

LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

ÖFFNUNGSZEITEN:

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

BANKVERBINDUNG:

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

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

UST-ID: DE132115034

Stadt Arnstein
Marktstraße 37
97450 Arnstein

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

11.04.2024

Bitte bei Antwort angeben
51-6102-BP-2024-462

Ihr Ansprechpartner:
Herr Baus

Tel. 09353 / 793 1256
Fax 09353 / 793 7256
E-Mail Bauleitplanung@Lramsp.de
DE-Mail Poststelle@Lramsp.de-mail.de

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
17.05.2024

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans GE "Handwerkerhöfe Schwebenried"

Bauherr(en): Stadt Arnstein

Bauort: Gemarkung Schwebenried Flurnr. 232 u. a.

Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: 12.02.2024) wie folgt Stellung:

Bauleitplanung:

Vorbemerkung zur Neuausweisung:

Jede Bauleitplanung muss sich sowohl am Grundsatz der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) als auch an den landesplanerischen Erfordernissen (vgl. BayStMWi: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung) orientieren.

Daher ist zu beachten bzw. zu prüfen: Solange die Stadt Arnstein noch ungenutzte, aber bereits rechtskräftige Flächen mit der einschlägigen Bebaubarkeit als Gewerbegebiet in ihrem Gemeindegebiet besitzt, ist der Bedarf nach der Neuausweisung eines Gewerbegebiets objektiv leider nicht gegeben.

In Vorgesprächen mit dem LRA (zuletzt am 24.05.2023) war diese Problematik thematisiert und daher vereinbart worden, dass für die Neuausweisung der Handwerkerhöfe Schwebenried an anderer Stelle gewerbliche Flächen im Verhältnis 1:1 zurückgenommen werden. Diese Rücknahmen an anderer Stelle sind in der vorgelegten Planung bisher nicht ersichtlich.

Es ist aber unabdingbar, dass diese Rücknahmen vor der Neuausweisung oder zumindest parallel zu diesem Verfahren erfolgen.

Bekanntmachung:

Für die kommende Verfahrensrunde nach § 3 Abs. 2 BauGB weisen wir auf Folgendes hin:

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit unterliegt seit 07.07.2023 einer neuen Verfahrensweise, die die elektronisch-digitale Offenlage als Hauptregel definiert und die örtliche Auslegung zur zusätzlichen Variante erklärt (§ 3 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauGB). Die vorliegende Bekanntmachung enthält diesbezüglich zwar alle erforderlichen Informationen, ist aber umgekehrt formuliert. Dies sollte zukünftig angepasst werden.
- Die neuen gesetzlichen Vorschriften zur Offenlage definieren in § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB keinen Mindestzeitraum mehr zwischen Bekanntmachung und Beginn der Offenlage (bisheriges Recht: mindestens 1 Woche vorher). Wir gehen davon aus, dass sich mittelfristig hierzu eine Regelung über die Rechtsprechung entwickeln wird. Wie diese aussehen wird, ist nicht vorherzusagen. Wir vermuten aber, dass eine Kommune, die sich weiterhin an der Wochen-Frist orientiert, keiner Kritik ausgesetzt sein wird, dass der Zeitraum zwischen Bekanntmachung und Beginn der Offenlage zu kurz gewählt wurde.

Planzeichnung:

- A) 2.1 abweichende Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es bleibt aber unklar, worin diese (von offener oder geschlossener Bauweise) abweichende Bauweise besteht.
- A) 2.2 Baugrenzen
An einer Stelle der Nordwestecke beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Weg nur 2,00 m statt 3,00 m. Dies sollte korrigiert werden (vgl. u. g. Aussage zur Abstandsflächenregelung B) 3.2).
- A) 3. Verkehrsflächen
Der Farbunterschied zwischen der Verkehrsfläche (3.1) und dem Wirtschaftsweg (3.3) sollte deutlicher hervorgehoben werden, da ansonsten Verwechslungsgefahr besteht.
- Die vorgesehene Erschließung der Fl.-Nrn. 232 bis 234 wirft Probleme auf:
 - o So führt der nordwestliche Einfahrtsbereich direkt auf den Fußweg bzw. die öffentliche Grünfläche. Zudem ist die Einfahrtsbreite auf die Fl.-Nr. 234 zu knapp gewählt.
 - o Die Einfahrt auf Fl.-Nr. 232 soll über den Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 6449) erfolgen. Es muss sichergestellt sein, dass der Weg dem öffentlichen Verkehr dient und den Erfordernissen für eine ordnungsgemäße Erschließung für ein Gewerbegebiet genügt.
- A) 4.1 Öffentliche Grünfläche
Bei den südwestlichen und südöstlichen Grünstreifen fehlt die entsprechende Bemaßung der Breite/Tiefe.
- A) 4.3 Heckenanpflanzung
Die Heckenanpflanzung soll auf der gesamten Länge der nordwestlichen und nordöstlichen öffentlichen Grünfläche verwirklicht werden (siehe D.1.). Das Planzeichen

für die Heckenanpflanzung sollte daher durchgängig in diesen Bereichen eingesetzt werden.

- A) 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität
Handelt es sich bei diesem Standort um die in der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans genannte Energiezentrale für die Strom- und Wärmeversorgung (S.12)?
Dies sollte in der Begründung unter Kapitel 7.4 genauer dargestellt werden.
Auch die Darstellung der Festsetzung müsste gemäß der PlanZV noch ergänzt werden.
- A) 5.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenkörper)
Diese Festsetzung findet sich nicht in der Planzeichnung.
- A) 5.4 Höhenbezugspunkt
Der angegebene Höhenbezugspunkt ist nicht bemaßt (siehe Anmerkung zu B.2.3.2).
- B) 2.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen
Durch Abgrabungen bis max. 5,00 m und Aufschüttungen bis max. 6,00 m können immense Höhenunterschiede entstehen (+ Gebäudehöhe von 13 m!). Die Konzeption muss unbedingt nochmals geprüft werden, da dies wohl nicht beabsichtigt sein dürfte.
- B) 2.3.2 bis 2.3.4 Höhe baulicher Anlagen
Da derzeit keine Höhenvorgaben für die Oberkante Gehweg/Straße festgesetzt sind, ist eine sinnvolle Aussage zur Höhenentwicklung des Baugebiets derzeit nicht möglich. Hier sollten entsprechende Festsetzungen getroffen werden (sinnvoll wären hier auch Schnitte).
- B) 2.4 Höhe baulicher Anlagen
Die zeichnerischen Erklärungen E 23 – 25 dürfen nicht unter den Hinweisen, sondern müssen direkt bei den Festsetzungen unter Festsetzung B) 2.4 erfolgen, da sie verbindlich einzuhaltende Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung enthalten.
- B) 3.1 abweichende Bauweise
siehe Anmerkung zu A) 2.1
- B) 3.2 Abstandsflächen-Regelung
Die Mindesttiefe der Abstandsfläche soll auf 2 m verringert werden.
Diese Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands (3 m) wird aber weder in der Begründung thematisiert/erklärt noch erscheint dies inhaltlich gerechtfertigt.
Der gesetzliche Mindestabstand hat zum Ziel, dass eine entsprechendes Mindestmaß an Belichtung, Belüftung und Brandschutz gewährleistet wird. Dies würde bei einer Verringerung unterlaufen werden.
Es wird daher dringend davon abgeraten, die Mindesttiefe von 3 m auf 2 m zu verringern.
- D) 3.
Hier sind weitere Ergebnisse zu ergänzen.
- E) Artenschutz vs. E) Hinweise
Redaktioneller Fehler: 2x E)
Die Buchstaben-Gliederung muss entsprechend fortgeschrieben werden: F) Hinweise, G) Nachrichtliche Übernahme
- E) 9. Vorgeschlagene Ortsdurchfahrtsgrenze (OD)
Eine zukünftige OD in die Planzeichnung zu integrieren, ist nur sinnvoll, wenn diese auch so verwirklicht wird. Dies wäre mit den Straßenbehörden entsprechend zu klären.

- E) 5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze:
 - o Der Rot-Ton der gestrichelten Linie muss in Planzeichnung und Legende identisch sein (derzeit: Planzeichnung hellrot, Legende dunkelrot/bräunlich)
 - o Ist es Absicht, dass in der Nordwest-Ecke (Fl.-Nr. 482) ein sehr kleines Randgrundstück entstehen soll? Dies wäre gewerblich wohl nur schwer nutzbar.

Begründung:

- S.8, 3. Bedarfsnachweis
Hier heißt es: *Die entwickelte Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Arnstein bzw. der Handwerker-Gesellschaft.*
Wie wird verbindlich sichergestellt, dass die neu ausgewiesenen Flächen zeitnah einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden und keine Baugrundstücke (nach Eigentumsübergang an Dritte) „gehörtet“ werden?
- S.11, 4.1 Landesplanerische Ziele
In diesem Kapitel sollten die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung noch genauer dargestellt werden.
- S.16, 7.3 Wasserversorgung
Zur Thematik der Löschwasserversorgung heißt es hier: *In diesem Zusammenhang ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu überprüfen und sicherzustellen.*
Der Satz muss umformuliert werden (... ist gewährleistet). Die Stadt Arnstein muss feststellen, dass sie als Plangeber und Träger der örtlichen Feuerwehr die Löschwasserversorgung im erforderlichen Umfang für die erforderliche Zeit sicherstellen kann und wird.
- S.22, 10. Größe des Baugebiets
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs wird hier mit 2,73 ha angegeben. In der Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans sind 2,54 ha genannt (S.16). Wir bitten dies zu überprüfen.
- S.23, 16. Immissionen
Bzgl. der Berücksichtigung schützenswerter Nutzungen wäre hier auch die Wohnbebauung der Vasbühler Straße zu nennen.

Umweltbericht:

- S.2, 1. Einleitung
Hier wird im letzten Absatz die GRZ mit 0,6 genannt. Richtig wäre 0,8.
- S.5, Schutzgut Boden
Der Entzug bzw. Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird nicht ausreichend thematisiert. Dies muss entsprechend berücksichtigt und vom Stadtrat abgewogen werden.
- S.7, Schutzgut Arten und Lebensräume
Hinsichtlich des Vorkommens von besonders geschützten Arten wird auf den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Eine kurze Zusammenfassung sollte in dieses Kapitel aber aufgenommen werden.
- S.11, 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
Auf Bebauungsplanebene sind unter diesem Kapitel auch Alternativmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches zu erörtern.

- S.12, 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung
Hier wird im ersten Absatz die GRZ mit 0,6 genannt. Richtig wäre 0,8.

Städtebau:

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

Immissionsschutz:

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

Die Stadt Arnstein plant, im nordöstlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Peunt II“ das Gewerbegebiet „Handwerkerhöfe Schwebenried“ auszuweisen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,73 ha.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans GE „Handwerkerhöfe Schwebenried“ wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben.

Zum Schutz der Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes wurden Emissionskontingente gem. DIN 45691 ermittelt und für die Nachtzeit festgesetzt. Der Kontingentierung liegt das Schallgutachten des Ingenieurbüros Wölfel (Berichtsdatum: 01.02.2024, Berichtsnr. Y0220.010.01.001) zugrunde. Maßgebende Immissionsorte wurden im westlich liegenden WA-Baugebiet „Neue Schule“ gesehen. Nach dem Gutachten halten bei Zugrundelegung der gewählten Kontingente die Immissionen der Gesamtbelastung die jeweils maßgebenden Orientierungswerte an den umliegenden schutzwürdigen Bebauungen ein. An den durch die Vorbelastung bereits ausgeschöpften Immissionsorte führt das Plangebiet zu keiner relevanten Erhöhung der Immissionen.

Es ist festzustellen, dass der Schutzanspruch der nächsten Immissionsorte auf Grundlage des aktuell gültigen Flächennutzungsplans und nicht nach tatsächlicher Art der baulichen Nutzung festgelegt wurde. Hierdurch werden bspw. die Wohnhäuser Kaistener Str. 12 u. 19 trotz Lage in einem -nach Auskunft der unteren Bauaufsicht- faktischen Mischgebiet bei der Immissionsbetrachtung nicht berücksichtigt, wenngleich diese räumlich näher am Plangebiet liegen als die zum Ansatz gebrachten Nachbarwohngebäude Kaistener Str. 10 u. 17.

Weiter wurden die Wohnhäuser entlang der Vasbühler Straße gutachterlich nicht berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich zwar gemischte Bauflächen dar, nach Rücksprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde kann dort jedoch ein faktisch allgemeines Wohngebiet (WA) nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher für erforderlich gesehen, die tatsächliche Art der baulichen Nutzung entlang der Vasbühler Str. zu ermitteln und anzugeben. Ggf. ist hierzu das Amt für Landwirtschaft sowie das Gewerbeamt zu beteiligen.

Sollte im Ergebnis ein WA in dem Bereich festgestellt werden, bedarf es zwingend einer Anpassung des Schallgutachtens.

Eine abschließende Beurteilung des Gutachtens sowie der Kontingentierung kann somit erst im Zuge der förmlichen Beteiligung erfolgen.

Zum Bebauungsplanvorentwurf einschließlich Begründung sowie Umweltbericht wird folgendes angemerkt:

- Da nach der Zielsetzung der BauNVO Gewerbe- und Industriegebiete im Grundsatz zum Wohnen ungeeignet sind, wird ein Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im GE ausnahmsweise zulässigen Wohnungen aus fachlicher Sicht begrüßt.
- Die Gemeinden sind weder aufgrund der Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen (vgl. VGH München, Urteil v. 04.08.2015 – 15 N 12.2124). Sofern an der Kontingentierung

festgehalten wird, sollte diesbezüglich in der Begründung eine andere Formulierung gewählt werden.

- Aus dem Plan geht nicht hervor, auf welche Fläche sich die Kontingente beziehen. Der Bebauungsplan muss - gegebenenfalls unter Heranziehung der Planbegründung - hinreichend eindeutig bestimmen, welche Bezugsfläche (z.B. gesamte Grundstücksfläche, überbaubare Fläche etc.) für die "Umrechnung" der betrieblichen Schalleistung in den flächenbezogenen Schalleistungspegel zugrunde zu legen ist und nach welchem Regelwerk die Schallausbreitungsberechnung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens zu erfolgen hat (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 01.07.2013 - 2 B 599/13.NE).
- Grundsätzlich legt die Begründung zum Bebauungsplan Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes dar. In Bezug auf die materiellen Anforderungen an die Bauleitplanung wird es nicht ausreichend sein, in die Begründung einzig die im Gutachten aufgeführten Formulierungsvorschläge zu übernehmen. Aus Gewerbegebieten sind im Allgemeinen neben Schallemissionen u.a. auch Emissionen in Form von Luftverunreinigungen (z.B. Gerüche), Erschütterungen und Licht zu erwarten. Es sind daher ergänzende Aussagen zu treffen, ob bzw. in wieweit das Plangebiet geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorzurufen.
- Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des Umweltberichts (Stand 12.02.2024, Landschaftsarchitekt Simon Meyer) sehr kurz gefasst sind und in dem Zusammenhang lediglich Lärmemissionen benannt werden. Ein Bezug zum beiliegenden Schallgutachten wird nicht hergestellt.
Sonstig erwartbare Wechselwirkungen zwischen den Bauflächen sowie ggf. daraus resultierende Immissionskonflikte finden im Umweltbericht bislang keine Erwähnung. In Anbetracht des Störpotentials von Gewerbegebieten werden Ergänzungen für erforderlich gesehen. Auf die Anforderungen des § 2 Abs. 4 sowie § 1 Abs. 7 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der o.g. Punkte kann der Bauleitplanung zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht zugestimmt werden.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Zur geplanten Aufstellung der im Betreff genannten Bauleitpläne im Ortsteil Schwebenried durch die Stadt Arnstein wird wie folgt Stellung genommen:

Wasserrecht:

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer (Grundwasser oder Vorfluter Teuere) stellt eine Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf daher der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8 und 12 WHG). Diese ist unter Beifügung prüffähiger Planunterlagen beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.

Ferner kommt das Plangebiet teilweise im 60-m-Bereich der Teuere, einem Gewässer III. Ordnung mit Genehmigungspflicht, zu liegen. Die Errichtung von Anlagen in diesem Bereich bedarf daher grundsätzlich der Erteilung einer Anlagengenehmigung gem. § 36 Abs. 1 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 1 BayWG. Soweit die Anlage der Erteilung einer Baugenehmigung bedarf, entfällt die wasserrechtliche Anlagengenehmigung (Art. 20 Abs. 5 BayWG).

Bodenschutzrecht:

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

Naturschutz:

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Nordostrand von Schwebenried und grenzt an Gewerbeflächen bzw. an Sportanlagen an. Der südliche Teil liegt im Auenbereich der Teuere. Ein Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen, angesichts der sich häufenden Starkniederschlagsereignisse erscheint die Abprüfung des Gefährdungspotentials angebracht.

Das ausgemarkte Baufenster geht bis auf 3 m an die Teuere. Es ist davon auszugehen, dass der Bach, wenn nicht schon geschehen, früher oder später von Bibern besiedelt wird. Am Schwabbach leben seit Jahren Biber.

Biber legen neben Dämmen auch Fluchtröhren und Wohnbaue, oft als reine Erdbaue, an. Diese Röhren und Erdbaue können bei Belastung einbrechen, so dass oft Schäden entstehen können. Weniger als 10 % der Einbrüche sind weiter als 10 m vom Ufer entfernt. **Es wird dringendst angeraten, den Biber bei der Planung zu berücksichtigen!!!**

Spezielle artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Gutachten des Büros Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW heißt es:

„Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Eingriffe ist die folgende Maßnahme zu berücksichtigen:

- Die Räumung des Oberbodens im Bereich der Abbauflächen ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche durchzuführen: September bis Ende Februar.“

D. h. im Umkehrschluß dass wenn im Zeitraum von Anfang März bis Ende August mit dem Bau begonnen werden soll, die Baufläche auf Brutvögel und noch nicht flügge Jungvögel von Fachleuten untersucht werden muß! Diese Festsetzung ist in alle Texte und den Plan zu übernehmen.

Pflanzungen

Die Eingrünung des Teilgebiets nordwestlich der Kreisstraße MSP 1 mit einer dreireihigen Hecke ist unbedingt erforderlich. Der dafür vorgesehene 5m breite Streifen reicht bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben zu Pflanzabständen (S. Bbpl E Nr. 21) nicht aus. Die Streifenbreite ist nach Abprüfung der erforderlichen Abstände insbesondere zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen zu vergrößern.

Entlang der Teuere und des Weges Fl.Nr. 6449 ist ebenfalls eine Eingrünung erforderlich.

Die Hecke zum Sportgelände stockt laut Luftbild auf der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 234 und ist daher im Plan als Bestand zu übernehmen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs geht der Planer von einer Grundflächenzahl von 0,6 aus. Tatsächlich ist die Grundflächenzahl **0,8**. Damit ist die gesamte Berechnung hinfällig!

Die vom Planungsbüro Simon Mayer vorgeschlagenen externen Ausgleichsflächen Fl.Nrn. 797 und 6856 der Gemarkung Schwebenried sind als Ausgleichsflächen zur Anlage von artenreichem Extensivgrünland (G214) mit 11 Wertpunkten geeignet.

Die Planung ist in den o.g. Punkten zuüberarbeiten.

Kreisstraßenverwaltung:

wie bereits mit der Firma Weißenberger vorabgestimmt bestehen grundsätzlich keine Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan.

Wie besprochen kann von Seiten der Kreisstraßenverwaltung im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Ausnahme zum Anbauverbot von 15 m nach BayStWG Art. 23 gemacht werden, wenn die Kreisstraße im geplanten Anbaubereich entsprechend der Eigenschaften einer Ortsdurchfahrt ausgebaut wird. Dies umfasst den Straßenausbau mit Gehweg und Straßenbeleuchtung.

Wir bitten um Prüfung der Schleppkurven der zu erwartenden Fahrzeuge für die Zufahrten zum Gewerbegebiet. Einer mitbenutzung der Gegenfahrbahn bei der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet kann nicht zugestimmt werden.

Folgende Punkte sind für zukünftige Bauanträge zu beachten:

- Dach-, Oberflächenwasser der Zufahrt oder des Zuganges und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße oder deren Zubehör (Straßengraben, Pflasterrinnen usw.) nicht zugeleitet werden. Auch darf Schnee und Eis vom Grundstück oder vom Hausdach aus weder auf die Kreisstraße und ihre Zugehörungen gelangen noch dorthin abgelagert werden. Der Antragsteller hat vielmehr Dachrinne, Abfallrohre und soweit nötig, Schneefanggitter anzubringen und dafür zu sorgen, dass dieses Wasser nicht der Straße und ihren Zugehörungen zugeleitet wird.
- Bei Aufgrabungen der Kreisstraße und ihrer Nebenanlagen für die Verlegung von Versorgungsleitungen jeder Art, ist rechtzeitig vorher die schriftliche Genehmigung beim Kreisbauhof Main-Spessart, Tiefbauverwaltung, 97753 Karlstadt Tel.: 09353-793-0, einzuholen.
- Baustoffe und sonstige Gegenstände dürfen auf der Kreisstraße oder auf sonstigem Grund und Boden des Straßenbaulastträgers weder vorübergehend noch dauernd gelagert werden.
- Der Landkreis Main-Spessart als Baulastträger der MSP 1, trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an Anlagen, die Gegenstand des Bauantrages sind.

Kommunalrecht:

Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 7 der Begründung) vermittelt.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPl „Handwerkerhöfe Schwebenried“ keine Bedenken.

Kreisabfallwirtschaft:

Seitens des Sachgebiets 41 bestehen keine Einwände und / oder Bedenken zu diesem Vorhaben.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass bei Änderungen von Bestimmungen oder Vorschriften oder einem möglichen Entsorgerwechsel, die direkte Anfahrt der Grundstücke gegebenenfalls in Zukunft nicht mehr möglich sein kann. Die Abfallentsorgung bzw. die Leerung der bereitgestellten Abfallbehälter kann dann nur noch von der für Entsorgungsfahrzeuge nächstmöglich, anfahrbaren Straßenverkehrsfläche erfolgen. Wir bitten dies zu beachten.

Brandschutzdienststelle/Kreisbrandrat:

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

Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

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

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

Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen.

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

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

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

Angriffs und Rettungswege:

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

Hinweis Photovoltaik:

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

Mit freundlichen Grüßen

Baus