

1.  
EINGEGANGEN AM 27. MAI 2020

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

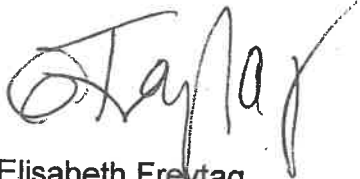
**Gemeinde: Gemeinde Heinrichsthal**

**Betreff: Flächennutzungsplan, 2. Änderung  
Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterer Wiesthaler  
Weg“, 2. Änderung**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2  
BauGB vom 15.05.2020 bis einschließlich 15.06.2020

## Fachtechnische Stellungnahme

Die in der Stellungnahme vom 21.08.2018 vorgetragenen fachlichen Anregungen und Bedenken sind leider in der Abwägung größtenteils unbeachtet geblieben. So kann die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für das Baugebiet „Unterer Wiesthaler Weg“, in der Fassung vom 23.04.2020 aus städtebaulicher Sicht nur zur Kenntnis genommen werden.



Elisabeth Freytag  
Kreisbaumeisterin

1.

EINGEGANGEN AM 30. AUG. 2018

# Landratsamt Aschaffenburg

92-6100-128 Fr/Mü

21.08.2018

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Gemeinde: Gemeinde Heinrichsthal**

**Betreff: Flächennutzungsplan, 2. Änderung**

**Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Unterer Wiesthaler Weg“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §  
4 Abs. 1 BauGB vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018

## Fachtechnische Stellungnahme



Zu der vorliegenden 2. Änderung mit Wohngebietserweiterung des Flächen-  
nutzungsplans Heinrichsthal „Unterer Wiesthaler Weg“ in der Fassung vom 24.05.2018  
werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

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 Bebauungsplans (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 Landschaftsschutzgebiets 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 18 ein baulich aufeinander bezogener Ortsrand definiert, der mit der nun vorgelegten Erweiterung der Baufenster aufgelöst wird.

Bei der Größe des Geltungsbereichs 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 derer Leerstand getroffen - gibt es Aktivitäten oder eine Baulandbörse, um den Flächenverbrauch bzw. die Flächeninanspruchnahme einzudämmen?

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.

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.



Elisabeth Freytag  
Kreisbaumeisterin

EINGEGANGEN AM 17. OKT. 2020

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Gemeinde: Gemeinde Heinrichsthal**

**Betreff: Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Wiesthaler Weg“,  
2. Änderung und Erweiterung**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom **05.10.2020 bis einschließlich 23.10.2020**

## **Fachtechnische Stellungnahme**

Die erneute Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Unterer Wiesthaler Weg“, 2. Änderung in der Fassung vom 14.09.2020 stellt eine in der Rechtsprechung sogenannte Gefälligkeitsplanung dar. Den Vorgesprächen, der Bauberatung und der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass weder städtebauliche Prinzipien noch Grundsätze einer strukturierten Ortsgestaltung bezüglich der Dachformen und Anzahl der Geschosse zugrunde gelegt wurden, sondern allein der Wunsch des Bauherrn die Festsetzungen bestimmt haben.

Diese erneute Änderung kann nur mit Verwunderung zur Kenntnis genommen werden, da sie weder den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht wird noch zu einer städtebaulichen Gestaltung und kulturellen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch beiträgt.

Elisabeth Freytag  
Kreisbaumeisterin

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Gemeinde: Gemeinde Heinrichsthal

Betreff: Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Wiesthaler Weg“,  
2. Änderung und Erweiterung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2  
BauGB vom 15.05.2020 bis einschließlich 15.06.2020

## Fachtechnische Stellungnahme

Die in der Stellungnahme vom 21.08.2018 vorgetragenen fachlichen Anregungen und Bedenken sind leider in der Abwägung größtenteils unbeachtet geblieben. So kann der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Unterer Wiesthaler Weg“, 2. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 23.04.2020 aus städtebaulicher Sicht nur zur Kenntnis genommen werden.

  
Elisabeth Freytag  
Kreisbaumeisterin



**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Gemeinde: Gemeinde Heinrichsthal**

**Betreff: Bebauungs- und Grünordnungsplan**

**„Unterer Wiesthaler Weg“, 2. Änderung und Erweiterung**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018

## *Fachtechnische Stellungnahme*



Zu der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Unterer Wiesthaler Weg“ in der Fassung vom 24.05.2018 werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans (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 Landschaftsschutzgebiets 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 18 ein baulich aufeinander bezogener Ortsrand definiert, der mit der nun vorgelegten Erweiterung der Baufenster aufgelöst wird.

Bei der Größe des Geltungsbereichs 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 Flächeninanspruchnahme einzudämmen?

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.



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.



Elisabeth Freytag  
Kreisbaumeisterin