lassen. Die Ausführung ist mit der örtlich zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche hat eine Länge von 12 m und eine Breite von 7 m und sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen.

Damit soll bei den Gebäuden sichergestellt sein, dass mit einem Löschfahrzeug mindestens bis 50 m zu den Schutzobjekten heranzufahren ist.

Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet frühzeitig und sorgfältig zu planen.

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit bei Neuausweisung oder bei Änderung eines Bebauungsgebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Der Gemeinde Wiesen wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und

Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinde nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte.

Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage sind für eine Nutzung auch als Löschwasser die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere sind dies die Arbeitsblätter

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 331 Hydrantenrichtlinie

W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Für das Baugebiet (MI) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Diese Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch die Gemeinde Wiesen als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Einstufung als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,8 – 1,2 ist eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Eine gesicherte Trinkwasserversorgung sagt noch nichts über eine gesicherte Löschwasserversorgung aus. Die öffentliche Trinkwasserversorgung orientiert sich nicht immer am tatsächlichen Löschwasserbedarf. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Trinkwasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder Saugstellen an offenen Gewässern zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters oder einer Saugstelle hat einen Radius von max. 200 bis 300 m.

Saugstellen müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Sie müssen ganzjährig eine ausreichende Löschwassermenge liefern, immer eine ausreichende Wassertiefe von mind. 50 cm aufweisen und mit Feuerwehrfahrzeugen direkt zu erreichen sein. Bei der Zufahrt zu und der Bewegungsfläche direkt an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die Forderungen aus der DIN 14 090 zu beachten. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.

Im Baugebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen.

Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz im Straßenverlauf in einem Abstand von 80 bis 100 m einzubauen.

Bei den Hydrantenstandorten ist darauf zu achten, dass diese sinnvoll zu den Grundstückszufahrten angeordnet werden und diese in ihrer Benutzbarkeit nicht behindern.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein

Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.

Bei der Anordnung von Gebäuden ist zu beachten, dass bei einer vorhandenen Freileitung die Abstände zu Bauten und eines bei der notwendigen Brandbekämpfung tätigen Feuerwehrmannes auch bei max. Ausschwingung der Leitung noch den VDE-Vorschriften entsprechen müssen.
Vom Betreiber der Freileitung ist eine Stellungnahme hierzu anzufordern.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung.

Die bestehende Zufahrtsstraße Staatsstraße 2305/Hauptstraße entspricht den geforderten Nutzungsansprüchen (Feuerwehrfahrzeuge mit Achslast von mind. 10 to, Querschnitt, etc.) Auf der öffentlichen Verkehrsfläche stehen ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr in einem maximalen Abstand von 50 m zu den Schutzobjekten zur Verfügung.

Zu beachten ist die bauliche Sicherstellung des 2. Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden. In Ergänzung zu den Hydranten kann aus dem Aubach gefördert werden.

8. Landratsamt, Gesundheitsamt,

26.04.2022

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

9. Wasserwirtschaftsamt,

21.04.2022

Das Wasserwirtschaftsamt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie dem Verfahren zur Einbeziehungssatzung beteiligt.

Es sind keine weiteren Anmerkungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht veranlasst.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung (02.09.2021):

Das Wasserwirtschaftsamt hat auf das Schreiben vom 07.10.2020 zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Unter dick“ verwiesen. Hierin wurde der Gemeinde empfohlen, eine Ermittlung und Bewertung einer konkreten Hochwassergefährdung für den überplanten Bereich infolge Hochwasser im Aubach durchzuführen.

Hierzu erfolgte folgende städtebauliche Beurteilung:

Für das Gewässer gibt es kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasserereignis. Aufgrund der höhenmäßigen Situation des rechtsseitigen Geländes vom Aubach und des zur Verfügung stehenden Retentionsraumes auf der Nordseite der Staatsstraße ist davon auszugehen, dass der Gebäudebestand und die geplante Bebauung nicht von einem Hochwasser betroffen sind. Daher wird von einer Ermittlung und Bewertung einer konkreten Hochwassergefährdung abgesehen.

Nach der Stellungnahme des Landratsamtes, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz vom 16.09.20, würde die untere Wasserbehörde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zur Beurteilung einer späteren Genehmigungsfähigkeit keine HQ 100-Berechnung verlangen und hält das Vorhaben in einem späteren Genehmigungsverfahren für wasserrechtlich genehmigungsfähig.

10. Staatliches Bauamt Aschaffenburg, Sachgebiet Straßenbau,

05.05.2022

Mit dem Schreiben vom 30.09.2021, AZ S13-4622-0336, hat das Amt bereits zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Stellung genommen. Nach Prüfung des vorliegenden Entwurfes i.d.F. vom 21.03.2022 wird nochmals auf die Punkte der bisherigen Stellungnahme verwiesen.

In dem eingezeichneten Gebiet des Bebauungsplanes ist die Flurnummer 5504 als Wirtschaftsweg eingezeichnet. Zurzeit ist das genannte Grundstück eine Wiesenfläche. Sollte sich an diesem Istzustand etwas ändern, ist nach der Veränderung des Wirtschaftsweges eine Widmung von Straßen und Wegen nach den Bestimmungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) durchzuführen. Die derzeitige Entwässerung im Bereich der Staatsstraße 2305 darf nicht behindert werden, sondern muss unbedingt bei der Planung der Bauarbeiten mitberücksichtigt werden.

Die Verkehrslärmimmission der Staatsstraße 2305 auf das Gebiet wurde bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes berücksichtigt.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird um Überlassung einer genehmigten Fassung sowie dem dazugehörigen Aufstellungsbeschluss gebeten.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Berücksichtigung der aufgeführten Punkte.

11. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde,
Landesplanerische Stellungnahme

31.03.2022

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf keine Einwände.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Nach Abschluss des Verfahrens wird um die rechtskräftige Fassung des Bauleitplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse gebeten: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.
Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit übermittelt.

12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,

20.04.2022

Nach den im Bergamt vorliegenden Unterlagen werden durch das Vorhaben keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,

14.04.2022

Es werden keine Bedenken vorgebracht.
Forstliche Belange sind nicht betroffen. Das Amt hat keine Einwände.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme

14. Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken,

04.04.2022

Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Orts- und Kreisobmann bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keinerlei Einwendungen gegen die Planungen.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme.

15. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ – Bauleitplanung

Es liegt keine Stellungnahme vor.

16. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,

06.04.2022

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 29.09.2021, welche in vollem Umfang Gültigkeit besitzt und Teil dieser erneuten Rückmeldung ist.

Da sich bezüglich der Planung und Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nur geringe Änderungen ergeben haben, gehen wir hier nicht weiter auf die bereits benannten Hinweise, Vorgaben und Empfehlungen ein. Die eingebrachten Änderungen haben keinen Einfluss auf die bestehende Netzstruktur.

Es wird gebeten, das Unternehmen auch weiterhin an der Aufstellung bzw. Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich der Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung der angeführten Punkte in der Stellungnahme vom 29.09.2021 – Berücksichtigung bestehender Kabelleitungen, Sicherheitsabstände zu unterirdischen Leitungstrassen bei Pflanzungen, Erfordernis einer Anmeldung vor der Montage einer PV-Anlage, Kontaktdaten, Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen.

17. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg,

Es liegt keine Stellungnahme vor.

18. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,

14.04.2022

Das Unternehmen verweist auf die Stellungnahme vom 13.09.2021 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Städtebauliche Beurteilung: Kenntnisnahme und Beachtung des Schreibens – Berücksichtigung der vorhandenen Telekommunikationslinien, „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“.

B. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

1. Vorsprache Herr Franz Elsesser im Bauamt der VG Schöllkrippen

05.04.2022

Bezüglich des Bebauungsplans „Unterdick“ hat er folgenden Einwand:

Aufgrund der zukünftig geplanten Erweiterung des Gebäudes wird eine Vergrößerung des Baufensters auf eine Größe von ca. 16 x 23 m erforderlich.

Diese Änderung ist notwendig, um eine Solaranlage zu installieren und die Fahrzeuge mit Strom zu versorgen. Weiterhin ist die Erweiterung der Zisterne geplant, um das Regenwasser zur Busreinigung zu nutzen.

Mit E-Mail vom 10.11.2022 wird der Einspruch vom 05.04.2022 zurückgenommen.

Städtebauliche Beurteilung: Die Rücknahme der Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein Baufenster mit den Abmessungen 15 x 13 m festgesetzt.

Beschluss:

1. Den vorgetragenen Beurteilungen von Frau Richter wird vollumfänglich zugestimmt.
2. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Nach Auswertung der o. g. Stellungnahmen ist festzustellen, dass nur redaktionelle Änderungen im Planentwurf vorzunehmen sind. **Insofern könnte nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.**

Beschluss:

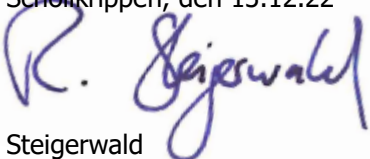
1. Der Entwurf i. d. F. 12.12.2022 wird gebilligt.
2. **Der Gemeinderat Wiesen beschließt** aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), in der derzeit geltenden Fassung, **den Bebauungsplan „Unterdick“**, i. d. F. vom 12.12.2022, bestehend aus Textteil, Planzeichnung und Begründung, **als Satzung**.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen. (§ 10 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 BauGB).
4. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 13.12.22



Steigerwald