BRANDSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME

goetz architektur & brandschutz vom 10.07.2026

01.2-Anlage 11.1

VORHABEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"MainTerrassen Karlstadt"

LANDKREIS
Main-Spessart

goetz architektur & **brandschutz**
heinestrasse 7b, 97070 würzburg, fon. + 49 931 90073-3, www.ab-goetz.de, email@ab-goetz.de

R Projekte III GmbH
Herr Patrick Zachrau
Bahnhofstraße 36
97753 Karlstadt

Brandschutztechnische Stellungnahme

Objekt:
Baggertsweg 2, 97753 Karlstadt

Bauherr / Auftraggeber:
R Projekte III GmbH (vertr. durch Patrick Zachrau)
Bahnhofstraße 36, 97753 Karlstadt

Erstellungsdatum:	28.05.2026
Ergänzung Löschwasser u. Stellungnahme Kreisbrandrat :	10.07.2026

Orange gedruckte Passagen beziehen sich auf Hinweise für Planer und Ausführende. In dieser Farbe markierte Texte heben Situationen hervor, welche in der Umsetzung häufig zu Fehlern führen.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag / Fachfragen....2
2 Allgemeine Angaben....2
3 Wesentliche Ausführungsmerkmale....2
4 Brandschutztechnische Bewertung....3
4.1 Feuerwehraufstellflächen (Grundlage: „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-101“): 3
4.2 Radien (Grundlage: „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-101“): 4
4.3 Anleiterbarkeit der einzelnen Nutzungseinheiten....4
4.4 Löschwasser....5
5 Fazit....6

1 Auftrag / Fachfragen

Der Unterzeichner wurde beauftragt, folgende Brandschutzthemen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu bewerten:

- Feuerwehraufstellflächen
- Radien
- Anleiterbarkeit der einzelnen Gebäude
- Löschwasser

Insbesondere sollte beurteilt werden, ob die Anleiterbarkeit aller Gebäude gewährleistet werden kann.

2 Allgemeine Angaben

Die Feststellungen des Unterzeichners erfolgten auf Grundlage des durch den Erfüllungsgehilfen des Auftraggebers überlassenen Planunterlagen, erhalten am 05.03.2026.

Eine Einarbeitung der neuen Planstände vom 18.05.2026 (Grundrisse der einzelnen Gebäude) sowie vom 19.05.2026 (Außenanlagen) ist aus Dringlichkeitsgründen nicht erfolgt.

3 Wesentliche Ausführungsmerkmale

Auf den Flurstücken 3065; 3095 u. 3105 der Gemarkung Karlstadt sollen im Zuge einer Quartiersentwicklung sechs neue Gebäude mit privaten und öffentlichen Parkflächen entstehen. Die Nutzung der Gebäude ist als Wohnnutzung, soziale/kulturelle Nutzung, gewerbliche Nutzung sowie als Sondernutzung (Parken/Versorgung) geplant.

Das zusammengelegte Grundstück wird durch den „Baggertsweg“ im Norden sowie der Einbahnstraße „Sändleinsweg“ im Süden erschlossen.

Bei Haus 1 handelt es sich um ein Bestandsgebäude. Die Häuser 2-6 werden neu errichtet.

Die anleiterbaren Stellen des Bestandsgebäudes Haus 1 sowie der geplanten Häuser 2; 4-6 und in Teilen Haus 3 werden auf den oben beschriebenen Flurstücken ausgeführt. Eine anleiterbare Stelle des geplanten Haus 3 erfolgt auf der öffentlichen Straße „Sändleinsweg" im Süden. Maßgebend für die Festlegung der anleiterbaren Stellen waren die Grundrissaufteilungen der einzelnen Häuser gemäß Planstand vom 05.03.2026. Dabei wurde jeweils der hinsichtlich der Höhe kritischste Grundriss zugrunde gelegt.

Es liegen Abweichungen zu der in Bayern eingeführten technischen Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-101"vor. Beschreibung u. Bewertung siehe 4.1.

4 Brandschutztechnische Bewertung

4.1 Feuerwehraufstellflächen (Grundlage: „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-101"):

Bis auf folgende Punkte werden die Feuerwehraufstellflächen gemäß den technisch eingeführten Baubestimmungen eingehalten:

- Haus 1:
  Nach telefonischer Rücksprache (aufgrund neuer Außenanlagenplanung) ist der Abstand der Aufstellfläche zum Gebäude knapp > 9,00 m. Eine Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle ist erforderlich.

  Stellungnahme Kreisbrandrat:
  Die Menschenrettung ist trotz Überschreitung der 9,00 m sichergestellt. Der Kreisbrandrat sieht jedoch bedenken, dass durch möglich abgestellte Fahrzeuge mit Sonderhohe (wie bspw. Wohnmobil u. LKW) eine Menschenrettung nicht mehr durchführbar ist. Bei PKW mit normalen Fahrzeugen sieht er jedoch keine Bedenken.

  Folgender Lösungsvorschlag: Höhenbeschränkung der Parkplätze auf 2,00 m über höhenbeschränktes Schild in der Parkplatzzufahrt.

- Haus 2:
  Der Abstand der Aufstellfläche zum nördlichen Gebäudeteil ist mit ca. 10,36 m > 9,00 m. Eine Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle ist erforderlich.

  Stellungnahme Kreisbrandrat:
  Die Menschenrettung ist trotz Überschreitung der 9,00 m sichergestellt. Jedoch sieht der Kreisbrandrat bedenken, dass durch die Pflanzung von Bäumen die Menschenrettung nur eingeschränkt bzw. verzögert erfolgen kann.

  ➔ Forderung Kreisbrandrat: Verzicht auf Bäume im anleiterbaren Bereich des nördlichen Gebäudeteils.

Die Feuerwehraufstellflächen einschl. der Feuerwehrzufahrten sind ständig freizuhalten.

Die Feuerwehraufstellflächen zwischen den Häusern 4 – 6 werden auf der Decke der Tiefgarage vorgesehen. Die Mindesttraglast der Decke von 10 to Achslast bzw. 16 to Gesamtlast ist durch den Tragwerksplaner zu prüfen/bestätigen.

4.2 Radien (Grundlage: „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-101“):

Der Mindestaußenradius von 10,50 m sowie die Mindestbreite von 5,0 m werden eingehalten.

4.3 Anleiterbarkeit der einzelnen Nutzungseinheiten

In der ursprünglichen Planung war die anleiterbare Stelle einer Wohneinheit im Haus 3 nicht durchführbar. In Abstimmung mit dem Erfüllungsgehilfen des Auftraggebers wurde der Grundriss jedoch gespiegelt, wodurch nun alle Wohneinheiten angeleitert werden können.

Die Anleiterbarkeit aller Gebäude ist sichergestellt:

- Haus 1: Anleiterbare Stelle im Norden. Aufstellfläche bei nördlichem Parkplatz.
- Haus 2: Anleiterbare Stellen im Westen. Aufstellflächen in der Feuerwehrzufahrt
- Haus 3: Anleiterbare Stellen im Osten, Westen u. Norden. Aufstellfläche zwischen Haus 3 u. 4; in der Feuerwehrzufahrt sowie auf der öffentlichen Straße „Sändleinsweg“.
- Haus 4: Anleiterbare Stellen im Osten, Süden u. Norden. Aufstellflächen zwischen Haus 3 u. 4; zwischen Haus 4 u. 5 sowie in der Feuerwehrzufahrt.
- Haus 5: Anleiterbare Stellen im Süden u. Norden. Aufstellflächen zwischen Haus 4 u. 5 sowie zwischen Haus 5 u. 6
- Haus 6: Anleiterbare Stelle im Osten. Aufstellfläche in der Feuerwehrzufahrt.

Wichtig:

Bei Grundrissänderungen (Grundlage dieser Stellungnahme ist der Planstand vom 05.03.2026) sind die Anleiterbarkeit aller betroffenen Wohneinheiten zu prüfen. Dabei ist zwischen einer Anleiterung mittels vierteiliger Steckleiter sowie einer Anleiterung mittels Drehleiter zu unterscheiden. Während für die Anleiterung mittels vierteiliger Steckleiter keine besonderen Aufstellflächen erforderlich sind, werden für die Anleiterung mittels Drehleiter entsprechend geeignete Aufstellflächen benötigt.

Gemäß oben genannten Planstand ergeben sich folgende Anleiterbarkeiten je Haus:

- Haus 1:
  Vierteilige Steckleiter bis 1.OG | Drehleiter für das DG

- Haus 2:
  Vierteilige Steckleiter bis 2.OG | Drehleiter für das 3.OG

- Haus 3:
  Vierteilige Steckleiter bis 2.OG | Drehleiter ab 3.OG

- Haus 4:
  Vierteilige Steckleiter bis 2.OG | Drehleiter ab 3.OG

- Haus 5:
  Vierteilige Steckleiter bis 2.OG | Drehleiter ab 3.OG

- Haus 6:
  Vierteilige Steckleiter bis 2.OG | Drehleiter für das 3.OG

4.4 Löschwasser

Der notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der jeweiligen Bebauung eines Gebietes oder nach der Nutzung eines bestimmten Gebäudes.

Für das Objekt ist gemäß Empfehlung des DVGW eine Löschwassermenge von

- **96 m³/h** (1.600 l/min) über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten.

Dieser Wert wurde für

- Wohngebiete, 0,7 < GFZ ≤ 1,2 und > 3 Vollgeschossen bei kleiner Brandausbreitungsgefahr ermittelt.

Für das Objekt muss die erforderliche Löschwassermenge in einer Entfernung von höchstens 100 m (Erstangriff) / 300 m vom Brandort (über verlegte Schlauchleitung gemessen) zur Verfügung stehen.

Gemäß Löschwassernachweis (siehe Anhang) sind 96 m³/h über einen Zeitraum von 2h sichergestellt.

Entnahmestellen befinden sich in den direkt angrenzenden öffentlichen Straßen „Bismarckstrasse“ und „Sändleinsweg“ sowie in der „Brückenstraße“. Zusätzlich steht der „Main“ als unerschöpfliche Wasserquelle in weniger als 300 m Entfernung zur Verfügung.

5 Fazit

Es liegen Abweichungen zu technisch eingeführten Baubestimmungen vor:

Die Abstände der Aufstellflächen zum Gebäude überschreiten in zwei Bereichen den in Bayern geltenden Maximalwert von 9,00 m. Aufgrund der heute leistungsfähigeren Hubrettungsfahrzeuge ist eine Anleiterbarkeit dennoch möglich. Mögliche Hindernisse, welche die Personenrettung verhindern bzw. beeinträchtigen, sind jedoch zu verhindern.

Bei Einhaltung/Umsetzung der Forderung des Kreisbrandrats bzw. des Lösungsvorschlages sowie der ausreichenden Tragfähigkeit der Decke der Tiefgarage bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Unberührt hiervon bleiben Anforderungen anderer Rechtsbereiche, insbesondere privatrechtliche Fragestellungen hinsichtlich der Grundstückssituation.

Erstellt
Würzburg, den 10. Juli 2026

Thorsten Götz, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
M. Eng. für vorbeugenden Brandschutz (EIPOS)

Anlage 01: Stellungnahme Kreisbrandrat
Anlage 02: Löschwasser-Nachweis

E-Mail AB Götz

Von: Brandschutzdienststelle <Brandschutzdienststelle@Lramsp.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2026 13:26
An: Sebastian Berbner
Cc: Margot Fischer
Betreff: AW: Baggertsweg 2, 97753 Karlstadt - Flächen für die Feuerwehr - Überschreitung Abstand Aufstellfläche zur anleiterbaren Stelle

Sehr geehrte Damen und Herren,
die FF Karlstadt verfügt über eine DLK 23/12 und Grundsätzlich ist die Rettung über diese sichergestellt.

Bei Haus 1, gebe ich zu bedenken, dass hier über möglicherweise parkende Fahrzeuge angeleitert wird. Solange es sich um normale Fahrzeughöhen handelt sehe ich an dieser Stelle kein Problem. Sollten hier aber ein Wohnmobil oder ähnliches abgestellt werden, ist eine Menschenrettung möglicherweise nicht mehr durchführbar.

Bei Haus 2, bitte ich um Augenmerk, hinsichtlich der Bepflanzung (keine Bäume). Durch die Pflanzung von Bäumen kann die Menschenrettung eingeschränkt oder verzögert werden.

Bei Haus 3, Begründung wie bei Haus 1.

Mit kameradschaftlichen Grüßen,
Florian List

_____
Kreisbrandinspektion Main-Spessart
Kreisbrandrat

Dienstlich:
Landratsamt Main-Spessart
Marktplatz 8
97753 Karlstadt
Tel.+49 (0) 9353 / 7 93 -13 07

Hinweis:
Diese Nachricht und dazugehörigen Anlagen könnten vertrauliche und rechtlich geschützte Informationen enthalten. Bitte lesen, kopieren, gebrauchen oder veröffentlichen Sie diese Informationen NICHT, wenn Sie nicht die adressierte Person sind; in diesem Falle unterrichten Sie bitte den Sender und löschen die Nachricht von Ihrem Computer. Vielen Dank.

Von: Sebastian Berbner <sberbner@ab-goetz.de>
Gesendet: Freitag, 12. Juni 2026 11:50
An: List Florian <Florian.List@Lramsp.de>
Cc: Margot Fischer <mfischer@ab-goetz.de>
Betreff: Baggertsweg 2, 97753 Karlstadt - Flächen für die Feuerwehr - Überschreitung Abstand Aufstellfläche zur anleiterbaren Stelle

Sehr geehrter Herr List,

bei oben genannten BV wird in der aktuellen Planung der Abstand der Aufstellfläche zur anleiterbaren Stelle mit maximal 9 m bei 2 Gebäuden überschritten:

- Haus 1: Der Abstand von der Aufstellfläche hin zur anleiterbaren Stelle beträgt ca. 10,48 m (max. Brüstungshöhe: ca. 8,28 m)
- Haus 2: Der Abstand von der Aufstellfläche hin zur anleiterbaren Stelle beträgt ca. 10,785 m (max. Brüstungshöhe: ca. 10,15 m)

Die Situation können Sie dem Anhang entnehmen. Die Überschreitungen habe ich jeweils mit einer dicken, roten Wolke markiert.

Bei Haus 3 müsste zudem eine Wohneinheit von der Drehleiter aus im 90°-Winkel angeleitert werden (ebenfalls mit roter Wolke markiert).

Wir bitten um Ihre Bewertung, ob die Abweichungen aus Ihrer Sicht vertretbar sind.

Für Ihre Einschätzung vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Sebastian Berbner | B. Eng. (FH) Bauingenieur
Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz (Eipos)

goetz architektur & **brandschutz**
heinestrasse 7b | 97070 würzburg
tel. 0931 90073 -3 | fax. 0931 90073-53

e-mail: sberbner@ab-goetz.de | www.ab-goetz.de

Margot Fischer

Von: Wehner, Bruno <Wehner.Bruno@karlstadt.de>
Gesendet: Dienstag, 9. Juni 2026 07:48
An: Margot Fischer
Cc: Fluhrer, Christoph; Kohlmann, Andreas; wasserwerk@karlstadt.de; Amrhein, Marco; Sauer, Mira
Betreff: Löschwasser Baggertsweg 2 | 97753 Karlstadt
Anlagen: Lageplanausschnitt.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage vom 28.05.2026 „Erstellung eines Brandschutzkonzeptes den benötigten Löschwassernachweis“ nehmen wir wie folgt Stellung:
Ihre Anfrage zur Löschwassermenge bezog sich auf die Grundstücke des Hegewaldgeländes, Baggertsweg 2, 97753 Karlstadt, Gemarkung: Karlstadt Flurnummer: 3095; 3105; teilw. 3096

Diese Grundstücke werden laut DVGW Arbeitsblatt W 405 als Wohngebiet mit >3 Vollgeschossen und kleiner Brandausbreitungsgefahr eingestuft.
Die lt. DVGW Arbeitsblatt W 405 geforderte Wassermenge von 96 m^3/h kann als Gesamtmenge aus den im Lageplanausschnitt dargestellten Hydranten entnommen werden. Dabei ist jeder der Hydranten für sich in der Lage, 96 m^3/h Durchfluss zu gewährleisten. Es ist jedoch nicht möglich, diese gesamte Entnahmemenge durch gleichzeitige Nutzung der Hydranten signifikant zu erhöhen.
Bei Entnahme der zugesicherten Löschwassermenge fällt der Druck im Trinkwasserrohrnetz nicht unter 1,5 bar ab. Dies Löschwassermenge kann über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.
Der Unterflurhydrant KAUH668 konnte bei dem angesetzten Termin nicht geprüft werden (zugeparkt). Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist auch bei diesem Hydranten davon auszugehen, dass die geforderte Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann. Der Hydrant wird bei nächster Gelegenheit nachgeprüft und das Ergebnis wird ihnen umgehend mitgeteilt.

Hinweis: der Main, als unerschöpfliche Wasserquelle, steht in weniger als 300 m Entfernung zur Flur Nummer 3095 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bruno Wehner

Stadtwerke Karlstadt
Zum Helfenstein 2
97753 Karlstadt

Telefon: 09353 7902-1508
E-Mail: wehner.bruno@karlstadt.de
Internet: www.stadtwerke-karlstadt.de

20 40 60 80 m

Brückenstraße

KAUH700

KAUH668

KAUH669

KAUH670

KAOH505

KAUH663

KAUH671

Friedhof

Europäisches Klempner- und Kupferschmiede

Sportanlage

Sändleinsweg

Bad

1400/1 611/1 611 611/5 611/2 613 614 617 622 628 636 641 647 648 651 654 662 670 676 3000 3037/1 3092 3095 3096 3101 3101/1 3102 3105 3106 3107 3107/1 3109 3109/1 3109/2 3111 3113/2 3114 3114/2 3115

ZW 150 GGG

VW 150 GGG

VW 200 GGG

VW 80 GG

VW 100 GGG

HsNr. 3

HsNr. 4

Erstellt am: 08.06.2026

Maßstab 1:1000

N