

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

Verwaltungsgemeinschaft Zellingen
Würzburger Straße 26
97225 Zellingen

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

19.09.2022

Bitte bei Antwort angeben
51-602-BP-2021-1959

Ihr Ansprechpartner:
Herr Baus

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

Zimmer- Marktplatz 8
Nummer 97753 Karlstadt
21.10.2022

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel - Rote Wiese

Bauherr(en): Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG

Bauort: Gemarkung Himmelstadt Flurnr. 6436 u.a.

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: 21.07.2022) wie folgt Stellung:

Bauleitplanung:

Bekanntmachung:

Bei der Angabe der relevanten Änderungen fehlt nach unserem Verständnis die Angabe, dass im Änderungsbereich für das *SO Einzelhandel* der räumliche Geltungsbereich im Vergleich zur bisherigen Planfassung geändert, mithin Flächen ergänzt wurden. Dies sollte eindeutiger herausgestellt werden.

Textliche Festsetzungen:

- 2.1 GRZ
Die konkrete GRZ (= 0,8) ist layout-technisch verrutscht und sollte nach unten entsprechend verschoben werden.
- 2.9 Photovoltaik/Sonnenkollektoren
Im Abwägungstext der Gemeinderatssitzung vom 14.07.2022 heißt es hierzu: „Die Möglichkeit zur verbindlichen Festsetzung zur Nutzung von Photovoltaikanlagen ist rechtlich umstritten, sodass auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet wird.“

Hierzu müssen wir feststellen:

Inwieweit eine solche Festsetzung rechtlich umstritten sein soll, ist für uns in keiner Weise nachvollziehbar.

Die Möglichkeit einer solchen verbindlichen Festsetzung ist ausgehend von den allgemeinen Zielen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f) sowie § 1a Abs. 5 BauGB vollumfänglich zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB:

*Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden **müssen**.*

Die Gemeinde muss sich bewusst sein, dass beim Auslassen solcher Möglichkeiten des PV-Ausbaus die Führung eines städtebaulichen Bedarfsnachweises für ggf. zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sehr problematisch bzw. nicht mehr möglich sein wird.

Einen Angebotsbebauungsplan (!) für große gewerbliche Unternehmen (die Flächen werden zu einem großen Teil versiegelt) nicht mit der Verpflichtung zum Ausbau erneuerbarer Energien zu versehen und somit ungenutzt zu lassen, halten wir in der gesamtgesellschaftlichen Situation für höchst problematisch!

Wir verweisen nochmals auf unsere diesbezügliche Stellungnahme im Schreiben vom 28.01.2022 und müssen hoffen, dass der Betreiber eigenständig eine entsprechende energetische Sekundärnutzung seines Grundstücks in die Wege leiten wird.

- 5. Grünordnung, Pflanzgebote (hier: externe Ausgleichsfläche)

Es sollte an dieser Stelle (und auch in Begründung auf S.13 und Umweltbericht ab S.36) noch ergänzt werden, dass die externe Ausgleichsfläche im Eigentum der Gemeinde steht und die Ausgleichsmaßnahmen von und durch die Gemeinde vorgenommen werden. (Bei anderen Planungen müssten entsprechende vertragliche Vereinbarungen vorgelegt werden.)

- 9. Abstandsflächen:

Es ist nach wie vor unklar, welche konkrete Abstandsfläche der Gebäude gelten soll. Aus der jetzigen Formulierung ist lesbar, dass der horizontale Fußpunkt zur Messung der Abstandsfläche die jeweilige Stelle der Baugrenze ist. Welches Höhenmaß dann aber relevant ist (1 H, 0,5 H etc.), ist nicht direkt genannt (Vgl. Stellungnahme vom 28.01.2022: *Es ist grds. möglich über Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die erforderlichen Abstände über Baugrenze und Höhenfestsetzung zu definieren.*). Dies wird auch in der Begründung leider nicht näher ausgeführt.¹ Daher muss grds. von 1 H ausgegangen werden.

Die Auswirkungen sollen an folgendem konkreten Beispiel illustriert werden:

In der Nordwest-Ecke des SO kommt bei einer natürlichen Geländehöhe von ca. 174,00 m NHN eine Außenwand des Einzelhandel-Marktes mit 186,00 m NHN zum Stehen. Die abstandsflächenrelevante Wandhöhe beträgt somit bei der Annahme von 1H 12,00 m. Die nördlich angrenzende Fläche müsste demnach (nach Abzug der 3,00 m privater Grünfläche) eine Abstandsflächentiefe von 9,00 m einhalten.

Es ist uns bewusst, dass diese Problematik zwar eher theoretischer Natur ist, da sich die benachbarten Flächen im derzeit nicht bebaubaren bauplanungsrechtlichen Au-

¹ vgl. Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 146. EL Mai 2022, Rn. 314 zu Art. 6 BayBO: *In der Begründung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB) ist darzulegen, ob und inwieweit mit den Festsetzungen, durch die die Höhe der Gebäude und gleichzeitig auch die Abstandsflächen festgelegt werden, die bauaufsichtlichen Anforderungen einerseits und die darüber hinausgehenden städtebaulichen Ziele andererseits erreicht werden.*

Rn. 318 zu Art. 6 BayBO: *Geringere Abstandsflächentiefen sollten auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben und setzen grundsätzlich das Vorliegen besonderer örtlicher Verhältnisse oder besonderer planerischer oder baulicher Situation voraus.*

ßenbereich befinden. Nichtsdestotrotz ergeben sich aus diesen Regelungen eigentumsrelevante Belastungen für die Zukunft, die entsprechend überdacht werden sollten.

Wir empfehlen eine AF-Festsetzung von 0,2 H (mind. 3m), entsprechend der in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO genannten Tiefe für GE- und GI-Flächen. Sachlich lässt sich dies nach unserer Einschätzung gut begründen, da das vorgesehene SO einen gewerblichen Hintergrund bzw. Inhalt vorweisen kann.

- 10. Immissionsschutz
10.2 Licht- und Werbeanlagen
Es bleibt unklar, warum der Beleuchtungszeitraum um ein halbe Stunde in die Nachtzeit hinein verlängert wurde (bisher: 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr; nun: 06:00 Uhr bis 22:30 Uhr). Dies sollte beibehalten werden.

Hinweise:

- 8. Sichtdreiecke
Da es sich hier um verbindliche Vorschriften aus dem Straßenrecht handelt, muss dieser Punkt entsprechend auch unter die „Nachrichtlichen Übernahmen“ eingegliedert werden (vgl. p20/21 – Planungshilfen für die Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; S.150f.).

Begründung:

- S.15, 7.1 Straßen und Wege
In diesem Kapitel muss neben den Verbots- und Beschränkungszonen der B 27 auch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der MSP 8 nach Art. 23 und 24 BayStrWG thematisiert werden bzw. ein Hinweis auf die Inhalte von Kapitel 9.4 gegeben werden.
- S.17, 7.3 Wasserversorgung
Es ist zunächst einmal festzustellen, dass es eine gemeindliche Aufgabe ist, die ausreichende Löschwasserversorgung über das leitungsgebundene System zu gewährleisten.
Es ist bei einem Angebotsbebauungsplan (!) nicht vorgesehen, diese Aufgabe in den Verantwortungsbereich des künftigen Marktbetreibers zu übertragen.
Im Übrigen ermöglichen die derzeitigen Festsetzungen auch keine Anlage einer Löschwasserbehälters/-teiches/-zisterne.
Die Gemeinde muss die löschwassertechnische Erschließung bereits auf Bebauungsplanebene entsprechend abschließend regeln.
Dies fehlt bisher in ausreichendem Maße.
- S.23, 11. Immissionen:
Zu möglichen Wechselwirkungen des Sondergebiets mit dem benachbarten Aussiedlerhof wurden nunmehr zwar Inhalte dargestellt. Aufgrund eines möglicherweise überwirkenden Bestandsschutzes sollte aber hinreichend geklärt werden, wie lange auf dem Aussiedlerhof bereits keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben wird bzw. ob dort eine Betriebsaufnahme ohne größeren Aufwand erfolgen könnte. Dies muss in der Abwägung Berücksichtigung finden. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist es im Übrigen auch nicht zwingend notwendig, dass eine zu berücksichtigende, noch vorhandene landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Tätigkeit am AELF gemeldet sein muss. Es wird daher dringend empfohlen, sich mit dem Eigentümer des Aussiedlerhofs zu diesen Themenbereichen direkt auszutauschen und die Ergebnisse in die Abwägung einzustellen.
Bzgl. etwaiger weiterer Problemstellen verweisen wir auf die Stellungnahme des Technischen Immissionsschutzes.

- Zu Teilen der gestalterischen Festsetzungen gem. Art. 81 BayBO finden sich keinerlei Begründungen (z. B. Werbeanlagen). Teilweise werden nur die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wiederholt. In der Begründung müssen die gewählten Festsetzungen aber auch begründet werden.

(Dieser Punkt sollte laut Beschlussbuchauszug der Sitzung vom 14.07.2022 berücksichtigt werden: *Die Anmerkungen zur Begründung werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.* Dies fehlt aber leider nach wie vor.)

Umweltbericht:

- S.10, 6. Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens:
Betriebsbedingte Geräusch-Emissionen (v. a. Liefer- und Kundenverkehr) werden nicht thematisiert, obwohl dies bei derartigen Bauvorhaben erhöhtes Konfliktpotential bilden kann.

(Dieser Punkt sollte laut Beschlussbuchauszug der Sitzung vom 14.07.2022 berücksichtigt werden: *Es werden ergänzende Aussagen aufgenommen zu den relevanten Wirkfaktoren.* Dies fehlt aber leider nach wie vor.)

Auch wenn es nach ImSch-technischer Begutachtung und Berücksichtigung der Betriebszeiten (siehe nächster Punkt) ggf. nicht zu Problemen für das Vorhaben führt, sollte es – der vollständigen Abwägung halber – gelistet und beschrieben werden.)

- S.14, 7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung - Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich
Hier heißt es: *Nutzungsbeschränkung im Sondergebiet Einzelhandel auf die Betriebszeiten sowie Beschränkung der Belieferung auf die Tagzeiten.*
Wie soll dies auf Ebene der Bauleitplanung wirksam sichergestellt werden?
Eine entsprechende verhaltensbezogene Festsetzung ist nach § 9 BauGB nicht möglich.
Entsprechende verhaltensbezogene Auflagen sind erst auf Ebene des Einzelbaugenehmigungsverfahrens möglich.
Um aber zu gewährleisten, dass solche Auflagen auch rechtlich fixiert werden können, und nicht etwa durch ein im BP-Geltungsbereich grundsätzlich mögliches Freistellungsverfahren unterlaufen werden (ungeachtet dessen, dass die Hauptnutzung als Sonderbau in jedem Fall dem Baugenehmigungsverfahren unterliegt), ist es aus unserer Sicht erforderlich, dass die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch macht, nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO über örtliche Bauvorschrift die Gewerbebetriebe dieses Sondergebiets vom Freistellungsverfahren auszunehmen und generell dem Baugenehmigungsverfahren zu unterwerfen. **Hier sollte eine entsprechende Festsetzung ergänzt werden.**
(Andernfalls sind die Ausführungen zu möglichen Emissionen des SO, die sich auf diese festgesetzte Betriebszeiten (v. a. Kunden- und Lieferverkehr) beziehen, nicht ohne Weiteres annehmbar und müssten neu entwickelt werden).

- S.28, 7.8 Schutzgut Fläche
In der Bewertung fehlt noch eine entsprechende Einstufung der Erheblichkeit der Auswirkungen.
- Allgemein zu den jeweiligen Gliederungspunkten *Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung:*
Dort heißt es: *Der Vorhabensbereich ist größtenteils im FNP bereits als Gewerbegebiet dargestellt, mittelfristig ist deshalb eine gewerbliche Bebauung auf mind. 2/3 der Fläche zu erwarten.*
Da es sich hier um Flächen handelt, die sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befinden, ist nicht ohne Weiteres (v. a. anderweitige Bauleitplanung) davon auszugehen, dass mittelfristig eine gewerbliche Nutzung erwartet werden kann. Der Flä-

chennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan gem. § 1 Abs. 2 BauGB inso-
weit keine allein verbindliche Wirkung.
Dies sollte jeweils bei den Gliederungspunkten zur Nicht-Durchführung der Planung
noch sinnvollerweise ergänzt werden.

Städtebau:

Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Immissionsschutz:

Auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird
hingewiesen. Die darin enthaltenen Anmerkungen wurden bei vorliegender Planfassung
(Stand 21.07.2022) berücksichtigt.

Schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 wurden aus den zulässigen Nutzungen im Plangebiet
herausgenommen. Immissionskonflikte sind somit nicht mehr zu besorgen. Die Begründung
zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt. Mit den Ausfüh-
rungen besteht Einverständnis.

Der Bauleitplanung kann somit aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

Die immissionsschutztechnische Beurteilung von konkreten Vorhaben sowie die Festsetzung
von Auflagen zum Immissionsschutz bleiben ggf. baurechtlichen Genehmigungsverfahren vor-
behalten.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde bereits mit Schreiben vom
03.01.2022 Stellung genommen. Diese hat weiterhin Gültigkeit, da insbesondere auch das
geforderte Bodengutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens noch
nicht vorgelegt wurde und damit auch noch keine Zustimmung zur geplanten Versickerung des
Niederschlagswassers erteilt werden kann.

Stellungnahme vom 03.01.2022:

Wasserrecht:

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt außerhalb von amtlich festge-
setzten Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten.

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen, was grundsätzlich den was-
serrechtlichen Vorschriften entspricht. Lt. Begründung wird für die Beseitigung des Nie-
derschlagswassers eine Versickerung angestrebt. Da im Landkreis Main-Spessart
grundsätzlich grundwassersensibles Karstgebiet vorherrscht, ist die Versickerungsfä-
higkeit des Bodens erst nachzuweisen. Insoweit kann derzeit noch keine abschlie-
ßende Stellungnahme aus wasserrechtlicher Sicht abgegeben werden.

Naturschutz:

Die untere Naturschutzbehörde hat zu o. g. Vorhaben bereits am 07.01.2022 Stellung genom-
men.

Die vorliegende naturschutzfachliche Stellungnahme wird auf Grundlage folgender Planunter-
lagen erstellt:

- Bebauungsplan zum „Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“ vom 21.07.2022
- Begründung zum „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“ vom 21.07.2022
- Umweltbericht zum „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“ vom 21.07.2022
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum „sondergebiet großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“ vom Juli 2022

Eingriffsregelung:

Ausgleichsmaßnahme:

Als Kompensationsmaßnahme ist gemäß Bebauungsplan und Umweltbericht (S.36) die Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschafteten Acker mit seltener Segetalvegetation auf einer externen Ausgleichsfläche geplant. Auf S. 13 der Begründung wird als Kompensation die Ansaat von artenreichem, mageren Grünland genannt, obwohl hier als Entwicklungsziel ein Acker mit seltenen Segetalarten festgelegt wurde. Die Ausgleichsmaßnahme ist klar zu benennen und falsche Angaben in den Unterlagen zu korrigieren.

Grünordnung, Pflanzgebote:

Es sind gebietseigene und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 1 S. 4 Nr. 4 BNatSchG), ausgenommen sind die aufgeführten Stadtbaumarten sowie der Wilde Wein *Parthenocissus tricuspidata*. Auf die Anpflanzung der Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) ist zu verzichten. Bei Einsaaten ist Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden, Gehölze sind aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Dies ist dem Punkt 5 „Grünordnung, Pflanzgebote“ der *Textlichen Festsetzungen* zu ergänzen.

Artenschutz:

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote, nach denen eine Tötung sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten verboten ist. Die Zauneidechse zählt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) und Nr. 14 b) BNatSchG zu den besonders und streng geschützten Arten.

Angrenzend an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Zauneidechsen nachgewiesen, weswegen aus naturschutzfachlicher Sicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

Folgende naturschutzrechtlichen Bedingungen sind für die Zauneidechse zwingend zu beachten:

- Sämtliche artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (Anlage Kleinsthabitats, Schutzzaun; Vergrämung) sind zwingend in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans darzustellen.

Vergrämung:

- Die Beseitigung der Vegetation als bauvorbereitende Maßnahme ist im Winterhalbjahr (frühestens ab Anfang September) und nicht bereits ab Ende Juli (vgl. Punkt 6 *Textliche Festsetzungen*) durchzuführen. Ab dem Frühjahr ist bis zum Baubeginn regelmäßig eine Schwarzbrache herzustellen, um ein Einwandern der Tiere zu vermeiden.
- Erd- und Bodenarbeiten sind in Bereichen, in denen Zauneidechsen im Boden nicht ausgeschlossen werden können (Altgrasbestände), nur im Zeitraum zwischen April und Mitte Mai bzw. August und September zulässig (Vgl. S.7, Arbeitshilfe zur saP – Zauneidechse, LfU 2020). Die Bereiche sind bei Arbeiten zwischen April und Mitte Mai vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person auf das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln zu untersuchen. Dies ist im Umweltbericht (S. 17f) und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.
- Der Schutzzaun muss spätestens Anfang März errichtet werden und während der gesamten Bauphase funktionstüchtig sein.

CEF-Maßnahme:

- Im räumlichen Zusammenhang sind mindestens 5 Kleinsthabitats für die Zauneidechse zu schaffen, entsprechend S. 17 der Unterlage Umweltbericht. Diese sind entsprechend unter Punkt 3.2 der saP aufzulisten.
- Auf eine Kontrolle im April/Mai auf die Anwesenheit von Zauneidechsen im Baufeld kann verzichtet werden.
- Im Zuge der ökologischen Baubegleitung ist ein Bericht zu erstellen, welcher zeitnah der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

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

- Es ist standortgerechtes und gebietseigenes Pflanzmaterial (Gehölze: Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“, Saatgut: Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“) zu verwenden, ausgenommen sind die aufgeführten Stadtbaumarten sowie der Wilde Wein *Parthenocissus tricuspidata*. Auf die Anpflanzung der Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) ist zu verzichten.
Dies ist in den *Textlichen Festsetzungen* zu ergänzen und das Vorkommens- bzw. Ursprungsgebiet anzugeben.
- Die konkrete Ausgleichsmaßnahme ist klar zu benennen und falsche Angaben in den Unterlagen zu korrigieren.
- Sämtliche artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (Anlage Kleinsthabitats, Schutzzaun; Vergrämung) sind zwingend in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans darzustellen.
- Die Beseitigung der Vegetation als bauvorbereitende Maßnahme ist im Winterhalbjahr (frühestens ab Anfang September) und nicht bereits ab Ende Juli (vgl. Punkt 6 *Textliche Festsetzungen*) durchzuführen. Ab dem Frühjahr ist bis zum Baubeginn regelmäßig eine Schwarzbrache herzustellen, um ein Einwandern der Tiere zu vermeiden.
- Erd- und Bodenarbeiten sind in Bereichen, in denen Zauneidechsen im Boden nicht ausgeschlossen werden können (Altgrasbestände), nur im Zeitraum zwischen April und Mitte Mai bzw. August und September zulässig (Vgl. S.7, Arbeitshilfe zur saP – Zauneidechse, LfU 2020). Die Bereiche sind bei Arbeiten zwischen April und Mitte Mai vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person auf das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln zu untersuchen.
- Der Schutzzaun muss spätestens Anfang März errichtet werden und während der gesamten Bauphase funktionstüchtig sein.
- Im räumlichen Zusammenhang sind mindestens 5 Kleinsthabitats für die Zauneidechse zu schaffen, entsprechend S. 17 der Unterlage Umweltbericht. Diese sind entsprechend unter Punkt 3.2 der saP aufzulisten.
- Im Zuge der ökologischen Baubegleitung ist ein Bericht zu erstellen, welcher zeitnah der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

Kreisstraßenverwaltung:

Die Einwände unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sondergebiet ^{großflächiger Einzelhandel} Rote Wiese“ vom 04.11.2021 wurden im Beschlussbuchauszug der 14. Sitzung des Gemeinderates Himmelstadt am 14.07.2022 und im geänderten Bebauungsplan vom 21.07.2022 ausreichend berücksichtigt.

Von Seiten der Kreisstraßenverwaltung gibt es zum aktuellen Planstand keine weiteren Einwände.

Bei Planungsänderungen bitten wir um erneute Beteiligung.

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 Wendepunkt 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 von PVA muß eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrsicherer Schalter) 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.

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 BBPI „SO großflächiger Einzelhandel Rote Wiese“ keine Bedenken.

Kommunale Abfallwirtschaft:

Auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. Demnach sollte die

Zufahrt, abgehend von der Brückenstraße (MSP8), kein Problem für die im Landkreis Main-Spessart eingesetzten Müllsammelfahrzeuge darstellen.

Da in der Planurkunde keine Standorte für die anschlusspflichtigen Abfallsammelbehälter eingezeichnet sind, müssen diese Standorte frühzeitig mit der Kommunalen Abfallwirtschaft und dem beauftragten Entsorgungsunternehmen abgesprochen werden. Sollten Standorte ohne Rücksprache festgelegt werden und diese von den Müllsammelfahrzeugen nicht zur Leerung angefahren werden können, müssen alle Abfallbehälter an einem vom Entsorgungsunternehmen festgelegten Bereitstellungsplatz zur Leerung bereitgestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Reder