

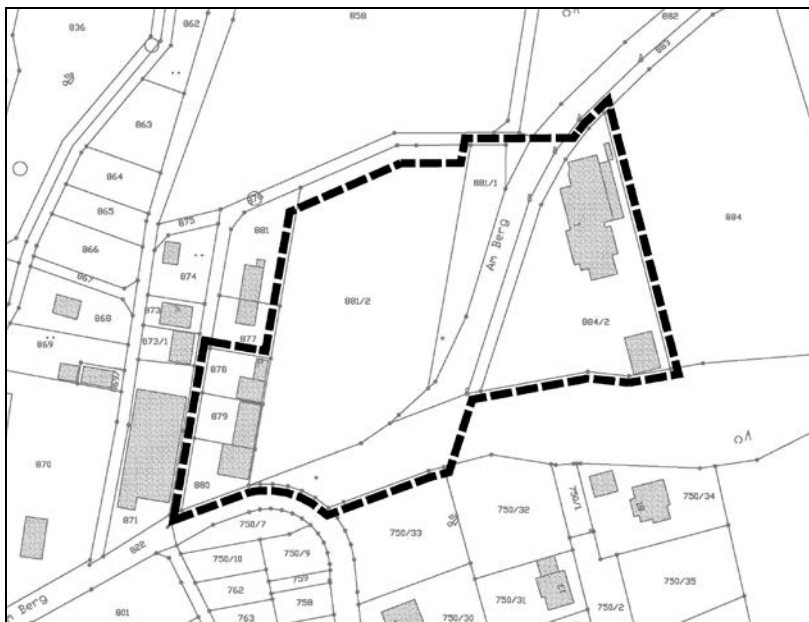
# GEMEINDE WIESEN

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER HÄG

#### GEMEINBEDARFSFLÄCHE FEUERWEHR SONDERGEBIET SEMINARZENTRUM

## BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Stand: 08.01.2019  
Fassung: Entwurf zur Offenlage

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass und Ziele der Aufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Standortalternativen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses</b>	<b>4</b>
2.1 Standortanalyse	
2.2 Städtebauliche Bewertung	
2.3 Fazit	
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
3.1 Lage und Beschaffenheit	
3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	
<b>4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>9</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan	
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
5.4 Fläche für den Gemeinbedarf	
<b>6. Verkehrsflächen</b>	<b>11</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>8. Natur und Umwelt</b>	<b>12</b>
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
8.1.1 Artenschutzrechtliche Potenzialschätzung	
8.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
8.1.3 Minimierung der Flächenversiegelung	
8.2 Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	
<b>9. Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>11. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>16</b>
<b>12. Hinweise</b>	<b>16</b>
<b>13. Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>14. Umweltbericht</b>	<b>19</b>
<b>15. Verfahrensablauf</b>	<b>25</b>

## **VERFAHREN**

- I. Der Gemeinderat fasst am 13.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hög“ mit Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und eines Sondergebietes „Seminarzentrum“.
- II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.04.2018 bis 11.05.2018.
- III. In der Sitzung am 04.06.2018 wertet der Gemeinderat die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus.
- IV. Der Gemeinderat billigt am 14.01.2019 den Planentwurf i.d.F. vom 08.01.2019 und beschließt das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.
- V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019.

## **Anlagen**

1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 13.03.2017.
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 04.06.2018.
3. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 14.01.2019.

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG PLANUNGSZIELE**

Anlass der Planung ist der notwendige Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wiesen. Der bisherige Standort an der Stichstraße der Gartenstraße erfüllt aufgrund der eingeschränkten Flächen und der darauf befindlichen baulichen Anlage räumlich und technisch nicht mehr die heutigen Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben.

Der erforderliche Stauraum vor den Toren, die Durchfahrtshöhen und Stellplatzgrößen für die Einsatzfahrzeuge, Ausstattung des Altbaus und fehlende Stellplätze für die Einsatzkräfte sind die Defizite an dem vorhandenen Standort.

Ein Aus-/und Umbau bzw. ein entsprechender Neubau kann an dem Altstandort nicht realisiert werden. Gründe hierfür sind mangelnde Ausbaureserven und Größe des Grundstücks. Auch unter Einbeziehung des angrenzenden Flurstücks Nr. 815 kann keine bauliche Entwicklung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Aubaches und der unzureichenden Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet werden.

Zur Sicherstellung des Feuerwehrstandortes Wiesen wird deshalb ein Neubau an anderer Stelle erforderlich.

Nach einer Standortuntersuchung (siehe Punkt 2 der Begründung) fiel die Entscheidung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses auf den Standort „An der Häg“/„Am Berg“. Der Standort ist nach einsatztechnischen Betrachtungen und der zur Verfügung stehenden Flächengröße sowie des Entwicklungspotenzials für weitere gemeindliche Einrichtungen der geeignete Standort.

Hier kann unter Einbeziehung des Seminarhauses „Retreathaus Berghof“ (Ergänzung zum Tibethaus in Frankfurt) eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit der Abrundung am Ortsrand erreicht werden.

Neben der Sicherung der baulichen Nutzungen des Gebäudes des ehemaligen Restaurant-Hotels für Seminare, Tagungen, Rückzugsort, Mediation, Gastronomie etc. soll im Rahmen einer Gesamtkonzeption für ein „Seminarzentrum“ auch eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat in seiner Sitzung am 13.03.2017 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Häg“ gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses geschaffen werden und in räumlicher Nähe ein Seminarzentrum planungsrechtlich gesichert werden.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in die Darstellungen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seminarzentrum“ geändert.

## 2. STANDORTALTERNATIVEN UND BEWERTUNG

Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes wurde das Gemeindegebiet hinsichtlich geeigneter Alternativstandorte untersucht.

### 2.1 Standortanalyse

#### **Standort 1:**

**Flurstück Nr. 815, Gartengrundstück im Anschluss an das bestehende Feuerwehrgerätehaus**

#### **Lage, derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld**

Das Gartengrundstück grenzt direkt an das vorhandene Gerätehaus. Die Fläche befindet sich zwischen dem Bachlauf des Aubaches und dem Geh- und Radweg.

#### **Verkehrliche Anbindung**

Die Zufahrt besteht über eine Stichstraße von der Gartenstraße, die bis zum jetzigen Feuerwehrhaus ausgebaut ist.

#### **Übergeordnete und planungsrechtliche Vorgaben**

Der Flächennutzungsplan zeigt die Darstellung „Dorfgebiet“. Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet (Abschätzung) des Aubaches, das nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg vom 21.04.1987 dargestellt ist.

#### **Verfügbarkeit**

Das Flurstück befindet sich im privaten Eigentum.

#### **Standort 2:**

**Flurstück Nr. 5037 im Bereich der Schule und der Turnhalle**

#### **Lage, derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld**

Das Areal liegt südwestlich der Hauptstraße / Staatsstraße 2305 am Übergang zur freien Landschaft. Auf der Fläche befinden sich die Schule mit Turnhalle und Außensportflächen. Die nordöstliche Teilfläche ist eine unbebaute Wiesenfläche. Nach Norden und Nordosten grenzt der Standort an Bauflächen (Dorfgebiet, allgemeines Wohngebiet), nach Süden und Südosten an Grün – und Kleingartenflächen.

#### **Verkehrliche Anbindung**

Das Grundstück wird von der Hauptstraße über die Dr.-Frank-Straße und von der Aschaffener Straße über die Spessartstraße erschlossen.

#### **Planungsrechtliche Vorgaben**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan Teil des als „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportplatz“ dargestellten Bereiches.

#### **Verfügbarkeit**

Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde.

**Standort 3:**

**Flurstück Nr. 4250/3, Gelände des bestehenden Recyclinghofes im Gewerbegebiet „Sailauer Busch“.**

**Lage, derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld**

Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet „Sailauer Busch“ am südlichen Bebauungsrand der Gemeinde. Die 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche wird als Recyclinghof genutzt. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich der Bauhof.

**Verkehrliche Anbindung**

Über die Straße „Im Gewerbegebiet“ und die „Sternstraße“ erfolgt die Anbindung an die Hauptstraße / St 2305 sowie die Lärchenstraße und die Lindenstraße an die Aschaffener Straße / St 2305.

**Planungsrechtliche Vorgaben**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

**Verfügbarkeit**

Eigentum der Gemeinde.

**Standort 4:**

**Flurstück Nr. 881/2 „Am Berg“ / „An der Hög“**

**Lage, derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld**

Die Fläche liegt am nördlichen Bebauungsrand und östlich der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Dreschhalle. Südlich der Erschließungsstraße „Am Berg“ befinden sich die Kleingartenflächen und das Wohnbaugebiet „Am Berg“ und östlich das „Retreat-Haus Berghof“ (ehemaliges Restaurant-Hotel). Im Norden grenzen Wiesenflächen an. Das Grundstück stellt eine intensiv genutzte Wiese dar sowie eine Christbaumkultur.

**Verkehrliche Anbindung**

Die Erschließung von der Hauptstraße / St 2905 erfolgt über die Straße „Am Berg“.

**Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Areals als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, lediglich einen kleinen Teilbereich im Westen als „Holzlagerplatz“.

**Verfügbarkeit**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

## 2.2 Städtebauliche Bewertung

Die Prüfung hat ergeben, dass der bisherige **Standort 1** des Gerätehauses für die heutigen Anforderungen nicht mehr ausreicht. Einerseits ist die bauliche Funktion des Feuerwehrgerätehauses nur noch eingeschränkt gewährleistet und die Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge entsprechen nicht der DIN sowie den Unfallverhütungsvorschriften. Andererseits lassen die umgebende Bebauung, die Lage im Überschwemmungsgebiet, die unzureichende Zufahrtsmöglichkeit keine angemessene bauliche Entwicklung zu und ermöglichen insofern an diesem Standort keine Entwicklung einer leistungsfähigen Wehr.

**Aus diesen Gründen wird empfohlen, den derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses aufzugeben.**

Die **Standortvariante 2** im Bereich der Schule ist problematisch wegen der Zufahrtssituation. Engstellen, teilweise einspurige Straßenquerschnitte sowie unübersichtliche Knotenpunkte im Bereich der Einmündungen Dr.-Frank-Straße / Hauptstraße und Spesartstraße / Aschaffener Straße stellen Gefahrenpunkte dar. Ausreichende Fahrbahnbreiten und Sichtfelder können aufgrund des Gebäudebestandes nicht hergestellt werden.

Der **Standort 3** im Gewerbegebiet entspricht mit einer Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> nur bedingt dem Flächenbedarf für ein Feuerwehrgerätehaus einschließlich der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen für die Einsatzkräfte. Entwicklungsmöglichkeiten für die Feuerwehr und den angrenzenden Bauhof bestehen somit nicht.

Ungünstig ist die verkehrliche Erschließung über die lange Zufahrt Lindenstraße/Lärchenstraße bzw. Sternstraße.

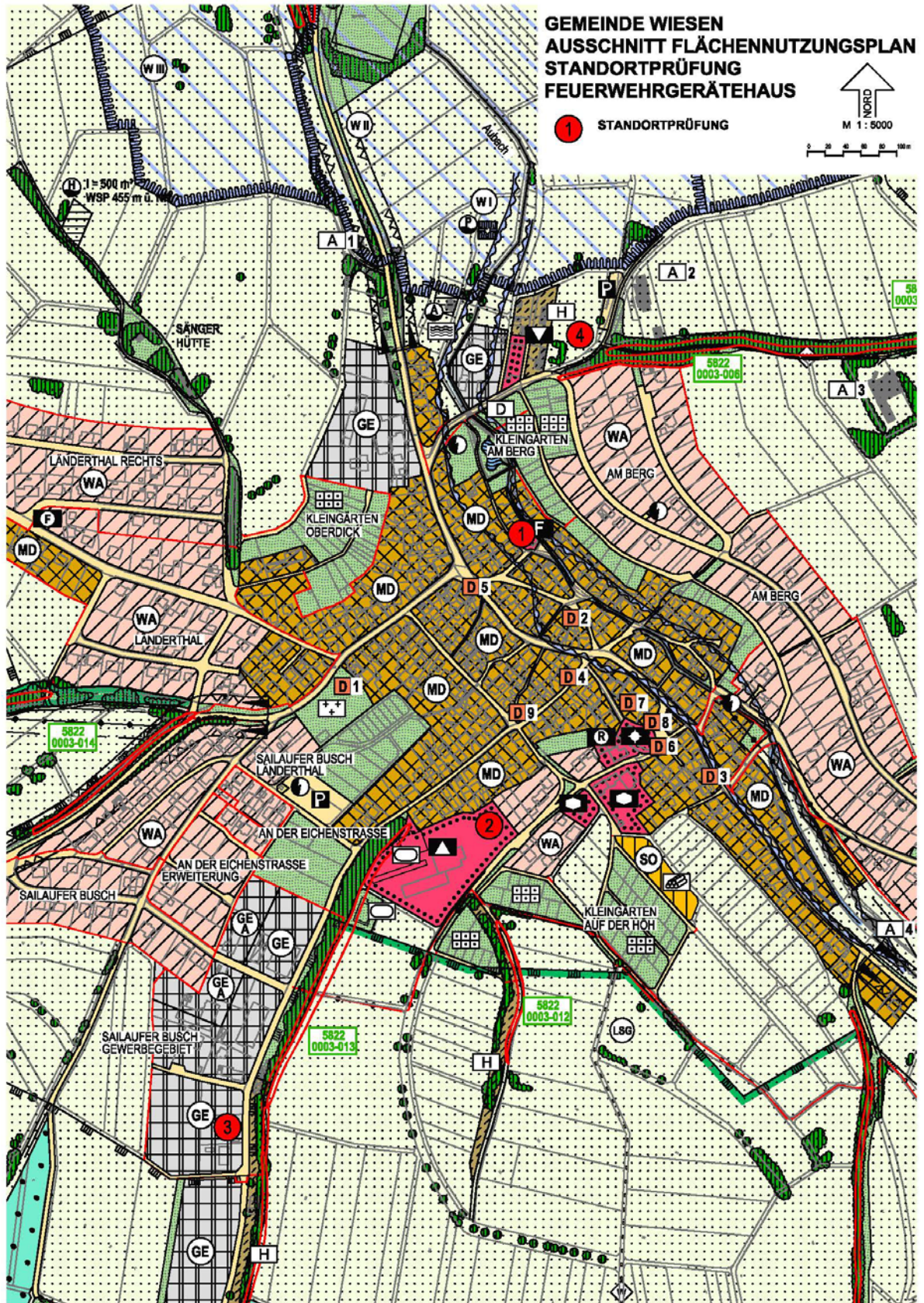
Der **Standort 4** weist aufgrund seiner großen Grundstücksausformung ausreichend Gestaltungsspielraum auf, um den organisatorischen und baulichen Anforderungen an eine moderne Feuerwehr gerecht zu werden. Eine gute verkehrliche Anbindung ist ebenso gegeben. Der gegenüberliegende Dorfplatz (Schotterfläche) kann bei Bedarf als Übungsplatz und Parkplatz mitgenutzt werden.

Darüber hinaus ist diese Fläche geeignet, weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Verlagerung des Bauhofes oder einen Grünabfallplatz aufzunehmen. Die Synergieeffekte, die sich aus einem Zusammenlegen von Nutzungen ergeben, sind bei der Verortung des Feuerwehrgerätehauses an dieser Stelle, mit zu berücksichtigen.

## 2.3 Fazit

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass aus städtebaulicher Sicht der **Standort 4** „Am Berg“ / „An der Hög“ für die beabsichtigte Nutzung am besten geeignet erscheint.

Sowohl die verkehrliche Erschließung, die Größe des Grundstücks, die umliegenden Nutzungen und das städtebauliche Umfeld sprechen für eine Realisierung an dieser Stelle.



### 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

#### 3.1 Lage und Zustand

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage. Im Norden und Osten grenzen Wiesenflächen, im Süden die Straße „Am Berg“ und im Westen Scheunen und Gartenflächen an. Im Süden liegen Feldgehölze, die von der Bayerischen Biotopkartierung erfasst sind.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um etwa 15 m.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weitere Gehölze, die durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen jedoch fast vollständig erhalten werden können.

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ befindet sich eine intensiv genutzte Wiese. Eine Scheune wurde abgebrochen und umgesetzt. Auf der östlichen Teilfläche für das Seminarzentrum sind bereits bauliche Anlagen und versiegelte Flächen (Zufahrt, Stellplätze) vorhanden.

#### 3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit folgenden Nummern:

878, 879, 880, 881/2 (abzüglich Ausgleichsfläche A 2 für den Holzlagerplatz „Auf der Höh“), 881/1, 884/2 sowie Teilflächen aus Nrn. 876, 882 und 883 (Weg, Verkehrsfläche, Grünfläche).

Die Gebietsgröße beträgt 11.513 m<sup>2</sup>.

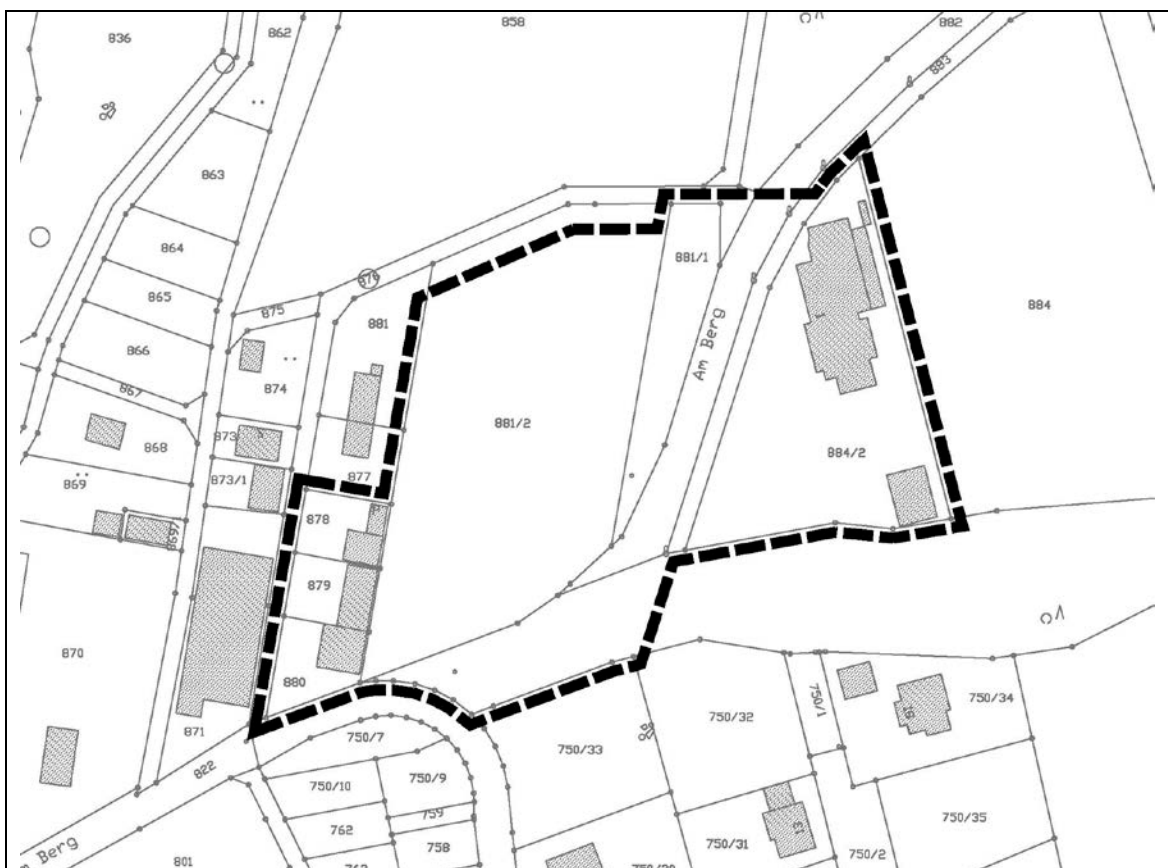


Abbildung 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)



## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP 1)

Nach dem Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, liegt die Gemeinde Wiesen im ländlichen Raum.

Gemäß Grundsatz und Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie den Zielen 2.1 und 2.2 B II des Regionalplanes (RP 1) sollen eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und eine Baufläche im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete ausgewiesen werden.

Die bauliche Entwicklung wird auf die Gemeinbedarfsfläche und das Sondergebiet „Seminarzentrum“ begrenzt.

### 4.2 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bis auf eine kleine Teilfläche - Holzlagerplatz – als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der Bereich des ehemaligen Gasthauses als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ dargestellt.

Die nördlich dargestellte Zone II – engere Schutzzone – des Wasserschutzgebietes wird durch die beabsichtigten Nutzungen nicht berührt.

Da die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der geplanten Entwicklung entspricht, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Parallelverfahren).

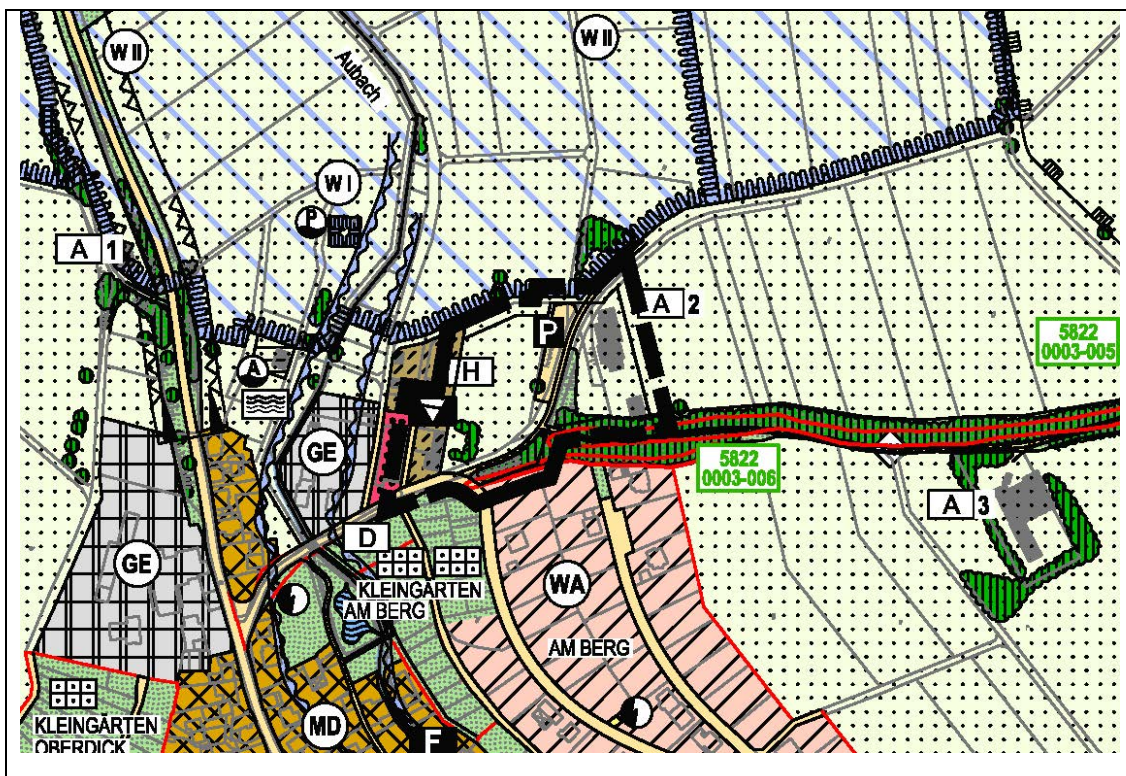


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BauNVO)

#### **Sonstiges Sondergebiet – SO**

Das Grundstück mit der Flurnummer 884/2 wird als **sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „Seminarzentrum“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen gehen die mit der Zweckbestimmung verbundenen zulässigen Nutzungen hervor.

#### Nutzungscharakteristik des Seminarzentrums in Wiesen

Das Sondergebiet „Seminarzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines Seminarzentrums notwendig sind.

1. Zulässige Arten von Nutzungen:
  - Seminar- und Veranstaltungsräume,
  - zugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Sanitär- und Umkleieräume sowie untergeordnete Gemeinschafts- bzw. Aufenthaltsräume, die der allgemeinen Zweckbestimmung dienen,
  - Gastronomie,
  - Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden und im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Seminarzentrum“ stehen,
  - Wohnungen, die dem Sondergebiet „Seminarzentrum“ zugeordnet sind.
2. Im Sondergebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, zulässig; dazu zählen z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.

Die zulässigen Nutzungen stellen den allgemeinen Nutzungsrahmen dar, um einen Eindruck über die im Sondergebiet zukünftig zu erwartenden Nutzungen und Aktivitäten zu vermitteln.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

#### **Sonstiges Sondergebiet Seminarzentrum**

##### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Auf der Grundlage der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und der beabsichtigten baulichen Erweiterungen werden die Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,2 als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in dem Sondergebiet festgesetzt.

##### **Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

In dem Sondergebiet orientiert sich die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen an dem bestehenden Baukörper. Für die Bebauung ist die Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss als Höchstgrenze bei einer Wandhöhe bis maximal 7,00 m festgelegt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist die im Bereich des Baubestandes vorhandene Geländeoberfläche.

Zulässige Dachformen sind das Satteldach und das Krüppelwalmdach mit einer Neigung zwischen 34° und 46°.

### **Geländeänderungen, Stützmauern und Mauern**

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sowie zur Herstellung von Terrassen sind Veränderungen der Geländeoberfläche wie Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Zur Terrassierung des Geländes sind Geländeanpassungen durch Abgrabung und Auffüllung mit Stützmauer und Mauer zugelassen. Stützmauern zur Abfangung des natürlichen Geländes und Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,30 m (Ansichtsfläche) zulässig.

Werden durch die Geländesituation höhere Mauern oder Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mindestens 1,00 m herzustellen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

In dem Sondergebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen.

### **5.4 Fläche für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für den ca. 5.500 m<sup>2</sup> großen westlichen Bereich des Plangebietes wird eine „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Anlagen für die Feuerwehr und weitere Einrichtungen für Gemeinbedarfsnutzungen wie beispielsweise ein Grünabfallplatz, der Bauhof (Verlagerung) oder ein Dorfgemeinschaftshaus.

Ausgehend von dem Anlass, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu schaffen, wird entsprechend der angestrebten Nutzung ergänzend die Zweckbestimmung „**Feuerwehr**“ getroffen.

Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle die Lager- und Geräteräume, Werkstatt, Umkleide-, Sozial- und Sanitärräume und der Schulungsraum sowie Alarmhof und Stellplätze.

Für die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird eine Wandhöhe von 7,00 m über Gelände festgesetzt.

## **6. VERKEHRSFLÄCHEN**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Berg“, über die das Plangebiet an die Hauptstraße / St 2905 und das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist. An der Erschließungsstraße befinden sich im nördlichen Verlauf auch Parkplätze, die dem Seminarzentrum zugeordnet sind.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

Im Zuge der Realisierung der Vorhaben werden die Grundstücke an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Das Plangebiet „Seminarzentrum“ ist bereits angebunden.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wiesen anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sicherzustellen. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden. In Ergänzung zu den Hydranten kann sowohl aus dem Dorfteich als auch aus dem Aubach gefördert werden.

### **Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 / DN 500.

Der Abwasseranfall erhöht sich im Seminarzentrum gegenüber der ehemaligen Nutzung als Restaurant und Hotel nicht.

Die Leistungsfähigkeit der von der Erweiterung der Bauflächen betroffenen Bestandskanäle sowie die ausreichende Mischwasserbehandlung werden im Rahmen der konkreten Bauvorhaben geprüft und bei Bedarf und Erfordernis entsprechende Maßnahmen ergriffen.

### **Stromversorgung:**

Versorgungsunternehmen: Bayernwerk Netz GmbH

### **Abfallbeseitigung:**

Landkreis Aschaffenburg

## 8. NATUR UND UMWELT

### **8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **8.1.1 Artenschutz**

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt durchgeführt.

***Bestand und Betroffenheit der Arten*** (Auszug aus dem Bericht vom 22.02.2018)

#### Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinien

Bei den Säugetierarten ist das Vorkommen von Fledermäusen potenziell möglich. In den Bäumen können sich Strukturen befinden, die von Fledermäusen als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt werden können. Allerdings bleiben diese nach derzeitigem Planungsstand überwiegend erhalten. Winterquartiere sind an den Gehölzen nicht vorhanden. Soweit Bäume gefällt werden müssen, ist dies im Winterhalbjahr durchzuführen, um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Fledermausarten die Gebäude als Sommer-, Winterquartier oder auch als Wochenstube nutzen. Durch die Festlegung eines Zeitraums für den Abbruch von Gebäuden (Oktober) kann ausgeschlossen werden, dass möglicherweise an den Gebäuden überwintende Fledermäuse beeinträchtigt werden.

Die Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdraum ist ebenfalls möglich. Die Wirkungsempfindlichkeit ist diesbezüglich jedoch gering, da ähnlich strukturierte Lebensräume in der Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Bei den sonstigen Säugetieren kann das Vorkommen der Haselmaus in dem als Biotop kartierten Feldgehölz nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Da dieses erhalten bleibt und sich zum Großteil außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist die Haselmaus von dem Vorhaben nicht betroffen.

Sonstige Vorkommen von Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL im Gebiet sind von den Verboten nicht betroffen bzw. nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

#### Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Die vorhandenen Gehölzstrukturen stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate von verschiedenen Brutvögeln dar. Durch die Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr kann eine Tötung ausgeschlossen werden.

Weiterhin befinden sich an den Gebäuden Strukturen, die potenziell von Gebäudebrütern als Fortpflanzungsstätte genutzt werden können. Durch den Abbruch der Gebäude im Oktober kann eine Tötung jedoch ausgeschlossen werden.

Bodenbrüter sind auf der intensiv genutzten Wiese am Rande der Ortslage und zudem im Nahbereich der Straße nicht zu erwarten.

Durch die Festlegung eines Zeitraumes für die Rodungen sowie für den Abbruch von Gebäuden bleibt der Erhaltungszustand der ggf. betroffenen lokalen Populationen mit Sicherheit bewahrt und auch Störungen von Tieren innerhalb der Bauzeit werden vermindert. Zudem können die Tiere in die Umgebung, die ähnlich geeignete Lebensräume bietet, ausweichen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Nach den naturschutzfachlichen Angaben aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 22.02.2018 sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um Gefährdungen der betroffenen Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- **Rodung der Gehölze in den Wintermonaten:**  
Die Rodung von Gehölzen ist in den Wintermonaten (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren innerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden.
- **Optimaler Zeitpunkt für den Abbruch vorhandener Gebäude/Schuppen (derzeit nicht vorgesehen):**  
Sollten Gebäude/Schuppen abgerissen werden, ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort (potenziell) lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und/oder der Zeit der Winterruhe gestört bzw. verletzt/getötet werden, ist der Abbruch im Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich zu kontrollieren. Das Nähere ist in diesem Fall dann mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

## 8.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Ausgleichsbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hög“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen.

Erforderlich sind Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

#### *Eingriffsgebiet und Eingriffsschwere:*

Eingriffsbereich ist die Gemeinbedarfsfläche. Die Sondergebietsfläche „Seminarzentrum“ wird in die Betrachtung nicht einbezogen, da hier keine erhebliche Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung geplant ist.

Die Gemeinbedarfsfläche umfasst insgesamt 4.360 m<sup>2</sup>. Abzüglich der bereits bebauten und versiegelten Flurstücke Nrn. 878, 879 und 880 verbleiben 3.510 m<sup>2</sup>.

Der vorgesehene Nutzungsumfang entspricht einem Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad entsprechend dem Typ A.

Bei der intensiv genutzten Wiese handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I), das mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 bewertet wird.

Für die Gemeinbedarfsfläche ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **1.755 m<sup>2</sup>**.

### Kompensationsmaßnahmen

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes nachgewiesen werden.

Zum Ausgleich sieht die Gemeinde die Zuordnung von Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1043 und 1043/1 in einer Größe von insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> vor. Die Flurstücke (Gemarkung Wiesen) befinden sich im Nordwesten des Gemeindegebietes westlich der Staatsstraße St 2905, Lage „Bieberfeld“. Es handelt sich um eine Wiesenfläche am Hang, die südlich eines dichten Gehölzstreifens liegt.

Vorgesehen ist die Anlage einer Wildobstgehölzreihe.

Folgende Wildobstbäume werden vorgeschlagen:

- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Die Gehölzpflanzung ist in einem Abstand von jeweils 8 m leicht versetzt vorzusehen und durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen.

Als Beitrag zum Artenschutz sind Ansitzstangen für Greifvögel einzubauen.

## 8.1.3 Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist die Befestigung von Flächen ohne bedenkliche Verschmutzung (private Stellplätze und Zufahrten, Stellflächen ohne häufigen Fahrzeugwechsel) in wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen, beispielsweise Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder lediglich befestigte Fahrspuren.

Zu beachten ist, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort versickert. Verschmutztes Niederschlagswasser von Betriebs- und Stellflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe vorkommen, sind nach Vorbehandlung dem Mischwasserkanal zuzuführen.

## **8.2 Pflanzgebote, Bindungen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **Freiflächengestaltung**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen.

### **Gehölzanzpflanzungen in den Randbereichen**

Die Auswirkungen durch die Bebauung im Westteil des Planungsraumes werden mit einer Neugestaltung des Landschaftsbildes durch Neupflanzungen auf öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung gemindert.

Nach Norden bildet ein 3,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen in Verbindung mit der 8,00 m breiten Vogelschutzhecke mit Wildkrautstreifen (oder Ruderalsaum) den Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Westen, Osten und Süden rahmen öffentliche Grünstreifen in einer Breite von 5,00 m die geplante Baufläche ein. Die Gehölzpflanzungen tragen auch zur Gliederung bei.

Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Das Grundstück des Seminarzentrums ist am östlichen Rand mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um eine grüne Verknüpfung nach außen zu bewirken.

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbeispiele für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher.

Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Schutzstreifen zu den Telekommunikations- und Versorgungsanlagen eingehalten oder Schutzmaßnahmen für die Anlagen vorgesehen werden.

### **Erhaltung von Gehölzen**

Die Gehölzflächen innerhalb des Plangebietes in den Böschungsbereichen sowie der großkronige Walnussbaum auf dem Grundstück des „Retreathauses“ sind zu erhalten.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Von der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ können Geräuschimmissionen auf die benachbarte Bebauung einwirken.

Um die Immissionsbelastung der Anwohner im Wohngebiet „Am Berg“ und der Besucher/Bewohner des „Seminarzentrums“ während Übungs- und Einsatzarbeiten der Feuerwehr zu mindern, ist bei der späteren Planung des Baukörpers des Feuerwehrgerätehauses zu beachten, dass die Tore der Fahrzeughalle mit Vorplatz und Zufahrt nicht zu den schutzbedürftigen Nutzungen ausgerichtet werden.

Für das Sondergebiet „Seminarzentrum“ (SO) wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt sind die schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB und nachts 45/40 dB zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

## 10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

### Dachformen

In dem Sondergebiet sind das Sattel- und das Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 34° bis 46° zulässig.

Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können mit Flachdach oder geneigten Dachflächen als Pult- und Satteldach errichtet werden. Hierzu wird ein Spielraum der Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen.

### Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in gedeckten Farbton auszuführen, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Glänzende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sind Wildschutzzäune zulässig, die das Wechseln bodengebundener Tiere (z.B. Igel) nicht einschränken.

## 11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Übernommen wurde der bestehende Mischwasserkanal in der Straße „Am Berg“.

## 12. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf:

- **Abstandsflächenregelung**  
Die Abstandsflächentiefen werden nach den Bestimmungen des Artikel 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) geregelt.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S 3786) maßgebend.
- **Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1**  
Für das Sondergebiet „Seminarzentrum“ (SO) wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt.  
Einzuhalten sind folgende Orientierungswerte  
tags 55 dB  
nachts 45/40 dB  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schichten- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Entwässerung**  
Die Entwässerung erfolgt im **Mischsystem**.  
**Quell-, Dränsammel- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten** dürfen nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.



- **Niederschlagswasser**

Zu prüfen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist wasserrechtlich erlaubnisfrei, wenn die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Vorgaben der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt werden.

Stellplatzflächen

Bei Versickerung des Niederschlagswassers von Stellplatzflächen muss der Untergrund frei von Schadstoffen und ausreichend durchlässig sein.

- **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.

- **Freiflächengestaltungsplan**

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind insbesondere die befestigten Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen und ein Geländeschnitt bei Höhenveränderungen darzustellen.

- **DIN-Normen**

Din-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen, Marktplatz 1, 63825 Schöllkrippen während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

- **Regenerative Energien**

Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

- **Zweiter Rettungsweg**

Bei Gebäuden, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

- **Ausgleichsfläche**

An der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 881/2 liegt die Ausgleichsfläche für den Eingriff im Bereich des Bebauungsplanes „Kleingärten“, 1. Änderung - Gebiet „Auf der Höh“, Sondergebiet Holzlagerplatz.  
Geplante Maßnahme: Anlage einer Vogelschutzhecke.

- **Biotop**

Im Süden des Plangebietes befinden sich Feldgehölze (eine kleine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches), die von der Bayerischen Biotopkartierung erfasst sind (Nr. 5822-0003.005 und 0003.006).

- **Wasserschutzgebiet**

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“ an.

### 13. FLÄCHENBILANZ

Flächen		Planung
<b>Plangebiet</b>		<b>11.513 m<sup>2</sup></b>
<i>Gemeinbedarf</i>		4.360 m <sup>2</sup>
<i>Sondergebiet (SO)</i>		3.003 m <sup>2</sup>
<i>Verkehrsfläche</i>		
Straße	773 m <sup>2</sup>	
Wirtschaftsweg	52 m <sup>2</sup>	
Zufahrt SO	78 m <sup>2</sup>	
Parkplatz SO	340 m <sup>2</sup>	1.243 m <sup>2</sup>
<i>Grünfläche</i>		
Randeingrünung	1.182 m <sup>2</sup>	
öffentlich	1.308 m <sup>2</sup>	
privat	417 m <sup>2</sup>	2.907 m <sup>2</sup>

## 14. UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung tritt damit an die Stelle jener nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 Abs. 1 UVPG).

Zugleich erfüllt sie auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung – SUP – (§ 17 Abs. 2 UVPG), die nach § 14b Abs. 1 Nr. 1 und Anlage 3 Nr. 1 UVPG für Bauleitplanungen nach § 10 des BauGB obligatorisch durchzuführen ist.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses und weitere Einrichtungen für Gemeinbedarfsnutzungen wie beispielsweise Grünabfallplatz oder Bauhof (Verlagerung) zu schaffen sowie das bestehende Seminarzentrum planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich der Ortslage der Gemeinde Wiesen.

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche befindet sich eine intensiv genutzte Wiese, die ehemals bestehende Scheune wurde abgebrochen und umgesetzt. Auf der östlichen Teilfläche für das Seminarzentrum sind bereits die baulichen Anlagen und versiegelten Flächen (Zufahrt, Stellplätze) vorhanden.

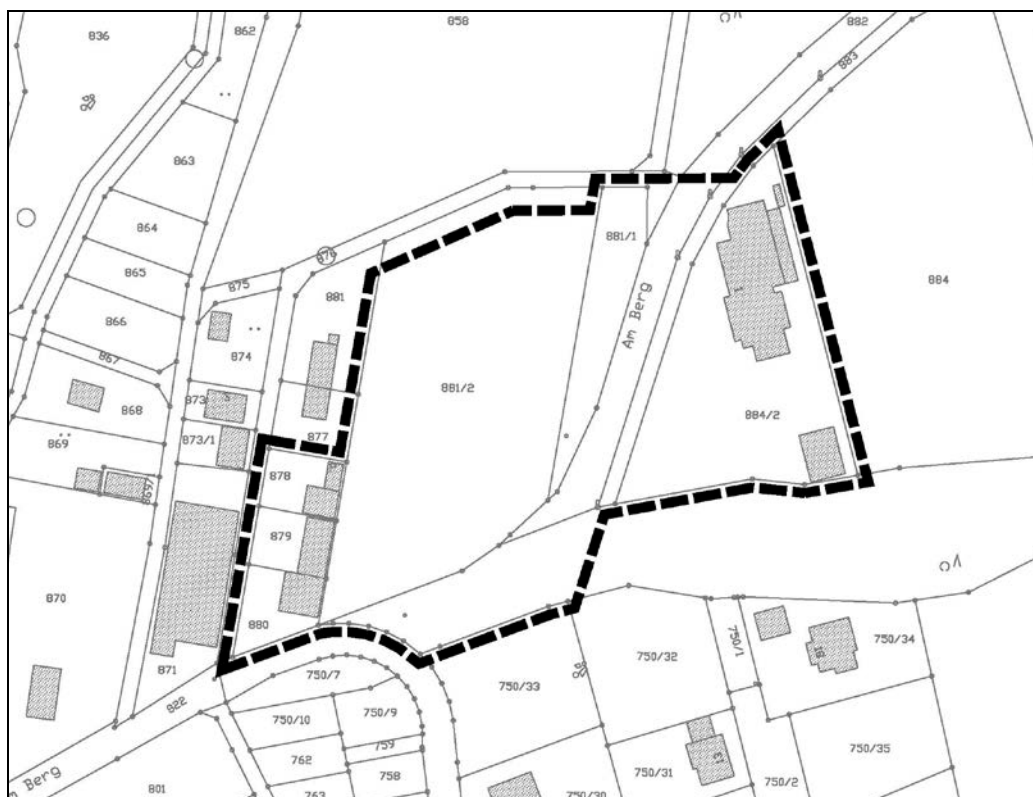


Abb. 3

Plangebiet

## **1.2 Berücksichtigung umweltrelevanter Ziele aus vorliegenden Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **Flächennutzungsplan**

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bis auf eine kleine Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der Bereich des Seminarzentrums (ehemaliges Gasthaus) als „Bebauung außerhalb von Bauflächen“ dargestellt.

Am südlichen Rand des Plangebietes (teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich von der Bayerischen Biotopkartierung als „Gehölze am Wegrand“ (Nrn. 5822-0003.005 und 5822-0003.006) erfasste **Biotope**. Nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches) grenzt die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“ an.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit **Kompensationsmaßnahmen** außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## **2. Auswirkungsprognose Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Umweltmerkmale und derzeitiger Umweltzustand**

#### **2.1.1 Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Im Osten ist die Fläche bereits mit Gebäuden bestanden. Im Westen handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese, die ehemals mit einer Scheune bebaut war und als Christbaumkultur genutzt wurde.

Dem Ziel des Bodenschutzes wird durch die Nutzung eines vorgeprägten Areals entsprochen.

#### **2.1.2 Boden und Wasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines Überschwemmungs- und Wasserschutzgebietes.

Durch die Überformung des Geländes und die bestehenden Nutzungen kann von einer natürlichen Bodenstruktur innerhalb des Plangebietes nicht mehr ausgegangen werden.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nimmt die anlagebedingte Gesamtversiegelung zu. Baubedingt wird auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten sein.

Die Reduzierung des Versiegelungsgrades mit versickerungsfähigen Belägen trägt zur Minimierung der anlagebedingten Auswirkungen bei.

#### **2.1.3 Klima und Luft**

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe gg) BauGB sind auch die Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) sowie die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Klima.

Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

#### **2.1.4 Pflanzen und Tiere**

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt durchgeführt.

Die Beseitigung von Gehölzen führt möglicherweise zu Beeinträchtigungen von Fledermäusen. Dasselbe gilt gemäß der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung für den Abbruch von Gebäuden, wenn diese nicht im Oktober vor Beginn der Frostperiode beseitigt werden.

Mit der Regelung zu Rodungs- und Abbruchzeiträumen werden Beeinträchtigungen vermieden bzw. reduziert.

#### **2.1.5 Landschaftsbild**

Die bisher mit einer Scheune bebaute und mit einer Christbaumkultur genutzte Fläche im Westteil weist eine geringe Ausstattung mit naturnahen Landschaftselementen auf. Der Charakter des Grundstücks wird durch die Bebauung zwangsläufig verändert. Gemindert werden die Auswirkungen durch Neupflanzungen zur Randeingrünung.

Der östliche Planungsraum erfährt gegenüber dem Bestand keine signifikanten Veränderungen.

#### **2.1.6 Natura 2000-Gebiete**

Im Plangebiet selbst und im Umfeld sind keine Natura 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

#### **2.1.7 Menschliche Gesundheit, Bevölkerung**

Baubedingter Lärm wird im üblichen Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen.

Betriebsbedingt können von der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung und die Besucher/Bewohner des Seminarzentrums einwirken. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und das Sondergebiet mit 55 dB tags bzw. 45/40 dB nachts sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes durch entsprechende Geräuschkinderungsmaßnahmen einzuhalten.

#### **2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zu Beeinträchtigungen wird es nicht kommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege Bayern anzuzeigen. Der Fund und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

#### **2.1.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Mit umweltschädigenden Emissionen ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu rechnen. Die betriebsbedingten Lärmimmissionen durch die Feuerwehr sind durch entsprechende Maßnahmen im Zuge der Konkretisierung der Planung zu minimieren.

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

**2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Bebauungsplan werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Erdwärme) sowie Photovoltaikanlagen empfohlen.

**2.1.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen**

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“. Beeinträchtigungen, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden könnten, sind jedoch nicht erkennbar.

Ein Landschaftsplan existiert für den Planungsraum nicht.

**2.1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität kann im Bebauungsplan nur sehr gering gesteuert werden. Aufgrund der Festsetzungen des Gebiets als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bzw. Sondergebiet „Seminarzentrum“ sind jedoch keine erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

**2.1.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Wechselwirkungen des Schutzguts Fläche bestehen durch die Versiegelungen und Verdichtungen insbesondere zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

Nach Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee) BauGB sind außerdem die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Allerdings entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Bauvorhaben.

Weiterhin sind gemäß BauGB (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ff) die möglichen erheblichen Auswirkungen infolge „der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.“ zu berücksichtigen. Eine solche Wirkung ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

**3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich voraussichtlich am heutigen Umweltzustand wenig ändern.

**4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

#### 4.1 Vermeidung und Verringerungsmaßnahmen

##### **Schutzgut Fläche**

- Standortwahl einer durch Bebauung teilweise vorbelasteten Fläche

##### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau

##### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Erhaltung von Gehölzen als Quartier und Brutgehölz
- Gehölzrodungen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar
- Gebäudeabbruch im Oktober vor Beginn der Frostperiode

#### 4.2 Kompensation

Der Ausgleichsbedarf wird auf den Flurnummern 1043 und 1043/1 abgegolten. Vorgesehen ist dort die Pflanzung einer Wildobstgehölzreihe auf einer Teilfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

#### 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Gemeindegebiet hinsichtlich geeigneter Alternativstandorte für ein Feuerwehrgerätehaus untersucht. Das ausgewählte Grundstück wurde den Anforderungen hinsichtlich der Lage, der verkehrlichen Erschließung, des städtebaulichen Umfeldes und der einsatztechnischen Betrachtungen am umfassendsten gerecht.

Das Seminarzentrum besteht bereits, daher wurden hier keine alternativen Flächen geprüft.

#### 6. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind die Auswirkungen gemeint, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine solche besondere Anfälligkeit des Vorhabens.

#### 7. Methodik

Die Erhebung der Grundlagen sowie die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen sowie Überprüfung von vorliegenden Planungen vorgenommen.

#### 8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Ein eigenes Monitoring erscheint hier nicht angezeigt.

## **9. Zusammenfassung**

Das 1,15 ha große Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Wiesen nördlich der Ortslage. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Hög“ dient als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Feuerwehrrätehauses und weiterer Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie zur Sicherung des bestehenden Seminarzentrums.

Der Bebauungsplan sieht im Westen eine Gemeinbedarfsfläche und im Osten ein Sondergebiet vor.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung manifestieren sich im Wesentlichen in dem westlichen, als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Plangebiet. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.

Ein Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durch die Anlage einer Wildobstgehölzreihe.

## **Quellenverzeichnis**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 15.09.2017

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 15.05.2018

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 08.09.2017

Flächennutzungsplan

Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom 22.02.2018, Trölenberg + Vogt, Landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB



## 15. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hög“.	13.03.2017
<b>II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB</b> <b>Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>	09.04.2018 bis 11.05.2018
<b>III. Beschlussfassung über die Stellungnahmen</b> Prüfung, Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen	04.06.2018
<b>IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Planentwurfs i.d.F. vom 08.01.2019 und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	14.01.2019
<b>V. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	11.02.2019 bis 15.03.2019

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Bauatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schöffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

Aschaffenburg, 15.03.2018  
ergänzt, **08.01.2019**

Wiesen,

# Gemeinde Wiesen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 13.03.2017

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

### TOP: 5

#### **Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Hög"**

##### **Sachverhalt:**

Wie bereits aus dem vorausgegangen Tagesordnungspunkt bekannt (*TOP 4: „Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes - 5. Änderung - Ausweisung Fläche für neues Feuerwehrhaus - An der Hög“*), hat die Gemeinde Wiesen die Flurnummer 881/2, Gemarkung Wiesen, zwecks Errichtung eines Feuerwehrhauses erworben. Um dieses Vorhaben weiter verfolgen zu können, ist zum einen die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 878, 879, 880, 881/2 (abzüglich Ausgleichfläche für den Holzlagerplatz), 881/1, 884/2 sowie Teilflächen aus Flurnummer 876 und 882 und 883 (Weg, Verkehrsfläche, Grünfläche) der Gemarkung Wiesen und weist eine Fläche von ca. 1,15 ha auf.

Die westlich gelegene Fläche (Flurnummern 878, 879, 880 und 881/2, Gemarkung Wiesen) soll künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), die östlich gelegene Fläche (Flur Nr. 884/2) als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Seminarzentrum“ nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Das Bauatelier Richter/Schäffner aus Aschaffenburg wie bei der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplans bereits in die Vorgespräche mit einbezogen.

Von der Gemeinde Wiesen ist nun die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan „An der Hög“ zu benennen.

GR Günter Becker schlägt vor, die bereits im F-Plan dargestellte vorhandene Parkplatzfläche auf der Fl.-Nr. 881/1 des Retreathaus Berghof e.V. in den jetzigen Bebauungsplan/Geltungsbereich mit aufzunehmen. Hiermit sind alle Gemeinderatsmitglieder einverstanden.

##### **Beschluss:**

1. Für das Gebiet nördlich der Straße „Am Berg“ - bestehend aus den Flurnummern 878, 879, 880, 881/2 (abzüglich Ausgleichfläche für den Holzlagerplatz), 881/1, 884/2 sowie Teilflächen aus Flurnummer 876 und 882 und 883 (Weg, Verkehrsfläche, Grünfläche) der Gemarkung Wiesen - wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dieser erhält die Bezeichnung „An der Hög“.

2. Entgegen der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesen soll mit dem Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.-Nr. 878, 879, 880 und 881/2 eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und für das Grundstück Fl.-Nr. 884/2 ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ausgewiesen werden.

Weiterhin wird das Grundstück Fl.-Nr. 881/1 als Parkplatz, wie bereits im F-Plan dargestellt ausgewiesen.

3. Die erforderlichen Änderungen im Flächennutzungsplan werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Das Bauatelier Richter/Schäffner wird beauftragt einen Planungsentwurf zur Billigung vorzulegen.
6. Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 22.03.17

  
Amberg



# Gemeinde Wiesen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 04.06.2018

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich**.

**TOP: 4**

### **Bebauungsplan "An der Hög", Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" und Sondergebiet "Seminarzentrum"**

**-Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB-**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom **09.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018**

#### **A. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:**

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde
4. Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde
5. Landratsamt – Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz
6. Landratsamt – Regionaler Planungsverband
7. Landratsamt – Kreisbrandinspektion
8. Landratsamt – Gesundheitsamt
9. Wasserwirtschaftsamt
10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
11. Regierung von Oberfr., Bergamt Nordbayern
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
13. Bayer. Bauernverband
14. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München
15. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg

#### **1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin, Fachtechnische Stellungnahme**

25.04.18

Zu dem Bebauungsplan (Grünordnungsplan gesondert?) werden folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:

1. Die Eingrünung um die Fläche für Gemeinbedarf ist vorzugsweise als öffentliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft als begrünter Ortsrand zu erhalten bzw. zu pflegen. Die Eingrünung sollte idealerweise auch die Parkplätze und das Seminarzentrum im östlichen Bereich im Übergang in die Feldflur beinhalten. Hier fehlt der harmonische Übergang in den Landschaftsraum.
2. Warum stehen vorhandene Baukörper zum Teil außerhalb der Baufenster? Gibt es hierfür einen städtebaulich relevanten Grund?

Ansonsten Einvernehmen!

### Beurteilung:

Die Bezeichnung des Bauleitplanes wird in „Bebauungs- und Grünordnungsplan“ geändert, da kein selbstständiger Grünordnungsplan erarbeitet wird. Die Grünordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Die Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.  
Die zeichnerische Darstellung der öffentlichen Grünfläche ist durch die Festsetzung der Fläche für Anpflanzungen überlagert. Da die Festsetzung von Pflanzbindungen für öffentliche Grünflächen nur in Ausnahmefällen erforderlich ist, kann auf die zusätzliche Pflanzbindung verzichtet werden. Die Art und der Umfang der Bepflanzung sollte bestimmt werden.  
Die Parkplatzfläche erstreckt sich über den Geltungsbereich des Plangebietes hinaus und ist hier nach Norden und Westen durch den Gehölzbestand in die Landschaft eingebunden und grenzt den Parkplatz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse steht im Bereich des Seminarzentrums keine Fläche für einen öffentlichen Grünstreifen, der die besten Voraussetzungen für eine Ortsrandbegrünung schafft, zur Verfügung.

Entlang des Bestandsgebäudes ist keine zusätzliche Pflanzung möglich. Zwischen dem geplanten Seminarraum und der östlichen Grundstücksgrenze können auf dem privaten Grundstück Bäume und Büsche gepflanzt werden. Ein entsprechender Abstand ist bei der Festlegung des Standorts zu beachten.

2. Für die vorhandenen Gebäude besteht grundsätzlich Bestandsschutz. Für einen Neubau, insbesondere in dem Sondergebiet, sind das geltende Abstandsflächenrecht zu beachten und Abstände gegenüber den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

## **2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde,** Fachtechnische Stellungnahme

24.05.18

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wird grundsätzlich akzeptiert. Falls jedoch Gebäude/Hütte o.ä. beseitigt werden sollten, ist entsprechender Ersatz für Vogel- oder Fledermausquartiere in Form von Nistkästen oder Fledermaus quartieren vorzusehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist noch nicht abgearbeitet. Sie ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen bzgl. Faktor, Maßnahmen, Fläche etc. Somit kann naturschutzfachlich keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

### Beurteilung:

Es wird vorgeschlagen, folgende Vermeidungsmaßnahmen (siehe hierzu auch Fazit der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung) in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Sollten Gebäude / Schuppen abgerissen werden, ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten und der Abbruch im Oktober vor Beginn der Frostperiode durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude unmittelbar vor Abbruch gutachterlich zu kontrollieren, um ggf. Nistkästen oder Fledermausquartiere vorzusehen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## **3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde,** Fachtechnische Stellungnahme

19.04.18

Hinsichtlich Immissionsschutz wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass von der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ Geräuschimmissionen auf das südlich gelegene Wohngebiet „Am Berg“ und das im Osten liegende Seminarzentrum einwirken können.

Dieser Hinweis bestätigt nach Auffassung des Immissionsschutzes die Notwendigkeit für das Sondergebiet einen Lärmschutz in Form von schalltechnischen Orientierungswerten festzulegen. Anbieten würden sich die in der DIN 18005 Tl. 1 für ein Allgemeines Wohngebiet zugeordneten Orientierungswerte von 55 dBA tags und 40 dBA nachts. Ansonsten bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

Beurteilung:

Für das Sondergebiet „Seminarzentrum“ wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Einzuhalten sind folgende Orientierungswerte:

Tags	55 dB(A)
Nachts	40 dB(A).

**4. Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde und Kreisheimatpfleger,** 09.05.18

Es bestehen keine Bedenken.

**5. Landratsamt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz,** 16.04.18

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches des Aubaches und außerhalb des Wasserschutzgebietes zur Wasserversorgung der Gemeinde Wiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Ggf. sich dadurch ergebende notwendige Änderungen von wasserrechtlichen Erlaubnissen für die Anpassung von Regenentlastungsanlagen oder Änderungen für den Betrieb der Kläranlage liegen in der Verantwortung der Gemeinde Wiesen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal bedarf keiner separaten wasserrechtlichen Erlaubnis. Daher sind die Ausführungen unter Nr. 12 der Begründung „Hinweise“ zur Niederschlagswasserableitung, wonach für die Prüfung der wasserrechtlichen Relevanz der geplanten Niederschlagswasserableitung dem Landratsamt Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, spätestens mit den Antragsunterlagen für eine Baugenehmigung ein detaillierter Entwässerungsplan mit Darstellung der angeschlossen Flächen und abzuleitenden Wassermengen vorzulegen ist, auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Beurteilung:

Da keine Abkopplung des Niederschlagswassers bzw. ein Trennsystem erfolgen soll, kann der o.g. Passus zur Niederschlagswasserableitung entfallen.

**6. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, Region 1** 07.05.18

Aus der Überprüfung nach regionalplanerischen Gesichtspunkten haben sich keine Einwendungen ergeben. Es erfolgt lediglich ein Hinweis, dass an den Geltungsbereich der Bauleitpläne die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“ angrenzt.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**7. Landratsamt, Kreisbrandinspektion,** 11.04.18

In dem Schreiben wird auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hingewiesen.

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz sind der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Der Standort der Gemeinbedarfsfläche ist von seiner Lage im Gemeindegebiet für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Wiesen geeignet.

Die Freiwillige Feuerwehr Wiesen kann von ihrem jetzigen Gerätehaus die Hilfsfrist von 10 Minuten mit einem Grundbrandschutz mit der vorhandenen Ausrüstung für dieses Planungsgebiet einhalten. Sie kann aber auch nach einer Verlegung des Gerätehauses in das Planungsgebiet die Hilfsfrist im gesamten Gemeindegebiet einhalten.

## 2. Rettungsweg

Die Freiwillige Feuerwehr Wiesen verfügt zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges nur über eine tragbare Leiter für Gebäude bis max. Nennrettungshöhe von 8 m. Es wird davon ausgegangen, dass bei der vorgesehenen und zugelassenen Bebauung die vorhandene tragbare Leiter (4-tlg. Steckleiter) ausreicht und der Einsatz einer Drehleiter zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges nicht erforderlich ist.

Reicht die 4-tlg. Steckleiter (max. Rettungshöhe 8 m) der Feuerwehr Wiesen nicht aus, dann ist der 2. Rettungsweg per Festsetzung baulich sicherzustellen.

## An- und Abfahrtswege

Die Straße „Am Berg“ ist die Hauptzufahrtsstraße für anrückende Feuerwehrleute und gleichzeitig die Straße, über die im Regelfall die Feuerwehrfahrzeuge ausrücken.

Die An- und Abfahrtswege am Feuerwehrhaus müssen so angeordnet sein, dass die Einsatzkräfte sicher und schnell an- und ausrücken können. Diese Straße muss ausreichend breit ausgebaut sein, dass ein gefahrloser schneller Begegnungsverkehr zwischen den anrückenden Feuerwehrleuten und den ausrückenden Fahrzeugen jederzeit möglich ist. Die Parkplätze für die Feuerwehrleute sollten so angeordnet werden, dass sich ausrückende Feuerwehrfahrzeuge und ankommende Fahrzeuge von Feuerwehrleuten bei der Einfahrt zu den Parkplätzen nicht kreuzen.

## Zufahrten und Bewegungsflächen

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten auf dem Grundstück zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die Zufahrtsstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t ausgelegt sein. Die Zufahrtsstraßen 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.

In Abständen von höchstens 100 m muss im Straßenverlauf bzw. auf öffentlicher Verkehrsfläche mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche (Länge 12 m, Breite ca. 7 m) für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein in einem Abstand von 50 m zu den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten.

## Frühzeitige und sorgfältige Planung der Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde und damit bei Neuausweisung eines Bebauungsplangebietes 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.

Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Die Verpflichtung der Gemeinden beschränkt sich dabei nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete 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.

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.

Für das Baugebiet ist eine nach dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 (siehe beigegefügtter Auszug) geforderte Löschwassermenge erforderlich. Diese Löschwassermenge beträgt nach unserer Einschätzung bei der vorgesehenen baulichen Nutzung 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz. Diese Löschwassermenge ist über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch die Gemeinde Wiesen als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen.

#### Hydranten

Im Plangebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten vorzusehen, Abstand von 80 bis 100 m im Straßenverlauf.

Für Übungszwecke sind am Feuerwehrgerätehaus ein Über- und ein Unterflurhydrant einzuplanen.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung orientiert sich nicht immer am tatsächlichen Löschwasserbedarf. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Trinkwasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder Saugstellen an offenen Gewässern zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters oder eine Saugstelle hat einen Radius von max. 200 bis 300 m. Saugstellen an natürlichen offenen Gewässern müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Bei der Zufahrt zu und bei der Bewegungsfläche an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die Forderungen aus der DIN 14090 zu beachten. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der Din 14230 entsprechen.

Sinnvoll wäre zur Deckung des Gesamtlöschwasserbedarfs in einem Umfeld von 200 bis 300 m um das neue Feuerwehrgerätehaus einen unterirdischen Löschwasserbehälter nach Din 14230 mit 100 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück der Feuerwehr zu errichten. Dieser Löschwasserbehälter könnte die vorhandene Löschwassermenge aus den Hydranten entsprechend ergänzen.

#### Ausreichende Beschallung durch die vorhandenen Sirenenanlagen

Das neue Feuerwehrgerätehaus sollte mit einer neuen Sirenenanlage zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung ausgestattet werden.

#### Ausreichende Beachtung von Freileitungen

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.

#### Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der genannten Punkte.

Eine ausreichende Löschwassermenge kann über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz bereitgestellt werden. In Ergänzung zu den Hydranten kann sonst aus dem Dorfteich als auch aus dem Aubach gefördert werden.

Zu beachten ist die bauliche Sicherstellung des 2. Rettungsweges für Gebäude mit einer Nennrettungshöhe von über 8 m (Brüstungshöhe der Anleiterstelle bzw. Rettungsfensters). Bei der Planung des Feuerwehrgerätehauses sind die Anforderungen an sichere An- und Abfahrtsmöglichkeiten für die Einsatzkräfte zu erfüllen.



**8. Landratsamt, Gesundheitsamt,** 02.05.18

**Es bestehen keine Einwände.**

**9. Wasserwirtschaftsamt** 03.05.18

Folgende Anmerkungen sind veranlasst:

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist in der Überrechnung der Abwasseranlagen der Gemeinde Wiesen (Ing.-Büro Breitenbach GmbH, Partenstein, Dez. 1999, vom WWA am 28.06.2000 begutachtet und vom LRA mit Bescheid vom 14.12.2000 genehmigt) in Teilbereich C teilweise enthalten.

Aussagen zum künftigen Abwasseranfall, insbesondere bezogen auf das Seminarzentrum, wurden keine getroffen. Gemäß Ziffer 7 erfolgt die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Mischsystem durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Stauraumkanal (Fangkanal).

Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes und eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Niederschlagswasser

Die Vorgehensweise der Niederschlagswasserbeseitigung (Einleitung in Mischwasserkanal, Versickerung?) ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Beurteilung:

Der Abwasseranfall erhöht sich im Seminarzentrum gegenüber der ehemaligen Nutzung als Restaurant und Hotel nicht.

Die Leistungsfähigkeit der von der Erweiterung der Bauflächen betroffenen Bestandskanäle sowie die ausreichende Mischwasserbehandlung werden im Rahmen der konkreten Bauvorhaben geprüft und bei Bedarf und Erfordernis entsprechende Maßnahmen ergriffen.

**10. Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde,** **26.04.18**  
**Landesplanerische Stellungnahme**

Einwendungen haben sich aus der Prüfung nicht ergeben. Es erfolgt lediglich der Hinweis, dass an den Geltungsbereich der Bauleitpläne die Zone II des Wasserschutzgebietes „Brunnen Bieberfeld“ angrenzt.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**11. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern,** **17.04.18**

Es werden nach den vorliegenden Unterlagen keine derzeit vom Bergamt Nordbayern wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Beurteilung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,**

02.05.18

Es werden keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihren wirtschaftlichen Aktivitäten eingeschränkt.

Zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind in den vorgelegten Unterlagen noch keine Aussagen gemacht. Falls die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den vom Bebauungsplan betroffenen Flurnummern umgesetzt werden können, möchten wir appellieren, bei der Planung der Ausgleichsflächen vernehmlich produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen ins Auge zu fassen. Damit würden die Ausgleichsflächen in den Händen der Landwirtschaft verbleiben und ihre Bewirtschaftung wäre gesichert.

Ansonsten hat das Amt keine Einwände.

### Beurteilung:

Um Flächenverluste für die Landwirtschaft zu mindern, sind Synergien zwischen Landbewirtschaftung und Naturschutz zu suchen. Ansatz der Kompensation des Eingriffs sollten bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen Maßnahmen sein, die in landwirtschaftliche Betriebsweisen integriert werden können.

## **13. Bayerischer Bauernverband**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

## **14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B Q – Bauleitplanung, München**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

## **15. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld,**

25.04.18

In der Straße „Am Berg“ 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 Techn. Kundendienstmanagement im Netzcenter Marktheidenfeld, Tel. 0941 – 28003311, gebeten.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, wird keine Haftung übernommen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

### Beurteilung:

Kenntnisnahme und Beachtung der vorgenannten Punkte und des Merkblattes.

Das Unternehmen wird auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen beteiligt, da sich besonders im Ausübungsbereich der Frei- und Kabelleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

## **16. Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Aschaffenburg**

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Es bestehen keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, auf die bei künftigen Planungen Rücksicht zu nehmen ist.

Die Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekominfrastruktur unterliegt einer wirtschaftlichen Prüfung.

Beurteilung:

Das Unternehmen wird auch an dem weiteren Verfahren beteiligt.

**B. ÖFFENTLICHKEIT**

**1. Telefonische Eingabe des Seminarzentrums Retreathaus Berghof e.V., vertreten durch Frau Angela Neumann-Kunz**

Der Standort für den geplanten Seminarraum (Größe etwa 120 m<sup>2</sup>) ist noch nicht festgelegt.

Um eine größere Flexibilität bezüglich der Lage der künftigen Bebauung zu erreichen, wird eine großzügige Baufensterausweisung gewünscht.

Beurteilung:

Das Baufenster wird in Richtung des Bestandsgebäudes erweitert, um unterschiedliche Varianten zur Realisierung des baulichen Vorhabens zuzulassen.

**Beschluss:**

Den Ausführungen der Planerin Frau Richter wird in allen Punkten beige pflichtet.

Nach Überarbeitung/Ergänzung des Planentwurfes mit Begründung kann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) fortgeführt werden.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen	11
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

**Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 14.06.18

Haas




# Gemeinde Wiesen

## BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Wiesen am 14.01.2019

Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich** .

**TOP: 4**

### **Bebauungsplan "An der Hög", Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" und Sondergebiet "Seminarzentrum" -Billigungs- und Auslegungsbeschluss -**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 04.06.2018 wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlussmäßig behandelt.

Das Bauatelier Schöffner hat daraufhin den Planentwurf mit Begründung überarbeitet. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der überarbeitete und ergänzte Planentwurf mit Begründung wären nun zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

#### **Beschluss:**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Hög“, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und Sondergebiet „Seminarzentrum“ i. d. F. vom 08.01.2019, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

#### **Abstimmung:**

Ja-Stimmen	13
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

#### **Für die Richtigkeit:**

Schöllkrippen, den 17.01.19



Haas

