



Markt Helmstadt

Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Helmstadt

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 29.06.2022
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:40 Uhr
Ort, Raum: Hans-Böhm-Halle Helmstadt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates am 08.06.2022
- 2 Bauleitplanung; Aufhebung des Bebauungsplans "Am Steinernen Weg"; hier: Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 3 Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans "Messingheilstfeld"; hier: Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 - 3.1 Träger öffentlicher Belange ohne Äußerungen
 - 3.2 Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Bedenken
 - 3.3 Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen
 - 3.3.1 Regierung von Unterfranken
 - 3.3.2 Regionaler Planungsverband
 - 3.3.3 Landratsamt Würzburg

- 3.3.4** Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- 3.3.5** Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- 3.3.6** Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 3.3.7** Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 3.3.8** Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- 3.3.9** Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Würzburg
- 3.3.10** Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
- 3.3.11** Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain, Veitshöchheim
- 3.3.12** Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
- 3.4** Anregungen aus der Öffentlichkeit
- 4** Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans "Messingheilstadtfeld"; hier: Festlegung der in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen
 - 4.1** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der Art der baulichen Nutzung
 - 4.2** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der GRZ
 - 4.3** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der GFZ
 - 4.4** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - 4.5** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der Ziffer 6.1 (Dachformen)
 - 4.6** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der Ziffer 6.6 (Dachbegrünung und Eindeckungsfarbe)
 - 4.7** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der Ziffer 7.3 (Dachform und Deckung von Nebengebäuden)
 - 4.8** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der erforderlichen Stellplätze
 - 4.9** "Messingheilstadtfeld" Festlegung des Lärmimmissionsschutzes
 - 4.10** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der Einfriedungen
 - 4.11** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der zulässigen Fassadenfarbe
 - 4.12** "Messingheilstadtfeld" Festlegung zur Fassadenbegrünung
 - 4.13** "Messingheilstadtfeld" Festlegung der Grünordnung

- 4.14** "Messingheilfeld" Festlegung einer Fläche für eine Transformatorenstation
- 5** Neubau einer Linksabbiegespur zum Betriebsgelände im Rahmen des Ausbaus der Kreisstraße WÜ 31; hier: Abschluss eines Planervertrags mit dem Ing.Büro Köhl
- 6** Verschiedenes - Mitteilungen - Anfragen
- 6.1** Verschiedenes

Anwesenheitsliste

Vorsitzende/r

Klembt, Tobias

Marktgemeinderäte

Bauer, Stefan

Endres, Joachim

Fiederling, Sylvia

Haber, Matthias

Kuhn, Volker

Liebler, Daniel

Lurz, Christiane

Lurz, Harald

Menig, Heinz

Oberdorf, Elke

Schlör, Bruno

Schuck, Petra

Schriftführer/-in

Martin, Petra

Gäste/Referenten

Glanz, Miriam, Landschaftsarchitektin

Klose, Franziska, Dipl.Ing. (FH)

Leimeister, Peter, Dipl.Ing. (FH)

Wegner, Bertram, Dipl.Ing. (FH)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Marktgemeinderäte

Martin, Edgar entschuldigt

Mundelsee, Felix entschuldigt

Presse

Main-Post GmbH & Co.KG entschuldigt

Öffentlicher Teil

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

| | |
|--------------|--|
| TOP 1 | Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates am 08.06.2022 |
|--------------|--|

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

| | |
|--------------|---|
| TOP 2 | Bauleitplanung; Aufhebung des Bebauungsplans "Am Steinernen Weg"; hier: Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB |
|--------------|---|

Sachverhalt:

In der Marktgemeinderatssitzung vom 03.03.2021 wurde unter TOP Ö3 die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Steinernen Weg“ beschlossen. In der Sitzung vom 07.07.2021 unter TOP Ö1 die Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Diese ist mittlerweile erfolgt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 21.08.2021 bis 24.09.2021 statt. Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und Betroffenen erfolgte mit Schreiben vom 20.08.2021.

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
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

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

1. Landratsamt Würzburg vom 23.09.2021

1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

Parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am steinernen Weg“ läuft die Aufstellung des Bebauungsplanes „Messingheinfeld“ i. d. F. vom 07.07.2021.

Aufhebung des Bebauungsplanes

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 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:

Zu 1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

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

| | |
|---|--|
| <p><i>Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren durch die Gemeinde zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, Abwasser und Niederschlagswasser.</i></p> <p><i>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p> <p><u>5. Gesundheitsamt</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><u>6. Kreisentwicklung</u></p> <p><i>Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes „Messingheinfeld“ beabsichtigt der Markt 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>Er wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.</p> <p><u>Zu 6. Kreisentwicklung</u></p> <p>Er wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Aufhebung bestehen.</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 07.09.2021</p> | |
| <p><i>Gegen den 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> |

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 21.08.2021 bis 24.09.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Es 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. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kein Abwägungsbedarf besteht, da keine Bedenken und Einwände vorgetragen wurden.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3 Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans "Messingheinfeld"; hier: Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:

Die öffentliche Auslegung fand vom 21.08.2021 bis 24.09.2021 statt. Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und Betroffenen erfolgte mit Schreiben vom 20.08.2021.

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 3.1 Träger öffentlicher Belange ohne Äußerungen |
|--|

Sachverhalt:

Keine Äußerungen innerhalb der Frist (24.09.2021):

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Landesjagdverband Bayern e.V., Kürnach
- Kreisbrandrat M. Reitzenstein, Würzburg
- Kreisheimatpfleger V. Kleinfeld, Giebelstadt
- NMW Nahverkehr, Würzburg
- Gemeinde Altertheim
- Gemeinde Holzkirchen
- Gemeinde Uettingen

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

| |
|---|
| TOP 3.2 Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Bedenken |
|---|

Sachverhalt:

Keine Anregungen und Bedenken wurden geäußert von

- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Markt Neubrunn
- Stadt Wertheim

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis

Zur Kenntnis genommen

| |
|---|
| TOP 3.3 Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen |
|---|

Sachverhalt:

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

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. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
8. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
9. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
10. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
11. Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain/ZVFWM
12. Telekom Würzburg

Die Abwägung der einzelnen Stellungnahmen erfolgt in den nachfolgenden Untertagesordnungspunkten.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

Sachverhalt:

1. Regierung von Unterfranken, Würzburg, vom 22.09.2021

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 2,4 ha (ca. 48 Baugrundstücke) ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 3,72 ha.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

1. Flächensparen

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die Siedlungsentwicklung ist daher auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.

Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich des Baulandbedarfs Folgendes festzustellen:

Grundsätzlich ist der Markt Helmstadt als Grundzentrum für eine über die organische

Zu 1. Flächensparen

Die bereits durchgeführte Erhebung der Baulücken wurde um eine Erhebung der Gebäudeleerstände ergänzt. Allen Eigentümer dieser Baulücken und Leerstände wurden im Mai/Juni 2022 ein differenzierter Fragebogen zugesendet, in dem die Verwendungsabsichten, die Aktivierungsbereitschaft sowie auch eventuelle Hemmnisse abgefragt wurden und auch ein

Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig (Ziel B II 1.5 RP2).

Der Baulandbedarf wird in den Planunterlagen auch ausführlich begründet, aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde wie auch des Sachgebiets „Städtebau“ der Regierung von Unterfranken ist angesichts der enormen Anzahl von Baulücken in Helmstadt (62 bzw. 82 im gesamten Gemeindegebiet) jedoch kein Bedarf eines Wohngebiets im geplanten Planumfang erkennbar. Zudem sind in der Begründung lediglich die Baulücken aufgeführt, zu Leerständen wird keine Aussage getroffen.

Ziel 3.2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert insbesondere, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Wir bitten dies zu beachten. In diesem Zusammenhang sollte auch dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken - über die beabsichtigte Eigentümeransprache hinaus - seitens der Kommune unternommen werden.

Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, wird der Gemeinde zudem empfohlen, sofern noch nicht vorgesehen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen (wie z.B. vertragliche Regelungen, Grundstücksankäufe, etc.), sodass die Bauplätze im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen und nicht weitere Baulücken entstehen.

Das Sachgebiet Städtebau stellt darüber hinaus fest, dass die überwiegende Einzelhausbebauung eine sehr flächenintensive Siedlungsform darstelle. Auch wenn im südlichen Teil des Planungsgebietes durch größere Baufenster grundsätzlich Mehrfamilienhäuser möglich seien, sollten die Potentiale einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung geprüft werden. Dies würde auch den Aussagen in der Begründung zum „allgemeinen Trend der Zunahme von 1-2--Personen-Haushalten, ...“ mit kleineren Wohneinheiten entsprechen und so eine städtebaulich nachhaltigere Mischung an Wohnungsgrößen forcieren.

Darüber hinaus regen wir an, den Flächennutzungsplan auf seine Reserven, insb. Wohnbauflächen, im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf hin zu überprüfen und

Beratungsangebot unterbreitet wurde. Die Ergebnisse der Befragung fließen in die Bedarfsberechnung ein, welche entsprechend ergänzt und überarbeitet wird. Hierbei wird auch ein differenziertes Wohnungsangebot zugrunde gelegt.

Der Markt Helmstadt fördert bereits seit 2017 Jahren die Aktivierung von Leerständen in den Ortskernen von Helmstadt und Holzkirchhausen durch Sanierung oder Neubau im Rahmen eines gemeindliches Innerortsförderprogramm. Zusätzlich gibt es im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg ein Beratungs- und Förderangebot, das der Markt Helmstadt mit Öffentlichkeitsarbeit bewirbt.

Bezüglich der Aktivierung von Baulücken, für die bereits Baurecht nach §§ 30 oder 34 BauGB besteht, stellt der Bundesgesetzgeber den Gemeinden keine wirksamen Rechtsinstrumente zur Verfügung, so dass sich die Gemeinden auf Appelle im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit beschränken müssen.

Den Bundesländern hat der Bundesgesetzgeber dagegen im Rahmen der Grundsteuerreform die Möglichkeit eröffnet, über die Wahl des Berechnungsverfahrens die Mobilisierung von Baulücken zu forcieren.

Im Gegensatz zu einigen anderen Bundesländern hat der Freistaat Bayern von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht, wodurch Baulücken gegenüber bebauten Grundstücken weiterhin steuerlich begünstigt sind. Solange die Bundesrepublik Deutschland und der Freistaat Bayern bei der Gesetzgebung das Recht eines Grundstückseigentümers, sein Grundstück im Rahmen des Eigentumsrechts unbebaut zu lassen, höher gewichten als die Ziele des Flächensparens, können die Gemeinden zur Sicherstellung der Wohnbedürfnisse ihrer Bürger nicht völlig auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich verzichten.

Sämtliche Grundstücke des Baugebietes „Messingheilstfeld“ sind im Eigentum des Marktes Helmstadt, so dass die Gemeinde im Rahmen der Kaufverträge eine grundbuchgesicherte privatrechtliche Bauverpflichtung vereinbaren wird, um zukünftige Baulücken auszuschließen. Diesem Hinweis wird somit entsprochen.

Zur Ermöglichung von Wohnformen mit einer höheren Dichte, werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die bisherigen Einzelbaufenster in durchgezogene Baufenster geändert und die GRZ und GFZ werden erhöht.

insgesamt fortzuschreiben. Die Darstellung der Wohnbauflächen ist auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren zu erwarten ist. Somit sind eine Überprüfung der Plangrundlagen und gegebenenfalls eine Neuaufstellung etwa alle 15 Jahre zu empfehlen (vgl. „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ p20/21, S.131).

Letztlich sollte, um den o.g. Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung - auch im Hinblick auf bestehende Innenpotenzialflächen -hinreichend Rechnung zu tragen, der Umfang der Planung nochmals überdacht werden.

2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Planvorhaben grenzt nach hiesigem Stand an das Trinkwasserschutzgebiet Am Klingengraben (Brunnen 1 und 2, Zone III).

Gemäß den Grundsätzen 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. Nach Ziel B XI 2, 2.1 und 2.2 RP2 soll sichergestellt werden, dass die Bevölkerung mit einwandfreiem Wasser zukunftsicher versorgt wird; für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen sollen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden.

Der Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Ergebnis entspricht die Planung dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn im Hinblick auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände gegen die Planung erheben und der Umfang

Dies ermöglicht auch andere Wohnformen wie z.B. Mehrfamilienhäuser.

Der Flächennutzungsplan ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der Markt Helmstadt wird die Anregung bei einer künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes prüfen. Der Flächennutzungsplan ist zwar seit 2004 rechtswirksam, besitzt als Entwicklungsrahmen jedoch weiterhin Gültigkeit. Der Markt Helmstadt möchte sich zunächst alternative Optionen für die bauliche Entwicklung offenhalten.

Eine abschnittsweise Umsetzung des Gebietes wurde geprüft und hat sich aufgrund des hohen Erschließungsaufwands als unwirtschaftlich erwiesen. Ein möglicher erster Bauabschnitt hätte nur sehr wenige Bauplätze, die der hohen Nachfrage nicht entsprechen.

Zu 2. Trinkwasserschutzgebiet

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

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurden keine Hinweise und Anregungen zu Tiefengrundwasser und zur Trinkwasserversorgung (Quellwasser) gegeben.

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

Insofern berücksichtigt der Markt Helmstadt die wasserwirtschaftlichen Belange, soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist.

der Planung - unter Berücksichtigung der bestehenden Innenpotenzialflächen (Baulücken und Leerstände) - an den tatsächlichen Bedarf angepasst wird. In diesem Zusammenhang sollte auch eine Reduzierung des Planumgriffs angedacht werden.

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3.3.2 Regionaler Planungsverband

Sachverhalt:

2. Regionaler Planungsverband, Karlstadt, vom 24.09.2021

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 2,4 ha (ca. 48 Baugrundstücke) ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 3,72 ha.

Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

1. Flächensparen

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares

Zu 1. Flächensparen

Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, B II 3.2 RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

Auch ist nach Ziel 1.2.1 LEP der demografische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die Siedlungsentwicklung ist daher auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.

Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich des Baulandbedarfs Folgendes festzustellen:

Grundsätzlich ist der Markt Helmstadt als Grundzentrum für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig (Ziel B II 1.5 RP2).

Der Baulandbedarf wird in den Planunterlagen auch ausführlich begründet, aus Sicht des Regionalen Planungsverbands Würzburg ist angesichts der enormen Anzahl von Baulücken in Helmstadt (62 bzw. 82 im gesamten Gemeindegebiet) jedoch kein Bedarf eines Wohngebiets im geplanten Planumfang erkennbar. Zudem sind in der Begründung lediglich die Baulücken aufgeführt, zu Leerständen wird keine Aussage getroffen.

Ziel 3.2 LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert insbesondere, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Wir bitten dies zu beachten. In diesem Zusammenhang sollte auch dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken - über die beabsichtigte Eigentümeransprache hinaus - seitens der Kommune unternommen werden.

Um einer Entstehung von "Spekulationsflächen" vorzubeugen, wird der Gemeinde zudem empfohlen, sofern noch nicht vorgesehen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen (wie z.B. vertragliche Regelungen, Grundstücksankäufe, etc.), sodass die Bauplätze im Sinne des Flächensparens (vgl. Ziel 3.1 LEP) auch für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung stehen und nicht weitere Baulücken entstehen.

Die bereits durchgeführte Erhebung der Baulücken wurde um eine Erhebung der Gebäudeleerstände ergänzt. Allen Eigentümer dieser Baulücken und Leerstände wurden im Mai/Juni 2022 ein differenzierter Fragebogen zugesendet, in dem die Verwendungsabsichten, die Aktivierungsbereitschaft sowie auch eventuelle Hemmnisse abgefragt wurden und auch ein Beratungsangebot unterbreitet wurde. Die Ergebnisse der Befragung fließen in die Bedarfsberechnung ein, welche entsprechend ergänzt und überarbeitet wird. Hierbei wird auch ein differenziertes Wohnungsangebot zugrunde gelegt.

Der Markt Helmstadt fördert bereits seit 2017 Jahren die Aktivierung von Leerständen in den Ortskernen von Helmstadt und Holz Kirchhausen durch Sanierung oder Neubau im Rahmen eines gemeindlichen Innerortsförderprogramm. Zusätzlich gibt es im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg ein Beratungs- und Förderangebot, das der Markt Helmstadt mit Öffentlichkeitsarbeit bewirbt.

Bezüglich der Aktivierung von Baulücken, für die bereits Baurecht nach §§ 30 oder 34 BauGB besteht, stellt der Bundesgesetzgeber den Gemeinden keine wirksamen Rechtsinstrumente zur Verfügung, so dass sich die Gemeinden auf Appelle im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit beschränken müssen.

Den Bundesländern hat der Bundesgesetzgeber dagegen im Rahmen der Grundsteuerreform die Möglichkeit eröffnet, über die Wahl des Berechnungsverfahrens die Mobilisierung von Baulücken zu forcieren.

Im Gegensatz zu einigen anderen Bundesländern hat der Freistaat Bayern von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht, wodurch Baulücken gegenüber bebauten Grundstücken weiterhin steuerlich begünstigt

Darüber hinaus regen wir an, den Flächennutzungsplan auf seine Reserven, insb. Wohnbauflächen, im Hinblick auf den tatsächlichen Bedarf hin zu überprüfen und insgesamt fortzuschreiben. Die Darstellung der Wohnbauflächen ist auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren zu erwarten ist. Somit sind eine Überprüfung der Plangrundlagen und gegebenenfalls eine Neuaufstellung etwa alle 15 Jahre zu empfehlen (vgl. „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ p20/21, S.131).

Letztlich sollte, um den o.g. Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung - auch im Hinblick auf bestehende Innenpotenzialflächen - hinreichend Rechnung zu tragen, der Umfang der Planung nochmals überdacht werden.

2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Planvorhaben grenzt nach hiesigem Stand an das Trinkwasserschutzgebiet Am Klingengraben (Brunnen 1 und 2, Zone III). 3

Gemäß den Grundsätzen 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasser-versorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont

sind. Solange die Bundesrepublik Deutschland und der Freistaat Bayern bei der Gesetzgebung das Recht eines Grundstückseigentümers, sein Grundstück im Rahmen des Eigentumsrechts unbebaut zu lassen, höher gewichten als die Ziele des Flächensparens, können die Gemeinden zur Sicherstellung der Wohnbedürfnisse ihrer Bürger nicht völlig auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich verzichten.

Sämtliche Grundstücke des Baugebietes „Messingheilstfeld“ sind im Eigentum des Marktes Helmstadt, so dass die Gemeinde im Rahmen der Kaufverträge eine grundbuchgesicherte privatrechtliche Bauverpflichtung vereinbaren wird, um zukünftige Baulücken auszuschließen. Diesem Hinweis wird somit entsprochen.

Zur Ermöglichung von Wohnformen mit einer höheren Dichte, werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die bisherigen Einzelbaufenster in durchgezogene Baufenster geändert und die GRZ und GFZ werden erhöht. Dies ermöglicht auch andere Wohnformen wie z.B. Mehrfamilienhäuser.

Der Flächennutzungsplan ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der Markt Helmstadt wird die Anregung bei einer künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes prüfen. Der Flächennutzungsplan ist zwar seit 2004 rechtswirksam, besitzt als Entwicklungsrahmen jedoch weiterhin Gültigkeit. Der Markt Helmstadt möchte sich zunächst alternative Optionen für die bauliche Entwicklung offenhalten.

Eine abschnittsweise Umsetzung des Gebietes wurde geprüft und hat sich aufgrund des hohen Erschließungsaufwands als unwirtschaftlich erwiesen. Ein möglicher erster Bauabschnitt hätte nur sehr wenige Bauplätze, die der hohen Nachfrage nicht entsprechen.

Zu 2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. Nach Ziel B XI 2, 2.1 und 2.2 RP2 soll sichergestellt werden, dass die Bevölkerung mit einwandfreiem Wasser zukunftsicher versorgt wird; für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen sollen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden.

Der Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Ergebnis entspricht die Planung dann den Erfordernissen der Raumordnung, wenn im Hinblick auf das angrenzende Trinkwasserschutzgebiet die zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden keine Einwände gegen die Planung erheben und der Umfang der Planung - unter Berücksichtigung der bestehenden Innenpotenzialflächen (Baulücken und Leerstände) - an den tatsächlichen Bedarf angepasst wird. In diesem Zusammenhang sollte auch eine Reduzierung des Planumgriffs angedacht werden.

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

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurden keine Hinweise und Anregungen zu Tiefengrundwasser und zur Trinkwasserversorgung (Quellwasser) gegeben.

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

Insofern berücksichtigt der Markt Helmstadt die wasserwirtschaftlichen Belange, soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3.3.3 Landratsamt Würzburg

Sachverhalt:

3. Landratsamt Würzburg, vom 23.09.2021

1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

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

Zu 1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

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 „Messingheinfeld“ aufgehoben werden.

Der Markt Helmstadt beabsichtigt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

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.

Allgemein

Teilweise liegen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten „öffentliche Grünfläche“ mit kartiertem Biotop“. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Grünfläche keine baulichen Anlagen zulässig sind. Hier wäre im Vorgriff der Flächennutzungsplan mit anzupassen. Des Weiteren liegen noch weitere Baugrundstücke innerhalb von „kartierten Biotopen“ und „Streuobst/ Obstbaumreihe Ziel: Bestandserhalt“ innerhalb der WA-Flächen. Hierzu ist insbesondere der Naturschutz zu hören.

Im Norden liegt die Autobahn A3. Ob ggf. Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen vorgenommen werden müssen, ist mit dem Immissionsschutz zu klären.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Wie in der Begründung, Teil B: Grünordnung dargelegt, sind große Teile der erfassten Biotope nicht mehr vorhanden. Vom Fachbereich Naturschutz wurden keine Hinweise oder Anregungen zu den Biotopen gegeben.

Der Fachbereich Immissionsschutz hat in seiner Stellungnahme eine Untersuchung des Verkehrslärms gefordert. Zum Ausbau der Autobahn A 3 liegen 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

Plandarstellung

Es wird empfohlen – soweit das Regenrückhaltebecken/die Retentionsmulden nicht den Vorgaben für eine Genehmigungsfreiheit nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG entsprechen – die Maße, Tiefe und Böschungen des Beckens im Bebauungsplan zu ergänzen, um eine ansonsten zusätzlich erforderliche Abgrabungsgenehmigung nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayAbgrG zu vermeiden.

In der Plandarstellung wurde im Süd-Westlichen Planbereich eine durchlaufende Baugrenze über mehrere Grundstücke festgesetzt. Zwischen den Baufenstern verläuft die Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Baulichen Nutzung (WA 1 und WA 2) mit unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen. Da die durchlaufenden Baugrenzen es zulassen, dass ein Gebäude gleichzeitig im WA 1 und WA 2 liegen kann, wird darauf hingewiesen, dass für jeden Bereich (WA1 und WA2) die Festsetzungen bezüglich der Höhe einzuhalten sind.

In der Plandarstellung fehlen teilweise bei den Höhenlinien die Angabe in Metern.

Zeichnerische Festsetzungen

Es wird geraten alle für den Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen noch einmal unter den textlichen Festsetzungen aufzuführen, da die Planzeichenlegende lediglich als „Zeichenerläuterung“ der Planzeichnung dient.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der aktuell gültigen Fassung der BauNVO bei 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) betragen und die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA-Gebiet im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden.

Auf Festsetzungen zum Lärmschutz wird deshalb verzichtet, ein Hinweis auf die Lärmsituation wird in die Begründung aufgenommen.

Zu Plandarstellung

Die Maße, Tiefe und Böschungen des Beckens werden ergänzt, dem Hinweis wird somit entsprochen.

Die fehlenden Höhenangaben werden ergänzt, dem Hinweis wird somit entsprochen.

Zu Zeichnerische Festsetzungen

Eine Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung sowie unter Zeichnerische Festsetzung in der Zeichenerklärung wird als ausreichend erachtet.

Zur Klarstellung wird die Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung um den Satz 2.3 ergänzt: „Terrassen sind vollständig in die GRZ von 0,4 mit einzurechnen.“

Zu Textliche Hinweise:

Dem Hinweis wird entsprochen und die Überschrift entsprechend geändert.

Berechnung der GRZ die Fläche von Terrassen vollständig mit in die Berechnung einfließt. Da die zulässige GRZ mit 0,35 festgesetzt wird, wird darum gebeten klarzustellen, ob Terrassen vollständig oder anteilig mit in die GRZ einzurechnen sind.

Textliche Hinweise:

Hier handelt es sich um Zeichnerische Hinweise. Es wird darum gebeten dies entsprechend zu berücksichtigen.

Skizze Mögliche Gebäudetypen

Die in der Skizze dargestellten Maße zur Wand- und Firsthöhe enden irgendwo in der Luft oder innerhalb der Dachfläche. Es wird darum gebeten diese so darzustellen, dass die Maße an dem entsprechenden Bezugshöhe enden.

Skizze Mögliche Höheneinstellung

Auch in der Skizze enden die Maße zur Wand- und Firsthöhe teilweise nicht an den entsprechen Bezugshöhen. Hier wird um Klarstellung gebeten.

Textliche Festsetzungen

Es wird darum gebeten, noch die gültige Fassung der BauNVO anzugeben.

Ziff. 3. *In der Skizze zu den Höheneinstellungen wird für das WA 2 die maximale Wandhöhe für Garagen mit 3,75 m talseitig dargestellt. In der textlichen Festsetzung wird lediglich eine maximale Wandhöhe von 3,75 m ohne weiteren Bezug festgesetzt. Hierzu wird um Klarstellung gebeten. Des Weiteren wird empfohlen festzusetzen ob die Wandhöhe ab dem natürlichen oder geplanten Gelände zu bemessen ist.*

Ziff. 3. *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

Zu Skizze Mögliche Gebäudetypen

Die gezeigten Maße stellen die maximal mögliche Wand- bzw. Firsthöhe dar und nicht die Bemaßung des beispielhaft dargestellten Gebäudes. Zwei fehlende Pfeile werden ergänzt.

Zu Skizze Mögliche Höheneinstellung

Die entsprechenden Maße werden korrigiert, dem Hinweis wird somit entsprochen.

Zu Textliche Festsetzungen

Der Hinweis auf die gesetzliche Grundlage wird aktualisiert, dem Hinweis wird somit entsprochen

Zu Ziffer 3:

Im WA 2 sind die Häuser grundsätzlich talseitig der Erschließungsstraße angeordnet. Zur Klarstellung wird in der Skizze zur Höheneinstellung der Begriff „talseitig“ herausgenommen, da dies durch die Festsetzung 7.2 ausreichend definiert ist

Die Reduzierung der Abstandsflächen gilt, wie in Ziffer 3 beschrieben, lediglich für Grenzgaragen im Sinne Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO im WA 2. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Festsetzung Nr. 7.2 wird wie folgt ergänzt:

ausreichende Belichtung und Besonnung und Belüftung zu gewährleisten ist“

„Für die Bemessung von Abstandsflächen im Bebauungsplan könnten folgende unterschiedliche Anforderungen herangezogen werden:

- Ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung (s. Rn. 328 ff)

- Brandschutz (s.Rn. 333)

-

- Ausblickssituation, 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.

Ziff. 4.4: *Die Festsetzung auf das „tatsächliche Gelände“ ist zu unkonkret. Es wird empfohlen hier den Begriff „natürliches vorhandenes Gelände“ zu verwenden.*

Ziff. 4.5: *Die Einfriedung zwischen privaten Grundstücken ist mit einer Höhe von 1,50 m festgesetzt. Ein Sichtschutz an Terrassen ist auf bis zu 2 m zulässig. Es wird darum gebeten klarzustellen, ob im Bereich von Doppelhäusern der Sichtschutz mit einer Höhe von 2 m auch an der gemeinsamen Grenze zulässig sind, da ansonsten die Festsetzung zu den Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken gilt.*

Ziff. 5.1: *Es ist festgesetzt, dass Böschungen, die der Abfangung des Straßenkörpers dienen, nicht abgegraben werden dürfen. Es wird darum gebeten klarzustellen, ob dies auch im Bereich von Zufahrten anzuwenden ist.*

Ziff. 5.2.5: *Sind die Festsetzungen zur Materialität von Stützmauern nur im Bereich*

„7.2 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des geplanten Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Abweichend davon gilt im WA 2 eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,75 m. In diesem Fall beträgt die maximal zulässige Gesamtlänge entlang der Grundstücksgrenze 7m.“

Dem Hinweis wird somit entsprochen.

Zu Ziff 4.4

Dem Hinweis wird entsprochen und die Formulierung in der Festsetzung angepasst.

Zu Ziff. 4.5

Die Festsetzung Nr. 4.5 wird wie folgt geändert:

4.5 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken: Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken beträgt max. 1,50 m über dem tatsächlichen Gelände. Bei Doppelhaushälften sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Terrassentrennwände mit einer maximalen Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände und einer maximalen Länge von 4m zulässig“

Dem Hinweis wird somit entsprochen.

Zu Ziff. 5.1, 5.2.5

Die Festsetzungen werden wie folgt geändert:

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen sind mindestens im Verhältnis 1:2 auszubilden.

Gegenüber den Nachbargrundstücken und zur Landschaft sind Auffüllungen und Abgrabungen stets mit Böschungen abzufangen.

5.2 Stützmauern

Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich gegenüber der öffentlichen Straße zur Abfangung einer zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschung zulässig. Die dabei maximal zulässige Höhe beträgt 1,50 m, gemessen ab Fahrbahnoberfläche. Ein Abgraben von Böschungen, die die Fahrbahn talwärts abstützen, ist nicht zulässig. Im Bereich von Garagen und Carports sowie deren Zufahrten sind Stützmauern zur Geländeabfangung bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Stützmauern sind in Beton oder Mauerwerk auszuführen.

Dem Hinweis wird somit entsprochen.

Zu Ziff. 6.1:

Dem Hinweis wird entsprochen und die Festsetzung um eine entsprechende Klarstellung ergänzt.

Zu Ziff. 6.3

Dem Hinweis wird entsprochen und die Festsetzung um eine entsprechende Klarstellung ergänzt.

von Garagen anzuwenden oder sind diese auch für Stützmauern innerhalb des Grundstückes anzuwenden? Es wird empfohlen eine solche Festsetzung unter einem separaten Unterpunkt aufzuführen.

Ziff. 6.1: Es wird darum gebeten, bei der Dachform „Walmdach“ klarzustellen ob auch Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig sind.

Ziff. 6.3: Es wird darum gebeten klarzustellen, ob bei Gauben auch Flachdach- oder Pultdachgauben zulässig sind.

Ziff. 6.6: Es wird darum gebeten klarzustellen, ob für Nebengebäude mit Flachdächern als Art der Dacheindeckung auch Foliendächer und Blecheindeckungen zulässig sind.

Ziff. 7.2: Die Festsetzung auf das „tatsächliche zukünftige Gelände“ ist zu unkonkret. Es wird empfohlen hier den Begriff „geplantes Gelände“ zu verwenden.

Ziff. 7.2: Es wird darum gebeten klarzustellen, ob sich die Festsetzung zur maximalen Wandhöhe im WA 2 mit 3,75 m lediglich auf die Garagen / Carports an der Grenze bezieht oder ob das Maß auf alle Nebengebäude auch innerhalb des Baugrundstückes anzuwenden ist. Es wird empfohlen noch Klarzustellen ob hier das natürliche oder das geplante Gelände zur Ermittlung der Wandhöhe heranzuziehen ist.

Ziff. 7.3: Es wird darum gebeten klarzustellen, ob die Festsetzung bezüglich der zulässigen Dachformen auch für Nebengebäude, Anbauten und Vorbauten anzuwenden ist.

Begründung:

Änderungen an den Festsetzungen sind entsprechend in der Begründung mit zu berücksichtigen.

Fazit

Bezüglich der Verträglichkeit der Art der Nutzung und ggf. notwendiger Immissionsschutzmaßnahmen wird auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass

Zu Ziff. 6.6 Die Art der zulässigen Eindeckung wird in den Festsetzungen 7.3 und 7.4 hinreichend beschrieben.

Ziff. 7.2 Dem Hinweis wird entsprochen und die Formulierung in der Festsetzung angepasst.

Zu Ziff. 7.2: Die Festsetzung Nr. 7.2 wird wie folgt ergänzt:

„7.2 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des geplanten Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Abweichend davon gilt im WA 2 eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,75 m. In diesem Fall beträgt die maximal zulässige Gesamtlänge entlang der Grundstücksgrenze 7m.“

Dem Hinweis wird somit entsprochen

Zu Ziff. 7.3: zur Klarstellung werden die Festsetzungen der Dachformen für Haupt- und Nebengebäude angeglichen. Dem Hinweis wird somit entsprochen

Zu Begründung:

Die Begründung wird entsprechend angepasst, dem Hinweis wird entsprochen.

Zu Fazit:

Wie bereits oben dargelegt liegen bereits Untersuchungen zur Lärmauswirkung der A 3 vor, aus denen ersichtlich wird, dass im Geltungsbereich keine Maßnahmen zum Lärmimmissionsschutz erforderlich werden.

Zu 2. Naturschutz

In der Festsetzung wird bei der Festsetzung 11.3 am Ende des Spiegelpunktes 2. ergänzt, dass das Anbringen der Fledermauskästen im Frühjahr vor der Holzungsperiode im darauffolgenden Herbst/Winter erfolgt, dem Hinweis wird somit entsprochen.

Bei der Festsetzung zur extensiven Wiesennutzung werden diese Angaben als Spiegelpunkt 5 entsprechend ergänzt:

5. für alle extensiv genutzten Wiesenflächen gilt: Erste Mahd nicht vor dem 15.06.; zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der ersten Mahd. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den

zum aktuellen Zeitpunkt die Stellungnahme des Immissionsschutzes nicht vorlag.

2. Naturschutz

Dem Bebauungsplan „Messingheifeld“ kann i. d. F. v. 07.07.2021 zugestimmt werden.

Folgende Ergänzungen/Änderung sind zu beachten:

Zu 11.3. Das Anbringen der Fledermauskästen hat vor der Entfernung der Habitatbäume zu erfolgen.

Zu 11.4: Die extensive Wiesennutzung ist um folgendes zu ergänzen:

Erste Mahd nicht vor dem 15.06.; zweite Mahd 6 bis 8 Wochen nach der Ersten.

Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen ist zu verzichten.

3. Immissionsschutz

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

1. Der Markt Helmstadt beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 3,72 ha. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen 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.
2. 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 „Messingheifeld“ während des Nachtzeitraums der maßgebende Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten.

Ausgleichsflächen ist zu verzichten

Zu 3. Immissionsschutz

Zum Ausbau der Autobahn A 3 liegen 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) betragen und die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA-Gebiet im gesamten Geltungsbereich eingehalten werden.

Auf Festsetzungen zum Lärmschutz wird deshalb verzichtet, ein Hinweis auf die Lärmsituation wird in die Begründung aufgenommen.

Zu 4. Wasserrecht und Bodenschutz

Für Ausgleichsmaßnahmen werden vom Markt Helmstadt seit Jahren für das Ökokonto der Gemeinde vorgesehene naturschutzfachliche Maßnahmen innerhalb des örtlichen Biotopverbundkonzeptes vorgesehen. Diese

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen 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.

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.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist bzw. wird, soweit erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

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, Wasserversorgung, Abwasser und 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 (wie hier) in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären. Einen entsprechenden Antrag beim Landratsamt Würzburg, Untere Wasserrechtsbehörde hat die Gemeinde/ Markt/ Stadt eigenständig unter Beigabe der erforderlichen Antragsunterlagen mind. 4-fach gemäß Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV, nach § 4 - Antrag, Erläuterung des Vorhabens, Lageplan,

wurden von Seiten der Marktgemeinde für die Bauleitplanung vorgehalten.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt und hat sich mit 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 5. Gesundheitsamt

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

Zu 6. Kreisentwicklung

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

Übersichtsplan usw.) rechtzeitig vorzulegen.

Für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Eintrag im Altlastenkataster (ABuDIS).

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

Mit der Aufstellung des B-Planes „Messingheilstfeld“ 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.

7. Denkmalschutz

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 §).

Zu 7. 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.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3.3.4 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Sachverhalt:

4. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, 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 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).“

Zu 2.1 Vorsorgender Bodenschutz

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

Für die seitens des Wasserwirtschaftsamtes 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.

„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, 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.

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 Wegen vorhanden, die entsiegelt werden könnten.

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

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 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

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand ist die Kläranlage in Helmstadt/Holz Kirchhausen 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 Topographie nicht über ein Trennsystem entwässert werden kann, dem Mischsystem zugeführt.

Eine Bebauungsplanfestsetzung, Regenwasser zur Brauchwassernutzung in Zisternen zwischenzuspeichern, 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

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 (TRENOW) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOW nicht greifen, wäre eine 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

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 öffentliche Entwässerungsanlagen ist Gegenstand der kommunalen Entwässerungssatzung.

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

Zu 2.4 Klimawandel

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 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

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. 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.

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 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.

Die Festsetzung 6.6 zur Dacheindeckung wird dahingehend geändert, dass Dachbegründungen 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 der aktuellen Versuche der LWG in Veitshöchheim vergleichsweise gut mit den Trockenperioden zurecht kommen.

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.

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

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.

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 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3.3.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Würzburg

Sachverhalt:

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

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 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3.3.6 Amt für landliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg

Sachverhalt:

| 6. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, vom 07.09.2021 | |
|---|--|
| <p><i>Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.</i></p> <p><i>Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz vorgesehen.</i></p> <p><i>Jedoch ist aus Sicht des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken die Notwendigkeit zur Ausweisung eines Baugebietes nicht nachvollziehbar dargelegt. Beim Blick in die Flurkarte von Helmstadt fällt auf, dass zahlreiche potentielle Baulücken vorhanden sind. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes erscheint also nicht erforderlich. Vielmehr sollte das vorhandene Innenentwicklungspotenzial analysiert und anschließend aktiviert werden.</i></p> <p><i>Die mittlere Belegungsdichte einer Wohneinheit erscheint als Maßstab für den Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen ungeeignet. Denn durch sie lassen sich keine Rückschlüsse darauf ziehen, wie groß eine Wohneinheit sein muss. Im vorgelegten Bebauungsplanentwurf entspricht eine Wohneinheit einem Einfamilienhaus.</i></p> <p><i>Würde man beispielsweise auf einer vorhandenen Potentialfläche im Innenbereich ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten errichten, würde dies drei Bauplätze im geplanten Wohngebiet überflüssig machen.</i></p> <p><i>Zudem ist zu erwarten, dass ein reines Wohngebiet, in dem nur Einfamilienhäuser und vereinzelt Doppelhäuser zulässig sind, nur eine bestimmte Gruppe der Gesellschaft anspricht.</i></p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise zum Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bereits durchgeführte Erhebung der Baulücken wurde um eine Erhebung der Gebäudeleerstände ergänzt. Allen Eigentümer dieser Baulücken und Leerstände wurden im Mai/Juni 2022 ein differenzierter Fragebogen zugesendet, in dem die Verwendungsabsichten, die Aktivierungsbereitschaft sowie auch eventuelle Hemmnisse abgefragt wurden und auch ein Beratungsangebot unterbreitet wurde. Die Ergebnisse der Befragung fließen in die Bedarfsberechnung ein, welche entsprechend ergänzt und überarbeitet wird. Hierbei wird auch ein differenziertes Wohnungsangebot zugrunde gelegt.</p> <p>Der Markt Helmstadt fördert bereits seit 2017 Jahren die Aktivierung von Leerständen in den Ortskernen von Helmstadt und Holz Kirchhausen durch Sanierung oder Neubau im Rahmen eines gemeindliches Innerortsförderprogramm. Zusätzlich gibt es im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg ein Beratungs- und Förderangebot, das der Markt Helmstadt mit Öffentlichkeitsarbeit bewirbt.</p> <p>Bezüglich der Aktivierung von Baulücken, für die bereits Baurecht nach §§ 30 oder 34</p> |

Eine soziale Durchmischung, wie sie für ein gutes Miteinander in der Dorfgemeinschaft förderlich wäre, fehlt. Dies ist zu bedauern.

Der Markt Helmstadt wird gebeten, die Ausweisung des Baugebiets aus den o.g. Gründen nochmals zu überdenken. Sollte eine Ausweisung unvermeidlich erscheinen, sollte die Möglichkeit zur Schaffung alternativer Wohnformen ernsthaft in Erwägung gezogen werden. Schließlich wird empfohlen, die Bauflächen nur unter Auferlegung eines Baugebiets an Bauwillige weiterzugeben.

BauGB besteht, stellt der Bundesgesetzgeber den Gemeinden keine wirksamen Rechtsinstrumente zur Verfügung, so dass sich die Gemeinden auf Appelle im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit beschränken müssen.

Den Bundesländern hat der Bundesgesetzgeber dagegen im Rahmen der Grundsteuerreform die Möglichkeit eröffnet, über die Wahl des Berechnungsverfahrens die Mobilisierung von Baulücken zu forcieren.

Im Gegensatz zu einigen anderen Bundesländern hat der Freistaat Bayern von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht, wodurch Baulücken gegenüber bebauten Grundstücken weiterhin steuerlich begünstigt sind. Solange die Bundesrepublik Deutschland und der Freistaat Bayern bei der Gesetzgebung das Recht eines Grundstückseigentümers, sein Grundstück im Rahmen des Eigentumsrechts unbebaut zu lassen, höher gewichten als die Ziele des Flächensparens, können die Gemeinden zur Sicherstellung der Wohnbedürfnisse ihrer Bürger nicht völlig auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich verzichten.

Sämtliche Grundstücke des Baugebietes „Messingheilfeld“ sind im Eigentum des Marktes Helmstadt, so dass die Gemeinde im Rahmen der Kaufverträge eine grundbuchgesicherte privatrechtliche Bauverpflichtung vereinbaren wird, um zukünftige Baulücken auszuschließen. Diesem Hinweis wird somit entsprochen.

Zur Ermöglichung von Wohnformen mit einer höheren Dichte, werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die bisherigen Einzelbaufenster in durchgezogene Baufenster geändert und die GRZ und GFZ werden erhöht. Dies ermöglicht auch andere Wohnformen wie z.B. Mehrfamilienhäuser.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Würzburg gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Sachverhalt:

7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, vom 16.09.2021

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so

Die Beteiligung der Behörden erfolgt über Serienbriefe, hierbei ist es nicht möglich, jedem Schreiben ein projektbezogenes Aktenzeichen zuzuordnen.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz, München, gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3.3.8 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Sachverhalt:

8. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, vom 16.09.2021

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

*Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:*

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Unteren

Die Hinweise auf die Georisiken werden zur

| | |
|--|---|
| <p><i>Muschelkalkes, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.</i></p> <p><i>Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht auszuschließen.</i></p> <p><i>Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED].</i></p> <p><i>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</i></p> <p><i>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</i></p> | <p>Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die genannten Fachstellen des Landratsamtes Würzburg wurden beteiligt.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt und hat sich mit Schreiben vom 27.09.2021 zu den Themen Vorsorgender Bodenschutz, Wasserversorgung / Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Klimawandel geäußert. Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden teilweise berücksichtigt.</p> <p>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.</p> |
|--|---|

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Augsburg, gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Sachverhalt:

9. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, vom 21.09.2021

Flächenverbrauch

Der Markt Helmstadt weist gemäß Planunterlagen 82 Baulücken auf. Dennoch soll ein neues Baugebiet mit 50 neuen Wohneinheiten erschlossen werden. Der BUND Naturschutz verweist auf die Mahnung des Umweltbundesamtes

(<http://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten>): „Insgesamt sind die

Inanspruchnahme immer neuer Flächen und die Zerstörung von Böden auf die Dauer nicht vertretbar und sollten beendet werden.

Angesichts global begrenzter

Landwirtschaftsflächen und fruchtbarere Böden sowie der wachsenden Weltbevölkerung ist der

anhaltende Flächenverbrauch mit all seinen negativen Folgen unverantwortlich. Dies gilt

auch und besonders mit Rücksicht auf künftige Generationen.“ Auch sind die Bestimmungen

des § 1a Abs. 2 BauGB einzuhalten: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend

umgegangen werden; dabei sind zur

Verringerung der zusätzlichen

Inanspruchnahme von Flächen für bauliche

Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung

der Gemeinde insbesondere durch

Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung zu nutzen sowie

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß

zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald

oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen

nur im notwendigen Umfang umgenutzt

werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1

und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7

zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der

Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald

genutzter Flächen soll begründet werden, dabei

sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der

Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu

denen insbesondere Brachflächen,

Gebäudeleerstand, Baulücken und andere

Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Eine belastbare Alternativenprüfung ist in den

Planunterlagen nicht zu finden. Hierzu sind die

alternativ geprüften Bauflächen, einschließlich

der Möglichkeit der Innenentwicklung gemäß §

Zu Flächenverbrauch

Die bereits durchgeführte Erhebung der Baulücken wurde um eine Erhebung der Gebäudeleerstände ergänzt. Allen Eigentümer dieser Baulücken und Leerstände wurden im Mai/Juni 2022 ein differenzierter Fragebogen zugesendet, in dem die

Verwendungsabsichten, die

Aktivierungsbereitschaft sowie auch eventuelle

Hemmnisse abgefragt wurden und auch ein

Beratungsangebot unterbreitet wurde. Die

Ergebnisse der Befragung fließen in die

Bedarfsberechnung ein, welche entsprechend

ergänzt und überarbeitet wird. Hierbei wird

auch ein differenziertes Wohnungsangebot

zugrunde gelegt.

Die geforderte Alternativenprüfung wird in der

Begründung ergänzt.

Der Markt Helmstadt fördert bereits seit 2017

Jahren die Aktivierung von Leerständen in den

Ortskernen von Helmstadt und

Holz Kirchhausen durch Sanierung oder Neubau

im Rahmen eines gemeindliches

Innerortsförderprogramm. Zusätzlich gibt es im

Rahmen der Innenentwicklungsstrategie des

Landkreises Würzburg ein Beratungs- und

Förderangebot, das der Markt Helmstadt mit

Öffentlichkeitsarbeit bewirbt.

Bezüglich der Aktivierung von Baulücken, für

die bereits Baurecht nach §§ 30 oder 34

BauGB besteht, stellt der Bundesgesetzgeber

den Gemeinden keine wirksamen

Rechtsinstrumente zur Verfügung, so dass sich

die Gemeinden auf Appelle im Rahmen der

Öffentlichkeitsarbeit beschränken müssen.

Den Bundesländern hat der

Bundesgesetzgeber dagegen im Rahmen der

Grundsteuerreform die Möglichkeit eröffnet,

über die Wahl des Berechnungsverfahrens die

Mobilisierung von Baulücken zu forcieren.

Im Gegensatz zu einigen anderen

Bundesländern hat der Freistaat Bayern von

dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht,

wodurch Baulücken gegenüber bebauten

Grundstücken weiterhin steuerlich begünstigt

sind. Solange die Bundesrepublik Deutschland

1a Abs. 2 BauGB darzustellen. Die Notwendigkeit der Alternativenprüfung folgt auch aus § 15 BNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Markt Helmstadt muss der Pflicht zur Alternativenprüfung also nachkommen, um dem Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG gerecht zu werden.

Anwendung § 13 b

Die vorliegende Planung greift in ökologisch wertvolle Streuobstbestände mit zahlreichen Höhlenbäumen ein. Die Flächen sind zum Teil biotopkartiert. Es ist dem BUND Naturschutz unverständlich, dass der Markt Helmstadt trotz des bekannten Rückgangs der Biodiversität § 13 b zur Anwendung beringt und auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und den naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet.

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB nicht europarechtskonform ist, weil gegen die Regelungen der SUP – Richtlinie (2001/42) verstoßen wird. Insbesondere muss gem. Art 3 Abs. 5 der SUP – Richtlinie entweder durch den Mitgliedsstaat nach generellen Fallgruppen oder im Wege der Einzelfallprüfung unter Anwendung der Kriterien nach Anhang II der SUP – Richtlinie sichergestellt werden, dass im Falle erheblicher Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die einschlägigen Kriterien des Anhang II der SUP – Richtlinie sind zu prüfen. Durch den generellen Ausschluss der Prüfung, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können, liegt ein Verstoß gegen Art. 3 SUP – Richtlinie vor. Art. 3 Abs. 3 der SUP – Richtlinie, wonach den Mitgliedsstaaten ein Ermessen eingeräumt wird, Pläne für „kleine

und der Freistaat Bayern bei der Gesetzgebung das Recht eines Grundstückseigentümers, sein Grundstück im Rahmen des Eigentumsrechts unbebaut zu lassen, höher gewichten als die Ziele des Flächensparens, können die Gemeinden zur Sicherstellung der Wohnbedürfnisse ihrer Bürger nicht völlig auf die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich verzichten.

Sämtliche Grundstücke des Baugebietes „Messingheilstfeld“ sind im Eigentum des Marktes Helmstadt, so dass die Gemeinde im Rahmen der Kaufverträge eine grundbuchgesicherte privatrechtliche Bauverpflichtung vereinbaren wird, um zukünftige Baulücken auszuschließen. Diesem Hinweis wird somit entsprochen.

Zur Ermöglichung von Wohnformen mit einer höheren Dichte, werden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans die bisherigen Einzelbaufenster in durchgezogene Baufenster geändert und die GRZ und GFZ werden erhöht. Dies ermöglicht auch andere Wohnformen wie z.B. Mehrfamilienhäuser.

Zu Anwendung § 13b

Laut Bundesgesetzgebung wird bei der Anwendung des § 13b BauGB keine Umweltprüfung gefordert. Die Vorgehensweise im vorliegenden Verfahren entspricht also den Bestimmungen des BauGB. Die Anwendung des § 13b BauGB wurde weder von der Regierung von Unterfranken noch vom Landratsamt Würzburg in Frage gestellt. Daher geht der Markt Helmstadt davon aus, dass die Anwendung des § 13b BauGB den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Es ist nicht Aufgabe einer Gemeinde, Bundesgesetze auf deren Rechtmäßigkeit oder Übereinstimmung mit EU-Richtlinien zu überprüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für den Lebensraumverlust der Obstwiesen insgesamt vier Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von insgesamt 1 ha den Bebauungsplan zugeordnet (Festsetzung 10.4, Begründung Ziffer B.6).

Gebiete auf lokaler Ebene“ nicht zwingend einer Umweltprüfung zu unterziehen. Erlaubt keineswegs die Zulassung solcher Pläne gänzlich ohne jede Berücksichtigung möglicher Umweltauswirkungen, wie Art. 3 Abs.5 der SUP – Richtlinie klarstellt. Es bedarf vielmehr immer mindestens der Vorprüfung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs II. Darüber setzt sich die Regelung des § 13 b BauGB jedoch hinweg.

Eingriff und Ausgleich

Für höhlenbrütende Vogelarten wird kein dauerhafter Ausgleich erbracht. Dies ist aber nötig, um Verbotstatbestände ausschließen zu können. Es reicht nicht aus, Stammabschnitte mit Höhlen als Totholz einzubauen, die dann möglicherweise für einige Jahre als Bruthöhlen dienen können und für die Zeit danach auf neu gepflanzte Bäume zu verweisen, da diese erst nach Jahrzehnten (!) entsprechend nutzbare Strukturen aufweisen können.

Es reicht auch nicht aus, bei Heckenbrütern auf Ausweichlebensräume in der Umgebung zu verweisen! Der BN widerspricht dieser Argumentation aufs Schärfste: Gerade die gemeinschaftlich bzw. national geschützten Arten haben relativ enge ökologische Ansprüche, die in der Normallandschaft üblicherweise nur noch begrenzt zu finden sind – daher sind Arten in den Beständen bedroht und z.B. in den EU – Anhanglisten enthalten. Da die Umgebung nicht kartiert wurde, ist die in der Vorprüfung postulierte Ausweichmöglichkeit nicht nachvollziehbar und als abenteuerlich zu bezeichnen. Auch müssten für eine derartige Begründung Populationsgrößen der jeweiligen Arten erfasst sein. Denn es ist durchaus vorstellbar, dass sich die Population einer Art schon an der unteren Grenze befindet und jeder weitere Verlust zu einem Verschwinden führt. Auch dürften eventuell vorhandenen Habitats in der Umgebung schon besetzt sein (Revierbildung). Wir weisen zudem darauf hin, dass Siedlungsgebiete in die Fläche hineinwirken und zu einer entsprechenden Störung von Brutvögeln führen. Somit wirkt sich das geplante Baugebiet auch auf angrenzende nicht überplante Flächen aus. Dieser Effekt ist nicht berücksichtigt.

Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, wie die Berechnung des gesamten artenschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt (z.B. der 2.500 m² Kompensationsmaßnahmen für den Verlust von etwa 16.420 m² Grünland). Eine Beurteilung ist daher nicht möglich.

Auf eine 2malige Mahd der Ausgleichsflächen

Zu Eingriff und Ausgleich

Die Art und der Umfang der faunistischen Untersuchungen einschl. Umgriff der Erhebungen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abgestimmt.

Von dort wurden auch keine Einwendungen bzgl. der getroffenen Maßnahmen vorgetragen.

Eine Erläuterung der Berechnung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird in der Begründung ergänzt.

Die Untere Naturschutzbehörde als Fachbehörde fordert die zweimalige Mahd der Flächen für die Extensivwiesen.

Auf der Ausgleichsmaßnahme A5 ist eine Rotationsbrache für die Blühstreifen vorgesehen.

Zu Klimaschutz:

Das Kap. 7 der Begründung (Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes) wird ergänzt. Dem Hinweis wird somit entsprochen.

sollte verzichtet werden, da so Entwicklungsstadien von Insekten vernichtet werden können und vielen Insektengruppen die Nahrungsgrundlage entzogen wird. Eine jahreszeitlich späte Mahd mit Rotationsbrache ist anzustreben.

Klimaschutz

In den Planunterlagen fehlen belastbare Aussagen zu den Auswirkungen auf dem Klimaschutz. Die Angaben unter Punkt 7 im Erläuterungsbericht sind mehr als dürftig und genügen nicht den Erfordernissen! Die Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB wurden auch nicht ansatzweise erfüllt. Auch wurde nicht geprüft, ob das geplante Baugebiet mit den Vorgaben der Klimaschutzziele gemäß Bundes – Klimaschutzgesetz (u.a. Einhalten des 1,5 Grad Ziels) vereinbar ist.

Widerspruch in den Planunterlagen

Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Festsetzung 8.4 wurde so im Plan (dort 7.4!) nicht übernommen. Gemäß Begründung sollen alle Dächer mit einer Neigung von max. 5 Grad begrünt werden, im Plan wird dies auf Dächer von Garagen und Carport reduziert.

Widerspruch in den Planunterlagen

Die Nummerierung in Plan und Begründung wird abgestimmt. Die Festsetzung 6.6 zur Dacheindeckung wird dahingehend geändert, dass Dachbegrünungen grundsätzlich zulässig sind, unabhängig von Dachform und Dachneigung.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Würzburg, gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

Sachverhalt:

10. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, 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.

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

*Wir möchten daher darauf hinweisen, dass in den angegebenen Schutzzonenbereichen 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 Straßenbauer 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 sichalternativ mitin 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

Es wird im Bebauungsplan eine Fläche für eine Transformatorstation 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.

GmbH keine Haftung.

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-, Bauungs- 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, Marktheidenfeld, gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 3.3.11 Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain, Veitshöchheim

Sachverhalt:

11. Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain, Veitshöchheim, vom 01.09.2021

Eine Betroffenheit seitens des ZV Fernwasserversorgung Mittelmain lässt sich vorerst nicht feststellen. Um eine nachhaltige Planungssicherheit zu gewährleisten, haben wir Ihnen unsere Auflagen und Bedingungen zum Schutz unserer Anlagen angefügt. Im Falle einer nachträglichen Berührung durch beispielsweise geänderte Planungen, sind diese unbedingt anzuwenden, unterschriftlich zu dokumentieren und an die FWM zurückzusenden.

Auflagen und Bedingungen

1. Grundsätzlich ist der durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesicherte *Schutzstreifen in einer Breite von jeweils drei Metern links und rechts der Rohrleitungsmitte* von jeglicher Benutzung durch andere Anlagen und Objekte

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des ZV Fernwasserversorgung Mittelmain nicht betroffen sind.

Die Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen.

aller Art, Oberflächenbefestigungen/-veränderungen/-gestaltungen und dergleichen, Rohren und Kabeln und Ver- und Entsorgungseinrichtungen **freizuhalten**. Ein Eingriff durch eine Maßnahme, die die Dienstbarkeit beeinträchtigen könnte, ist nicht erlaubt.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit beinhaltet nämlich, dass die Eigentümer der Grundstücke verpflichtet sind, alle Maßnahmen, welche den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, zu unterlassen. Die Dienstbarkeitsbestellung bestimmt darüber hinaus, dass **Bäume und Bauwerke** irgendwelcher Art auf der Leitung **nicht** und beiderseits nur mit drei Meter Abstand von der Rohrleitungsmittelpunkt angepflanzt bzw. errichtet werden dürfen.

Bodenauffüllungen und Bodenabtragungen, Ablagerungen aller Art, Aufbringung und Einleitung hoher Lasten und Kräfte innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

Bei Abgrabungen darf die Böschungskante den Abstand von 3 Metern zur Rohrgrabenmitte nicht unterschreiten, der Neigungswinkel der Böschungen darf nicht steiler als 2 : 3 angelegt werden.

Soweit Eingriffe in den Schutzstreifen ausnahmsweise aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht vermieden werden können, sind diese so **gering wie technisch möglich** zu halten. In diesem Fall ist es verpflichtend, dass wir zunächst über die geplante Maßnahme informiert werden und dass die Maßnahme nicht vor Anerkennung der gestellten Auflagen und Bedingungen begonnen wird.

2. Vierzehn Tage vor Beginn sämtlicher Arbeiten, insbesondere der Leitungs-/Kabelverlege-/(Tief-)Bauarbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich ist unser **Abteilungsleiter Hydraulik Matthias Kuhn** unter der **Mobil-Nr. 0160 7127016** oder per E-Mail unter matthias.kuhn@fwm-wue.de zu benachrichtigen.

3. Mit Erdarbeiten im Schutzstreifenbereich darf erst begonnen werden, wenn die genaue Lage und die Überdeckung der Fernwasserleitung und des Fernsteuerkabels mittels **Suchschlitzen** erkundet sind. Die DVGW-Richtlinien, insbesondere der Arbeitsblätter W 400, sind einzuhalten.

4. Zur Vermeidung von Schäden sind Erdarbeiten im **Kreuzungs- und Näherungsbereich** unserer Anlagen nur in

Handschachtung erlaubt. Baggararbeiten, das Einpflügen des Kabels, der Einsatz von Erdraketen, Horizontalbohrungen und ähnliche grabenlose Rohrverlegungsverfahren sind hier unzulässig. Die eventuelle Anwesenheit eines von uns Beauftragten bei Aufgrabungsarbeiten hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit und die Haftung des Tiefbauunternehmers oder des Veranlassers.

5. Die **Leitungskreuzung(en)** mit unserer Fernwasserleitung ist/sind möglichst **rechtwinklig** auszuführen. Alle hinzukommenden Leitungen sind innerhalb des Schutzstreifens in einem starkwandigen **Schutzrohr** (SDR 11) zu verlegen, welches über die gesamte Schutzstreifenbreite einzubauen ist. Diese Schutzrohre sind nach Tragfähigkeit und Länge so zu bemessen, dass im Schadenfall die Wasserleitung zur Auswechslung unter den hinzugekommenen Leitungen durchgezogen werden kann.

6. Der Abstand zwischen hinzukommenden Leitungen und unseren Anlagen, vor allem Fernwasserleitung und Fernsteuerkabel, soll im Kreuzungsbereich **mindestens 40 cm** betragen. Eventuell notwendige **Sicherungsmaßnahmen** an unseren Anlagen sowie die Verfüllung des Rohrgrabens im Kreuzungs-/Näherungsbereich sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Der Rohrgrabenkreuzungsbereich darf erst nach **Zustimmung** durch die Betriebsleitung wieder verfüllt werden.

7. Einer **Längs-/Parallelverlegung** einer Leitung **innerhalb des Schutzstreifens** der Fernwasserleitung von 3 Metern Breite links und rechts der Rohrleitungsmittle wird **nicht zugestimmt**.

8. Zur Vermeidung von Beeinflussungen unserer Verbandsanlagen aus Starkstromanlagen sind die DIN VDE-Vorschriften 0150, 0228 und 0845 zu beachten.

9. **Alle Kosten, die bei der Ausführung der Baumaßnahme – einschließlich der notwendigen Erkundungs- und Sicherungsarbeiten – an unseren Verbandsanlagen sowie für die Behebung von Schäden entstehen, trägt der Veranlasser/Betreiber der hinzukommenden Leitungen/Anlagen.**

10. Bei Arbeiten an unseren Anlagen trägt der Veranlasser/Betreiber die Mehrkosten, welche durch die hinzugekommenen Leitungen/Anlagen innerhalb des Schutzstreifens unserer Fernwasserleitung entstehen; dies gilt auch für eventuell

notwendige Freischaltungen der hinzugekommenen Leitungen. Sollten möglicherweise Ersatzversorgungen oder dergleichen zur Aufrechterhaltung der Versorgung notwendig werden, stellt der Veranlasser/Betreiber uns von jeglichen Kosten und Schadenersatzforderungen frei.

*Mit uns abgestimmte und in begründeten Fällen ausnahmsweise geduldete bauliche Veränderungen im Umfeld unserer Anlagen, insbesondere im Schutzstreifenbereich, wie z.B. Oberflächenbefestigungen, Freiflächengestaltungen, Objekterrichtungen u.dgl. werden im Schaden- und Bedarfsfalle gesamtschuldnerisch auf Kosten des Grunddienstbarkeitgebenden, Eigentümers, Verursachers, Veranlassers, Ausführenden oder Betreibers entfernt und auf unsere Kosten **nicht** wieder hergestellt werden.*

11. Sollten durch das Vorhandensein der zusätzlichen Leitungen/Anlagen Schäden an unseren Anlagen entstehen, haftet hierfür gesamtschuldnerisch der Grunddienstbarkeitgebende, Eigentümer, Verursacher, Veranlasser, Ausführende und Betreiber der zusätzlichen Leitungen/Anlagen. Diese verpflichten sich zur Übernahme der bei der Schadenbehebung entstehenden Kosten.

12. Bei geplanten Arbeiten an unseren Anlagen wird der Grunddienstbarkeitgebende, Eigentümer, Verursacher, Veranlasser, Ausführende oder Betreiber rechtzeitig unterrichtet.

*13. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird FWM ein Lageplan, aus dem die Lage der hinzugekommenen Leitungen/Anlagen mit Angaben der Einbautiefe sowie aller Sicherungsmaßnahmen hervorgehen, zur Verfügung gestellt. Soweit vorhanden, bitten wir um **Überlassung der Bestandsplanunterlagen in digitaler Form im DWG- (und/oder DXF-) Format, eingemessen auf das Landeskoordinatensystem (Gaus-Krüger-Koordinaten im 12°-Streifen).***

*14. Mit sämtlichen Arbeiten, insbesondere den Leitungs-, Kabelverlege-, Tiefbauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorstehenden Bedingungen und Auflagen vom Grundstückseigentümer oder Veranlasser/Betreiber/Eigentümer der Leitungen/Anlagen durch **Unterzeichnung der nachfolgenden Anerkenntniserklärung** anerkannt worden sind und diese an uns zurückgegeben worden ist. Diese Anerkenntniserklärung gilt auch für alle Rechtsnachfolger.*

15. Auflagenvorbehalt:

Weitere Bedingungen und Auflagen, die sich im Interesse der Sicherheit der Verbandsanlagen und der Wasserversorgung der angeschlossenen Gemeinden als notwendig erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Abwägung der Stellungnahme des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Mittelmain, Veitshöchheim, gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

**TOP Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
3.3.12**

Sachverhalt:

12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, 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 Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen

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

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 Ausbauentscheidung 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 Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, gemäß dem Vorschlag des Büros Wegner vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

| |
|--|
| TOP 3.4 Anregungen aus der Öffentlichkeit |
|--|

Sachverhalt:

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 24.08.2021 bis 24.09.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Es wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

Der Marktgemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

| |
|---|
| TOP 4 Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplans "Messingheilstfeld"; hier: Festlegung der in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen |
|---|

Sachverhalt:

1. Die gemäß Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossenen Änderungen der Festsetzungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet

2. Der Stadtplaner Herr Wegner stellt die weiteren Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vor und empfiehlt folgende Festlegungen:
 - a. Bei der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen, der Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe) wird beibehalten, damit das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB weiterhin möglich ist

 - b. Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,35 auf 0,4

 - c. Erhöhung der zulässigen GFZ von 0,7 auf 0,8

- d. Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehende Baufenster entlang der Erschließungsstraßen anstelle von Einzelbaufenstern
 - e. Festsetzung Ziffer 6.1 (Dachformen)
In der Sitzung wird anhand von Bildbeispielen erläutert, welche Auswirkungen die Dachform auf das Erscheinungsbild des gesamten Ortes hat. Für das Ortsbild ist eine einheitliche Dachform vorteilhaft. Sofern der Marktgemeinderat die Auswirkungen der Dachformen des Baugebietes auf das Ortsbild als nicht bedeutend einstuft, wird empfohlen, keine Vorgaben zu den Dachformen zu treffen, jedoch für Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° zwingend eine Dachbegrünung festzusetzen und bei Flachdächern eine Aufständigung von Solarmodulen zuzulassen.
 - f. Die Festsetzung Ziffer 6.6 wird dahingehend ergänzt, dass begrünte Dächer ausdrücklich zugelassen werden: „Als Dacheindeckung sind naturrote, braune oder graue Dachziegel oder Dachsteine sowie Gründächer zulässig. Außerdem sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig. Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zulässig.“
Von einem Verzicht auf Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung rät das Planungsbüro dringend ab. In der Sitzung des Marktgemeinderates erfolgt eine Erläuterung anhand von Beispielen.
 - g. Festsetzung Ziffer 7.3 (Dachform und Deckung von Nebengebäuden)
Vorschlag: Dachform und Dacheindeckung von Nebengebäuden sind dem Hauptdach anzupassen. Unabhängig davon sind begrünte Flachdächer sowie begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig
 - h. Neue Festsetzung zu erforderlichen Stellplätzen je Wohneinheit: bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz, ab 51 bis 150 qm Wohnfläche 2 Stellplätze, ab 151 qm Wohnfläche 3 Stellplätze
 - i. Bezüglich des Lärmimmissionsschutz werden Hinweise, jedoch keine Festsetzungen aufgenommen.
 - j. Einfriedungen: Bei einer Herausnahme der Festsetzungen gemäß Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs wären auch bis zu 2 m hohe Mauern entlang der Straßenkante verkehrsfrei zulässig. Für das Erscheinungsbild des Straßenraums, der durch die Fassaden der angrenzenden Bebauung geprägt wird, sind die Vorgartenzonen wichtig; der Straßenraum zwischen den Baugrenzen ist 13 m breit. Bei der Zulassung von 2 m hohen geschlossenen Grundstückseinfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen, würde der wahrnehmbare Straßenraum auf 7 m Breite reduziert. In der Sitzung des Marktgemeinderates erfolgt eine Erläuterung anhand von Beispielen.
Es wird Seiten des Planungsbüros dringend empfohlen, die Festsetzungen zu den Einfriedungen beizubehalten.
 - k. Bezüglich der zulässigen Fassadenfarbe wird empfohlen, durch die Vorgabe der Farb-, Weiß und Schwarzanteile für die Mischung der Farben eindeutig umsetzbare Vorgaben zu treffen. Neben glänzenden Farben haben auch grelle Farben Auswirkungen auf das Ortsbild. In der Sitzung des Marktgemeinderates erfolgt eine Erläuterung anhand von Beispielen. Es wird von Seiten des Planungsbüros empfohlen, die Festsetzung beizubehalten.
 - l. Fassadenbegrünung wird ausdrücklich zulassen:
Festsetzung Ziffer 8.1 wird ergänzt: „Fassadenbegrünungen sind zulässig“
 - m. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden entsprechend der Erläuterung und Klärung der Begriffe in der Sitzung beibehalten.
 - n. Aufnahme einer Fläche für eine Transformatorenstation in die Planzeichnung
3. Der entsprechend geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung wird dem Marktgemeinderat zur abschließenden Billigung vorgelegt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Ausführungen des Stadtplaners zur Kenntnis und beschließt Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 a) bis n) einzeln in den nachfolgenden Untertagesordnungspunkten.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 4.1 "Messingheilstfeld" Festlegung der Art der baulichen Nutzung

Sachverhalt:

2. a Bei der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen, der Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe) wird beibehalten, damit das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB weiterhin möglich ist.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, wie vom Stadtplaner vorgeschlagen, keine Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 4.2 "Messingheilstadl" Festlegung der GRZ

Sachverhalt:

2. b Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,35 auf 0,4

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,4.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 4.3 "Messingheilstadl" Festlegung der GFZ

Sachverhalt:

2. c Erhöhung der zulässigen GFZ von 0,7 auf 0,8.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Erhöhung der zulässigen GFZ auf 0,8.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 4.4 "Messingheilstadl" Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen

Sachverhalt:

2. d Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehende Baufenster entlang der Erschließungsstraßen anstelle von Einzelbaufenstern.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die überbaubaren Grundstücksflächen als durchgehende Baufenster entlang der Erschließungsstraßen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 4.5 "Messingheilstadl" Festlegung der Ziffer 6.1 (Dachformen)

Sachverhalt:

2. e Festsetzung Ziffer 6.1 (Dachformen)

In der Sitzung wird anhand von Bildbeispielen erläutert, welche Auswirkungen die Dachform auf das Erscheinungsbild des gesamten Ortes hat. Für das Ortsbild ist eine einheitliche Dachform vorteilhaft. Sofern der Marktgemeinderat die Auswirkungen der Dachformen des

Baugebietes auf das Ortsbild als nicht bedeutend einstuft, wird empfohlen, keine Vorgaben zu den Dachformen zu treffen, jedoch für Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20° zwingend eine Dachbegrünung festzusetzen und bei Flachdächern eine Aufständigung von Solarmodulen zuzulassen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, keine Vorgabe zu den Dachformen zu treffen, jedoch bei Flachdächern und geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 20 Grad eine Dachbegrünung zwingend festzusetzen und bei Flachdächern die Aufständigung von Solarmodulen zuzulassen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 2 Anwesend 13

| |
|--|
| TOP 4.6 "Messingheilfeld" Festlegung der Ziffer 6.6 (Dachbegrünung und Eindeckungsfarbe) |
|--|

Sachverhalt:

2. f Die Festsetzung Ziffer 6.6 wird dahingehend ergänzt, dass begrünte Dächer ausdrücklich zugelassen werden: „Als Dacheindeckung sind naturrote, braune oder graue Dachziegel oder Dachsteine sowie Gründächer zulässig. Außerdem sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig. Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zulässig.“

Von einem Verzicht auf Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung rät das Planungsbüro dringend ab. In der Sitzung des Marktgemeinderates erfolgt eine Erläuterung anhand von Beispielen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Farbe der Dacheindeckung frei zu lassen. Außerdem sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen zulässig. Dennoch sind glänzende oder spiegelnde Eindeckungen nicht zulässig.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1 Anwesend 13

| |
|--|
| TOP 4.7 "Messingheilfeld" Festlegung der Ziffer 7.3 (Dachform und Deckung von Nebengebäuden) |
|--|

Sachverhalt:

2. g Festsetzung Ziffer 7.3 (Dachform und Deckung von Nebengebäuden)

Vorschlag: Dachform und Dacheindeckung von Nebengebäuden sind dem Hauptdach anzupassen. Unabhängig davon sind begrünte Flachdächer sowie begrünte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, Dachform und Dacheindeckung von Nebengebäuden frei zu lassen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 2 Anwesend 13

TOP 4.8 "Messingheilstfeld" Festlegung der erforderlichen Stellplätze

Sachverhalt:

2. h Neue Festsetzung zu erforderlichen Stellplätzen je Wohneinheit: bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz, ab 51 bis 150 qm Wohnfläche 2 Stellplätze, ab 151 qm Wohnfläche 3 Stellplätze.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die erforderlichen Stellplätze wie folgt festzulegen:

- bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- ab 51 bis 150 qm Wohnfläche 2 Stellplätze
- ab 151 qm Wohnfläche 3 Stellplätze.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 4.9 "Messingheilstfeld" Festlegung des Lärmimmissionsschutzes

Sachverhalt:

2. i Bezüglich des Lärmimmissionsschutz werden Hinweise, jedoch keine Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt für den Lärmimmissionsschutz nur Hinweise, jedoch keine Festsetzungen aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 4.10 "Messingheilstfeld" Festlegung der Einfriedungen

Sachverhalt:

2. j Einfriedungen:

Bei einer Herausnahme der Festsetzungen gemäß Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs wären auch bis zu 2 m hohe Mauern entlang der Straßenkante verfahrensfrei zulässig. Für das Erscheinungsbild des Straßenraums, der durch die Fassaden der angrenzenden Bebauung geprägt wird, sind die Vorgartenzonen wichtig; der Straßenraum zwischen den Baugrenzen ist 13 m breit. Bei der Zulassung von 2 m hohen geschlossenen Grundstückseinfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen, würde der wahrnehmbare Straßenraum auf 7 m Breite reduziert. In der Sitzung des Marktgemeinderates erfolgt eine Erläuterung anhand von Beispielen. Es wird von Seiten des Planungsbüros dringend empfohlen, die Festsetzungen zu den Einfriedungen beizubehalten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Einfriedungen zum Straßenraum hin auf 1,50 m ab Oberkante öffentlicher Verkehrs-Fläche zu begrenzen. An den übrigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen nach BayBO Art.57 Abs.1 Nr. 7a nicht höher als 2 m zugelassen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1 Anwesend 13

TOP 4.11 "Messingheilstfeld" Festlegung der zulässigen Fassadenfarbe

Sachverhalt:

2. k Bezüglich der zulässigen Fassadenfarbe wird empfohlen, durch die Vorgabe der Farb-, Weiß und Schwarzanteile für die Mischung der Farben eindeutig umsetzbare Vorgaben zu treffen. Neben glänzenden Farben haben auch grelle Farben Auswirkungen auf das Ortsbild. In der Sitzung des Marktgemeinderates erfolgt eine Erläuterung anhand von Beispielen. Es wird von Seiten des Planungsbüros empfohlen, die Festsetzung beizubehalten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass lediglich glänzende Fassadenfarben unzulässig sind.

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 2 Anwesend 13

TOP 4.12 "Messingheilstfeld" Festlegung zur Fassadenbegrünung

Sachverhalt:

2. l Fassadenbegrünung wird ausdrücklich zugelassen:

Festsetzung Ziffer 8.1 wird ergänzt: „Fassadenbegrünungen sind zulässig“.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, Ziffer 8.1 zu ergänzen und die Fassadenbegrünung zuzulassen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

TOP 4.13 "Messingheilstfeld" Festlegung der Grünordnung

Sachverhalt:

2. m Die Festsetzungen zur Grünordnung werden entsprechend der Erläuterung und Klärung der Begriffe in der Sitzung beibehalten.

Für Private Grundstücksbesitzer wird die Grünordnung in die Hinweise verschoben.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Festsetzungen zur Grünordnung des Vorentwurfs des Bebauungsplans beizubehalten.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1 Anwesend 13

TOP 4.14 "Messingheilstfeld" Festlegung einer Fläche für eine Transformatorenstation

Sachverhalt:

2. n Aufnahme einer Fläche für eine Transformatorenstation in die Planzeichnung.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, mindestens zwei Versorgungsflächen vorzusehen und in die Umsetzungsplanung aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0 Anwesend 13

| | |
|--------------|--|
| TOP 5 | Neubau einer Linksabbiegespur zum Betriebsgelände im Rahmen des Ausbaus der Kreisstraße WÜ 31; hier: Abschluss eines Planervertrags mit dem Ing.Büro Köhl |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Im Rahmen des anstehenden Ausbaus der Kreisstraße WÜ 31 durch den Landkreis von der Autobahnanschluss-Stelle bis zum Ortseingang Helmstadt sollen auch zwei Abbiegespuren errichtet werden, nämlich eine Abbiegespur zum geplanten Gewerbegebiet „Nördlich der Würzburger Straße“ sowie eine Abbiegespur zum Betriebsgeländer der Fa. Beuerlein (ehem. Ziegelei). Das jetzt vom Ing.Büro Köhl enthaltene Vertragsangebot bezieht sich nicht auf die „Abbiegespur Gewerbegebiet“, die Bestandteil der dortigen Planungen ist, sondern allein auf die Abbiegespur zum Betriebsgelände der Fa. Beuerlein.

Da das Staatliche Bauamt als Behörde nicht für private Dritte plant und baut, kann die Umsetzung dieser Abbiegespur nur in der Weise erfolgen, dass der Markt Helmstadt als Partner des Landkreises bzw. des Staatlichen Bauamts auftritt und eine Planung erarbeiten lässt, die dann in die staatliche Ausbauplanung integriert wird.

Die entsprechenden Vorplanungen laufen bereits über das Ing.Büro Köhl, das für den Markt Helmstadt auch die Planungen für das Gewerbegebiet „Nördlich der Würzburger Straße“ einschließlich dortiger Abbiegespur erarbeitet. Als Vertragsgrundlage hat das Büro Köhl nun das beigefügte Honorarvertragsangebot vorgelegt. Auf dieser Vertragsbasis beauftragt der Markt Helmstadt das Büro mit den Planungsleistungen für die „Abbiegespur Beuerlein“ und begleicht das entsprechende Planerhonorar. Die Fa. Beuerlein hat dem Markt Helmstadt zugesichert, dass sie als „Veranlasserin“ dieser Abbiegespur die hierfür anfallenden Planerkosten vollumfänglich erstattet. Im übrigen stellt die Abbiegespur auch den Anschlusspunkt dar für die beabsichtigte Herstellung einer Ortsumfahrungs-Trasse für LKWs der Fa. Beuerlein zu deren Betriebsstandort am Steinbruch Richtung Neubrunn.

Zum Inhalt des vom Büro Köhl übersandten Honorarvertragsangebots ist festzustellen, dass dieser den Grundsätzen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) entspricht und der Umfang der angebotenen Leistungen und die dafür enthaltenen Ansätze sachgerecht und angemessen sind. Enthalten sind zunächst alle in Frage kommenden Leistungen (Leistungsphase 1 – Leistungsphase 9, örtliche Bauüberwachung, Spartenabstimmung); inwieweit dabei die Leistungen für die Vergabe und Ausführung der Arbeiten tatsächlich vom Büro Köhl zu erbringen sind, ergibt die Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im weiteren Planungsablauf.

Sollten alle im Vertragsentwurf aufgeführten Leistungen tatsächlich erforderlich werden, würde dies insgesamt ein Planerhonorar von 100.694,79 € brutto (vorläufig gem. Kostenannahme) ergeben. Zu beachten ist dabei, dass voraussichtlich nicht alle enthaltenen Planungsleistungen auch tatsächlich anfallen werden und dass das Planerhonorar sich (gemäß dem Prozentual-Prinzip der HOAI) letztendlich aus der Kostenberechnung (Ergebnis aus LPh3 Entwurfsplanung) ergibt. Aufgrund der momentanen gesamtwirtschaftlichen Situation lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt die Baukosten nur schwierig kalkulieren. Die am Ende tatsächlich angefallenen Honorarkosten sind in jedem Fall von der Fa. Beuerlein an den Markt Helmstadt zu erstatten.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

| | | |
|--------------------------|---------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> | Keine finanziellen Auswirkungen | |
| <input type="checkbox"/> | Gesamteinnahmen in Höhe von | _____ € |

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gesamtausgaben in Höhe v. (vorläufig) | - | 100.694,79 € |
| | Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-) | | € |
| | davon - Sachausgaben | € | |
| | - Personalausgaben | € | |

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | im Vermögenshaushalt | Haushaltsstelle: |
| | <input checked="" type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> laufend |
| <input type="checkbox"/> | Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung | |
| <input type="checkbox"/> | Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung | |
| | Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 20 | <input type="checkbox"/> enthalten |
| | | <input type="checkbox"/> nicht enthalten |
| | im Verwaltungshaushalt | Haushaltsstelle: |
| | <input type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> laufend |
| <input type="checkbox"/> | Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung | |
| <input type="checkbox"/> | Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets | |
| <input type="checkbox"/> | Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung. | |

| | | |
|--|---|----------------------------------|
| Die <u>Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln</u> muss erfolgen: | | |
| <input type="checkbox"/> | im Verwaltungshaushalt durch Verschlechterung des Haushalts (Erhöhung Fehlbetrag) | |
| | <input type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> laufend |
| <input type="checkbox"/> | im Vermögenshaushalt durch eine Mittelbereitstellung von Haushaltsstelle | |
| <input type="checkbox"/> | im Vermögenshaushalt durch einen Nachtragshaushalt | |

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, das Ing.Büro Köhl gemäß dem vorliegenden Honorarvertragsangebot vom 09.06.2022 mit einem Gesamthonorar von 100.694,79 € brutto (vorläufig) mit den Planungsleistungen für die Herstellung einer Linksabbiegespur zur Fa. Beuerlein zu beauftragen. Das sich nach Umsetzung der Maßnahme tatsächlich ergebende Honorar ist dem Markt Helmstadt von der Fa. Beuerlein vollständig zu erstatten.

Mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1 Anwesend 13

| |
|---|
| TOP 6 Verschiedenes - Mitteilungen - Anfragen |
|---|

| |
|---------------------------------|
| TOP 6.1 Verschiedenes |
|---------------------------------|

Sachverhalt:

-Nachfrage Ausgleichsflächen/Öko-Konto

-Nachfrage nach Anträgen der Bürgerversammlung

-Vorschlag Bürgerbeteiligung bei Bauhof-Aktion (z.B. Holz sägen, usw.)

Zur Kenntnis genommen

Tobias Klembt
Vorsitzender

Petra Martin
Schriftführer