

# **N i e d e r s c h r i f t**

über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des  
**Gemeinderates Heinrichsthal**

im Sitzungszimmer der Gemeinde Heinrichsthal  
am Donnerstag, den 11.10.2018 um 19.30 Uhr.

Außerdem waren anwesend: 6 Zuhörer

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurden vom Bürgermeister die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderats und die Beschlussfähigkeit festgestellt. Sodann wurde in die Tagesordnung eingetreten und folgendes beschlossen:

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
<p>1.</p> <p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p>	<p><u>Bürgerfragestunde</u></p> <p>XXX beantragt, dass die Büsche und Sträucher auf dem Grundstück des Alten Forsthauses an der Grenze zu seinem Grundstück gekürzt bzw. komplett entfernt werden.</p> <p>Der Gemeinderat wird sich die Situation vor Ort anschauen und dann entscheiden.</p> <p>XXX wollte wissen, ob die Gaststätte in der Spessarthalle bei Veranstaltungen in der Halle geöffnet ist, z.B. bei der jetzt anstehenden Theatervorführung des KSV.</p> <p>Bürgermeister Schramm antwortet dazu, dass der Eröffnungstermin der Gaststätte noch nicht feststeht, aber bei künftigen Veranstaltungen in der Halle und gleichzeitiger Öffnung der Gaststätte mit Einschränkungen gerechnet werden muss. Um diese so gering wie möglich zu halten, sind Absprachen zwischen dem Pächter und dem Veranstalter zu treffen.</p> <p>Weiter fragt XXX nach, ob, nachdem jetzt keine Küche mehr für Veranstaltungen in der Halle zur Verfügung steht, evtl. die ehemalige Bar dafür umgebaut werden könnte.</p> <p>Bürgermeister Schramm sieht das ebenfalls als mögliche Lösung, die in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen umgesetzt werden könnte.</p> <p>XXX fragt nach, ob der in der Eichenstraße vorgesehene Kinderspielplatz eingerichtet wird.</p> <p>Bürgermeister Schramm antwortet dazu, dass sich der Gemeinderat zunächst mit diesem Thema beschäftigen muss.</p>	
<p>2.</p>	<p><u>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.09.2018 (ÖT)</u></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Niederschrift wurde den Gemeinderäten mit der Einladung zugesandt. Einwendungen wurden nicht erhoben.</p>	<p>einstimmig</p>
<p>3.</p>	<p><u>Vorstellung und Beratung neue Radwegeroute Heinrichsthal</u></p> <p>Bürgermeister Schramm zeigt auf Folie die vom Landratsamt für den südlichen Abschnitt vorgeschlagenen Varianten 1, die entlang der AB 7 führen würde und die Variante 2, die über einen Schotterweg rechts der Straße hoch im Wald verlaufen würde.</p> <p>Um den Weiler Oberlohrgrund mit anzubinden, wird vom Gemeinderat vorgeschlagen, den Weg von der ehemaligen Kläranlage, der pa-</p>	

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
	<p>parallel zur Kreisstraße im Tal bis in den Oberlohrgrund führt, zu errichten und dann eine Anbindung an den Weg der Variante 2 zu schaffen oder auf den bestehenden Kahlradweg zu führen.</p> <p>Auf einer weiteren Folie zeigt Bürgermeister Schramm den vom Landratsamt vorgeschlagenen neuen Verlauf im nördlichen Abschnitt. Diese sieht vor, dass der Kahlradweg bereits weitläufig vor der Kreuzung mit der AB 2 zu AB 20 geführt wird und dann auf dieser bis zu den Sportanlagen des KSV führt. Von dort ist ein Radwegneubau neben der AB 20 bis Heinrichsthal geplant.</p> <p>Dieser Vorschlag hat die volle Zustimmung des Gemeinderats und sollte möglichst bald umgesetzt werden.</p> <p>Bürgermeister Schramm soll dazu die weiteren Gespräche mit dem Landratsamt führen.</p>	
4.	<p><u>Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Wiesthaler Weg“ - Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit</u></p> <p><b>Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin</li> <li>2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde</li> <li>3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz</li> <li>6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband</li> <li>7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion</li> <li>8. Landratsamt – Gesundheitsamt</li> <li>9. Wasserwirtschaftsamt</li> <li>10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde</li> <li>11. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern</li> <li>12. Abwasserverband Aubachtal, Partenstein</li> <li>13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</li> <li>14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt</li> <li>15. Bayer. Bauernverband</li> <li>16. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München</li> <li>17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld</li> <li>18. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg</li> <li>19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg</li> <li>20. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden</li> </ol> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen und die Beurteilungen des Bauateller Richter und Schöffner wurden verlesen:</p>	

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

**1. Landratsamt Aschaffenburg – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin,  
Fachtechnische Stellungnahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst am südlichen Ortsrand nur einige wenige Flurstücke. Zwischen den einzelnen Festsetzungen für zukünftige Bauvorhaben und einer adäquaten Ortsrandgestaltung ist allerdings kaum ein städtebaulicher Zusammenhang zu erkennen. Vielmehr ist auffällig, dass der Geltungsbereich genau die Flurstücke umfasst, für die in den vergangenen Jahren immer wieder Baugenehmigungen abzulehnen waren.

Auf dem Flurstück Nr. 348 wurde eine Garage genehmigt, die inzwischen als Pferdestall mit Reitplatz (siehe Luftbild) genutzt wird. Die Gebietsausweisung im vorliegenden Bebauungsplan enthält „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Im Wohngebiet ist aufgrund der Immissionen eine Pferdehaltung unzulässig – eine Nachgenehmigung dieser Nutzung scheidet aus städtebaulicher Sicht aus.

Bei dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes (2. Änderung mit Erweiterung) dürfte es sich um eine sogenannte „Gefälligkeitsplanung“ für die überplanten drei Flurstücke Nr. 718, 498 und 499 handeln. Die Wunschvorstellungen der Bauherrschaft, ihr Anwesen auf den Flurstücken Nr. 498 und 499 weiter zu entwickeln ist grundsätzlich verständlich; jedoch muss in dieser sensiblen Randlage im Übergangsbereich in die freie Landschaft der schonende Umgang mit Grund und Boden allen anderen Belangen vorangestellt werden. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet und die Überplanung des südlichen Grundstücksteils mit Nebengebäude ist nicht mit den Anforderungen an eine größtmögliche Schonung des Naturraumes mit den wertvollen ökologischen Ausgleichsfunktionen sowie dem Erhalt des Landschaftsschutzgebietes zu vereinen.

Wenig in das Landschaftsbild passend ist die als „Ortsabrundung“ bezeichnete Festsetzung eines Baufensters auf dem Flurstück Nr. 718, das bis dato dem Außenbereich zuzuordnen war. In dieser topographisch anspruchsvollen Lage wird der Außenbereich planungsrechtlich zum Innenbereich – ohne städtebauliche Bezüge. In der Vergangenheit war folgerichtig mit den sich gegenüberstehenden Wohngebäuden Wiesthaler Weg 25 und Wiesthaler Weg 18 ein baulich aufeinander bezogener Ortsrand definiert, der mit der nun vorgelegten Erweiterung der Baufenster aufgelöst wird.

Bei der Größe des Geltungsbereiches ist wohl kaum, wie unter Pkt. 1 in der Begründung erwähnt, von einer Baulandbereitstellung für Familien auszugehen. Die Aufstellung einer Bauleitplanung, auch wenn es sich um Wünsche von Bauherren handelt, muss allerdings immer mit der in der Begründung nachzulesenden städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einhergehen; diese Argumentation fehlt. Weiterhin sind keine Aussagen zu vorhandenen, erschlossenen innerörtlichen Bauplätzen und deren Leerstand getroffen – gibt es Aktivitäten oder eine Baulandbörse, um den Flächenverbrauch bzw. die Flä-

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>cheninanspruchnahme einzudämmen?</p> <p>Der Abstand zwischen der Wohnnutzung und dem Aussiedlerhof mit der Ferkelzucht verringert sich auf ca. 130 m. In der Begründung fehlt jedwede Auseinandersetzung mit der vorhandenen Betriebsform, den Immissionen (Lärm, Geruch, staub etc.) und deren Auswirkungen auf die Wohnnutzungen am Ortsrand.</p> <p>Die unter Pkt. 2.3 in einem einzigen Satz erwähnte Immissionsbelastung ist vollkommen unzureichend, da weder der Bestand, die Analyse und Hinweise zur Vermeidung von Konflikten abgehandelt werden. Gemäß der VDI Richtlinie 3894, die auch gerichtlich anerkannte Abstandsflächenregelungen und Belästigungsschwellen enthält, müssen jeweils konkrete und belastbare Aussagen zu Ein- und Auswirkungen der Immissionen getroffen werden. Lediglich die gegenseitige Rücksichtnahme (in der Begründung unter Pkt. 9 als Hinweis) einzufordern, kann gegenüber dem Aussiedlerhof mit der Ferkelzucht nur als fahrlässig empfunden werden und könnte zu einer fehlerhaften Abwägung führen. Ohne der Stellungnahme des Naturschutzes und des Immissionsschutzes vorgreifen zu wollen, sind weitere detaillierte Angaben im nächsten Verfahrensschritt erforderlich.</p> <p><u>Beurteilung:</u>  Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes legt die Gemeinde für den bereits bebauten Bereich (genehmigter Baubestand) im Außenbereich auf dem Flurstück Nr. 499 fest, dass dieser künftig planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet wird. Für ein Vorhaben besteht nunmehr ein Anspruch auf Zulässigkeit nach § 30 BauGB in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 BauGB.  Das Flurstück Nr. 348 ist nicht in die vorliegende Änderungsplanung einbezogen. Eine Legalisierung einer unzulässigen Pferdehaltung in dem allgemeinen Wohngebiet erfolgt somit nicht in diesem Verfahren. Auf dem Flurstück Nr. 499 wird über den Bestand hinaus keine weitere Bebauung im südlichen Grundstücksteil vorgesehen. Die umgrenzten Flächen für Garagen und Nebenanlagen beinhalten den Gebäudebestand und ein genehmigtes Heizhaus mit Pelletslager (Bescheid vom 27.02.2018). In das Landschaftsschutzgebiet wird nicht zusätzlich eingegriffen.</p> <p>Durch die kleinräumige Erweiterung des Siedlungsbereichs mit der Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 718 entsteht kein baulicher Auswuchs in die freie Landschaft. Westlich der Straße „Wiesthaller Weg“ besteht Bebauung auf den Flurstücken Nrn. 499, 348, 349 etc..., die weiter nach Süden in den Naturraum hineinragt.  Vorgeschlagen wird, die überbaubaren Flächen zu reduzieren, um die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.  Die Begründung wird hinsichtlich der Argumentation zur städtebaulichen Erforderlichkeit ergänzt.</p> <p>Die geplante Erweiterung des Wohnbaugebiets rückt in den möglichen Einwirkungsbereich des bestehenden Tierhaltungsbetriebes mit Ferkelerzeugung. Um Konflikte zwischen den geplanten und bestehenden Nutzungen zu vermeiden, sind die von dem Betrieb ausgehenden</p>	
--	---	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>Emissionen festzustellen und die zu erwartenden Immissionen in dem neuen Wohnbereich zu beurteilen unter Anwendung der DIN-Richtlinie 3894 i.V.m. Immissionsrichtwerten nach der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL). Nach einer Untersuchung kann ein sachgerechter Interessensausgleich zwischen den bestehenden Betrieb und den Nutzern des neuen Wohngebietes durch Abwägung erfolgen.</p> <p><b>2. Landratsamt Aschaffenburg, Untere Naturschutzbehörde</b> Fachtechn. Stellungnahme</p> <p>1. Landschaftsschutzgebiet „Spessart“: Im Plan wird die aktuelle Grenzziehung dargestellt und der Geltungsbereich, der in das Landschaftsschutzgebiet hineinragt, als Grünfläche (private Grünflächen - Gartenflächen) festgesetzt. Die Gebäude im Landschaftsschutzgebiet entsprechen dem bisher genehmigten Baubestand, eine darüber hinausgehende Bebauung ist nicht vorgesehen (siehe Punkt Nr. 6.1 der Begründung, Seite 9). Hiermit besteht Einverständnis.</p> <p>2. Einbeziehung von Flur-Nr. 718: Diese Fläche soll als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Wie in der Stellungnahme zum parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren dargelegt, kann hierfür kein Bedarf erkannt werden. Sollte die Fläche dennoch in den Bebauungsplan mit einbezogen werden, ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf das Gesamtgrundstück auszudehnen und die Tiergruppe der Reptilien mit zu untersuchen. Um die Ortsbildprägende Wirkung der an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Hecke zu erhalten, ist diese in öffentliches Eigentum zu überführen (öffentliche Grünfläche).</p> <p><u>Beurteilung:</u> zu 1. Landschaftsschutzgebiet „Spessart“: Kenntnisnahme</p> <p>zu 2. Einbeziehung von Flur-Nr. 718: Festzustellen ist, dass die innerhalb bestehender und erschlossener Siedlungsgebiete noch unbebauten Grundstücke aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen keine Reserveflächen darstellen, die Bauwilligen angeboten werden können. Im vorliegenden Fall der Neuausweisung eines Grundstücks handelt es sich um einen konkreten Bauherrenwunsch. Bei der Weiterführung der Planung mit Einbeziehung von Flur-Nr. 718 ist mit einer artenschutzrechtlichen Abschätzung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach der Naturschutz-Gesetzgebung betroffen sind. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze setzt die Bereitschaft der Grundstückseigentümer und der Gemeinde voraus.</p> <p><b>3. Landratsamt Aschaffenburg, Untere Immissionsschutzbehörde,</b> Fachtechn. Stellungnahme</p> <p>Die Gemeinde Heinrichsthal beabsichtigt den südlichen Ortsrand, der</p>	
--	---	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“ liegt, nach Süden hin zu erweitern. damit nähert sich die Baugrenze um ca. 25 m einem Aussiedlerhof, der südlich des Ortsrandes in einem Abstand von rund 150 m zum nächsten Wohnhaus liegt. Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich auf dem Aussiedlerhof eine Nutztierhaltung befindet.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist zu prüfen, ob es durch das Heranrücken des Allgemeinen Wohngebietes an den Aussiedlerhof durch dessen vorhandene bzw. mögliche Tierhaltung zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Erweiterungsbereich kommen kann. Dabei sind denkbare Erweiterungen der Nutztierhaltung mit zu berücksichtigen. Im Umweltbericht der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist auf diese Problematik einzugehen.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Um eventuelle Belästigungen sowie gesundheitliche Schäden durch die Erweiterung des Wohngebietes in dem Einwirkungsbereich des Aussiedlerhofes zu beurteilen und Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Tierhaltungsbetrieb zu vermeiden, sind die relevanten Emissionen zu erfassen. In einer Untersuchung sind die zu erwartenden Geruchsimmissionen in dem Neuplanungsbereich zu ermitteln und zu beurteilen. Künftige Erweiterungen sind in der Prognose zu berücksichtigen. Vor Weiterführung der Planung sollte sichergestellt sein, dass keine erheblich störenden übermäßigen Beeinträchtigungen (schädliche Umwelteinwirkungen) für die neuen Anwohner durch den Aussiedlerhof bestehen.</p> <p><b>4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde,</b></p> <p>Vollzug des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Vollzug bau- und denkmalschutzrechtlicher Vorschriften.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme</p> <p><b>5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,</b></p> <p>Der Bebauungsplan befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet und auch in keinem Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung ist wasser- und bodenschutzrechtlich nichts veranlasst.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme</p> <p><b>6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband Bayer. Untermain-Region 1</b></p> <p>Regionalplanerische Stellungnahme</p> <p>Beabsichtigt ist, den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes um 3 Flurstücke geringfügig zu erweitern (ein neues Wohnge-</p>	
--	---	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>bäude, Vergrößerung eines Bestandsgebäudes). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Erweiterung der Wohnbaufläche).</p> <p>Der südliche Bereich des Flurstücks Nr. 499 in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt, das zugleich als Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart festgesetzt ist (Ziel B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ RP 1). Die Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Spessart wurde auch in die Bauleitplanentwürfe übernommen. Eine Baugrenze ist in diesem Bereich nicht festgesetzt, jedoch eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen, wobei hier bereits ein Gebäude existiert.</p> <p>Sofern aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden, werden auch aus regionalplanerischer Sicht Einwendungen nicht erhoben.</p> <p><u>Beurteilung:</u></p> <p>Die Erweiterung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 718 und die südliche Teilfläche Nr. 499. Bei sämtlichen Garagen/Nebenanlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (aktuelle Grenzziehung) handelt es sich um genehmigten Baubestand.</p> <p>Mit der Darstellung und den Festsetzungen im Landschaftsschutzgebiet besteht aus der Sicht des Naturschutzes (Untere Naturschutzbehörde) Einverständnis.</p> <p><b>7. Landratsamt, Kreisbrandinspektion,</b></p> <p>In der Stellungnahme wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen. Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.</p> <p>Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich dem vorgelegten Entwurf keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Freiwillige Feuerwehr Heinrichsthal kann den Brandschutz für dieses Gebiet in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der Feuerwehr ist für die geplante Bebauung ausreichend.</li> <li>• 2. Rettungsweg Für Gebäude der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 kann der 2. Rettungsweg mittels der bei der Feuerwehr vorhandenen tragbaren Leiter 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.</li> <li>• Zufahrten und Bewegungsflächen Die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten (Wohnhäuser) müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein und sollten im Regelfall keinen größeren Abstand als 50 m zu den Gebäuden auf dem Grundstück haben. Die Zufahrts-</li> </ul>	
--	---	--



Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>straßen 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.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes vorhanden sein müssen (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO).</p> <p>Ausreichende Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche bei Abständen der Gebäude zur Verkehrsfläche von weniger als 50 m.</p> <p>In Abständen von max. 100 m müssen im Straßenverlauf ausreichende Bewegungsflächen (L = 12 m, B= 7 m) für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges, max. Abstand von 50 m zu den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten vorhanden sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>Löschwasserversorgung</b></p> <p>Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde und damit bei Neuausweisung eines Baugebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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.</p> <p>Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene 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 (vgl. die Vollzugsbekanntmachung zum BayFWG unter Pkt. 1.3)</p> <p>Frühzeitige und sorgfältige Planung der Löschwasserversorgung. Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).</p> <p>Bei der Planung, Ausführung und Betrieb der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 – Löschwasser, W 331 – Hydrantenrichtlinie, W 313 – Feuerlösch- und Brandschutzanlagen, W 311 – Wasserversorgung und Wasserspeicherung, zu beachten.</p> <p>Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von 2 Stunden.</p> <p>Aufgrund der zulässigen Geschossflächenzahl ist eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.</p> <p>Hydranten Ausreichende Anzahl von geeigneten Hydranten, max. 75 m Ent-</p> </li> </ul>	
--	---	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>fernung von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, Beachtung der DIN-Normblätter.</p> <p>Einplanung von alternativen Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, wenn die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden kann.</p> <p>Die für die Hydranten und Löschwasserentnahmeeinrichtungen relevanten Normblätter sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende Sirenenanlagen</li> <li>• 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 (Sonderbauten), sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.</li> </ul> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte. Die Entfernungen der Grundstücke bzw. Schutzobjekte zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen jeweils weniger als 50 m und die erforderlichen Bewegungsflächen können im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung gestellt werden. Zu beachten sind die Anforderungen an den 2. Rettungsweg mittels tragbarer Steckleitern (Brüstungshöhe der Anleiterstellen nicht höher als 8 m, Zugänge zu den Aufstellflächen für die Leitern). Das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz ist hinsichtlich der erforderlichen Löschwassermenge und des Versorgungsdrucks zu prüfen. Geeignete Hydrantenstandorte sind nachzuweisen bzw. ggf. anzuordnen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt.</p> <p><b>8. Landratsamt, Gesundheitsamt,</b></p> <p>Zustimmung.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme</p> <p><b>9. Wasserwirtschaftsamt</b></p> <p>Es sind keine Anmerkungen veranlasst.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme</p> <p><b>10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,</b> Landesplanerische Stellungnahme (Raumordnung und Landespla-</p>	
--	--	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>nung)</p> <p>Beabsichtigt ist, den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes um 3 Flurstücke geringfügig zu erweitern (ein neues Wohngebäude, Vergrößerung eines Bestandsgebäudes). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Erweiterung der Wohnbaufläche).</p> <p>Der südliche Bereich des Flurstücks Nr. 499 in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt, das zugleich als Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Spessart festgesetzt ist (Ziel B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ RP 1). Die Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Spessart wurde auch in die Bauleitplanentwürfe übernommen. Eine Baugrenze ist in diesem Bereich nicht festgesetzt, jedoch eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen, wobei hier bereits ein Gebäude existiert.</p> <p>Sofern aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden, werden auch aus landesplanerischer Sicht Einwendungen nicht erhoben.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Die Erweiterung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 718 und die südliche Teilfläche Nr. 499. Bei sämtlichen Garagen/Nebenanlagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (aktuelle Grenzziehung) handelt es sich um genehmigten Baubestand. Mit der Darstellung und den Festsetzungen im Landschaftsschutzgebiet besteht aus der Sicht des Naturschutzes (Untere Naturschutzbehörde) Einverständnis.</p> <p><b>11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,</b></p> <p>Es werden keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme</p> <p><b>12. Abwasserverband Aubachtal, Partenstein,</b></p> <p>Es besteht Einverständnis, Einwände oder Änderungswünsche werden nicht vorgebracht.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme</p> <p><b>13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,</b></p> <p>Bei allen Geobasisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) ist aus Lizenz- und nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen: „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20..“</p> <p><u>Beurteilung:</u> Der Vermerk wird auf der Planzeichnung ergänzt.</p>	
--	--	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

**14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt,**

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in südöstlicher Richtung in ca. 100 m Entfernung die Stallgebäude des Aussiedlerbetriebes Staab. Von einem Betrieb mit Schweinehaltung (hier Ferkelerzeugung) kann es bei bestimmten Witterungslagen zu Geruchsimmissionen in dem Baugebiet kommen. Auch gehen von einem landwirtschaftlichen Betrieb abhängig vom Wetter unvermeidliche Lärm- und Staubimmissionen auch außerhalb der „üblichen Geschäftszeiten“ aus.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt hält es für konfliktträchtig, wenn ein „Allgemeines Wohngebiet“ in Richtung eines ausgesiedelten Betriebes entwickelt wird. Der Betrieb wurde ja deswegen ausgesiedelt, damit er seine Tierhaltung entsprechen entwickeln konnte.

Wenn nun das „Allgemeine Wohngebiet“ in so geringer Entfernung zum Betrieb Staab festgesetzt wird, dürfte es für den Betrieb sehr schwer werden, in der Zukunft möglicherweise beabsichtigte Stallerweiterungen zu realisieren. Der Sinn einer landwirtschaftlichen Betriebsaussiedlung wird damit konterkariert.

Aus diesen Gründen, kann das Amt die o.g. Maßnahme nicht befürworten. Der Betrieb Staab hat Bestandsschutz.

Das Amt verlangt deshalb, die Bauherren auf den Flurstücken Nr. 718 und Nr. 499 darauf hinzuweisen, dass von einem landwirtschaftlichen Betrieb auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung betriebsbedingte unvermeidliche Immissionen ausgehen, die beim Wohnen im ländlichen Raum zu akzeptieren sind (Hinweis in der Baugenehmigung).

Beurteilung:

Voraussetzung für den genannten Hinweis ist, dass es sich um eine begrenzte Zusatz-Geruchsbelästigung, d.h. leichte Überschreitung von Richtwerten handelt (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme).

Zu erfassen sind die bestehenden Emissionen des Tierhaltungsbetriebes. Die in den neuen Wohngebieten zu erwartenden Immissionen sind zu beurteilen und zu bewerten, ob es sich um eine erhebliche Belästigung handelt, siehe auch Beurteilungen zu Nr. 1, 3 und 15.

**15. Bayer. Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken,**

In unmittelbarer Nähe zu den bauplanungsrechtlich geplanten Erweiterungen der bestehenden Wohngebietsfläche (WA) in Richtung Süden befindet sich ein Aussiedlerhof als Ferkelerzeugungsbetrieb (Grundstück Fl.Nr. 601).

Bei dem Ferkelerzeugungsbetrieb handelt es sich um den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb des Landwirts Konrad Staab, Aussiedlerhof in 63871 Heinrichsthal. Dieser betreibt seinen Ferkelerzeugungsbetrieb mit 200 Zuchtsauen sowie den erzeugten Ferkeln. Weiter hat der landwirtschaftliche Betrieb Konrad Staab eine Mutterkuhhaltung mit zwischen 15 – 18 Stück Vieh, zusätzlich hierzu Jungtiere mit jährlich im Schnitt 15 Kälbern. Der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Konrad Staab grenzt unmittelbar in einer Entfernung von ca. 150

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>m an das geplante Wohnbaugebiet (WA) an.</p> <p>Der Betrieb besteht als Aussiedlungsbetrieb bereits seit 1970 und wurde vormals vom Vater des jetzigen Betriebsinhabers errichtet und betrieben. Heute betreibt Herr Konrad Staab diesen Betrieb als Betriebsnachfolger. Durch die Tierhaltung des Vollerwerbsbetriebs Staab ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen in das geplante Wohngebiet zu rechnen.</p> <p>Es ist daher in besonderer Weise darauf zu achten, dass eine vollständige Emissionsberechnung des landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebes Staab erfolgt und insbesondere der Geruchsschwellenabstand zum geplanten Wohngebiet ermittelt wird. Ergibt sich dabei, dass die vom Tierhaltungsbetrieb Staab ausgehenden Geruchsemissionen das WA-Gebiet berühren, also in das WA-Gebiet hinein getragen werden, so wäre das Wohngebiet in der jetzigen räumlichen Ausdehnung planungsrechtlich unzulässig. In diesem Falle müsste der Planungsumgriff des vorgesehenen Wohngebiets dem errechneten Geruchsschwellenabstand angepasst und vom landwirtschaftlichen Betrieb weg nach Norden verschoben oder verkleinert werden, so dass letztendlich der Emissionsschutz und damit der in der Verfassung im Grundgesetz geregelte Eigentumsschutz (Bestandsschutz) des landwirtschaftlichen Betriebes Staab gewahrt bleibt.</p> <p>Planungsrechtlich zu beachten ist auch, dass entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten des Aussiedlerhofes beachtet werden; insoweit darf auf die planungsrechtlichen und damit abwägungsrelevanten Gegebenheiten einer rechtmäßigen Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) hingewiesen werden. So sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), was auch die Berücksichtigung des Eigentums- und Bestandsschutzes des Aussiedlerhofes und Ferkelerzeugungsbetriebes Staab beinhaltet.</p> <p>Besondere Beachtung ist der Vorschrift des § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB in Bezug auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu geben. Letztendlich sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Daher muss auch gerade der regionale Aspekt einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) berücksichtigt werden und in diesem Zusammenhang sind auch Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich zu beachten, damit dem Vollerwerbsbetrieb Staab auch künftig durch Erweiterung seines Betriebes eine Konkurrenzfähigkeit für die Zukunft ermöglicht wird. Denn letztendlich unterliegen landwirtschaftliche Betriebe genauso wie gewerbliche Betriebe dem wirtschaftlichen Zwang des „Wachsens oder Weichens“. Entwicklungsmöglichkeiten für den Aussiedlerhof Staab bestehen aber – was in der Natur der Sache liegt – gerade nur am Standort des Aussiedlerhofes des landwirtschaftlichen Betriebes Staab.</p> <p>Der Flächennutzungsplanänderung und auch der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Unterer Wiesthaler Weg“ kann daher nur zugestimmt werden, wenn die beschriebenen Nachteile ausgeräumt</p>	
--	---	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>werden.</p> <p><u>Beurteilung:</u>  Konflikte zwischen den geplanten und bestehenden Nutzungen sind zu vermeiden. Um den Sachverhalt beurteilen zu können, sind der Genehmigungsstatus des Tierhaltungsbetriebes sowie beabsichtigte Erweiterungen zu klären.  Die Berechnung eines einzuhaltenden Mindestabstandes und ob in welchem Umfang eine Konfliktlage entsteht, kann nach einer Bestandsuntersuchung der Geruchsemissionen, die von der Tierhaltungsanlage ausgehen, erfolgen (VDI 3894).  Eine Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionen und ihrer Zumutbarkeit in der geplanten Wohnbaufläche kann anhand der Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erfolgen.  Eine zusätzliche Wohnbebauung sollte nur weiterverfolgt werden, wenn erhebliche Belästigungen sowie gesundheitliche Schäden ausgeschlossen werden können. Denn höhere Ansprüche an den technischen Immissionsschutz der benachbarten Tierhaltungsanlage oder Auflagen in der Betriebsführung können nicht gestellt werden, da der Bestandsschutz zu wahren ist.  Eine begrenzte Zusatz-Geruchsbelastung (geringe Überschreitung) gegenüber den Richtwerten der Richtlinie kann im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme den Nutzern des geplanten Wohngebietes in einer ländlich geprägten Umgebung zugemutet werden.</p> <p>Die Bestandssituation einschließlich der zulässigen Entwicklungen im Sinne einer wirtschaftlichen Expansion des Betriebes sind zu berücksichtigen.  Die unterschiedlichen Interessen sind abzuwägen.</p> <p><b>16. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q- Bauleitplanung,</b></p> <p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p> <p><b>17. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,</b></p> <p>In der Straße „Wiesthaler Weg“ verlaufen 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungsachse (siehe beiliegende Plankopie zur Information, keine Gewähr für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs)  Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten, um Sachschäden und im Schadensfall eine Gefährdung von Personen zu vermeiden.  Zwei Wochen vor Baubeginn wird um Kontaktaufnahme mit dem Technischen Kundenmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941 – 28003311, gebeten.</p> <p>Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen.  Gegen die Änderung/Erweiterung bestehen keine grundsätzlichen</p>	
--	--	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
-----	------------------------	------------

	<p>Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte und des Merkblattes.</p> <p><b>18. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg</b></p> <p>Es liegt keine Stellungnahme vor.</p> <p><b>19. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg,</b></p> <p>Es bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, auf die bei künftigen Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme und Beachtung. Das Unternehmen wird über die Umsetzung der Maßnahmen bzw. Erschließung informiert.</p> <p><b>20. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aschafftalgemeinden,</b></p> <p>Der ZWA betreibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anlagen bzw. Wasserleitungen, die Belange des ZWA sind daher nicht betroffen.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Kenntnisnahme, der Zweckverband ist im weiteren Verfahren nicht erneut zu beteiligen.</p> <p><b>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht:</b></p> <p><b>Schreiben von Herrn Konrad Staab, Aussiedlerhof 1, 63871 Heinrichsthal,</b></p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft an das geplante Wohngebiet grenzt der 1969 errichtete landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb mit Zuchtsauenhaltung, Ackerbau und Mutterkuhhaltung des Herrn Staab. Um eventuellen nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen, wird darauf hingewiesen, dass es von Zeit zu Zeit durch den Betrieb zu Gerüchen und Lärm durch Tiere und landwirtschaftliche Geräte kommen kann. Es wird darum gebeten, bei der Planung des Wohngebietes den Bestandsschutz des Betriebes zu gewährleisten.</p> <p><u>Beurteilung:</u> Die Ansprüche des bestehenden Betriebes mit Tierhaltung sind ange-</p>	
--	--	--

Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
	<p>messen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, siehe hierzu Nr. 1, 3, 14 und 15.</p> <p>Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zur Kenntnis.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Grundstücks Fl.Nr. 718 gefordert, vom Landratsamt Bauaufsicht und Immissionsschutz, dem AELF und dem Bauernverband werden Gutachten zu Geruchsimmissionen, die vom Aussiedlerhof ausgehen, gefordert. Diese Gutachten müssen über einen längeren Zeitraum erstellt werden und sind kostenintensiv.</p> <p>Bevor das Verfahren weiter betrieben wird, fasst der Gemeinderat folgenden</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Es sollen von der Verwaltung Angebote für die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung des Grundstücks Fl.Nr. 718 und für die Erstellung eines Gutachtens zu den Geruchsimmissionen des Aussiedlerhofs eingeholt werden.</p> <p>XXX hat wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen.</p>	8 : 0
5.	<p><u>Vorlage von Bauanträgen</u></p> <p>Der für die Sitzung vorgelegte Bauantrag wurde zurückgezogen.</p>	
6.	<p><u>Verwaltungsmitteilungen des Bürgermeisters</u></p> <p>6.1 Die Errichtung von Ortseingangsschildern soll vorangetrieben werden. XXX wird dazu eine Fotomontage erstellen.</p> <p>6.2 Die Arbeiten im Gewerbegebiet gehen voran. Die Kanalarbeiten sind abgeschlossen, in den nächsten Wochen wird die Auskoffierung der alten Straßendecke vorgenommen und Mitte/Ende November soll die Asphaltdeckschicht im Altbestand eingebaut werden.</p> <p>6.3 Die Arbeiten an der Freizeithütte sind etwas im Rückstand, weshalb der Musikverein sein Kartoffelbraten in diesem Jahr noch nicht an der Freizeithütte abhalten kann.</p>	
7.	<p><u>Anfragen und Anregungen</u></p> <p>7.1 XXX möchte, dass die beiden freien Bauplätze der Gemeinde im Baugebiet Eichenstraße unter Hinweis auf die bestehenden gemeindl. Familienförderungen besser vermarktet werden.</p>	



Nr.	Gegenstand - Beschluss	Abstimmung
7.2	<p>Der Gemeinderat legt dazu fest, dass auf der Homepage der Gemeinde die Bauplätze mit den Familienförderungen verlinkt werden und außerdem mehrere aufeinanderfolgende Kleinanzeigen in der Presse geschaltet werden.</p> <p>XXX wünscht, dass für die aus Sicherheitsgründen gefällte Kastanie am Ende des Habichsthaler Weges eine neue gepflanzt wird.</p>	
	<u>Nichtöffentlicher Teil</u>	