

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

23.06.2023

Bitte bei Antwort angeben
51-602-BP-2023-838

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- Nummer
Marktplatz 8
97753 Karlstadt
08.08.2023

Vollzug der Baugesetze;

Bauvorhaben: Aufstellung BP Mausberg IV und 6. Änderung BP Mausberg II

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

Bauort: Gemarkung Himmelstadt Flurnr. 572 u.a.

Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung (Stand: 20.07.2022) wie folgt Stellung:

Bauleitplanung:

Wichtige formell-rechtliche Vorbemerkung:

Mit aktuellem Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht die Anwendbarkeit von § 13b BauGB mit Unionsrecht für unvereinbar erklärt, da in dieser Verfahrensart generell keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht zur Prüfung von erheblichen Umweltauswirkungen im Bauleitplanverfahren gefordert werden.¹

¹ BVerwG-Pressemitteilung Nr. 59/2023 vom 18.07.2023: § 13b BauGB ist mit Unionsrecht unvereinbar

Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Das hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig heute entschieden.

Der Antragsteller, eine gemäß § 3 UmwRG anerkannte Umweltvereinigung, wendet sich im Wege der Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan der Antragsgegnerin. Dieser setzt für ein ca. 3 ha großes Gebiet am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde im planungsrechtlichen Außenbereich ein (eingeschränktes) allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der Verwaltungsgerichtshof hat den Normenkontrollantrag als unbegründet abgewiesen. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens begegne keinen Bedenken. § 13b BauGB sei mit der SUP-Richtlinie vereinbar, seine Tatbestandsvoraussetzungen lägen vor.

Uns ist derzeit nicht klar, ob dies bedeutet, dass § 13b BauGB generell nicht mehr anwendbar ist und laufende Verfahren ins Regelverfahren zu überführen sind, oder ob es für anhängige Verfahren ausreicht, Umweltprüfung und Umweltbericht mit ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nachzuführen.

Wir empfehlen daher, das laufende Verfahren sicherheitshalber in das Regelverfahren überzuleiten, die bisher durchgeführte Auslegungs- und Beteiligungsrunde als Runde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu werten und eine neue Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit entsprechend vollständiger Berücksichtigung von Natur- und Artenschutz sowie Umweltprüfung und Umweltbericht mit einer Frist von einem Monat, mindestens 30 Tagen, durchzuführen.

Zu prüfen wäre zusätzlich, ob das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB noch gewährleistet ist.

Plan-Inhalt:

Bei der vorgelegten Planung stellt sich die grundsätzliche Frage nach der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die Ausweisung eines so umfangreichen Wohngebiets wird sehr kritisch gesehen.

Das neue Baugebiet Mausberg IV soll 32 neue Bauplätze beinhalten.

In den benachbarten Bebauungsplan-Gebieten Mausberg I bis III sind allerdings noch insgesamt 20 Baugrundstücke nicht bebaut.

- Mausberg III: 11 freie Bauplätze
- Mausberg II: 5 freie Bauplätze
- Mausberg I: 4 freie Bauplätze

Für eine bessere Übersicht fehlt insgesamt eine zahlenmäßige Gegenüberstellung bzw. Auflistung aller ungenutzten Flächenpotenziale, d. h. unbebaute Grundstücke und Leerstände, in der Gemeinde Himmelstadt (BP-Bereich und unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB).²

Das Bundesverwaltungsgericht hat das Urteil aufgehoben und den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Der Plan leidet an einem beachtlichen Verfahrensfehler im Sinne von § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Er ist zu Unrecht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB erlassen worden. Die Vorschrift verstößt gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der SUP-RL. Art. 3 Abs. 1 SUP-RL verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne nach den Absätzen 2 bis 4, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Ob dies der Fall ist, bestimmen die Mitgliedstaaten für die in den Absätzen 3 und 4 genannten Pläne entweder durch Einzelfallprüfung, Artfestlegung oder eine Kombination dieser Ansätze (Art. 3 Abs. 5 SUP-RL). Der nationale Gesetzgeber hat sich in § 13b BauGB für eine Artfestlegung entschieden. Diese muss nach der Rechtsprechung des zur Auslegung des Unionsrechts berufenen Europäischen Gerichtshofs gewährleisten, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Der Gesetzgeber darf sich folglich nicht mit einer typisierenden Betrachtungsweise oder Pauschalierung begnügen.

Diesem eindeutigen und strengen Maßstab wird § 13b Satz 1 BauGB nicht gerecht. Anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs entgegenwirken sollen, erlaubt § 13b BauGB gerade die Überplanung solcher Flächen. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB – Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil – sind nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. Das gilt schon wegen der ganz unterschiedlichen bisherigen Nutzung der potenziell betroffenen Flächen und der Bandbreite ihrer ökologischen Wertigkeit.

§ 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Die Antragsgegnerin hätte somit nach den Vorschriften für das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchführen sowie einen Umweltbericht erstellen und der Begründung des Bebauungsplans beifügen müssen. Dieser beachtliche, vom Antragsteller fristgerecht (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) gerügte, Verfahrensmangel hat die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge. BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023

² Vgl. Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung, Stand: 07.01.2020, S.2-5.

Vor dem Hintergrund, dass in den benachbarten Baugebieten also noch eine ganze Reihe von bisher unbebauten Bauplätzen vorhanden ist, ist die bauplanungsrechtliche Anforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB **nicht** erkennbar.

Es wird zwar dargelegt, dass trotz eines rechnerisch negativen Bedarfsnachweises ein tatsächlicher bzw. konkreter Bedarf an Wohnbauflächen besteht (vgl. Begründung, S.10). Nichtsdestotrotz sollte eine Gemeinde vorrangig Maßnahmen ergreifen, die nicht zur Ausweisung und Bebauung bisher unbebauter Flächen führen (Flächensparen statt Flächenversiegelung).

An Stelle der Ausweisung eines neuen Baugebiets sollte vorrangig und ernsthaft der Einsatz des Instruments des Baugebots gem. § 176 BauGB geprüft werden.

(Vgl. Begründung S.11: *Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.*)

Grundsätzlich positiv hervorzuheben ist im Übrigen zwar, dass bei der vorliegenden Planung über eine Bauverpflichtung im Kaufvertrag - verbindlich für jeden Grundstückskäufer - sichergestellt wird, dass die Flächen auch der vorgesehenen baulichen Nutzung zugeführt werden (Begründung S.8, 14). Fragwürdig erscheint hierbei jedoch die recht lange Zeitdauer von 5-7 Jahren. Vor dem mehrfach genannten Hauptargument, dass eine hohe und drängende Nachfrage junger Familien besteht, sollte hier eine kürzere Frist (z. B. 2 Jahre) gewählt werden.

Es fehlen auch noch Ausführungen für den Fall, dass die Frist vom Eigentümer nicht eingehalten wird (Rücktritt vom Kaufvertrag, Rückkaufsrecht der Gemeinde o. ä.).

Festsetzungen

- A.4. Baumfallgrenze:

Der Abstand der Baumfallgrenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. zur Grundstücksgrenze sollte entweder separat bemaßt werden oder es sollte explizit hervorgehoben werden, dass sich die Baumfallgrenze mit der Baugrenze deckt, für welche ein bemaßter Abstand von 3,0 m festgesetzt ist.

Darüber hinaus ist die Baumfallgrenze nach unserer rechtlichen Einschätzung keine Festsetzung im Rahmen des § 9 BauGB, sondern ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis. Wir bitten dies anzupassen.

- B.2.3.5

Der Bezugspunkt bzw. Oberkante Gehwegstraße sollte hier jeweils mit einer verbindlichen NN-Angabe versehen werden, um spätere Probleme zu vermeiden.

Grundsätzlich aber sind die zeichnerischen Erklärungen über die Bezugspunkte 2.3.4 und 2.3.5 lobend hervorzuheben.

- B.2.4 Abstandsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der derzeitigen Formulierung die Abstandsflächenregelung nach der jeweils aktuell gültigen Fassung des § 6 BayBO anzuwenden ist (dynamisch).

Wenn die Fassung der BayBO vom 10.02.2023 dauerhaft Anwendung finden soll, muss dies unter B.2.4 nochmals explizit genannt werden.

- B.5.3

Die Festsetzung ist derzeit so formuliert, dass Garagen und Carports generell einen Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen, also auch dann wenn die Garageneinfahrt parallel zur Verkehrsfläche ausgeführt wird. Falls dieser

letzte Fall nicht beabsichtigt ist, müsste die Festsetzungsformulierung entsprechend angepasst werden.

- B.6 Unzulässige Anlagen
Hier fehlt eine rechtssichere Definition der Begriffe „provisorisch“ und „fliegende Gebäude“ (bei letzterem sind wahrscheinlich „fliegende Bauten“ gemeint).

Hinweise:

7. Höhengichtlinien

In der Planzeichnung sind keine Höhengichtlinien abgebildet.

Begründung:

- Mit der Aufstellung des BP „Mausberg IV“ erfolgt durch die Einbeziehung der Fl.-Nr. 572/2 (Wegfall Anwandweg) eine immanente (6.) Änderung des BP „Mausberg II“. Hierauf wird in der Begründung aber an keiner Stelle näher eingegangen. Dies ist entsprechend nachzuholen.
- S. 4
Grundlage für den Bauleitplan sollte nicht die Fassung der BauNVO 1990 sein, sondern die aktuelle Fassung der BauNVO. Wir bitten dies zu korrigieren.
- S. 22, Stellplätze
Hier wird erwähnt, dass Bauvorhaben nach § 4 Abs. 3 BauGB im Baugebiet zulässig sind.
Dies wird aber per Festsetzung B.1 ausgeschlossen.
Wir bitten dies zu berichtigen.

Städtebau:

1. Räumlicher Geltungsbereich: Es ist grundsätzlich anzumerken, dass sich bei einer zusätzlichen Flächenversiegelung eine Ansiedlung/Entwicklung entlang des Bestandes von innen nach außen entwickeln sollte. Es sollte eine Gebietsabrundung hergestellt werden. Darüber hinaus ist die Anbindung an die bestehende Infrastruktur ein wichtiges Kriterium für ein neues Plangebiet. Durch das neue Baugebiet besteht die Gefahr, dass ein unbeplanter Innenbereich zwischen dem Bestand (Talrainstraße) und dem neuen Baugebiet entsteht. Darüber hinaus sollten exponierten Lagen vermieden werden.

3. Bedarfsermittlung: In der Vergangenheit wurde von der Gemeinde offensichtlich versäumt ein Baugebot auf erschlossene Grundstücke notariell zu vereinbaren. Gemäß vorliegender Begründung sind ausreichend Grundstücke vorhanden, diese können jedoch bauinteressierten Bürgern nicht angeboten werden. Für das neue Plangebiet wird eine Umverlegung von knapp 20% der Grundstücke auf Einleger beschrieben. Dies erscheint zu hoch, im Hinblick auf eine abschnittsweise Erschließung. Eine Baugebot mit Fristsetzung sollte zwingend vereinbart werden, damit Baugrundstücke nicht jahrelang brachliegen und eine weitere Ausweisung von Bauland notwendig wird.

Eine flexible Einteilung der Grundstücksgrößen nach Wunsch der Bürger schafft keine städtebauliche beziehungsweise Struktur für eine Entwicklung. Im Zuge der Offensive des Flächensparens sollten neue moderne Wohnformen für ein Miteinander in der Gesellschaft entwickelt werden. Die neu entwickelten Baugebiete sollten die Möglichkeit einer Durchmischung aller Altersstrukturen bieten, so können diese Anreize für den Verkauf von Bestandsimmobilien im Altort oder anderen Siedlungen schaffen und eine Verkleinerung der bisherigen Wohnform könnte sich entwickeln. Die vorliegende Planung mit den offenen

Grundstücksgrenzen widerspricht dem Grundsatz des Flächensparens, hält an einer traditionellen Entwicklung fest und ist nicht zukunftsorientiert.

Werden neue Baugebiete erschlossen und neue Flächen versiegelt, so sollte hier eine hohe Qualität im Sinne der Nachverdichtung oberste Priorität haben. Eine hochwertige Siedlungsstruktur schafft eine gute Wohnqualität und Wertstabilität. Dies zeichnet sich zum einen durch eine Ordnung der Hausstrukturen als auch einer Grünplanung aus. Diese ist in der vorliegenden Planung leider nicht umgesetzt worden. Die Bauleitplanung ist das planungsrechtliche Instrumentarium einer Gemeinde, mit dem die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet wird. Es wird nicht nur die städtebauliche Struktur bestimmt, sondern es wird mit der städtebaulichen Entscheidung von heute das Bild der Gemeinde über Jahrzehnte geprägt. Eine Korrektur ist nur noch schwer möglich.

2. Bebauung, Höheneinstellung im Plan bzw. 4.4.2 Höheneinstellung Begründung: Es wurde auf eine Aussage zur Geschossigkeit verzichtet. Leider wird durch die fehlende Festsetzung auf die Möglichkeit einer Ordnung im Hinblick auf Höhenentwicklung verzichtet. Der Landkreis Main Spessart zeichnet sich durch seine bewegte Topographie aus. Eine Bauleitplanung sollte die Topografie mit Geländeschnitten analysieren. Eine klare Unterscheidung zwischen Berg- und Talseite ist bei der Höheneinstellung ein wichtiges Ordnungsinstrument und schafft einen sensiblen Umgang mit der Topographie.

Die Festlegung von Firstrichtungen ist von elementarer Bedeutung, wenn eine Ausrichtung und Grundordnung erzielt werden soll. Dieses Planungsinstrument sollte mit aufgenommen.

3. Dachgestaltung im Plan bzw. 4.4.3 Gestaltung Dachform und Dachneigung Begründung: Wie bereits zuvor erwähnt, ist die Firstrichtung ein wichtiges Ordnungsinstrument. Aktuell können die Häuser orientierungslos im Grundstück platziert werden. Es kann sich keine Ordnung am Berg und in der Straße entwickeln. Aufgrund der Nutzung von PV-Anlagen auf dem Dach besteht die Gefahr, dass Bauherren eine „ideale Ausrichtung“ für die Stromerzeugung suchen und dadurch sich eine städtebauliche Unordnung entwickelt. Um dieses Szenario zu vermeiden, sollte sich die Bauleitplanung eine Überarbeitung im Hinblick auf die Ausrichtung vornehmen. Die Spannweiten der vorgegebenen Dachneigungen erscheinen ebenfalls nicht ordnend. So wäre es möglich in den einzelnen WA-Bereichen klarer zwischen Dachneigung, Dachform und Wandhöhe zu differenzieren.

Es ist die Frage zu stellen, warum ein Flachdach ausgeschlossen wurde. Dieser Punkt sollte in der Erläuterung klar herausgestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte innerhalb des Gebietes eine klare Struktur hergestellt werden. Die vorliegende Planung ist ggf. individuell für den Bauwerber, allerdings nicht qualitätssichernd für das Plangebiet.

8. Photovoltaik/Sonnenkollektoren: Unter Punkt 8.1 werden Flachdächer beschrieben, es sollte der Hinweis ergänzt werden, dass es sich um die Garagen bzw. Carports handelt. Ansonsten sind keine Flachdächer im Gebiet zulässig. Ob eine Aufständigung der Module auf Pultdächern gewünscht ist, sollte abgewogen werden. Ein wichtiger Hinweis bei Pultdächern wäre, dass die Module nur in gleicher Richtung wie das Pult aufgeständert werden dürfen. Der Mindestabstand Punkt 8.2 zum First, Trauf und Ortgang sollte ergänzt werden.

14. Dachbegrünung: Eine Empfehlung zu einer Dachbegrünung ist nicht geeignet. Im Sinne der CO₂ Einsparung und der energiepolitischen Erfordernisse wäre eine Verpflichtung bis zu einer festgesetzten Dachneigung zielführend.

22. Zisternen: Eine Empfehlung für den Einbau von Zisternen ist nicht erfolgsversprechend. Im Sinne des Klimaschutzes ist eine Verpflichtung zielführend und wegweisend. Eine Positionierung einer Gemeinde zum Erreichen der Klimaziele kann ein positiver Aspekt für einen Zuzug bringen und steigert ggf. die Qualität des neuen Quartiers. Ggf. kann eine Kommune Zuschüsse als Anreize für den Einbau von Zisternen zu gewähren, weil im Gegenzug notwendiger Retentionsausgleich angerechnet werden kann.

23. Photovoltaik/Sonnenkollektoren: Die Aussage ist klarzustellen.

25. Stellplätze: Dieser Punkt ist unter Punkt 5 mit aufzunehmen. Die Überschrift kann unter Punkt 5 auf Garage und Carports geändert werden. Darüber hinaus ist zu ergänzen: Bei der Errichtung von Stellplätzen verweise die Gemeinde auf die Garagen- und Stellplatzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

26. Baumfallgrenze: Die Darstellung der Baumfallgrenze ist im Plan nicht eindeutig erkennbar und ist von der Baugrenze abzurücken. Darüber hinaus ist es inhaltlich schwer umsetzbar, wenn die Grundstücksgrenze hinter der Baumfallgrenze liegt. Für diesen Punkt ist eine Lösung zu erarbeiten.

Grundsätzliches:

Die Nutzungsschablonen und Erläuterungen zu den einzelnen Gebieten sollten klar beschriftet werden, eine Unterscheidung mit * bzw. ** ist nicht deutlich und sollte durch Buchstaben oder arabische Zahlen geändert werden. Die Beschriftung mit WH/FH/GH ist schwer lesbar.

Immissionsschutz:

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

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Mausberg IV mit 6. Änderung des Bebauungsplanes Mausberg II“ der Gemeinde Himmelstadt mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

Wasserrecht/Bodenschutz:

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Mausberg IV nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserrecht

Der Bebauungsplan liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des mit Verordnung des Landratsamtes Main-Spessart vom 26.01.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Himmelstadt. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 der Schutzgebietsverordnung ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Wasserschutzgebiet verboten. Daher ist vorab im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen, ob die Erteilung einer Ausnahme von diesem Verbot gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung möglich ist. Soweit weitere Verbotstatbestände des § 3 der Schutzgebietsverordnung betroffen sind, ist auch für diese eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll jedoch die Abwasserbeseitigung grundsätzlich im Trennsystem erfolgen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Begründung zum Bebauungsplan geht auf die Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG nicht ein und ist daher noch entsprechend zu ergänzen.

Bodenschutzrecht:

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

Ergebnis:

Der Aufstellung des Bebauungsplans kann derzeit aus wasserrechtlicher Sicht noch nicht zugestimmt werden.

Naturschutz:

Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Antrag wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Himmelstadt plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mausberg IV“ im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) sowie Erschließungswege (geschottert, asphaltiert, Grünweg).

Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wurde weder ein Vorkommen von Brutvögeln noch von Zauneidechse oder Schlingnatter festgestellt.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde besteht Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die grünordnerischen Maßnahmen auf privaten Flächen sind im Herbst spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde für die Überwachung und Durchführung der Maßnahmen gemäß § 4c BauGB verantwortlich ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Heckenpflanzungen am Südrand des Plangebiets folgendes zu beachten ist:
 - Für die Entwicklung einer naturnahen und ökologisch funktionsfähigen Hecke ist eine dreireihige Gehölzpflanzung notwendig.
 - Die Heckenpflanzungen sind im Reihenabstand von 1 m mit Pflanzabstand 1 m herzustellen.
 - Es ist eine fachgerechte Herstellungspflege, ggf. mit Anlage eines Pflanzbeets, herzustellen. Abgestorbene Sträucher sind zeitnah zu ersetzen. Es ist eine regelmäßige Wässerung sicherzustellen.

Kommunalrecht:

Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung (vgl. Nr. 8 der Begründung) vermittelt.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPI und Grünordnungsplan „Mausberg IV“ mit der 6. Änderung des BBPI „Mausberg II“ keine Bedenken.

Kreisabfallwirtschaft:

Nach Rücksprache mit dem beauftragten Entsorgungsunternehmen bestehen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme.

Das Neubaugebiet ist über die Straßenanbindungen Mausbergstraße, Birkenstraße und Waldstraße für Müllsammelfahrzeuge anfahrbar. Ein rückwärtsfahren ist somit ausgeschlossen. Die Bereitstellung der Abfallbehälter, der Gelben Säcke und des Sperrabfalls erfolgt direkt am Straßenrand vor dem Grundstück.

Brandschutzdienststelle:

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 Wendepplatz 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. Feuerwehrscharter) 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

Reder