

LANDRATSAMT



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

Fa. Auktor Ingenieur GmbH
Berliner Platz 9
97080 Würzburg

ÖFFNUNGSZEITEN:

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr
13.30-15.30 Uhr
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

BANKVERBINDUNGEN:

Sparkasse Mainfranken
BLZ 790 500 00 | Konto 190 000 216
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 16
SWIFT-BIC: BYLADEM1SWU

Raiffeisenbank Main-Spessart eG
BLZ 790 691 50 | Konto 5 737 800
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

WWW.MAIN-SPESSART.DE

Ihr Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
51-6102-18/15

Tel. 09353 / 793-1219
Fax 09353 / 793-851219
E-Mail Tanja.Redder@Lramsp.de

Zimmer- 219
Nummer 97753 Karlstadt
15.06.2018

Ihr Ansprechpartner
Frau Reder

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

Vollzug der Baugesetze;

1. Änderung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das „Gebiet der Waldschlossbrauerei mit Umgriff“ – Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen: Schreiben der Fa. Auktor vom 23.04.2018,
jeweils mit den darin als Anlagen aufgeführten fachbezogenen weiteren Unterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Frammersbach plant, die og. Einbeziehungssatzung auf einem Grundstück wegen des geplanten Verkaufes des bislang betriebszugehörigen Wohnhauses an private Dritte zu ändern und eine Fläche als WA zuzulassen.

Das Landratsamt Main-Spessart nimmt zu der Planung wie folgt Stellung:

Bauleitplanung/Städtebau:

Aus bauleitplanerischer Sicht wird durch die vorliegende Planung u.E. der Trennungsgrundsatz berührt. Mit der neuen Festsetzung „WA“ neben einem Gewerbegebiet, zum einen dem eingeschränkten, aber auch dem GE-Gebiet der eigentlichen Waldschlossbrauerei auf der anderen Seite der B 276, wird der bauleitplanerische Grundgedanke, dass störende Nutzungen wie Gewerbe neben geschützten und ruhebedürftigen Nutzungen wie privatem – und nicht durch eine der gewerblichen Nutzung dienende Wohnnutzung dienende – Wohnen nicht direkt nebeneinander angeordnet werden sollen. Auch die B 276 hat u.E. keinen so weit trennenden Charakter mit den gerade einmal 28 m Entfernung zum nächstgelegenen Brauereigebäude.

Daran ändert auch die ggf. im Rahmen des immissionsschutztechnischen Gutachtens ggf. vorhandene immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit, die der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vorbehalten bleibt.

Im übrigen sollte beim Hinweis zu der Festsetzung „WA“ nicht „entsprechend der rechtskräftigen Satzung“ sondern „entsprechend der BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017“ ergänzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Naturschutz:

Gegen die Änderung der Satzung bestehen keine Einwände.

Immissionsschutz:

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hat den Schutzanspruch eines WAs. Dem Antrag wurde eine schalltechnische Begutachtung vom 12.03.2018 beigelegt. Aus dieser geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagen) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehrslärm) nicht eingehalten werden können.

Während zum Schutz gegen Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen zum Beispiel in Form von Schallschutzfenstern vorgenommen werden können, ist hinsichtlich des Lärms von Sportanlagen sicherzustellen, dass der Immissionsrichtwert einen halben Meter vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume eingehalten wird.

Der Gutachter schlägt diesbezüglich vor, die durch den Lärm der Sportanlagen beeinträchtigte Nord- und Ostfassade von Aufenthaltsräumen mit Festverglasung mit einem Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 31$ dB auszuführen. An den durch Straßenverkehr belasteten Fassaden an der Süd- und an der Westseite von Aufenthaltsräumen ist ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res} \geq 29$ dB notwendig, wobei hier auf offenbare Schallschutzfenster zurückgegriffen werden kann.

Zur Belüftung der Aufenthaltsräume schlägt der Gutachter offenbare Fenster an der Süd- oder Westfassade vor. Alternativ kann eine fensterunabhängige Lüftung installiert werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist der Einbau der Lüftung zumindest in nachts schutzbedürftigen Räumen zwingend erforderlich, da aufgrund von Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts der DIN 18005 durch den Verkehrslärm sichergestellt werden muss, dass die Fenster zur Nachtzeit geschlossen gehalten werden können. Dies ist nicht gewährleistet, wenn auf die Lüftungsanlage verzichtet und die Lüftung eines Aufenthaltsraums lediglich über Fenster an der Süd- und Westfassade erfolgen kann. Dies sollte in § 6 der Einbeziehungssatzung und in die Begründung aufgenommen werden.

Hinsichtlich des § 6 ist ferner anzumerken, dass Satz 1 durch die bereits erfolgte Vorlage eines entsprechenden Gutachtens im Rahmen der Bauleitplanung gegenstandslos ist. Aus diesem Grund kann nach Meinung des Immissionsschutzes in der Begründung der zweite Satz unter „Immissionsbeeinträchtigungen“ ebenfalls entfallen. Soll der Satz beibehalten werden, wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrslärm nach DIN 18005 und der Gewerbelärm nach TA Lärm, nicht umgekehrt, zu bewerten ist.

Absatz 3 unter „Immissionsbeeinträchtigungen“ wäre analog zur Änderung des § 6 um die zwingend erforderliche Lüftungsanlage in nachts schutzbedürftigen Räumen zu ergänzen.

Abschließend ist anzumerken, dass die Errichtung von Festverglasungen die Unzulässigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Sportanlagenlärm in gewisser Weise „umgeht“. Ein per Definition 0,5 m vor dem geöffneten Fenster befindlicher und durch Schallimmissionen beeinträchtigter Immissionsort wird ausgeschlossen, was jedoch insbesondere bei mehreren festverglasten Hausseiten eine verminderte Wohnqualität in den Räumen ohne offenbare Fenster zur Folge hat. Unabhängig von der rechtlichen Zulässigkeit der Vorgehensweise müssen seitens des Immissionsschutzes aufgrund der an den Hausfassaden ermittelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Sportanlagenlärm Bedenken angemeldet werden.

Wasserrecht/Bodenschutz:**Überschwemmungsgebiet:**

Das Vorhaben kommt im 60-m-Bereich sowie im östlichen Randbereich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Lohr, einem Gewässer II. Ordnung, zu liegen. Nachdem die bisherigen Baugrenzen beibehalten werden sollen und diese außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen, besteht mit der Änderung der Einbeziehungssatzung insoweit Einverständnis.

Abwasserbeseitigung:

In einer gemeinsamen Besprechung mit dem Abwasserverband Lohrtal und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg am 14.05.2018 wurde die derzeitige Situation der Abwasserbeseitigung erörtert. Der hierzu erstellte Vermerk vom 24.05.2018 wurde dem SG 51 ebenfalls zugesandt.

Nachdem die Wohnbebauung jedoch bereits vorhanden ist kann der geplanten Änderung der Einbeziehungssatzung aus wasserrechtliche Sicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reder', written in a cursive style.

Reder