



Markt Helmstadt

Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Helmstadt

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 26.10.2022
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:17 Uhr
Ort, Raum: Hans-Böhm-Halle Helmstadt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bürgerfragestunde gem. § 20 a der Geschäftsordnung
- 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates am 12.10.2022
- 3 Welzbachhalle Holzkirchhausen; Dachsanierung - Vorstellung von Sanierungsvarianten durch den beauftragten Planer
- 4 Bauleitplanung; Aufhebung des Bebauungsplans "Am Steinernen Weg"; hier: Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;
 - 4.1 Bauleitplanung; Aufhebung des Bebauungsplans "Am Steinernen Weg"; hier: Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans
- 5 Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Messingheilfeld"; hier: Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - 5.1 Träger öffentlicher Belange ohne Äußerungen

- 5.2** Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Bedenken
- 5.3** Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen
 - 5.3.1** Regierung von Unterfranken
 - 5.3.2** Regionaler Planungsverband
 - 5.3.3** Landratsamt Würzburg
 - 5.3.4** Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
 - 5.3.5** Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
 - 5.3.6** Bayerischer Bauernverband
 - 5.3.7** Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
 - 5.3.8** Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- 5.4** Anregungen aus der Öffentlichkeit
- 5.5** Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Messingheilstfeld"; hier: Satzungsbeschluss
- 6** Verschiedenes - Mitteilungen - Anfragen
 - 6.1** Förderung klimafreundlicher Nutzfahrzeuge; Artikel aus der Fachzeitschrift "Die Gemeindekasse"-Ausgabe 19/2022
 - 6.2** Normenkontrollantrag gegen Wasserschutzgebietsverordnung; Artikel Fundstelle Rd.Nr. 236/2022
 - 6.3** Wasserversorgung: Haftung bei Bruch der Hausanschlussleitung außerhalb des Gebäudes; Artikel Fundstelle Rd.Nr. 229/2022
 - 6.4** Leitfaden zur Generalentwässerungsplanung
 - 6.5** Anfrage Ärztehaus
 - 6.6** Anfrage Wegebau
 - 6.7** Transparenz der Kosten des Hüttendorfes

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Klembt, Tobias

Marktgemeinderäte

Bauer, Stefan

Endres, Joachim

Fiederling, Sylvia

Haber, Matthias

Kuhn, Volker

Liebler, Daniel

Lurz, Christiane

Lurz, Harald

Martin, Edgar

Menig, Heinz

Mundelsee, Felix

Oberdorf, Elke

Schlör, Bruno

Schuck, Petra

anwesend ab TOP 3 öT

Schriftführer/-in

Fries, Luisa

Gäste/Referenten

Hanisch, Andreas

zu TOP 3 öT

Presse

Main-Post Main-Spessart

im öT

Abwesende und entschuldigte Personen:

Öffentlicher Teil

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und das Gremium beschlussfähig ist.

TOP 1 Bürgerfragestunde gem. § 20 a der Geschäftsordnung

- keine Anfragen -

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates am 12.10.2022

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Beteiligt 0

TOP 3 Welzbachhalle Holzkirchhausen; Dachsanierung - Vorstellung von Sanierungsvarianten durch den beauftragten Planer

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 20.04.2022 hat der Marktgemeinderat in o. g. Sache beschlossen, das Büro bluebox Rösch/Hanisch aus Würzburg mit den Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-3 zu beauftragen.

Herr Architekt Hanisch hat nun die entsprechenden Grundlagenermittlungen durchgeführt und wird dem Marktgemeinderat in der Sitzung seine Vorschläge und Überlegungen vorstellen, auf welche Weise die notwendigen Sanierungsmaßnahmen an der Welzbachhalle vorgenommen werden könnten und von welchem zeitlichen und finanziellen Rahmen hierbei auszugehen ist.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Helmstadt beschließt, der Vorplanung von Herrn Hanisch im Grundsatz zuzustimmen und ihn für die Entwurfsplanung noch weitere Anregungen zu übermitteln.

Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 1 Anwesend 15 Beteiligt 0

TOP 4 Bauleitplanung; Aufhebung des Bebauungsplans "Am Steinernen Weg"; hier: Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;

Sachverhalt:

Die öffentliche Auslegung fand vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 statt. Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und Betroffenen erfolgte mit Schreiben vom 16.08.2022.

Beteiligt wurden:

- Landratsamt Würzburg, 97074 Würzburg
- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, 97070 Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Keine Anregungen und Bedenken wurden geäußert von

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, 97070 Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Keine Äußerung innerhalb der Frist (23.09.2022):

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Würzburg, 97074 Würzburg
2. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
3. Bayerischer Bauernverband, Würzburg

1. Landratsamt Würzburg vom 23.09.2022	
<p><i>Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 2. Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im o. a. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Seitens der Fachstellen im Landratsamt Würzburg bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplans „Am steinernen Weg“.</i></p> <p><i>Es wird auf die Gesamtstellungnahme des Landratsamtes im Rahmen der ersten Beteiligung vom 23.09.2021 verwiesen. Diese behält uneingeschränkt Gültigkeit.</i></p> <p>Stellungnahme vom 23.09.2021</p> <p><u>1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme</u></p> <p><i>Parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am steinernen Weg“ läuft die Aufstellung des Bebauungsplanes „Messingheinfeld“ i. d. F. vom 07.07.2021.</i></p> <p><i>Aufhebung des Bebauungsplanes</i></p> <p><i>Der Markt Helmstadt beabsichtigt den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am steinernen Weg“ aufzuheben. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitgelände“, „Flächen für kulturellen und</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachstellen im Landratsamt Würzburg keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.</p> <p>Zur Stellungnahme vom 23.09.2021</p> <p><u>Zu 1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme</u></p>

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, sowie „Fläche, die dem Naturschutz und der Landschaftspflege dient“, „Straßenverkehrsfläche“ und „Vorhandener Wald zu erhalten“ fest.

Fazit

Vorbehaltlich der Zustimmung des Immissionsschutzes, des Wasserrechtes, des Denkmalschutzes, des Gesundheitsamtes Stadt und Landkreis Würzburg, der Kreisentwicklung, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Naturschutzes bestehen aus bauplanungsrechtlicher, technischer Sicht keine weiteren Einwände.

2. Naturschutz

Der Aufhebung des Bebauungsplanes „Am steinernen Weg“ i. d. F: v. 07.07.2021 stehen keine naturschutzfachlichen Belange entgegen.

3. Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplans „Am steinernen Weg“.

4. Wasserrecht und Bodenschutz

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Durch die Bauleitplanung wird kein amtlich festgesetztes Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers berührt.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist insbesondere auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren durch die Gemeinde zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, Abwasser und Niederschlagswasser.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

5. Gesundheitsamt

Vom Gesundheitsamt zu prüfende Belange (wie z.B. Trinkwasser, Abwasser, Emissionsschutz, Immissionsschutz) werden nicht berührt. Auch werden insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung gesehen.

6. Kreisentwicklung

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Messingheilstad“ beabsichtigt der Markt

Die Fachbereiche Immissionsschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz, Gesundheitsamt, Kreisentwicklung und Naturschutz bestehen keine Einwände gegen die Planung. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde am Verfahren beteiligt, hat sich jedoch nicht geäußert, so dass davon ausgegangen wird, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Zu 2. Naturschutz

Er wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.

Zu 3. Immissionsschutz

Er wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.

Zu 4. Wasserrecht und Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt und sah keine Notwendigkeit zur Abgabe einer Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Er wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.

Zu 5. Gesundheitsamt

Er wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.

Zu 6. Kreisentwicklung

Er wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.

<p><i>Helmstadt, den seit 1996 bestehenden B-Plan „Am steinernen Weg“ aufzuheben. Begründet wird die Aufhebung damit, dass die derzeit festgesetzte Zweckbestimmung „Sport und Freizeitgelände“ mitsamt Flächen für Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen, Tennisplätze mit Vereinsheim, Kindergarten, Mehrzweckhalle) nie umgesetzt bzw. der Bedarf anderweitig gedeckt worden ist. Es kam daher nie zu einer Umsetzung der Planungen.</i></p> <p><i>Über den P-Plan „Messingheinfeld“ soll daher nun ein Teil des Plangebietes zu Wohnbauflächen umgeplant werden. Von Seiten der Kreisentwicklung bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung des BPlans.</i></p> <p><u>7. Denkmalschutz</u></p> <p><i>Im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans sind keine Bodendenkmäler bekannt. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplans.</i></p>	<p><u>Zu 7. Denkmalschutz</u></p> <p>Er wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.</p>
<p>2. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, vom 23.08.2022</p>	
<p><i>Gegen die o.g. Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.</i></p> <p><i>Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Aufhebung bestehen. Der Hinweis zum Flurbereinigungsgesetz wird zur Kenntnisgenommen.</p>
<p>3. Bayerischer Bauernverband, Würzburg, vom 07.09.2022</p>	
<p><i>Der Bauleitplanung wird von unserer Seite aus grundsätzlich zugestimmt. Nachfolgend erlauben wir uns trotzdem nachfolgende Anmerkungen:</i></p> <p><i>Die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“ stellt keine Entlastung der Landwirtschaft dar, da die planungsrechtlich gegenständlichen Flächen im neuen Bebauungsplan für Wohnflächen herangezogen werden. In diesem Zusammenhang erlauben wir uns, informatorisch darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet drei landwirtschaftliche Betriebe dort ihre Pachtflächen bewirtschaften, wobei sowohl Ackerland als auch Grünlandflächen bewirtschaftet werden. Dabei werden auf diesen Flächen folgende Maßnahmen durchgeführt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Festmist- und Gölledüngung</i> <i>– Pflanzenschutzspritzungen</i> <i>– Heuwerbung, Silagebereitung sowie</i> <i>– sonstige emittierende Maßnahmen,</i> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Aufhebung grundsätzlich zugestimmt wird.</p> <p>Die Hinweise zu den Emissionen aus der</p>

<p><i>insbesondere bei Erntearbeiten.</i></p> <p><i>Durch diese landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen kommt es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die letztendlich unvermeidbar sind. Konflikte mit zukünftiger Wohnbevölkerung sind daher nicht auszuschließen. Wir regen daher an, im Bebauungsplan rein deklaratorisch und hinweisend schriftlich mit aufzunehmen, dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz nach Art. 14 Grundgesetz (GG) für sich in Anspruch nehmen können.</i></p> <p><i>Es sollte daher weiter schriftlich im Bebauungsplan mit aufgenommen werden, dies ebenfalls rein deklaratorisch, dass aufgrund des verfassungsrechtlichen Bestandsschutzes etwaige Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.</i></p>	<p>Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise können jedoch nur in einem neu aufgestellten Bebauungsplan Anwendung finden, nicht jedoch im vorliegenden Aufhebungsverfahren.</p> <p>Im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Messingheilstad“, der Teile des Geltungsbereiches der Aufhebung neu beplant, ist unter Ziffer 6 der textlichen Hinweise ein Hinweis zu den landwirtschaftlichen Emissionen enthalten.</p> <p>Der Anregung wurde somit entsprochen.</p>
---	---

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22.08. bis 23.09.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Dabei wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kein Abwägungsbedarf besteht, da keine Bedenken und Einwände vorgetragen wurden.

Ein Marktgemeinderatsmitglied war bei der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Beteiligt 0

TOP 4.1 Bauleitplanung; Aufhebung des Bebauungsplans "Am Steinernen Weg"; hier: Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.03.2021 die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.08. bis 24.09.2021, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08. und 23.09.2022 durchgeführt.

Nach der zuvor erfolgten Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und der Bürger ist nun der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans zu fassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und hierdurch die Rechtskraft der Aufhebung herzustellen.

Ein Marktgemeinderatsmitglied war bei der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Beteiligt 0

TOP 5 Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Messingheilstfeld"; hier: Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die öffentliche Auslegung fand vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 statt. Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und Betroffenen erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2022.

Beteiligt wurden:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- Regionaler Planungsverband, Karlstadt
- Landratsamt Würzburg, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Landesjagdverband Bayern e.V., Kürnach
- Kreisbrandrat M. Reitzenstein, Würzburg
- Kreisheimatpfleger V. Kleinfeld, Giebelstadt
- Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain/ZVFWM
- Telekom Würzburg
- NMW Nahverkehr, Würzburg

- Gemeinde Altertheim
- Markt Neubrunn
- Stadt Wertheim
- Gemeinde Holzkirchen
- Gemeinde Uettingen

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5.1 Träger öffentlicher Belange ohne Äußerungen
--

Sachverhalt:

- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Landesjagdverband Bayern e.V., Kürnach
- Kreisbrandrat M. Reitzenstein, Würzburg
- Kreisheimatpfleger V. Kleinfeld, Giebelstadt
- NMW Nahverkehr, Würzburg
- Gemeinde Altertheim
- Markt Neubrunn
- Stadt Wertheim
- Gemeinde Holzkirchen

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Bedenken

Sachverhalt:

- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain/ZVFWM
- Gemeinde Uettingen

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen

Sachverhalt:

1. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
2. Regionaler Planungsverband, Karlstadt
3. Landratsamt Würzburg, Würzburg
4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
6. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
7. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
8. Telekom Würzburg

Die Abwägung der einzelnen Stellungnahmen erfolgt in den nachfolgenden Untertagungsordnungspunkten.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5.3.1 Regierung von Unterfranken

Sachverhalt:

1. Regierung von Unterfranken, Würzburg, vom 18.08.2022

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nahm mit Schreiben vom 22.09.2022 zum Vorentwurf der o. g. Planung Stellung.

Damals kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung dann den Erfordernissen der Raumordnung entspricht,

- *wenn der Umfang der Planung - unter Berücksichtigung der bestehenden Innenpotenzialflächen (Baulücken und Leerstände) - an den tatsächlichen Bedarf angepasst wird und*
- *wenn im Hinblick auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände gegen die Planung erheben.*

Der nun vorliegende Entwurf weist – bei gleichbleibendem Umgriff wie gleicher Nutzung – u. a. eine Erhöhung von GRZ und GFZ, offenere Baufenster sowie Ergänzungen zum Bedarfsnachweis (u.a. Eigentümerbefragung und Alternativenprüfung) auf.

Mit Ersteren sollen eine höhere Dichte und Flexibilität der Bauformen ermöglicht werden. Die Eigentümerbefragung und die Alternativenprüfung haben zum Ergebnis, dass aufgrund entgegenstehender Interessen ein Großteil der bestehenden Potenziale mittelfristig nicht aktiviert werden kann und andere Standorte ungünstiger z. B. im Hinblick auf die Versorgung, Lage zum Ortskern oder auf die Flächenverfügbarkeit sind.

Zur demografischen Entwicklung und den in der Begründung gesetzten Szenarien ist festzustellen, dass inzwischen eine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Würzburg veröffentlicht wurde. Diese sagt dem Landkreis ein höheres Wachstum als die vorherige Prognose in den nächsten zwanzig Jahren voraus. Damit kann auch der zur Begründung gesetzte Trend des Einwohnerwachstums belegt werden.

Schließlich wird hinsichtlich der Lage des Gebiets, angrenzend an das Trinkwasserschutzgebiet, in der Abwägung festgestellt, dass die Wasserwirtschaftsbehörde keine Einwände erhob.

Damit werden aus raumordnerischer Sicht keine Einwendungen gegen diesen Planentwurf erhoben. Dennoch sollte die Umsetzung nachhaltig, ressourcenschonend und flächensparend erfolgen (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 LEP, B II RP2 und Art. 6 BayLplG).

Bei mittel-bis langfristig nicht verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen könnte überlegt werden, diese aus der Flächennutzungsplanung zu nehmen (z. B. für Landwirtschaft benötigte Flächen gem. Eigentümerbefragung auf S. 11 der Begründung).

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Regierung von Unterfranken aus raumordnerischer Sicht keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB wird der Flächennutzungsplan nicht geändert. Der Hinweis wird jedoch zur Kenntnis genommen und ggf. bei einer späteren Änderung oder Aktualisierung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Ein Marktgemeinderatsmitglied war bei der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Beteiligt 0

TOP 5.3.2 Regionaler Planungsverband

Sachverhalt:

2. Regionaler Planungsverband, Karlstadt, vom 18.08.2022

Der Regionale Planungsverband Würzburg nahm mit Schreiben vom 24.09.2021 zum Vorentwurf der o. g. Planung Stellung.

Damals bewerteten wir den Bedarfsnachweis als unvollständig und verwiesen auf die Wasserwirtschaftsbehörde hinsichtlich der Lage zum angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet.

Der nun vorliegende Entwurf ist im Hinblick auf den Bedarfsnachweis umfassend ergänzt worden, u.a. mit den Ergebnissen einer Eigentümerbefragung, mit alternativer Standortprüfung. Weiter ist die mögliche Dichte im geplanten Wohngebiet erhöht, es werden flexiblere Bauformen ermöglicht. Die Wasserwirtschaftsbehörde zeigt gemäß Abwägung keine Einwendungen bzgl. der Lage des geplanten Baugebiets.

Gegen den nun vorliegenden Entwurf bestehen damit aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände.

Dennoch sollte die Umsetzung nachhaltig, ressourcenschonend und flächensparend erfolgen (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 LEP, B II RP2 und Art. 6 BayLplG).

Bei mittel- bis langfristig nicht verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen könnte überlegt werden, die-se aus der Flächennutzungsplanung zu nehmen (z.B. für Landwirtschaft benötigte Flächen gemäß Eigentümerbefragung auf S. 11 der Begründung).

Darüber hinaus sind seitens des Regionalen Planungsverbands Würzburg keine weiteren Hinweise veranlasst.

Es wird zur Kenntnis genommen, gegen die Planung keine Einwände aus regionalplanerischer Sicht vorliegen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 b BauGB wird der Flächennutzungsplan nicht geändert. Der Hinweis wird jedoch zur Kenntnis genommen und ggf. bei einer späteren Änderung oder Aktualisierung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Ein Marktgemeinderatsmitglied war bei der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Einstimmig beschlossen

Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Beteiligt 0

TOP 5.3.3 Landratsamt Würzburg

Sachverhalt:

3. Landratsamt Würzburg, vom 09.09.2022

1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Messingheilstfeld“ läuft die Aufhebung des Bebauungsplanes „Am steinernen Weg“ i.d.F. vom 13.07.2022.

Aufstellung des Bebauungsplanes

Der geplante Geltungsbereich liegt am Nördlichen Ortsrand von Helmstadt. Der Gültige Flächennutzungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches hauptsächlich Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „öffentliche Grünflächen“, „Kartiertes Biotop“ und „Streuobst/ Obstbaumreihe Ziel: Bestandserhalt“ aus.

Der geplante Geltungsbereich liegt innerhalb des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans „Am steinernen Weg“. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitgelände“, „Flächen für kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, sowie „Fläche, die dem Naturschutz und der Landschaftspflege dient“, „Straßenverkehrsfläche“ und „Vorhandener Wald zu erhalten“ fest. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am steinernen Weg“ soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Messingheilstfeld“ aufgehoben werden.

Der Geltungsbereich grenzt nach Nord-Osten an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB an und ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Wasserschutzgebiet (Schutzzone II und III) dargestellt. Im Süd-Osten liegt angrenzend der Innenbereich nach § 34 BauGB, der Flächennutzungsplan weist hier Flächen als WA aus. Des Weiteren grenzt Richtung Süd-Osten auf der Flurnr 3968 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ an das Plangebiet an sowie ein kartiertes Biotop. Im Südwesten schließt das Areal der Verbandsschule an den Geltungsbereich an, welches im Flächennutzungsplan als „Flächen für Gemeinbedarf-Schule“ dargestellt ist. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Am steinernen Weg“ grenzt nach Nord-Westen der Außenbereich nach § 35 BauGB an. Der FNP weist hier Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nördlich des Baugebietes verläuft die Autobahn A3.

Zu Allgemein:

Der Hinweis bezüglich des nördlichsten Grundstücks im WA 1 wird zur Kenntnis genommen und bei der Veräußerung des Grundstücks beachtet.

Im WA 2 werden die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen der betroffenen Grundstücke entsprechend abgeändert.

Damit wird den Hinweisen entsprochen.

Allgemein

Wir weisen darauf hin, dass in der vorliegenden Planung die Erschließung der Grundstücke teilweise nicht eindeutig geklärt ist. Das nördlichste Grundstück im WA1 liegt in der vorhandenen Planung zum Großteil an einer öffentlichen Grünfläche bei einer Grundstücksteilung könnte die Erschließung gegebenenfalls nicht mehr gesichert sein.

Beim südlichsten Grundstück im WA2 Gebiet ist bei der vorgeschlagenen Grundstücksteilung die Erschließung über die öffentliche Verkehrsfläche augenscheinlich nicht möglich. Wir bitten dies zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.3 Wir weisen darauf hin, dass seit BauNVO 1990 Terrassen vollständig bei der Ermittlung GRZ I angerechnet werden. Es wird empfohlen dies unter „Textliche Hinweise“ aufzuführen.

3. Abstandsflächen

- Wir weisen darauf hin, dass nach Art. 6 BayBO die Wandhöhe von der Oberkante natürliches vorhandenes Gelände gemessen wird. Es wird empfohlen auf die Erläuterung unter Punkt 7.2 hinzuweisen oder diese in Punkt 3 mit aufzunehmen. Wir bitten dies zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.

Wie schon in der 1. Stellungnahme vom 17.09.2022 weisen wir auf die Regelung der Abstandsflächen hin.

Es werden reduzierte Abstandsflächen festgesetzt, in der Begründung ist hierzu keine ausführliche Abwägung der bezüglich der Verringerung der nach Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen aufgeführt. Laut Kommentar Simon/ Busse Art. 6 Rdnr. 316-321 sind:

„Neben diesen allgemeinen planungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), müssen die die Abstandsflächentiefen bestimmenden Festsetzungen nach § 10 Abs. 2 S. 2 § 6 Abs. 2 BauGB auch die besonderen materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen einhalten, nach denen eine ausreichende Belichtung und Besonnung und Belüftung zu gewährleisten ist“

„Für die Bemessung von Abstandsflächen im

Zu Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Die BauNVO stellt bezüglich der Anrechnung von Terrassen unmittelbar geltendes Bauplanungsrecht dar. Ein zusätzlicher Hinweis diesbezüglich ist nicht notwendig.

Zu 3. Abstandsflächen

Aufgrund der Hanglage ist es erforderlich, zur Ermöglichung der Errichtung von Grenzgaragen bei talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken für eine Errichtung ohne Abstandflächen das Maß der relevanten Wandhöhe abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO zu regeln.

Die Begründung wird unter Ziffer 8.3 wie folgt ergänzt:

„Die Baugrundstücke im Gebiet WA 2 liegen talseitig zur Erschließungsstraße, die Hangneigung beträgt ca. 12%. Eine Errichtung von Grenzgaragen entsprechend der Vorgabe einer mittleren Wandhöhe von 3,0 m entsprechend Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO ist nur eingeschränkt möglich, d.h. mit einer maximalen Gesamthöhe von ca. 2,0 m. Daher wird eine von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO abweichende Festsetzung getroffen, dass an der Grundstücksgrenze errichtete Garagen bis zu einer maximalen Wandhöhe von 3,75 m bis zu einer maximalen Wandlänge von 7 m abstandsflächenbefreit sind. Damit wird – je nach Hangneigung des einzelnen Grundstücks – eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m ermöglicht und – bezogen auf das Straßenniveau – eine Gesamthöhe von ca. 2,5 m. Mit der Reduzierung der relevanten Wandlänge von 9 m auf 7 m wird negativen Auswirkungen auf das jeweilige Nachbargrundstück entgegengewirkt. Die Auswirkungen auf die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung oder den Brandschutz sind daher gering.“

Ziffer 7.2 bezieht sich nicht auf die Abstandsflächen, sondern auf die zulässige Wandhöhe als Maß der baulichen Nutzung. Hierbei steht es der Gemeinde frei, den unteren Bezugspunkt im Bebauungsplan festzusetzen.

Mit der Ergänzung der Begründung unter Ziffer 8.3 wird der Anregung entsprochen.

Bebauungsplan könnten folgende unterschiedliche Anforderungen herangezogen werden:

- *Ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung (s. Rn. 328 ff)*
- *Brandschutz (s.Rn. 333)*
- *.....*
- *Ausblicksituation, Schutz vor unerwünschten Einblicken, Sozialabstände.“*

„In der Begründung der Bebauungsplanes (§9 Abs. 8 BauGB) ist darzulegen ob und inwieweit mit den Festsetzungen,..., die bauaufsichtlichen Anforderungen einerseits und die darüber hinausgehenden städtebaulichen Ziele andererseits erreicht werden.

Besondere örtliche oder bauliche Verhältnisse oder planerische Situationen sollen aufgeführt werden. Satzungen nach Art. 81 sollten eine entsprechende Begründung enthalten, die im Falle der behördlichen oder gerichtlichen Nachprüfung der Rechtsnorm die Regelung als nachvollziehbar erscheinen lässt...“

Um eine abweichende Regelung zu den Abstandsflächen festsetzen zu können, muss der genaue Standort und die maximale Länge der Garagen an der Grenze, sowie die maximale Höhe auf ein Bezugsmaß festgelegt werden.

2. Naturschutz

Dem Bebauungsplan „Messingheinfeld“ kann i. d. F. v. 13.07.2022 zugestimmt werden. Folgende Änderung ist zu beachten:

Zu 11.3.

Das Anbringen der Fledermauskästen hat zwingend vor der Entfernung der Habitatbäume zu erfolgen um die ökologische Funktion durchgehend gewährleisten zu können. Das im B-Plan beschriebene Vorgehen: Aufhängen der Kästen „möglichst rechtzeitig vor Rodung der Quartierbäume“ ist bei der notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme keine Alternative.

3. Immissionsschutz

Zum o.g. Bebauungsplan wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Zunächst darf auf die vorliegende Stellungnahme aus dem Schreiben des Landratsamtes vom 23.09.2021 verwiesen werden:

- *Der Markt Helmstadt beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 3,72 ha. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen*

Zu 2. Naturschutz

Gemäß Punkt 2 unter der Festsetzung 11.3 ist festgelegt: „Das Anbringen der Fledermauskästen erfolgt im Frühjahr vor der Holzungsperiode im darauffolgenden Herbst/Winter.“

Die kritisierte Formulierung ist den verschiedenen Maßnahmen für Ersatzquartiere vorgeschaltet, die aber zu unterschiedlichen Zeitpunkten durchgeführt/umgesetzt werden. Deshalb ist die terminliche Konkretisierung bei den jeweiligen Unterpunkten vorgenommen.

Zu 3. Immissionsschutz

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegt, liegen verschiedene Untersuchungen zur Lärmauswirkung der A 3 auf die Ortschaften Helmstadt und Holzkirchhausen vor (Büro Wölfel Y029/12-2 vom 15.03.2006, RegioConsult vom November 2005 und Verkehrsuntersuchung durch Prof. Dr.-Ing. Kurzak, 2004).

Dem Gutachten liegt eine Prognose von 74.000 Kfz/ 24 h auf der A 3 zugrunde, tatsächlich wurden 2015 nur ca. 65.800 Kfz / 24 h gezählt, sodass von einer etwas geringeren tatsächlichen Lärmbelastung ausgegangen werden kann.

Aus den Untersuchungen wird ersichtlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Nacht die Werte nach 16. BImSchV (49 dB(A)) eingehalten werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (45 dB(A) nachts) wird nur im nördlichen Teilbereich des Gebiets um maximal 2 dB(A) überschritten. Für den Tag werden Emissionspegel von ca. 5 dB(A) über den Nachtwerten prognostiziert, wodurch diese dann im Geltungsbereich maximal 52 dB(A)

Ortsrand. Nördlich und östlich grenzen Wiesen und Ackerflächen an. Im Südosten befinden sich Wohnhäuser (bebautes WA-Gebiet) sowie der Friedhof und im Westen die Astrid-Lindgren-Grundschule. Der für diesen Bereich bestehende Bebauungsplan „Am steinernen Weg“ wird aufgehoben.

- Für den Immissionsschutz relevant sind im vorliegenden Fall Verkehrslärmeinwirkungen infolge der nördlich von Helmstadt verlaufenden Autobahn BAB A3 und des nordöstlich neu geschaffenen Autobahn-LKW-Parkplatzes. Von hier aus ist zu fordern, dass diese Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen und zu bewerten sind. Ggf. wären Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten an WA-Gebieten (Lärm-) Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 bzw. 45 dB(A). Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm und der niedrigere Nachtwert für Gewerbelärm u.ä. Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gutachten zum Planfeststellungsverfahren für den 6-streifigen Ausbau der BAB A3 wird am geplanten WA-Gebiet „Messingheinfeld“ während des Nachtzeitraums der maßgebende Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentliche Straßen die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 16. BImSchV) heranzuziehen ist. Die (Lärm-) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [WA-Gebiet Tag/Nacht 59/49 dB(A)] sind höher als die für die Bauleitplanung geltenden Orientierungswerte der DIN18005.*

2. Gemäß Begründung (9. Immissionsschutz) wurden für die Beurteilung des Verkehrslärms 3 Untersuchungen zu den Lärmauswirkungen der A3 auf die Ortschaften Helmstadt und Holzkirchhausen herangezogen.

Dem Schalltechnischen Gutachten des Büros Wölfel vom 15.03.2006 liegt eine Prognose von 74.000 Kfz/24h zugrunde. Tatsächlich ergab die Verkehrszählung 2015 eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von 65.800 Kfz/24h, sodass tatsächlich von einer etwas geringeren tatsächlichen Lärmbelastung ausgegangen werden kann.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der an WA-Gebieten für den Tagzeitraum geltende Lärm-Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird im nördlichen Teil des Plangebietes um maximal 2 dB(A) überschritten.

Der LKW-Parkplatz Fronberg war nicht

betragen und die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA-Gebiet im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden. Dies betrifft vor allem den Lärmschutz der Wohnfreibereiche (Gärten, Terrassen und Balkone).

Der Parkplatz Fronberg mit dem zur Lärmabschirmung errichteten Lärmschutzwall war noch nicht Gegenstand der vorgenannten Gutachten, ist aber gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der BAB 3 vom 29.06.2007 mit keinem nennenswerten schalltechnischen Beitrag verbunden. Aufgrund der Lage des Lärmschutzwalls an der Hangkante ist jedoch eine Abschirmwirkung auch bezüglich des Lärms der Fahrbahnen gegeben. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächlichen Lärmimmissionen im Geltungsbereich geringer sind als in den oben genannten Gutachten ermittelt. Da die Grenzwerte der 16.BimSchV eingehalten werden und die Orientierungswerte der DIN 18005 – wenn überhaupt – nur in einem Teilbereich um maximal 2 dB(A) überschritten werden, sind nach Auffassung des Marktes Helmstadt gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Daher wurde auf die Erstellung eines weiteren lärmtechnischen Gutachtens verzichtet. Mit den getroffenen Hinweisen bezüglich der Anordnung von Ruheräumen sowie passiver Lärmschutzmaßnahmen werden den Bauwerbern hinreichende Empfehlungen zum Schutz vor nächtlichem Verkehrslärm an die Hand gegeben. Selbst bei einer Festsetzung der vorgenannten Maßnahmen hängt deren Wirksamkeit vom Verhalten der Bewohner der Gebäude ab, da die Nutzung von Räumen auch geändert werden kann und Fenster mit schallgedämmter Lüftung geöffnet werden können.

Abschließend kommt der Markt Helmstadt zu dem Ergebnis, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet sind.

Gegenstand der Gutachten, ist jedoch nach Auffassung des Planungsbüros Wegner Stadtplanung durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass dieser zu keiner Erhöhung der Schallimmissionen führt und der Autobahnlärm sogar zusätzlich gemindert wird.

2.1 Nach Auffassung des Planungsbüros sind keine Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich, weil der für den Nachtzeitraum an WA-Gebieten geltende Orientierungswert der DIN 18005 lediglich um maximal 2 dB(A) überschritten wird und der Grenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) eingehalten wird.

Lediglich in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans sind unter Nr. 8. Immissionsschutzes Empfehlungen zum Schutz vor Verkehrslärm.

2.2 Der Argumentation des Planungsbüros kann aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht gefolgt werden. Die Belange des Schallschutzes werden dadurch z. T. weggewägt. Bei der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand) im Gebiet scheidet aufgrund der Entfernung zur Lärmquelle aus (siehe Begründung). Dann sollte aber zumindest ein ausreichender passiver Schallschutz festgesetzt und nicht nur in den Hinweisen empfohlen werden.

Für die Bereiche, in denen der Nacht-Orientierungswert überschritten wird, sollten entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden: Raumsituierung (Anordnung der Lüftungsfenster der Ruheräume an der der Autobahn schallabgewandten Seite (Südwest- oder Südostseite); alternativ: Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

4. Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten

Zu 4. Wasserrecht und Bodenschutz

In der Begründung, Ziffer 11, ist die Erschließung (Ver- und Entsorgung des Gebietes) dargelegt: Im westlichen Teil des Baugebietes ist aufgrund der topographischen Verhältnisse als Entwässerungssystem eine Mischwasserkanalisation vorgesehen. Hier wird in der Straße „Leo-Drenkard-Straße“, „Steinerner Weg“ und „St.-Kilian-Straße“ an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Im östlichen Teil des Baugebietes wird als Entwässerungsverfahren das Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird den bereits bestehenden Mischwasserkanälen im Bereich der Julius-Echter-Straße zugeführt.

In den textlichen Hinweisen wird unter Ziffer 4 auf den Umgang mit Niederschlagswasser hingewiesen.

Die textliche Festsetzung Ziffer 10.5.2 setzt für Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports wasserdurchlässige offenporige Beläge (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) fest. Eine Versickerung des auf Belägen

Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird. Die Abwasserbeseitigung sollte, wenn möglich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind (z. B. Änderungen an den Uferböschungen usw.) bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

anfallenden Niederschlagswassers ist auch über die belebten Bodenschichten zulässig.

Den Hinweisen wurde somit bereits entsprochen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt und hat sich mit Bezugnahme auf das Schreiben vom 27.09.2021 zu den Themen Vorsorgender Bodenschutz, Wasserversorgung / Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Klimawandel geäußert.

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden im Ermächtigungsrahmen des § 9 Abs. 1 BauGB berücksichtigt. Die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Festsetzungen, für die es keine Rechtsgrundlage gibt, werden als textliche Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Hinweise auf ein ggf. erforderliches wasserrechtliches Verfahren für die Regenwasserrückhaltung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

Zu Kreisentwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Maßnahme bestehen.

Zur Stellungnahme vom 23.09.2021

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Maßnahme bestehen.

(7). Kreisentwicklung

Es wird auf die Stellungnahme vom 16.09.2021 (Gesamtstellungnahme 23.09.2021) verwiesen.

Aus Sicht der Kreisentwicklung ist die nachfragegerechte Erweiterung des Siedlungs- und Wohnflächenangebotes angebracht und sinnvoll, um den Markt Helmstadt nachhaltig zu entwickeln und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen.

Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Stellungnahme vom 23.09.2021

Mit der Aufstellung des B-Planes „Messingheinfeld“ beabsichtigt der Markt Helmstadt, die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zu schaffen. Begründet wird die Ausweisung mit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauplätzen, für welche derzeit kein Angebot verfügbar ist. Bestehende Baulücken im Ortsgebiet stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Helmstadt und umfasst eine Fläche von ca. 3,72 ha. Insgesamt sollen 50 Wohneinheiten entstehen, womit der prognostizierte Wohnungsbedarf bis 2028 annähernd gedeckt sein wird.

Aus Sicht der Kreisentwicklung ist die nachfragegerechte Erweiterung des Siedlungs- und Wohnflächenangebotes angebracht und sinnvoll, um die Kommunen im ländlichen Raum nachhaltig zu entwickeln. Die Bemühungen der Kommune, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu (re-)aktivieren sollten weiterhin fortgeführt werden.

Einwände gegen die Maßnahme bestehen nicht.

Hinsichtlich der Stellungnahmen des Gesundheitsamtes und der Unteren Denkmalschutzbehörde wird auf die Stellungnahmen in unserem Schreiben vom 23.09.2021 verwiesen. Diese haben weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahmen vom 23.09.2021

Gesundheitsamt

Vom Gesundheitsamt zu prüfende Belange (wie z.B. Trinkwasser, Abwasser, Emissionsschutz, Immissionsschutz) werden nicht berührt. Auch werden insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung gesehen.

Denkmalschutz

Zur Stellungnahme vom 23.09.2021

Zu Gesundheitsamt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Gesundheitsamtes nicht berührt werden.

Zu Denkmalschutz

Der Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler wird entsprechend angepasst und auf Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG beschränkt.

Die Zitierweise wird angepasst. Den Hinweisen wird somit entsprochen.

Es wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.09.2021, Az. P-2021-4757-1_52, verwiesen.

Da sich im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmäler befinden, wird empfohlen die textlichen Hinweise zum Denkmalschutz unter Ziff. 1 der Textlichen Hinweise auf die Regelungen des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDschG zu beschränken.

Dabei bitten wir auf eine einheitliche Zitierweise der einschlägigen Vorschrift zu achten (Art. statt §).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Beteiligt 0

TOP 5.3.4 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Sachverhalt:

4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, vom 11.08.2022

Unter der Voraussetzung, dass die aktuelle Planung sich (Unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten wir insbesondere Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser) nicht wesentlich von der ursprünglichen unterscheidet, besitzt unsere Stellungnahme vom 27.09.2021 nach wie vor Gültigkeit. Weitere Hinweise oder Anmerkungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 27.09.2021

1. Vorhaben

Der Markt Helmstadt beabsichtigt den Bebauungsplan „Messingheinfeld“ aufzustellen. Das Plangebiet umfasst das Areal, das durch die Flurstücke 3887, 3893, 3930 und 3933 der Gemarkung Helmstadt eingefasst ist. Anlass ist der den Bestand übersteigenden Bedarf an Wohnraum.

Mit der vorliegenden Planung besteht nur bedingt Einverständnis.

2. Wasserwirtschaftliche Belange

2.1 Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen

Im Vergleich zur Vorentwurfsfassung werden keine wesentlichen Änderungen bezüglich Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser vorgenommen.

Zur Stellungnahme vom 27.09.2021 wurde bereits folgende Abwägung vorgenommen:

Zu 2.1 Vorsorgender Bodenschutz

werden. Die Flächeninanspruchnahme für Baumaßnahmen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird dem Mutterboden großes Gewicht beigemessen. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Folgende Festsetzungen werden daher für erforderlich gehalten:

„Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).“

„Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.“

2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Aufgrund der Größe des Neubaugebietes ist als Voraussetzung für die Ausweisung neuer Baugebiete vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen inwiefern hierdurch eine mengen- und druckmäßig ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es zu begrüßen, dass Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig auszubauen sind.

Die textlichen Festsetzungen dürften unseres Erachtens wie folgt ergänzt werden:

„Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen (Rasenfuge,

Ein Hinweis auf § 202 BauGB ist im textlichen Hinweis Nr.3 bereits im Plan enthalten.

Für die seitens des Wasserwirtschaftsamtes für erforderlich gehaltenen Festsetzungen gibt es im Rahmen der Bebauungsplanung keine rechtliche Grundlage im abschließenden Ermächtigungsrahmen des § 9 BauGB; diese werden deshalb als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2.2 Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Wie in der Begründung unter Ziffer 10 dargelegt, wird das geplante Baugebiet zukünftig über die bereits bestehende Hochzone versorgt. Hierzu wird eine Verbindungsleitung von der bestehenden Druckerhöhungsstation bis zum Baugebiet verlegt.

Es gibt bereits die Festsetzung 9.5, nach der die KfZ-Stellplätze und deren Zufahrten (teil-)versickerungsfähig anzulegen sind.

Es sind im Geltungsbereich keine befestigten Zufahrten oder Wege vorhanden, die entsiegelt werden könnten.

Den seitens des Wasserwirtschaftsamtes für erforderlich gehaltenen Festsetzungen zur Vermeidung einer Verschmutzung des Grundwassers fehlt der bodenrechtliche Bezug,

Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln (Art. 7 BayBO).“

„Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.“

2.3 Abwasserbeseitigung

Gemäß Begründung soll der östliche Teil des Baugebietes im Trennsystem und der westliche Teil aufgrund der Topografie im Mischsystem entwässert werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung eine Grundvoraussetzung für die Aufstellung neuer Bebauungspläne ist (§ 30 BauGB). In den Unterlagen wurde sich nicht näher dazu geäußert, inwiefern das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die Planung in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll über das Kanalnetz der gemeindeeigenen Kläranlage zur Reinigung zugeführt werden. Es wird damit grundsätzlich eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigung sichergestellt. Inwieweit das geplante Baugebiet bei der Bemessung der Kläranlage bereits Berücksichtigung fand entzieht sich unserer Kenntnis. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Anlage im Stande ist die hinzukommenden Schmutzfrachten hinreichend reinigen zu können.

Niederschlagwasserbeseitigung

Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel und die sich zuspitzende Problematik rund um die Themen „Niederschlagsmangel“ und „Abnehmende Grundwasserneubildung“ hat die Entwässerung

der für eine Bebauungsplanfestsetzung erforderlich ist. Es gibt daher hierfür auch keine rechtliche Grundlage im abschließenden Ermächtigungsrahmen des § 9 BauGB. Es wird daher ein entsprechender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2.3 Abwasserbeseitigung

In der aktuellen Kanalisationsplanung wurde das Gebiet bereits berücksichtigt.

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand ist die Kläranlage in Helmstadt/Holzkirchhausen in der Lage, das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden Feldversuche zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Die mittlere, langfristige Durchlässigkeit liegt im Bereich $k_f = 10^{-7}$ m/s bis 10^{-8} m/s. Demnach sind die anstehenden Böden gemäß DIN 18130 als schwach durchlässig einzustufen und somit ist eine Versickerung kaum möglich.

Aufgrund der topographischen Lage des Baugebiets kann der westliche Teil nicht über eigene Kanäle direkt zu einem Vorfluter geführt werden. Hierzu müssten sonst bereits bestehende befestigte Straßenflächen neu geöffnet und parallel zum Mischwasserkanal ein eigener Regenwasserkanal geführt werden. Da die Entwässerung des gesamten Gebiets im bisherigen Generalentwässerungsplan als Mischsystem vorgesehen war, wird nur der Bereich des Baugebietes, der aufgrund der

grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen bzw. sich am natürlichen Wasserkreislauf zu orientieren.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist hierbei folgende Hierarchie zu beachten: In erster Linie ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich über den bewachsenen Oberboden zu versickern oder zu speichern. Ist dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich, ist die Einleitung in ein Oberflächengewässer in Erwägung zu ziehen. Erst wenn dargelegt wurde, dass all diese Möglichkeiten nicht bestehen, kann eine Einleitung in die Kanalisation in Richtung Kläranlage befürwortet werden.

Dieser Hierarchie zu Folge ist sämtliches Niederschlagswasser primär zu versickern oder in Zisternen zu speichern.

Niederschlagswasser, welches die Kapazität der Zisterne übersteigt, sollte in das Grundwasser versickert werden. Nur Niederschlagswasser, welches nicht vom Boden aufgenommen werden kann (abhängig vom kf-Wert) kann über den vorgesehenen Weg abgeleitet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

„Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine

Topographie nicht über ein Trennsystem entwässert werden kann, dem Mischsystem zugeführt.

Eine Bebauungsplanfestsetzung, Regenwasser zur Brauchwassernutzung in Zisternen zwischenspeichern, ist mangels eines bodenrechtlichen Bezugs auf Grundlage des § 9 BauGB grundsätzlich nicht möglich. Die Bundesländer haben dagegen die Möglichkeit, die Gemeinden zu ermächtigen, über örtliche Bauvorschriften eine "Zisternenpflicht" vorzuschreiben, wie dies in Baden-Württemberg der Fall ist (§ 71 Abs. 3 Nr. 2 LBO), in Bayern fehlt eine entsprechende Ermächtigung im Art. 81 BayBO.

Hierzu gibt es eine relativ aktuelle Rechtsprechung des für die Auslegung der Baugesetze in Bayern maßgeblichen BayVGH: Beschluss vom 13.04.2018 – 9 NE 17.122.

Es wird daher ein entsprechender textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Einleitung von Regenwasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist Gegenstand der kommunalen Entwässerungssatzung.

Dem Hinweis wird entsprochen und der textliche Hinweis Nr. 4 ergänzt.

Zu 2.4 Klimawandel

wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Würzburg zu beantragen.“

Der Punkt 4 unter den Textlichen Hinweisen im Bebauungsplan müssten um das neue DWA-Arbeitsblatt Nummer 102 ergänzt werden.

Vorschlag: „Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

2.4 Klimawandel

80% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich.

Die Anzahl an Starkregenereignissen nahm in den letzten Jahren um ein Vielfaches zu.

10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können. Die Rechtsgrundlage bildet § 1a Abs. 5 BauGB.

Die Region Würzburg ist durch Trockenheit und Erwärmung deutlich stärker vom Klimawandel betroffen als andere Gegenden in Deutschland, wodurch ihr im Rahmen der wassersensiblen Siedlungsentwicklung eine Vorreiterrolle zukommen sollte.

Nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ stehen hier drei Punkte im Fokus:

- Niederschlagswasser in der Siedlung halten und für Trockenperioden speichern
- So viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich versickern
- Durch einen hohen Grünanteil die Verdunstung fördern und somit das Mikroklima verbessern.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser.

Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Um in heißen Sommermonaten Verdunstungskühlung gewährleisten zu können, dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken zu können und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder für

Wie bereits unter Punkt 2.3 Abwasserbeseitigung erwähnt, ist eine Versickerung gemäß Bodengutachten kaum möglich, daher ist die Festsetzung von Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 16d nicht sinnvoll möglich. Mit der Festsetzung Nr. 9.5 (Unbebaute Flächen sind möglichst wenig zu versiegeln), wird dem Ziel der Versickerung von Regenwasser bereits Rechnung getragen.

Niederschlagswasserspeicherung in privaten Zisternen wird ausdrücklich befürwortet.

Es sind bereits öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Ableitung des Hangwassers dienen. Die Ausbildung der Flächen für den Schutz vor Hangwasser wird in der Entwurfsfassung ergänzt und konkretisiert. Dem Hinweis wird somit entsprochen.

Es ist ein ebenerdiger, barrierefreier Verkehrsflächenquerschnitt vorgesehen. Die Straßenfläche in Asphalt wird durch eine 3-zeilige Muldenrinne von der Mischfläche in Pflasterbauweise getrennt. Somit wird ein negatives Dachprofil erreicht.

Die Baugrundstücke liegen alle in direkter Hanglage. In der Umgebung befinden sich weder Gewässer noch Flächen zum Einstauen.

Trockenperioden in Zisternen zu speichern. Hierfür sollten gezielt Flächen festgesetzt werden (§9 BauGB).

Aufgrund der Hanglage ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Am nordwestlichen Rand des Baugebietes wurde bereits ein Grünstreifen zur Entwässerung eingeplant. Um effektiv vor einem Hangwasserzutritt zum Baugebiet zu schützen, sollte dieser bestenfalls mulden- und / oder dammartig ausgeführt sein (dies geht aus den Planunterlagen nicht hervor). Hier sollten Anpflanzungen, Zäune, sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten sein.

Mittels einer geeigneten Wahl des Straßenquerschnittes (negatives Dachprofil oder Querneigung entgegen der Hangneigung) ist es in Kombination mit Bordsteinen möglich beträchtliche Wassermengen schadlos durch ein Baugebiet zu führen (entsprechend einer Rohrleitung DN 600 bis 1200).

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Des Weiteren ist es sinnvoll Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke einzuplanen.

An dieser Stelle möchten wir auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ verweisen (Link: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/kommunen.htm>)

Erfreulicherweise wurden Gründächer in die Bauleitplanung mit aufgenommen. Diese Vorgabe bezieht sich jedoch leider nur auf Nebenanlagen mit Flachdach, wohingegen hierfür nicht nur flach geneigte Dächer geeignet sind. Im Hinblick auf den Klimawandel dürfte diese zukunftsweisende Dacheindeckung durchaus intensiver vorangetrieben werden. Mit ihrem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und der Regenwasserspeicherung leisten Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel. Abhängig von Niederschlagsintensität und -dauer kann ein beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung und ggf. die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann

Zum Schutz der Bebauung bei Starkregen ist am Rand der Bebauung ein Schutz aus Mulde und Böschung vor Hangwasser vorgesehen. Diese Maßnahmen werden für die vorliegende Situation als ausreichend erachtet.

Dem Hinweis wird entsprochen. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass Gründächer bei jeder Dachform zulässig sind.

Die Festsetzung 6.6 zur Dacheindeckung wurde bereits dahingehend geändert, dass Dachbegrünungen grundsätzlich zulässig sind, unabhängig von Dachform und Dachneigung. Bis zu einer Dachneigung von 10° sind Dächer zwingend zu begrünen.

Bei der Artenauswahl der Bäume wurde besonders auf die Verwendung sog. „stadtklimafester Bäume“ geachtet, die entsprechend den aktuellen Versuchen der LWG in Veitshöchheim vergleichsweise gut mit den Trockenperioden zurechtkommen.

Die Verwendung von sog. Baumrigolen, oftmals in Kombination mit Baumbewässerungseinrichtung kann nur im öffentlichen Bereich vorgesehen werden, im Privatgarten ist sie zu kostenintensiv und aufwändig im Unterhalt.

sich für den Bauherrn im Zusammenhang mit einer gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben. Ein Vorbild ist die Gemeinde Veitshöchheim, welche die Umsetzung extensiver Dachbegründungen neuerdings finanziell fördert.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könnten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu geändert bzw. ergänzt:

„Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 20 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“

In den Festsetzungen ist die Pflanzungen von Bäumen vorgegeben. Im Zuge des Klimawandels werden lange Trockenperioden, in denen der immense Wasserbedarf von Bäumen nicht mehr in vollem Umfang gedeckt werden kann, tendenziell häufiger auftreten. Erschwerend kommt hinzu, dass besonders in den ersten Jahren junge Bäume noch nicht in der Lage sind tiefere Bodenzonen und die dort enthaltene Restfeuchte zu erreichen. Im Zuge der Neupflanzungen empfehlen wir daher sogenannte Baumrigolen zu verbauen, in denen anfallendes Niederschlagswasser zwischengespeichert werden kann. Diese wären entsprechend den Technischen Regeln zu bemessen und auch die Reinigung des Wassers wäre nachzuweisen. Das oft verwendete Substrat in den Baumrigolen hat laut LfU keine nachgewiesene reinigende Wirkung.

Informationen hierzu finden Sie in der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“, welche im Nachgang verlinkt ist.

Aufgrund der Brisanz dieses Themas möchten wir an dieser Stelle zusätzlich auf die kürzlich vom bayerischen Umweltministerium bzw. der Technischen Universität München veröffentlichten Broschüren „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ und „Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern“ hinweisen.

Link: www.stmuv.bayern.de/niedrigwasser.htm

Link: [180207_Leitfaden_ONLINE.pdf \(tum.de\)](#)

Der Fachbereich Wasserrecht des Landratsamtes Würzburg und der Markt Helmstadt erhalten dieses Schreiben im Cc.

Die Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) bzw. nach Abschluss des Verfahrens über die Behandlung ihrer abgegebenen Stellungnahmen informiert.

Wir möchten Sie bitten uns am Ende des Bauleitplanverfahrens das Ergebnis der Abwägung durch den Marktgemeinderat mitzuteilen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Beteiligt 0

TOP 5.3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg

Sachverhalt:

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg, vom 07.09.2021

Die abgegebene Stellungnahme vom 07.09.2021 des AELF Kitzingen behält weiter ihre Gültigkeit.

Stellungnahme vom 07.09.2021

Der Markt Helmstadt beabsichtigt eine ca. 3,72 ha große Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit Regenrückhaltefläche festzusetzen. Der Geltungsbereich wird bis jetzt als Brachflächen, Grünland und Ackerfläche genutzt.

Die landwirtschaftlich genutzten Teilflächen sind Lehm- bzw. Lößlehmböden im Durchschnitt mit einer mittleren Bonität nach Reichsbodenschätzung L6V40/38, L5V 52/49, L5V 52/50, L4LöV66/65, L3V68/63, L3Lö 75/74.

Das sind größtenteils Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit im Landkreis Würzburg. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um einen durchschnittlich ertragreichen Boden.

In der näheren Umgebung des geplanten Wohngebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe angesiedelt, deshalb sehen wir kein Konfliktpotential mit landwirtschaftlichen Betriebsstätten.

Die Belange der Landwirtschaft sind bei Aufstellung der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Von Seiten der Landwirtschaft liegen keine Einwände gegen die vorliegende Planung vor.

Zur Stellungnahme vom 07.09.2021 wurde bereits folgende Abwägung vorgenommen:

Die Hinweise zur Bodenqualität und den Belangen der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung vorliegen und die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt wurden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Beteiligt 0

TOP 5.3.6 Bayerischer Bauernverband

Sachverhalt:

6. Bayerischer Bauernverband vom 06.09.2022

Der Aufstellung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich zugestimmt.

Im Übrigen erlauben wir uns nachfolgende Anmerkungen:

Informatorisch wird mitgeteilt, dass drei landwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet Pachtflächen bewirtschaften. Dabei handelt es sich sowohl um Grünland als auch um Ackerland.

Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festmist- und Gülledüngung*
- Pflanzenschutzspritzungen*
- Heuwerbung*
- Silagebereitung sowie*
- sonstige emittierende Maßnahmen, insbesondere bei Erntearbeiten.*

Durch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten kommt es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen (insbesondere durch Gülledüngung und Festmistdüngung) sowie zu weiteren Emissionen, die erntebedingt sind und vor allem bei Aussaat und Ernte auftreten.

Um Konflikte mit der Wohnbevölkerung bereits von vorne herein zu unterbinden, regen wir an, im Bebauungsplan des Marktes Helmstadt rein deklaratorisch und schriftlich darauf hinzuweisen, dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz nach Art. 14 Grundgesetz (GG) für sich in Anspruch nehmen können, so dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten von der (zukünftigen) Wohnbevölkerung ersatzlos hingenommen werden müssen.

Grundsätzlich muss im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden, dass das Lichtraumprofil der Wege freigehalten wird, was insbesondere für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung von großer Bedeutung ist.

Entstehen im Rahmen der Bauleitplanung ökologische Ausgleichsflächen und

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich zugestimmt wird.

Unter Ziffer 6 der textlichen Hinweise ist bereits ein Hinweis auf mögliche Emissionen aus der Landwirtschaft enthalten. Dem Hinweis wurde somit bereits entsprochen.

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die an landwirtschaftliche Wege oder Nutzflächen angrenzen, sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs werden bei der Pflege der öffentlichen Grünflächen durch den Markt Helmstadt sichergestellt.

Die dem Bebauungsplan zugeordneten

<p><i>Ersatzmaßnahmen, so ist zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung darauf zu achten, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden sollen; insbesondere wäre in einem solchen Fall darauf zu achten, dass Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken des Marktes Helmstadt durchgeführt werden.</i></p> <p><i>Durch die aktuelle Bauleitplanung rückt die Wohnbebauung näher an die landwirtschaftlichen Flächen heran. Diesbezüglich wird hierauf im Bebauungsplan unter den textlichen Hinweisen Pkt. 6 darauf hingewiesen. Dieser Umstand ist planungsrechtlich in die Abwägung der unterschiedlichen Interessenslagen zwischen Wohnbebauung einerseits und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung andererseits insofern relevant, als dass ausreichende Abstände vom Plangebiet zu den landwirtschaftlich bewirtschafteten Grundstücken eingehalten werden.</i></p> <p><i>Zuwegungen sind so durchzuführen, dass sie den entsprechenden Größen landwirtschaftlicher Schlepper und Erntemaschinen entsprechen, so dass diese in der Durchführung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten nicht behindert oder eingeschränkt werden.</i></p>	<p>Ausgleichsflächen (A1 – A4) und -Maßnahmen befinden sich auf gemeindeeigenen Flächen.</p> <p>Ein Anfahren der das Baugebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin möglich, ohne das Baugebiet zu durchfahren. Eine Auslegung der inneren Erschließung des Baugebietes auf landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ist somit nicht erforderlich.</p>
---	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Beteiligt 0

TOP 5.3.7 Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld

Sachverhalt:

<p>7. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, vom 18.08.2022</p>	
<p><i>Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 03. September 2021 welche ein Teil dieser erneuten Stellungnahme ist. Daher gehen wir nicht auf bereits bekannte Details ein.</i></p> <p><i>Unsere Anregung für eine weitere Trafostation wurde im Bebauungsplan; zuletzt geändert am 13.07.2022; aufgenommen und markiert. Durch sich veränderte Rahmenbedingungen hat sich die Größe der benötigten Stationsplätze geändert.</i></p> <p><i>Wir hatten Ihnen zu einem früheren Zeitpunkt einen Platzbedarf von ca. 20-25m² mitgeteilt. Die benötigte Fläche hat sich jetzt auf ca. 30-</i></p>	<p>Die im Bebauungsplan festsetzte Fläche für eine Trafostation liegt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, so dass im Rahmen der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche sichergestellt werden kann.</p>

35m² geändert, welche durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern wäre.

Parallel wird bereits auf Bepflanzungsvorschriften nach DVGW, welche auch auf das Leistungsnetz der Bayernwerk übertragbar ist, hingewiesen.

Wir haben diesem Schreiben keine Plankopie beigelegt.

Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Um die Versorgung des geplanten Neubaugebietes rechtzeitig zu planen, setzen Sie sich mit unserem in Verbindung.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitung ist eine Einweisung durch unser **Kundencenter Marktheidenfeld, Telefonnummer 09391 903 330 bzw. marktheidenfeld-service@bayernerk.de, unbedingt erforderlich.**

Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes und der ausgewiesenen Ausgleichsfläche mit der Flurnummer 4329/2 bestehen keine grundsätzlichen

Zur Stellungnahme vom 03.09.2021

Die Hinweise auf den Umgang mit vorhandenen Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahmen vom 03.09.2021

Im Planungsbereich vom 01.07.2021 verlaufen mehrere 0,4kV Niederspannungskabelleitung unseres Unternehmens. Parallel ein Kundenkabel ohne Servicevertrag. Zusätzlich ein Straßenbeleuchtungskabel, welches der öffentlichen Versorgung dient.

Bei allen Versorgungsleitungen ist ein Schutzzonenbereichen von 1mtr. beidseits der Leistungsachse zu beachten/ einzuhalten.

Wir haben diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt, aus denen Sie unsere Versorgungsanlagen entnehmen können.

Für den richtigen Verlauf der Leitungsachsen übernehmen wir jedoch keine Gewähr, sie dient nur zur Information.

Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.

Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.

Weiterhin bitten wir Sie, sich mindestens zwei Arbeitswochen vor Baubeginn mit dem Technischen Kundenmanagement im Kundencenter Marktheidenfeld,



zwecks Unterweisung bzw. Begehung in Verbindung zu setzen. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Wir möchten daher darauf hinweisen, dass in den angegebenen Schutzzonenbereichen

Es werden im Bebauungsplan zwei Flächen für

*bestehende Bau- und Bepflanzungsbeschränkung zu beachten sind und uns Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art **rechtzeitig** zur Stellungnahme vorzulegen sind.*

Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass derzeit keine Fläche für eine neue Transformatorstation vorgesehen wurde.
Aufgrund der möglichen Bezugsleistung im Endausbau ist unter bestimmten Voraussetzungen eine weitere Trafostation erforderlich.

Aus diesem Grund wäre es sinnvoll, uns frühzeitig in die weitere Planung einzubinden.

Für eine Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe von 20 – 25 m², das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Um die Versorgung des geplanten Neubaugebietes rechtzeitig zu planen, setzen Sie sich mit [REDACTED] alternativ mit [REDACTED] in Verbindung.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitung ist eine Einweisung durch unbedingt erforderlich.

Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.

Transformatorstationen vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzungsplanung erfolgt eine Abstimmung der Erschließung mit den zuständigen Stellen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung bestehen.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir möchten Sie bitten, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Markttheidenfeld gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Beteiligt 0

TOP 5.3.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg

Sachverhalt:

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, vom 20.08.2021

Mit Schreiben vom 13.09.2021 (20.08.2021) haben wir bereits zum Bebauungsplan Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 20.08.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren

Zur Stellungnahme vom 20.08.2021

Die Hinweise zum Umgang mit vorhandenen Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse [REDACTED] zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Würzburg gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Beteiligt 0

TOP 5.4 Anregungen aus der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 08.08. bis 09.09.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Es wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5.5 Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes "Messingheilstfeld"; hier: Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Messingheilstfeld“ in der Fassung vom 26.10.2022 mit Begründung in der Fassung vom 26.10.2022 als Satzung. Die Begründung wird als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB anerkannt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und hierdurch die Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Beteiligt 0

TOP 6 Verschiedenes - Mitteilungen - Anfragen

TOP 6.1 Förderung klimafreundlicher Nutzfahrzeuge; Artikel aus der Fachzeitschrift "Die Gemeindekasse"-Ausgabe 19/2022

Sachverhalt:

In der Zeitschrift „Die Gemeindekasse“, Ausgabe 19/2022, wurde der Artikel „Förderung klimafreundlicher Nutzfahrzeuge“ veröffentlicht. Dieser wurde dem Marktgemeinderat mit der Sitzungseinladung übermittelt.

Der Marktgemeinderat nimmt den Artikel vollinhaltlich zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6.2 Normenkontrollantrag gegen Wasserschutzgebietsverordnung; Artikel

Fundstelle Rd.Nr. 236/2022

Sachverhalt:

In der Fundstelle Bayern, Ausgabe 19/2022 wurde der Artikel „Normenkontrollantrag gegen Wasserschutzgebietsverordnung; Erforderlichkeit der Abgrenzung einzelner Zonen innerhalb des Schutzgebietes; Artikel Fundstelle Rd.Nr. 236/2022“ veröffentlicht. Dieser wurde dem Marktgemeinderat mit der Sitzungseinladung übermittelt.

Der Marktgemeinderat nimmt den Artikel vollinhaltlich zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6.3 Wasserversorgung: Haftung bei Bruch der Hausanschlussleitung außerhalb des Gebäudes; Artikel Fundstelle Rd.Nr. 229/2022

Sachverhalt:

In der Fundstelle Bayern, Ausgabe 19/2022 wurde der Artikel „Wasserversorgung: Haftung bei Bruch der Hausanschlussleitung außerhalb des Gebäudes; Artikel Fundstelle Rd.Nr. 229/2022“ veröffentlicht. Dieser wurde dem Marktgemeinderat mit der Sitzungseinladung übermittelt.

Der Marktgemeinderat nimmt den Artikel vollinhaltlich zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6.4 Leitfaden zur Generalentwässerungsplanung

Sachverhalt:

Ein Generalentwässerungsplan (GEP) liefert einen Überblick über das Entwässerungssystem mit allen relevanten Belangen. Er enthält ein langfristiges Maßnahmenkonzept, das einen ordnungsgemäßen Betrieb gewährleistet, erforderliche Sanierungs- und Nachrüstungsmaßnahmen zusammenfasst sowie eine vorausschauende Haushaltsplanung und den Werterhalt des Entwässerungssystems ermöglicht. Vor allem in Zeiten des Klimawandels bietet er die Möglichkeit auch neue Herausforderungen, wie z. B. den Umgang mit Starkregen, zu berücksichtigen.

Der Leitfaden richtet sich an Gemeinden und kommunale Kanalnetzbetreiber, um sie bei der Erstellung eines GEP zu unterstützen. Dazu werden fachliche Grundlagen, Vorteile und Bestandteile der Generalentwässerungsplanung dargestellt. Außerdem informiert der Leitfaden über geeignete Werkzeuge und Planungspartner sowie zu Kosten und Bearbeitungsdauer eines GEP.

Der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt erstellte Leitfaden zur Generalentwässerungsplanung wurde mit der Sitzungseinladung übermittelt.

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6.5 Anfrage Ärztehaus

Sachverhalt:

Marktgemeinderat Haber stellt eine Anfrage zum aktuellen Sachstand des Ärztehauses u. a. auch bzgl. der Belegung.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6.6 Anfrage Wegebau

Sachverhalt:

Marktgemeinderat Haber fragt nach dem Sachstand der Feldwegesanierung.
Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

TOP 6.7 Transparenz der Kosten des Hüttendorfes

Sachverhalt:

Marktgemeinderätin Schuck teilt mit, dass sie bzgl. der Kosten des Hüttendorfs von Bürgern angesprochen wurde und fragt an, ob es möglich ist die Kosten für das Hüttendorf transparent zu machen und für die Bürger offen zu legen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er dies bereits beim Kämmerer angefragt hatte. Die Kämmerei soll die gewünschten Zahlen mitteilen.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

Tobias Klembt
Vorsitzender

Luisa Fries
Schriftführer