



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 27. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1 Bebauungsplan "An der Kirche" - Behandlung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Sachverhalt:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „An der Kirche“ wurden in der Zeit vom 13.02.2017 bis einschließlich 14.03.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am Verfahren wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Frau Goesmann von der Auktor Ingenieur GmbH erläutert die eingegangenen Stellungnahmen. Sie weist auch darauf hin, dass das Bayernwerk darum gebeten hat, für den Bereich der Gemeinde Hausen bei Würzburg aus dem Kreis der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange gestrichen zu werden.

zur Kenntnis genommen Anwesend 6

TOP 1.1 Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 09.02.2017

Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Bei der Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsanschlüssen sollte der Versorger verpflichtet werden, jedes Grundstück mit Glasfaser anzubinden.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die Anbindung der Grundstücke mit Glasfaser im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

zur Kenntnis genommen Anwesend 6

TOP 1.2 Stellungnahme vom Team Orange vom 10.02.2017

Wesentlichster Aspekt für die Entsorgung der im beplanten Gebiet anfallenden Abfälle ist die Anfahrbarkeit der dort liegenden Grundstücke. Zur Beurteilung der Anfahrbarkeit eines Grundstücks / einer Straße sind insbesondere die folgenden Vorgaben heranzuziehen:

1. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich durchgängig um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen.
2. Die Straßen müssen für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein. Die von uns eingesetzten Fahrzeuge haben ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 32 t.
3. Die geforderte Mindestdurchfahrtsbreite beträgt bei geradem Straßenverlauf 3,55 m (Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr) bzw. 4,75 m (Anliegerstraßen mit Begegnungs-

verkehr). In Kurvenbereichen sind zusätzlich die Schleppkurven der Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen.

4. Die lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m ist durchgängig, insbesondere jedoch im Bereich der Straßenbegrünung, zu beachten.
5. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.
6. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen muss so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
7. Am Ende einer Sackgasse muss verpflichtend eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Die Zufahrt zur Wendeanlage muss mindestens 5,50 m breit sein. Ist die Wendeanlage in der Mitte frei befahrbar und am Rand frei von Hindernissen, beträgt der Mindestdurchmesser 22,00 m. Weist die Wendeanlage in der Mitte eine Pflanzinsel von maximal 6,00 m auf, beträgt der Mindestdurchmesser 25,00 m.

Unter Abweichung von den unter Nr. 7 beschriebenen Vorgaben können wir den angegebenen Durchmesser der Wendeanlage von 20 m akzeptieren, soweit sichergestellt wird, dass die Wendeanlage an Tagen der Müllabfuhr vollständig von parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen (Fußballtoren, Basketballkörben etc.) freigehalten wird. Erfolgt keine vollständige Freihaltung, sind die Abfallbehälter an der Einfahrt des neu geplanten Gebiets bereitzustellen. Zur Vermeidung von Unklarheiten und Missverständnissen bitten wir Sie, die Käufer der Grundstücke frühzeitig darauf hinzuweisen.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die geplante Straßenbreite 6,0 m beträgt, einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m aufweist und somit als ausreichend bemessen angesehen wird. Der Wendehammer soll von parkenden Autos bzw. Gegenständen an Tagen der Müllabfuhr freigehalten werden.

- Gemeinderat Klaus Römert nimmt ab 17:11 Uhr an der Sitzung teil.

→ Die Gemeinderäte Norbert Rumpel und Bruno Strobel sehen Schwierigkeiten bei der Anordnung eines zeitlich begrenzten Parkverbotes für den Wendehammer da die Müllabfuhr (Restmüll, Papier und gelber Sack) an drei verschiedenen Tagen in der Woche und zu unterschiedlichen Zeiten erfolgt.

→ Frau Goesmann weist darauf hin, dass der von den einschlägigen Straßenbau-Vorschriften geforderte Mindestdurchmesser für den Wendehammer 18 m beträgt. Der geplante Durchmesser des Wendehammers beträgt 20 m.

Sie will dahingehend noch ein Gespräch mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Team Orange führen.

→ Gemeinderat Dieter Schmidt schlägt vor, sich darauf zu berufen, dass man mit 20 m bereits 2 m mehr Durchmesser geplant hat, als in den einschlägigen Vorschriften als Mindestdurchmesser vorgesehen ist. Vom Träger öffentlicher Belange könne nicht willkürlich mehr gefordert werden. Man sollte auch die dörflichen Strukturen im Auge behalten.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.3 Stellungnahme vom Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Würzburg vom 17.02.2017

In seinem Umweltgutachten 2016 beschreibt der Sachverständigenrat für Umweltfragen den zu hohen Flächenverbrauch als eines der schwerwiegenden Umweltprobleme in Deutschland. Der Flächenverbrauch sei daher bis spätestens 2030 auf netto null zu senken. Damit wird der Beschluss des Bundesrates unterstützt.

Auch das Umweltbundesamt mahnt eine Reduktion des Flächenverbrauches an (<http://www.umweltbundesamt.de/themen/bodenlandwirtschaft/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 fruchtbarer 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. Die Aussage, dass die freien Bauplätze (laut Umweltbericht scheinbar 96 Stück) dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen, reicht hier aus Sicht des BUND Naturschutz für eine belastbare Alternativenprüfung nicht aus.

Diese ist aber nötig, um dem Vermeidungsgebot gemäß S 15 BNatSchG gerecht zu werden. Auch § 176 BauGB (Baugebot) muss hierbei Berücksichtigung finden.

Der BUND Naturschutz begrüßt die Festsetzung zum Bau von Zisternen. Notwendig ist aber auch die Bewirtschaftung des übrigen Niederschlagswassers auf der Fläche. So sollten Wege und Plätze mit versickerungsfähigen Belägen gebaut werden und überschüssiges Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Einfriedungen sollten so gestaltet sein, dass für kleine Wildtiere keine Barrieren aufgebaut werden (siehe Bebauungsplan Wiesenweg III).

Gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ sind Ackerflächen mit hochwertigen Böden in die Kategorie II oberer Wert einzuordnen. Die hohe Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Arten der Agrarflur unterstützt diese Forderung.

Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen für den Feldhamster und die betroffenen Ackervögel ist durch ein Monitoring zu überprüfen.

Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass mit Grund und Boden so sparsam wie möglich umgegangen wird. Der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzplans erbracht und seitens der Regierung anerkannt. Somit ist keine weitere Detaillierung des Bedarfsnachweises oder Alternativenprüfung erforderlich. Der Einbau von versickerungsfähigem Pflaster in Wegen oder auf Plätzen ist als Versickerungsmaßnahme nicht mehr zulässig, da das anfallende Niederschlagswasser durch eine belebte Bodenschicht sickern muss, was durch ein versickerungsfähiges Pflaster nicht erfüllt werden kann.

Die Festsetzung bzgl. sockelloser Einfriedungen wird im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine Durchgängigkeit von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.

Die Beurteilung und Einordnung der Ackerflächen wurde fachlich dargelegt und es wurde vom Landratsamt Würzburg die Berechnung zum erforderlichen Kompensationsumfang als fachlich richtig anerkannt, wodurch keine Nachbesserung in der Bewertung der Ackerflächen als nötig gesehen wird.

→ Gemeinderat Norbert Rumpel bezweifelt, dass sockellose Einfriedungen durchsetzbar sind.

→ Gemeinderat Klaus Römert weist darauf hin, dass ein Sockel im Winter auch Schutz vor Streusalz und Schmelzwasser bieten würde und übrigen auch sonstiger Verschmutzung und Verunreinigung des Grundstücks vorbeugen würde.

→ Gemeinderätin Ulrike Feser hält sockellose Einfriedungen allenfalls an der Grenze zur freien Feldflur für sinnvoll.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.4 Stellungnahme der Autobahndirektion Nordbayern vom 06.03.2017

Das Plangebiet befindet sich ca. 900 m vom Fahrbahnrand der BAB A7 bzw. ca. 800 m zum Anschlussstellenrast der Anschlussstelle Gramschatzer Wald entfernt. Belange der Autobahndirektion Nordbayern werden nicht berührt.

Vorsorglich weisen wir auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B/8-4641.1-001/187 (MABl. Nr. 16/1988) hin und teilen nachstehend die zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Angaben mit:

AK Schweinfurt / Werneck - AS Gramschatzer Wald

1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2010	59.012 Kfz./24Std.
2. Prognosebelastung für 2020	70.000 Kfz./24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose	15/ 30 %
3. Steigungen kleiner als	5 %

Anschließend möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass diese Stellungnahme nur öffentlich-rechtliche Belange berücksichtigt.

Falls die Autobahndirektion Nordbayern als Bundesstraßenverwaltung mit eigenen Grundstücken von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen ist, bitten wir um gesonderte Mitteilung.

Anmerkung:

Die A/E- Maßnahme in der Gemarkung Rieden, Flur-Nr. 1569 liegt unmittelbar neben der A/E- Fläche der Autobahndirektion Nordbayern.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Belange der Autobahndirektion Nordbayern berührt werden.

→ Die Problematik der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche für den Feldhamster wird bei der höheren Naturschutzbehörde am 02. Mai 2017 besprochen.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.5 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 09.03.2017

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6026-0303: Viereckschanze der späten Latènezeit.
- D-6-6026-0167: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-6-6026-0155: Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums.

Wegen der Dichte an bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Lage des Planungsgebietes auf Lößböden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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).

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die genannten Bodendenkmäler nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen, sondern überwiegend über 500 m entfernt sind. D-6-6026-0303 liegt ca. 330 m entfernt, jedoch am gegenüberliegenden Ortsrand. Eine Beeinträchtigung dieser Bodendenkmale durch das neue Wohnbaugebiet kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weiterhin wird festgestellt, dass für Planungsgebiete auf Lössflächen nicht pauschal die Vermutung ausgesprochen werden kann, dass hier ur- und frühgeschichtliche Siedlungen im Boden zu finden sind. Dies würde für alle Gemeinden und Städte im Lössgebiet eine starke Verzögerung / Einschränkung ihrer städtebaulichen Entwicklungsfähigkeit unter einem enormen Kostenaufwand bedeuten.

Um Bodendenkmäler nicht zu zerstören und diese, falls vorhanden aufzunehmen und ggf. zu sichern, ist folgender Hinweis in dem Bebauungsplan enthalten: „Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodenaltertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen“.

Da nach Auffassung des Gemeinderates keine verdichteten Vermutungen vorliegen, die auf Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes schließen lassen, ist durch den o.g. Hinweis im Bebauungsplan den denkmalschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen. Außerdem ist festzuhalten, dass lt. Unterer Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme vom 15.03.2017 zum Vorentwurf), die „im Verfahren zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtlichen Belange [...] gewahrt“ wurden und „zusätzliche Anmerkungen oder Hinweise [...] nicht veranlasst“ werden müssen.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.6 Stellungnahme der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld vom 06.03.2017

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen 20-kV- und 1-kV-Kabelanlagen unsers Unternehmens. Auf der Ausgleichsfläche F1.-Nr. 1569, Gemarkung Rieden, befinden sich keine Anlagen der Unterfränkischen Überlandzentrale eG, Lülsfeld.

Die genaue Lage unserer Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft. Diese finden Sie unter www.uez.de/Planauskunft.html. Auf Anforderung können wir Ihnen diese auch digital zusenden.

Sicherheitshinweise:

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe unserer Anlagen ist eine Einweisung durch unseren Netzservice, Tel. 09382/604-251, zwingend erforderlich. Bei Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise in dem beigefügten Sicherheitsmerkblatt zwingend einzuhalten. Bitte geben Sie dieses auch im Rahmen der Ausschreibung an die ausführenden Baufirmen weiter.

Die Stromversorgung des neuen Baugebietes werden wir aus dem angrenzenden 1-kV-Netz vornehmen. Evtl. sind hierfür 1-kV-Netzverstärkungsmaßnahmen entlang der Erbshausener Straße nötig. Gerne erstellen wir ein Straßenbeleuchtungskonzept für den Ausbaubereich. Über die Berücksichtigung der Tiefbaupositionen für die Straßenbeleuchtungskabel sowie die Leuchtenfundamente in Ihrer Ausschreibung sind wir Ihnen dankbar.

Unsere vorläufige Planung sieht vor, die Baugrundstücke mit Glasfaser-Anschlüssen für schnelles Internet (FTTH) zu versehen. Die FTTH-Verlegung ist abhängig von der Ausbaubauentscheidung der Deutschen Telekom AG mit der wir in diesem Bereich kooperieren.

Laut Auskunft aus dem Energieatlas Bayern, des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), ist für das geplante Baugebiet eine Nutzung oberflächennaher Geothermie möglich. Mit dieser Erneuerbaren Energie ist mittels einer Wärmepumpe die Beheizung und Kühlung eines Gebäudes und die Warmwasserbereitung möglich.

Im Zuge der fortschreitenden Energiewende arbeitet die Unterfränkische Überlandzentrale eG an der Sektor-Kopplung von Strom und Wärme. In diesem Zusammenhang erschließen wir gesamte Neubaugebiete mit Wärmequellenanlagen auf Basis oberflächennaher Geothermie mittels Erdsonden. Gerne erstellen wir Ihnen für Ihr kommunales Projekt eine kostenfreie Machbarkeitsstudie sowie ein Angebot zur Realisierung. Für weitere Fragen steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Alexander Wolf gerne unter der Telefonnummer 09382 / 604 -283 zur Verfügung.

Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen den Bebauungsplan „An der Kirche“ der Gemeinde Hausen OT Erbshausen.

Sobald uns Ihre detaillierten Informationen über den Bauzeitenplan vorliegen, können wir mit den konkreten Planungen unserer Baumaßnahme beginnen. Wir bitten um rechtzeitige Mitteilung bzw. Benachrichtigung - mindestens 12 Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die vorhandenen Kabelanlagen bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden und dass die genauen Details bei der Erschließungsplanung mit der ÜZ Lülsfeld abgestimmt werden.

→ Gemeinderat Klaus Römert spricht sich dafür aus, die mögliche Nutzung von Wärmequellenanlagen nach Möglichkeit, der Entscheidung des einzelnen Bauherrn zu überlassen.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.7 Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.03.2017

Landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme

Laut vorliegender Planung soll südöstlich von der „St. Albanus Kirche“ ein allgemeines Wohnbaugebiet mit 10 Bauplätzen entstehen. Eine spätere Erweiterung ist angedacht.

Von der ca. 2,5 ha großen bewirtschafteten Ackerfläche (5 Flurnummern) sollen ca. 0,7 ha überbaut werden. Infolgedessen entsteht ein verwinkelter Ackergrundriss, der einen erhöhten Arbeitseinsatz mit niedrigerem Erlös zur Folge hat.

Bei der Flächeninanspruchnahme von ca. 0,7 ha Ackerfläche handelt es sich um hochwertigen Boden: Lösslehm Boden, Zustandsstufe 4 mit Bodenwerten von 68/69.

Zusätzlich sollen für den potentiellen Lebensraum des Feldhamsters (SaP) ca. 0,39 ha hochwertiger Ackerboden (höchste Wertung: Lösslehm Boden, Zustandsstufe 4 mit Bodenwerten 70/66) und für naturschutzrechtlichen Ausgleich weitere 0,3 ha in Anspruch (vom Ökokonto) genommen werden. Dies bedeutet den gleichen Flächenverlust zum einen für die Wohnbebauung nochmals für den Ausgleich von Seiten der Landwirtschaft.

Der fruchtbare Ackerboden ist ein endliches Gut und auf dieser Erde nicht vermehrbar. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll „Mit Grund und Boden ... sparsam und schonend umgegangen werden;“

Bedarfs- und Alternativprüfung

Das Baugesetzbuch wurde am 20.09.2013 geändert und folgender Gesetzestext hinzugefügt: „§ 1a (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...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.“

In der vorliegenden Vorentwurfsplanung wird eine genaue Darlegung der vorhandenen Bauplätze und des zu erwartenden Bedarfes vermisst. Wünschenswert wäre eine weitere Festsetzung, die einen festen Zeitrahmen für eine Bebauung festlegt, damit nicht Bauplätze über Jahre unbebaut bleiben (Baugebot § 176 BauGB s. Anhang). Aus Sicht der Landwirtschaft sollten die Flächen mit den besten Böden vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. In Ortsnähe sind auch Standorte mit schlechten Böden vorhanden. Wenn man die Bodenkarte betrachtet, wurde dies früher bei der Besiedlung von Erbshausen beachtet.

Mutterboden /Immissionen

Von Seiten der Landwirtschaft wird begrüßt, dass bereits in der Vorentwurfsplanung unter Hinweis der Schutz des Mutterbodens (mit Abgabe an Landwirte zur Bodenverbesserung) und die evtl. periodisch auftretenden Emissionen von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung aufgenommen wurden.

Landwirtschaftlicher Verkehr, benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Planung eines 4 m breiten Grünweges/Anwandweg als Pufferstreifen zwischen dem Wohnbaugebiet und der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird begrüßt. Es erleichtert die Bewirtschaftung der restlichen kleinen Ackerfläche (z. B. auch bei Pflanzenschutzauflagen). Diese Wegfläche könnte durch den Bewuchs mit extensivem, autochthonem Dauergrünlandeinsaat auch als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Benachbarte landwirtschaftliche Betriebe

Der nächst gelegene landwirtschaftliche Betrieb Keller hat seine Hofstelle in der Erbshausener Str. 54 (Flurnummer 74). Er liegt im Dorfgebiet und wirtschaftet seit längerer Zeit viehlos.

Die weitere geplante Wohnbebauung rückt immer näher an die beiden Aussiedlerbetriebe (Kirchweg 1 und 3, Flurnummer 144, 145). Im Außenbereich gilt die einmal genehmigte Tierhaltung weiterhin, auch wenn im Moment keine Tiere gehalten werden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Errichtung eines Ökokontos von Seiten der Gemeinde wird vom AELF begrüßt. Wünschenswert wären zudem der Ausgleich in Form von Ersatzmaßnahmen oder von produktionsintegrierten Maßnahmen auf weiterhin bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen (wie Lerenfenster oder Feldhamsterstreifen).

Von Seiten des AELF wird der für die Berechnung des Ausgleichsbedarfes der vorläufig gewählte Kompensationsfaktor für intensiv genutztes Ackerland von 0,4 als zu hoch erachtet. Laut Leitfaden („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) ist eine Spanne von 0,3 - 0,6 vorgegeben. Beim möglichen Kompensationsfaktor 0,3 würde sich rechnerisch anstatt 2668 m²

nur 2001 m² Ausgleichsbedarf errechnen, zudem der Feldhamsterausgleich ohne Nachweis von Feldhamstervorkommen noch zusätzlich zu leisten ist.

Fazit

Bei Alternativprüfungen, aktuellen und zukünftigen Planungen wird gebeten, dass die Bodenbonität der Äcker ein gewichtiges Abwägungskriterium sein sollte.

„Es gibt in der ganzen Natur keinen wichtigeren, keinen der Betrachtung würdigeren Gegenstand als den Boden“ Frederic Albert Fallou, 1862

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass in der Gemeinde mit Grund und Boden so sparsam wie möglich umgegangen wird. Der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans erbracht und seitens der Regierung anerkannt. Somit ist keine weitere Detaillierung des Bedarfsnachweises oder Alternativenprüfung erforderlich. Bzgl. der angesprochenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. -betrieben ist festzuhalten, dass seitens der Immissionsschutzbehörde diesbezüglich keine Anmerkungen vorgetragen wurden und somit davon ausgegangen werden kann, dass durch das Wohngebiet keine Einschränkungen in der bestehenden genehmigten Tierhaltung entstehen.

Vom Landratsamt Würzburg wurde die Berechnung zum erforderlichen Kompensationsumfang als fachlich richtig anerkannt, wodurch keine Nachbesserung in der Bewertung der Ackerflächen nötig wird. Die Ausgleichsflächen für den Feldhamster müssen eine Mindest-Bonität von 70 aufweisen, um dem Feldhamster einen geeigneten Ersatzlebensraum anbieten zu können. Die Eignung der Flächen wird mit der Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.8 Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 14.03.2017

Die Planung sieht die Ausweisung eines ca. 0,78 ha großen Allgemeinen Wohngebiets vor, um der örtlichen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen. Die Nutzung entspricht der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird. Möglicherweise ist durch das Planvorhaben Lebensraum für gefährdete Tierarten (Feldhamster) betroffen. Gemäß Grundsatz 7.1.6 LEP sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden.

Folglich werden seitens der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde vorsorglich Einwände gegen das Planvorhaben erhoben, die zurückgestellt werden können, sofern die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände gegen die Bauleitplanung erheben.

Hinweis

Seit dem 01.09.13 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) in Kraft. Die ehemals überregionalen Entwicklungsachsen existieren im aktuellen LEP nicht mehr. Insofern bitten wir den Text auf S. 6 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf anzupassen.

Weiter betreffen nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk u.a. die folgenden Festsetzungen, Planungen und Einrichtungen das Gebiet des Bauleitplanentwurfs:

- Abwasserentsorgungsleitung; Zweckverband Obere Pleichach

Falls nicht bereits geschehen, sollte auch die zuständige Stelle bei der Aufstellung des Bauleitplans beteiligt werden.

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

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Feldhamster-Thematik mit der Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt und ein Antrag auf Ausnahme-genehmigung eingereicht wird. Die genannten Hinweise werden in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde bestehen somit keine weiteren Bedenken.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.9 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands vom 14.03.2017

Die Planung sieht die Ausweisung eines ca. 0,78 ha großen Allgemeinen Wohngebiets vor, um der örtlichen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen. Die Nutzung entspricht der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, die derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Möglicherweise ist durch das Planvorhaben Lebensraum für gefährdete Tierarten (Feldhamster) betroffen. Gemäß Grundsatz 7.1.6 LEP sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden.

Folglich werden seitens des Regionalen Planungsverbands Würzburg vorsorglich Einwände gegen das Planvorhaben erhoben, die zurückgestellt werden können, sofern die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände gegen die Bauleitplanung erheben.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Feldhamster-Thematik mit der Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt und ein Antrag auf Ausnahmege-
nehmigung eingereicht wird. Seitens der Höheren Landesplanungsbehörde bestehen somit keine weiteren Bedenken.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.10 Stellungnahme vom Landratsamt Würzburg vom 15.03.2017

1. Bauplanungsrecht/Städtebau

Die Stellungnahme zu diesem Themenbereich wird sobald als möglich nachgereicht.

2. Wasserrecht/Bodenschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Für die im Geltungsbereich gelegene Flurnummern besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

3. Immissionsschutz

Die Beurteilung der Bauleitplanung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird sobald als möglich nachgereicht.

4. Naturschutz

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Ausführungen in den Planunterlagen sind nachvollziehbar und geeignet und entsprechen den fachlichen und rechtlichen Anforderungen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Beim Eintreten bestimmter Umstände (Seite 5 des Fachbeitrages Artenschutz) wird absehbar eine Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde notwendig. In diesem Zusammenhang wird dringend geraten, diese Fallgestaltung zuverlässig auszuschließen oder die höhere Naturschutzbehörde vorzeitig zu beteiligen.

Das Grundstück Fl.Nr. 1569 der Gemarkung Rieden entspricht bezüglich seiner Eignung für Artenschutzmaßnahmen zugunsten des Feldhamsters nur bedingt den Anforderungen, da sie nicht den Abstandserfordernissen (Seite 6 des Fachbeitrages Artenschutz) entspricht und zusätzlich auf einen Flächenanteil von ca. 0,36 ha nur eine Bodenqualität von L5DV 50/48 aufweist.

In diesem Zusammenhang wird dringend geraten, im nächsten Planungsschritt die Eignung der genannten Fläche zu begründen und die vorgesehene Wirkung (über Monitoring und Anpassung der Maßnahmen) sicherzustellen oder eine Alternative vorzusehen.

5. Denkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat keine Einwände.

Die im Verfahren zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtliche Belange sind gewahrt.

Zusätzliche Hinweise oder Anmerkungen sind nicht veranlasst

6. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes besteht Einverständnis mit der Planung.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass eine zeitnahe Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde erfolgen soll. Ein Termin hierfür ist bereits vereinbart. Weiterhin wird festgestellt, dass keine Bedenken seitens Wasserschutz / Bodenschutz, Denkmalschutz und seitens des Gesundheitsamtes erhoben werden.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.11 Ergänzende Stellungnahme vom Landratsamt Würzburg vom 30.03.2017

Immissionsschutzrechtliche Sicht:

Die Gemeinde Hausen beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,78 ha. Diese Ausweisung war auch Bestandteil der 10. Änderung des Flächennutzungsplan (Änderungspunkt 2).

Das Plangebiet liegt mittig des langgestreckten Ortsteils Erbshausen - Sulzwiesen am nordöstlichen Ortsrand. Im Norden grenzt die St.-Albanus-Kirche an. Im Süden und Westen sind Wohnhäuser. Südwestlich verläuft die Kreisstraße WÜ 4 (Erbshausener Straße).

Gemäß Umweltbericht der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen der Lärmbeeinträchtigungen durch die im näheren Umfeld befindlichen Emittenten (Mehrzweckhalle, Sportgelände, Kreisstraße WÜ 4) untersucht und entsprechende Maßnahmen zum Schutz festgelegt. Lt. Ziffer 9 der Begründung zum Bebauungsplan wird das schalltechnische Gutachten vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erstellt.

Mit dieser Vorgehensweise bestehet seitens des Immissionsschutzes Einverständnis.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ausdrücklich erwähnt, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zur St. Alban Kirche mit lautem Glockengeläut zu rechnen ist, was von den zukünftigen Anwohnern zu dulden ist.

Hierzu ist anzumerken, dass das liturgische Glockenläuten für die Anwohner nach Rechtsprechung zumutbar ist, weil es Bestandteil der christlich abendländischen Kulturgeschichte ist. Der Stundenglockenschlag hat keinen religiösen Hintergrund und seine Bedeutung als Zeitanzeige verloren. Er ist deshalb anders zu werten. Zur Vermeidung von Konflikten wird empfohlen, den Stundenglockenschlag zur Nachtzeit abzustellen.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass Glockengeläut - auch zu Nachtzeiten- von den künftigen Anwohnern zu dulden ist, da es seit mehreren Jahrzehnten ortsüblich ist und zur Kulturgeschichte der Gemeinde gehört.

→ Frau Goesmann könnte sich auch ein **Ergänzung** des Hinweises „D 11“ vorstellen: „Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur St. Albanus Kirche ist lautes Glockengeläut **auch zu Nachtzeiten** zu erwarten. Dies ist von den zukünftigen Eigentümern zu dulden. **Auch der Stundenglockenschlag zu Nachtzeiten ist zu dulden und als ortsüblich anzusehen.**“

→ Gemeinderat Klaus Römert spricht sich dafür aus, den Hinweis „D 11“ so zu belassen, wie er ist.

- Dritter Bürgermeister Peter Weber verlässt um 18:13 Uhr die Sitzung.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 1.12 Ergänzende Stellungnahme vom Landratsamt Würzburg vom 05.04.2017

Bauplanungsrechtliche / Städtebauliche Sicht:

Der geplante Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes liegt in der Mitte des nördlichen Bereichs der Gemeinde Hausen Ortsteil Erbshausen. Dieser Bereich ist auch Bestandteil der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, in dieser Änderung wird für die betroffenen Flächen die Art der Nutzung als WA „allgemeine Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Damit ent-

wickelt sich der Bebauungsplan aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, sobald diese Änderung wirksam ist.

Im Norden grenzt der geplante Geltungsbereich an den Außenbereich nach § 35 BauGB mit laut Flächennutzungsplan ausgewiesenen „landwirtschaftlichen Flächen“, im Süden liegt die Kreisstraße WÜ 4 welche durch den Ort führt, im Westen grenzt eine laut Flächennutzungsplan als „MD-Dorfgebiet“ ausgewiesene Fläche an. Im Osten liegt die Gemeinbedarfsfläche mit der St.-Albanus-Kirche.

Gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf „An der Kirche“ soll als Art der Nutzung ein „WA“ (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden.

Allgemein

Es wird empfohlen als Rechtsbezug die Fassung der für diesen Bebauungsplan anzuwendenden Baunutzungsverordnung anzugeben.

Zur Immissionsschutzrechtlichen Problematik wird direkt auf die Stellungnahme Immissionsschutz verwiesen.

Weiterhin wird empfohlen, mögliche einzuhaltende Abstände zur bestehenden Kreisstraße WÜ 4 mit dem Straßenbauamt abzuklären und diese ggfs. in die Planzeichnung mit aufzunehmen.

FESTSETZUNGEN

A. Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichnung Es wird zur Eindeutigkeit empfohlen die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen zu vermaßen, da diese einheitlich verlaufen.

B. Textliche Festsetzungen

B.2.3.3 Hier wird empfohlen die Formulierung in der Form zu ändern „...von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.“

B.2.5.1 Es wird darauf hingewiesen, dass laut Bebauungsplan als „private Grünfläche“ festgesetzte Flächen nicht zur Berechnung der Grundflächen-, oder Geschossflächenzahl als Fläche des Baugrundstückes (Grundstücksfläche) hinzugerechnet werden können, da sie nicht zum „Bauland“ hinzuzählen. Es wird empfohlen, dies bei den betroffenen Grundstücken ggfs. zu berücksichtigen.

C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

C.1 Es wird empfohlen anstatt den Begriff „Gesamthöhe“ den Begriff „maximal zulässige Firsthöhe“ oder eine ähnliche Formulierung zu verwenden, so dass hiermit klargestellt wird, dass diese Höhe nur für geneigte Dächer gilt.

Zur Klarstellung wird empfohlen die Formulierung zu ergänzen z.B. „Den oberen Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand...“ und eventuell falls erforderlich auch für die festgesetzte „Gesamthöhe (Firsthöhe)“ eine Beschreibung des oberen Bezugspunktes anzugeben.

Für den unteren Bezugspunkt wird empfohlen die gewählte Höheneinstellung für die vorhandenen Eckgrundstücke und die Grundstücke zu überprüfen, welche nicht vollständig an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und falls erforderlich hierfür noch ergänzende oder differenzierte Festsetzungen zu treffen.

Allgemein wird bei den Festsetzungen der Wand-, und Firsthöhen angeraten, diese in vereinfachten Skizzen/Piktogrammen zeichnerisch zu erläutern.

C.2 Allgemein wird angeregt über die Notwendigkeit der Regelung zur Zulässigkeit von Zwerchgiebeln zu sprechen.

C.2.2 Es wird empfohlen eine Neigung festzulegen von z.B. „0-3°“ oder „ab einer Dachneigung von 4° kann auf die Dachbegrünung“ verzichtet werden, damit eindeutig geregelt ist, was als „Flachdach“ eingestuft wird und ab wann diese Festsetzung nicht mehr anzuwenden ist. Ansonsten führt es sicherlich zu Diskussionen, da eine Dachbegrünung kostenintensiver ist als eine Dacheindeckung mit einer Folie o.ä.

C.3 Gebäudegestaltung

Es wird empfohlen die Formulierung eindeutiger zu gestalten, damit die laut Bebauungsplan geregelte „Ausnahme“, welche in diesem Bereich auch zulässig ist, eindeutig formuliert ist.

Hierzu sollte angegeben werden welche Abmessungen als „untergeordnet“ eingestuft werden und ob 20% der Fassadenanteile für das Gesamte Gebäude oder nur pro Gebäudeseite gerechnet werden. Nur mit einer eindeutig formulierten Ausnahme unter Einhaltung der durch die Gemeinde vorgegebenen Voraussetzungen ist eine nach Bebauungsplan geregelte Ausnahme ohne Antrag möglich.

- E. Zeichnerische Hinweise
Es wird empfohlen die vorhandenen Höhenlinien in der Planzeichnung zu ergänzen.
Es wird empfohlen die Nutzungsschablone hier mit aufzuführen und zu erläutern.
- E.4 Hier wird um Klarstellung gebeten ist das Gebäude, welches als „ehemaliges Gebäude“ in der Legende aufgeführt ist bereits abgebrochen, dann wird empfohlen dieses auch nicht mehr im Bebauungsplan mit aufzuführen. Ist das Gebäude noch Bestand sollte im Bebauungsplan geklärt werden wie mit diesem Bestandgebäude umgegangen werden muss.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Fassung der Baunutzungsverordnung angegeben wird. Bzgl. einzuhaltender Abstände wird festgestellt, dass es sich im Bereich des BPlans „An der Kirche“ um ein innerörtliches Gebiet handelt und die Anbauverbots-, bzw. Anbaubeschränkungszonen nur außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze einzuhalten sind. In innerörtlichen Bereichen ist keine Darstellung dieser notwendig. Eine Bemaßung des Abstandes der Baugrenzen zur Grundstücksgrenze wird für nicht erforderlich erachtet. Die Formulierung bei den Festsetzungen B.2.3.3 wird gemäß der Anregung geändert. Hinsichtlich der Höheneinstellung der Gebäude wird die vorgeschlagene Formulierung „maximal zulässige Firsthöhe“ übernommen und der First als höchster Gebäudeteil definiert. Eine Differenzierung der Grundstücke, die nicht vollständig an der Straße liegen, wird nicht vorgenommen, da das Gelände relativ eben verläuft. Auf Piktogramme wird ebenfalls verzichtet. Zwerchgiebel sollen nicht zugelassen werden, da diese in der Umgebung im Ortsbild nicht vorhanden sind und sich das neue Wohngebiet in die Umgebung einbinden soll. Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe sind Zwerchgiebel nicht zulässig. Zur Definition von Flachdächern wird eine Spanne der Dachneigung angegeben. Bezüglich der Gebäudegestaltung unter Punkt C.3 wird klargestellt, dass sich die angegebenen 20 % der untergeordneten Gebäude- oder Fassadenteile auf das gesamte Gebäude beziehen. Die Festsetzung wird demnach wie folgt ergänzt „Eine Ausnahme ist für untergeordnete Gebäudeteile und Fassadenteile in Summe kleiner 20 % zulässig.“ Die Höhenlinien werden im Bebauungsplan dargestellt, die Nutzungsschablone als zeichnerischer Hinweis erläutert und das ehemalige Gebäude aus den zeichnerischen Hinweisen entfernt, da es bereits abgebrochen wurde.

→ Im Ausschuss kommt man darin überein,

- zu den im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen verschiedenen Dachgaubenformen auch „Zwerchgiebel“ hinzuzufügen,
- Flachdächer im Sinne des Bebauungsplans als Dächer von 0 bis 5 Grad Dachneigung zu definieren,
- dass sich die 20 % der für grelle Farbanstriche zugelassenen Gebäudeteile und Fassadenteile auf das gesamte Gebäude beziehen.

→ Dem noch zu fassenden Annahme- und Auslegungsbeschluss soll der Entwurf des Bebauungsplans vom 20. April 2017 zugrunde gelegt werden.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2 Bebauungsplan "Wiesenweg III" - Behandlung der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Sachverhalt:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wiesenweg III“ wurden in der Zeit vom 13.02.2017 bis einschließlich 14.03.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Am Verfahren wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Frau Goesmann von der Auktor Ingenieur GmbH erläutert die eingegangenen Stellungnahmen.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.1 Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 09.02.2017

Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Bei der Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsanschlüssen sollte der Versorger verpflichtet werden, jedes Grundstück mit Glasfaser anzubinden.

Nur so sind die künftig benötigten Bandbreiten zu realisieren. Für die Vermarktung der Baugrundstücke ist die Breitbandversorgung ein gewichtiges Argument.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die Anbindung der Grundstücke mit Glasfaser im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.2 Stellungnahme vom Team Orange vom 10.02.2017

Wesentlichster Aspekt für die Entsorgung der im beplanten Gebiet anfallenden Abfälle ist die Anfahrbarkeit der dort liegenden Grundstücke. Zur Beurteilung der Anfahrbarkeit eines Grundstücks / einer Straße sind insbesondere die folgenden Vorgaben heranzuziehen:

8. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich durchgängig um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen.
9. Die Straßen müssen für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein. Die von uns eingesetzten Fahrzeuge haben ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 32 t.
10. Die geforderte Mindestdurchfahrtsbreite beträgt bei geradem Straßenverlauf 3,55 m (Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr) bzw. 4,75 m (Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr). In Kurvenbereichen sind zusätzlich die Schleppkurven der Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen.
11. Die lichte Durchfahrts Höhe von 4,50 m ist durchgängig, insbesondere jedoch im Bereich der Straßenbegrünung, zu beachten.
12. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.
13. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen muss so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.
14. Am Ende einer Sackgasse muss verpflichtend eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Die Zufahrt zur Wendeanlage muss mindestens 5,50 m breit sein. Ist die Wendeanlage in der Mitte frei befahrbar und am Rand frei von Hindernissen, beträgt der Mindestdurchmesser 22,00 m. Weist die Wendeanlage in der Mitte eine Pflanzinsel von maximal 6,00 m auf, beträgt der Mindestdurchmesser 25,00 m.

Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, bitten wir Sie um Übersendung eines die Bemaßung enthaltenden Detailplans für die im Norden des beplanten Gebiets liegenden Wendeanlage.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die geplante Straßenbreite 6,50 m beträgt, einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m aufweist und somit ausreichend bemessen wurde. Die Übersendung eines die Bemaßung enthaltenden Detailplans erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.3 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.02.2017

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenweg III“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Am Rande des Planbereiches befinden sich 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 TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2m bis 0,3m 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://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 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.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die angesprochenen Punkte in der Erschließungsplanung zu beachten sind.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.4 Stellungnahme der Bayernwerk AG vom 21.02.2017

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass in dem von Ihnen dargelegten Geltungsbereich

- der sich außerhalb unseres Versorgungsbereiches befindet -

keine 110-kV/ 20-kV/ 0,4- kV/Fernmelde/ Gasanlagen der Bayernwerk AG vorhanden sind.

Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bauplanes. Wir bitten Sie, uns für dieses und für weitere Verfahren der Gemeinde Hausen betreffend, aus ihrem Verteiler zu streichen.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die Bayernwerk AG nicht mehr an Bauleitplanverfahren der Gemeinde Hausen zu beteiligen.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.5 Stellungnahme vom Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Würzburg vom 24.02.2017

In seinem Umweltgutachten 2016 beschreibt der Sachverständigenrat für Umweltfragen den zu hohen Flächenverbrauch als eines der schwerwiegenden Umweltprobleme in Deutschland. Der Flächenverbrauch sei daher bis spätestens 2030 auf netto null zu senken. Damit wird der Beschluss des Bundesrates unterstützt. Auch das Umweltbundesamt mahnt eine Reduktion des Flächenverbrauches an (<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 fruchtbarer 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.“ Leerstände im bestehenden Gewerbegebiet sollten daher zuerst genutzt werden. Hierzu treffen die Planunterlagen keine Aussagen. Diese ist aber nötig, um dem Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG gerecht zu werden.

Gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ sind Ackerflächen mit hochwertigen Böden in die Kategorie II oberer Wert einzuordnen. Die hohe Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Arten der Agrarflur unterstützt diese Forderung.

Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen für den Feldhamster und die betroffenen Ackervögel ist durch ein Monitoring zu überprüfen.

Gegebenenfalls sind Nachbesserungen einzuleiten.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass mit Grund und Boden in der Gemeinde so sparsam wie möglich umgegangen wird. Mittlerweile sind alle Flächen im bestehenden Gewerbegebiet verkauft und sollen auch zeitnah bebaut werden, wodurch keine weiteren gewerblichen Bauflächen in Hausen zur Verfügung stehen. Vom Landratsamt Würzburg wurde die Berechnung zum erforderlichen Kompensationsumfang als fachlich richtig anerkannt, wodurch keine Nachbesserung in der Bewertung der Ackerflächen als nötig angesehen wird. Eventuell notwendige Auflagen für den Feldhamster-Ausgleich werden seitens der höheren Naturschutzbehörde im bereits beantragten Antrag auf Ausnahmegenehmigung gefordert und sind dann entsprechend einzuhalten.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.6 Stellungnahme der Autobahndirektion Nordbayern vom 06.03.2017

Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 75 m zum befestigten Fahrbahnrand der BAB A7.

Die Bundesautobahn A 7 sowie die 40 m-Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG und die 100 m-Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn = Standstreifenrand) ist im Plan eingetragen.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenweg III“, wenn folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise berücksichtigt werden:

1. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges sowie das Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone der BAB A7 durchgeführt werden.
2. Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 nicht geblendet werden kann.
3. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
4. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der BAB A7 zugeführt werden.
5. Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A7 beeinträchtigen können.
6. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Vorsorglich weisen wir noch auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B/8-4641.1-001/187 (MABl. Nr. 16/1988) hin und teilen nachstehend die zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Angaben mit:

AK Schweinfurt / Werneck - AS Gramschatzer Wald

1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2010	56.322Kfz./24Std.
2. Prognosebelastung für 2020	65.000 Kfz./24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose	20/ 45 %
3. Steigungen kleiner als	5 %

Hinweis:

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur öffentlich-rechtliche Belange. Falls die Autobahndirektion Nordbayern als Bundesstraßenverwaltung mit eigenen Grundstücken von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen ist, bitten wir um gesonderte Mitteilung.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Auflage Nr. 2 und 3 in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufgenommen werden. Nr. 4 wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise Nr. 1 und 5 sind bereits in den Unterlagen zum Bebauungsplan beachtet. Nr. 6 ist nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.7 Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Würzburg vom 23.02.2017

Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Am Wiesenweg“ soll über die bestehenden Anschlüsse des vorgenannten Gewerbegebietes bei Abschnitt 120 Station 0,299 und Abschnitt 120 Station 0,518 an die Kreisstraße WÜ 4 angeschlossen werden.

Derzeit besitzt keine der beiden vorhandenen Verknüpfungen mit der Kreisstraße eine Linksabbiegespur.

Die Leistungsfähigkeit und Qualitätsstufe der vorgenannten Anschlüsse ist auf Grundlage des prognostizierten Mehrverkehrs durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach HBS nachzuweisen.

Die Kosten eines eventuell erforderlichen Umbaus der Knotenpunkte trägt die Gemeinde.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Ermittlung zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte beauftragt wurde. Bei der Berechnung wurde die vorhandene Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte als ausreichend bemessen mit ei-

ner Qualitätsstufe A nachgewiesen. Bei einer Prognose für die nächsten 30 Jahre wird die Qualitätsstufe B erreicht, welche immer noch ausreichend leistungsfähig ist. Ein Umbau der Knotenpunkte ist demnach nicht erforderlich. Die Ergebnisse der Berechnung sollen als Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in die Begründung aufgenommen werden.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.8 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 09.03.2017

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch 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 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.

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 Kunst- denkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Hinweise bereits im Bebauungsplan enthalten sind. Zudem wird angemerkt, dass lt. Unterer Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme vom 15.03.2017 zum VE), die „im Verfahren zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtlichen Belange [...] gewahrt“ wurden und „zusätzliche Anmerkungen oder Hinweise [...] nicht veranlasst“ werden müssen.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.9 Stellungnahme der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lülsfeld vom 06.03.2017

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens. Die Straßenanbindungen des neuen Gewerbegebietes berühren an den Grenzen 20-kV- und 1-kV-Kabel der Unterfränkischen Überlandzentrale eG.

Die genaue Lage unserer Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft. Diese finden Sie unter www.uez.de/Planauskunft.html. Auf Anforderung können wir Ihnen diese auch digital zusenden.

Sicherheitshinweise:

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe unserer Anlagen ist eine Einweisung durch unseren Netzservice, Tel. 09382/604-251, zwingend erforderlich. Bei Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise in dem beigefügten Sicherheitsmerkbblatt zwingend einzuhalten. Bitte geben Sie dieses auch im Rahmen der Ausschreibung an die ausführenden Baufirmen weiter.

Zur Versorgung des neuen Gewerbegebietes mit elektrischer Energie benötigen einen Standort für eine Trafostation mit den Maßen 7 x 5 m. Der Standort sollte möglichst im Bereich der Grünflächen

in der Nähe des Rückhaltebeckens gewählt werden. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan. Die Anbindung an unser 20-kV-Netz werden wir aus der Straße am Wiesenweg über die neue Anbindung im Südwesten vornehmen. Für unsere Kabeltrasse sollte eine Verlegezone möglichst außerhalb der Verkehrsflächen, z. B. in einem Gehweg, berücksichtigt werden.

Gerne erstellen wir ein Straßenbeleuchtungskonzept für den Ausbaubereich. Über die Berücksichtigung der Tiefbaupositionen für die Straßenbeleuchtungskabel sowie die Leuchtenfundamente in Ihrer Ausschreibung sind wir Ihnen dankbar.

Unsere vorläufige Planung sieht vor, die Baugrundstücke mit Glasfaser-Anschlüssen für schnelles Internet (FTTH) zu versehen. Die FTTH-Verlegung ist abhängig von der Ausbauentcheidung der Deutschen Telekom AG mit der wir in diesem Bereich kooperieren.

Abgesehen von den vorgenannten Ausführungen bestehen von Seite keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Am Wiesenweg III“ der Gemeinde Hausen, Ortsteil Erbshausen.

Sobald uns Ihre detaillierten Informationen über den Bauzeitenplan vorliegen, können wir mit den konkreten Planungen unserer Maßnahmen beginnen. Wir bitten um rechtzeitige Mitteilung bzw. Benachrichtigung - mindestens 12 Wochen vor Baubeginn der Tiefbauarbeiten.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die vorhandenen Kabelanlagen bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden und dass die genauen Details bei der Erschließungsplanung mit der ÜZ Lültsfeld abgestimmt werden.

→ Gemeinderat Klaus Römert regt an, zu überprüfen, ob die Trafostation im Bereich des „alten“ Wendehammers (am nordwestlichen Ende des Baugebietes „Wiesenweg II“) situiert werden könnte.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.10 Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.03.2017

Bereich Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme

Für die 3,94 ha große Erweiterung des Gewerbegebietes und beschränkten Industriegebietes nach Norden sollen weitere ca. 3,8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen werden. Das bestehende Baugebiet umfasst mittlerweile eine Fläche von ca. 11 ha, von der ca. noch 2 ha frei verfügbar sind. Vergleicht man die Siedlungs- und Freiraumentwicklung mit Hilfe des IÖR-Monitor Programmes des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung (<http://www.ioer-monitor.de/impressum/> hier nachlesbar) so hat sich der Prozentsatz der Siedlungsfläche in dem ländlich strukturierten Gebiet von dem Jahr 2000 bis 2015 von 3,8 % auf 5,7 % deutlich erhöht. Vorwiegend soll das geplante Baugebiet auf hochwertigen Lösslehmböden (Lösslehm, Zustandsstufe 3 und 4 und Bodenwerte 74/74 bzw. 68/68) und einem kleinen Teilgebiet Lösslehm mit sandigem Lehm (SL, Lß, Zustandsstufe 4, 62/62) entstehen.

Die geplante Ackerfläche, wie schon die in Anspruch genommenen Ackerflächen zählen zu den hochwertigsten Löss-Lehmböden, wie sie nur vereinzelt in Bayern, selten in Deutschland und in wenigen Regionen in der Welt vorkommen. An diesem Agrarstandort bestehen die besten Erzeugungsbedingungen um alle landwirtschaftlichen Kulturen, aber auch die Option Sonderkulturen und gärtnerischen Kulturen anzubauen und mit sicheren hohen Erträgen zu ernten. Die Flächen sind in Folge einer Flächenzusammenlegung (1980) zu großen Einheiten strukturiert. Diese Struktur ermöglicht eine rentable und arbeitserleichternde Bewirtschaftung mit modernen großen landwirtschaftlichen Maschinen.

Der Entzug von hochwertigen Ackerflächen mindert die Wirtschaftlichkeit der heimischen landwirtschaftlichen Betriebe. Die verlorenen landwirtschaftlichen Flächen fehlen den Bewirtschaftern im hartumkämpften Pachtmarkt. Der Druck auf die Pachtpreise nimmt zu. Immer weniger Pachtflächen stehen zur Verfügung, somit werden die Produktionsbedingungen für die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in dieser Region immer schwieriger.

Boden ist der wichtigste Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und eine nicht erneuerbare Ressource. Allein in Bayern werden täglich 16 ha und in Deutschland immer noch 73 ha in Anspruch genommen. Gerade in der Region Würzburg Nord (A3, A7, B19) konkurrieren viele Gemeinden mit großzügiger Ausweisung von Gewerbegebieten um bauwillige Unternehmen, wobei in den letzten Jahren sehr viel wertvoller Ackerboden für immer verschwunden ist. Es besteht die Gefahr, dass einzelne Gemeinden gegeneinander ausgespielt werden und dass später, da keine Rückbaupflichtung besteht, Schrottimmobilien zurückbleiben. Das AELF regt als Träger öffentlicher Belange an, dass diese Gemeinden in interkommunaler Zusammenarbeit eine gemeinsame Strategie zur Ausweitung der Gewerbefläche im tatsächlich benötigten Maß entwickeln. Dabei sollte bei der Flächenauswahl der Boden ein gewichtiges Abwägungskriterium sein.

Der fruchtbare Ackerboden ist ein endliches Gut und auf dieser Erde nicht vermehrbar. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;....“

Bedarfs- und Alternativprüfung

Das Baugesetzbuch wurde am 20.09.2013 geändert und folgender Gesetzestext hinzugefügt: „ § 1a (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.....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.“

In der vorliegenden Vorentwurfsplanung wird eine genaue Darlegung der noch nicht bebauten Flächen und der zu erwartenden Bedarfes vermisst. Aus Sicht der Landwirtschaft sollten die Flächen mit den besten Böden vorrangig der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, alternativ sind in diesem Bereich Standorte mit schlechten Böden vorhanden. Wenn man die Bodenkarte von 1971 betrachtet (siehe Anhang), wurde dies früher bei der Besiedlung von Erbshausen beachtet. Obwohl Erbshausen mit hochwertigen Lösslehm Böden reich ausgestattet ist, gibt es hier auch Bereiche mit schwierigen lehmig-tonigen Böden (Bodenwerte um die 35 Punkte).

Mutterboden /Immissionen

Von Seiten der Landwirtschaft wird begrüßt, dass bereits in der Vorentwurfsplanung unter Hinweis der 'Schutz des Mutterbodens' (mit Abgabe an Landwirte zur Bodenverbesserung) und die evtl. periodisch auftretenden Emissionen von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung aufgenommen wurden.

Landwirtschaftliche Wege

Um an die benachbarten östlichen Waldflächen und die nördlichen landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaften zu können ist der Erhalt des Bewirtschaftungsweges Flurnummer 411 und 423 erforderlich. Die gemeinsame Nutzung des östlich im Baugebiet verlaufenden Wirtschaftsweges sollte auch zukünftig ohne Konflikte möglich sein.

Immissionen von Seiten der Landwirtschaft

Die Randbereiche des Wohnbaugebietes grenzen im Osten und Norden an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Gewerbegebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Errichtung eines Ökokontos von Seiten der Gemeinde wird vom AELF begrüßt. Wünschenswert wären zudem der Ausgleich in Form von Ersatzmaßnahmen oder von produktionsintegrierten Maßnahmen auf weiterhin bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen (wie Lerchenfenster oder Feldhamsterstreifen).

Der Feldhamsterausgleich soll dauerhaft auf einer waldnahen Fläche analog zum Feldhamsterhilfsprogramm (FHP) 1 durch streifenweisen Anbau von Luzerne und (unbeerntetem) Getreide erfolgen. Dies ist nach unserer Auffassung nicht nachhaltig möglich, weil nach mehrjährigem Luzerneanbau wegen deren Selbstunverträglichkeit jeweils eine Anbaupause von mindestens 6 Jahren eingehalten werden sollte. Dies kann bei der vorgesehenen Konzeption nicht umgesetzt werden. Auf einer aktuellen Besprechung zum FHP 3 forderte die für den Feldhamsterschutz zuständige Höhere Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken nicht nur einen Abstand von 250 m zu Waldflächen sondern auch einen Abstand von 100 m zwischen den Hamsterschutzstreifen zu beachten. Wir schlagen deshalb vor, dass die vorgesehenen Streifen analog zu den produktionsintegrierten Maßnahmen-(PIM)-Flächen der Unteren Naturschutzbehörde in der Gemarkung durch Verträge mit örtlichen Landwirten auf wechselnden geeigneten Flächen etabliert werden.

Die Erfahrung zeigt, dass bei mehrjährigem Anbau von sehr spät „geerntetem“ Getreide Unkrautprobleme, insbesondere eine starke Zunahme von Ackerkratzdisteln zu beobachten ist. Deshalb wurde vom Ingenieurbüro in Ausnahmefällen bereits die Möglichkeit einer Herbizidmaßnahme zugelassen. Um den bürokratischen Aufwand gering zu halten schlagen wir vor, dass statt einer Erlaubnis von der zuständigen Behörde eine Meldung über eine Herbizidmaßnahme bei der UNB ausreicht.

Laut der Berechnung des zu Grunde liegenden Leitfadens: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden: „Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, ... in die Betrachtung nicht einbezogen.“ Entsprechendes gilt wie hier bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten öffentlichen Grünflächen und zum Teil für das Regenrückhaltebecken. Hierdurch verringert sich die Flächengröße für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.

Von Seiten des AELF wird für die Berechnung des Ausgleichsbedarfes der vorläufig gewählte Kompensationsfaktor für intensiv genutztes Ackerland von 0,5 als zu hoch erachtet. Laut Leitfaden ist eine Spanne von 0,3-0,6 vorgegeben. Beim möglichen Kompensationsfaktor 0,3 würde sich rechnerisch der Ausgleichsbedarf von ca. 1,9 ha auf ca. 1,1 ha verringern. Zudem muss der Feldhamsterausgleich auch noch geleistet werden.

Mit der Auswahl der externen Ausgleichsflächen 'Eselpfad' (Rieden Fl.Nr. 238, 1,14 ha) und 'Nägleinsee' (Erbshausen, Fl.Nr. 655; 0,46 ha) besteht aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Fazit:

Der vorliegende Vorentwurf plant die Inanspruchnahme von einer Ackerfläche mit ca. 3,8 ha für die Bebauung und von einem Acker mit ca. 2 ha für den Feldhamsterausgleich auf für die Landwirtschaft hochwertigsten Lößlehmböden.

Aus Sicht der Landwirtschaft ist nicht jede einzelne weitere Planungsgebietsfläche, sondern die fortwährende ungebremste Flächeninanspruchnahme im nördlichen Bereich von Würzburg zu kritisieren.

Bereich Forsten

Von Seiten des Forstes wird eine frühzeitige Beteiligung begrüßt.

Die Ausweisung von Bauflächen und die Festsetzungen im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan dienen u.a. auch dazu die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Daher ist der Abstand zum Waldrand bereits bei der Festsetzung der Flächen zu beachten. Bei der geplanten Baufläche wird ein Abstand der Bebauung von mindestens einer Baumlänge (30m) zum Wald aus Gründen der Sicherheit generell empfohlen.

Bei einer konkreten Umsetzung der im Vorentwurf vom 13.12.2016 dargestellten Baumfall- und Baugrenze, stehen der Festsetzung keine forstfachlichen Belange entgegen.

Um Konflikte frühzeitig zu vermeiden, wird empfohlen eine Haftungsausschlusserklärung der Bauherren gegenüber möglichen Schäden durch Baumfall dem künftigen Bauantrag beizufügen. Die Verzichtserklärung der Bauherren dient der Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

Das AELF Würzburg bittet um eine Kopie der Protokolle der Abwägungen der Kommune.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass mit Grund und Boden in der Gemeinde so sparsam wie möglich umgegangen wird. Mittlerweile sind alle Flächen im bestehenden Gewerbegebiet verkauft und sollen auch zeitnah bebaut werden, wodurch keine weiteren gewerblichen Bauflächen in Hausen zur Verfügung stehen. Der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans erbracht und seitens der Regierung anerkannt. Somit ist keine weitere Detaillierung des Bedarfsnachweises oder Alternativenprüfung erforderlich. Angrenzende Wirtschaftswege außerhalb des Geltungsbereiches bleiben in ihrer Funktion erhalten und werden durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Der Hinweis „Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Gewerbegebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Über die erforderlichen Maßnahmen zur feldhamsterfreundlichen Bewirtschaftung wird die Höhere Naturschutzbehörde Auflagen in ihrem Bescheid formulieren, die dann entsprechend umzusetzen sind. Die öffentlichen Grünflächen wurden bei der Ermittlung

des Kompensationsbedarfes abgezogen und seitens des Landratsamtes als korrekt und vollständig anerkannt. Die Empfehlung der Haftungsausschlusserklärung wird zur Kenntnis genommen und gemeindeintern darüber beraten.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.11 Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 14.03.2017

Die Planung sieht die Ausweisung eines ca. 3,9 ha großen Gewerbe- und Industriegebiets vor. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wiesenweg III“ läuft das Verfahren zur 10. Flächennutzungsplanänderung.

Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt (vgl. 3.1 LEP). Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), B II 3.2 Regionalplan der Region Würzburg (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.

Ein Abgleich mit unserem Raumordnungskataster hat ergeben, dass innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebiets Wiesenweg II noch freie, gewerblich nutzbare Parzellen vorhanden sind. Der Umweltbericht zum Bauleitplanentwurf sagt hinsichtlich der bestehenden Baulückenaus, dass eine Nachverdichtung nicht möglich ist. Es fehlt jedoch eine nachvollziehbare Begründung.

Hier ist detaillierter zu erläutern, wie es um die Flächenverfügbarkeit im bestehenden Gewerbegebiet bestellt ist. Darüber hinaus ist darzulegen, worin die Einschätzung des zusätzlichen Bedarfs gründet. Denkbar wären etwa konkrete Erweiterungs- oder Verlagerungswünsche bestehender Betriebe oder auch konkrete Anfragen von Betrieben aus der Region.

Das Erfordernis der Planung ist entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 in der Begründung zum Bauleitplanentwurf detailliert und nachvollziehbar darzulegen. Sofern der Bedarfsnachweis hinreichend konkret dargestellt wird, bestehen keine Einwände gegen die Bauleitplanung.

Agglomerationsentwicklung

Hinsichtlich einer möglichen Agglomerationsentwicklung von Einzelhandelsbetrieben ergeht der Hinweis, dass Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, den Einzelhandelszielen unter 5.3 LEP unterliegen.

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201 entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

In nicht zentralen Orten müssen demnach in der Bauleitplanung bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um das Entstehen einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration generell auszuschließen. Hausen ist kein Zentraler Ort und somit hiervon betroffen.

Der Standort wird von der höheren Landesplanungsbehörde allgemein als kritisch für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben angesehen. Der komplette Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet wäre h. E. ein geeignetes Mittel, die Bildung einer o.g. Agglomeration zu verhindern. Es wird empfohlen, Änderungen der textlichen Festsetzungen bezüglich der Einzelhandelsproblematik frühzeitig mit der höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen (Ansprechpartner: Herr Golsch 0931-380-1387).

Bannwald und Waldfunktionen

Das Plangebiet grenzt westlich an Bannwald sowie an ein Waldgebiet, dem laut Waldentwicklungsplan eine besondere Bedeutung für den lokalen Klimaschutz zukommt. Gemäß Grundsatz 5.4.2 LEP sollen große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder öko-

logisch besonders bedeutsame Wälder vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (analog Grundsatz BIII 4.1 RP2). Da die Waldfunktionspläne derzeit überarbeitet werden, sind hinsichtlich der betroffenen Waldfunktionen die Feststellungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten maßgeblich.

Um mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können, sollte der Stellungnahme der zuständigen Forstwirtschaftsbehörden ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Feldhamster

Möglicherweise ist durch das Planvorhaben Lebensraum für gefährdete Tierarten (Feldhamster) betroffen. Gemäß Grundsatz 7.1.6 LEP sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Um mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können, sollte daher der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden ein besonderes Gewicht beigemessen.

Fazit

Nach alledem werden seitens der Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde Einwände gegen das Planvorhaben erhoben, die nur dann zurückgestellt werden können, sofern

- der Bedarfsnachweis hinreichend konkret dargelegt wird,
- die zuständigen Naturschutz- und Forstwirtschaftsbehörden keine Einwände gegen die Bauleitplanung erheben und
- die Entstehung einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration wirksam ausgeschlossen wird.

Hinweis

Seit dem 01.09.13 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern2013 (LEP) in Kraft. Die ehemals überregionalen Entwicklungsachsen existieren im aktuellen LEP nicht mehr. Insofern bitten wir den Text auf S. 7 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf anzupassen.

Weiter betreffen nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk u.a. die folgenden Festsetzungen, Planungen und Einrichtungen das Gebiet des Bauleitplanentwurfs:

- Abwasserentsorgungsleitung (Zweckverband Obere Pleichach)

(betrifft die Ausgleichsfläche auf FlurNr. 656, Gemarkung Erbshausen)

Falls nicht bereits geschehen sollte auch die zuständige Stelle bei der Aufstellung des Bauleitplans beteiligt werden.

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

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass mit Grund und Boden in der Gemeinde so sparsam wie möglich umgegangen wird. Der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der parallel laufenden 10. Änderung des Flächennutzplans erbracht und seitens der Regierung anerkannt. Somit ist keine weitere Detaillierung des Bedarfsnachweises oder Alternativenprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Bezüglich der Agglomerationsentwicklung wird der komplette Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet in der Festsetzung B.2.1.1 ergänzend festgesetzt. Durch die im B-Plan enthaltene Baumfallgrenze von 30 m stehen keine forstfachlichen Belange entgegen. Ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde bereits bei der Höheren Naturschutzbehörde eingereicht, um mit der Thematik Feldhamster fachgerecht umzugehen. Die Begründung wird auf S. 7 der Lesefassung dem LEP angepasst.

→ Der Grundstücks- und Bauausschuss spricht sich ausdrücklich gegen einen völligen Ausschluss der Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet aus.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt (vgl. 3.1 LEP). Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), B II 3.2 Regionalplan der Region Würzburg (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.

Ein Abgleich mit unserem Raumordnungskataster hat ergeben, dass innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebiets Wiesenweg II noch freie, gewerblich nutzbare Parzellen vorhanden sind. Der Umweltbericht zum Bauleitplanentwurf sagt hinsichtlich der bestehenden Baulücken aus, dass eine Nachverdichtung nicht möglich ist. Es fehlt hier jedoch eine nachvollziehbare Begründung.

Hier ist detaillierter zu erläutern, wie es um die Flächenverfügbarkeit im bestehenden Gewerbegebiet bestellt ist. Darüber hinaus ist darzulegen, worin die Einschätzung des zusätzlichen Bedarfs gründet.

Denkbar wären etwa konkrete Erweiterungs- oder Verlagerungswünsche bestehender Betriebe oder auch konkrete Anfragen von Betrieben aus der Region.

Sofern der Bedarfsnachweis hinreichend konkret dargestellt wird, bestehen keine Einwände gegen die Bauleitplanung.

Agglomerationsentwicklung

Hinsichtlich einer möglichen Agglomerationsentwicklung von Einzelhandelsbetrieben ergeht der Hinweis, dass Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, den Einzelhandelszielen unter 5.3 LEP unterliegen.

Der 15. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat im Rahmen einer Normenkontrollsache mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201 entschieden, dass Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten stets verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Dieses Erfordernis ergebe sich aus § 1 Abs. 4 BauGB, der Ausdruck eines umfassenden Gebotes zu dauerhafter materieller Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Rahmenvorgaben der Raumordnung sei.

In nicht zentralen Orten müssen demnach in der Bauleitplanung bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um das Entstehen einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration generell auszuschließen. Hausen ist kein Zentraler Ort und somit hiervon betroffen.

Der Standort wird von der höheren Landesplanungsbehörde allgemein als kritisch für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben angesehen. Der komplette Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet wäre h.E. ein geeignetes Mittel, die Bildung einer o.g. Agglomeration zu verhindern. Es wird empfohlen, Änderungen der textlichen Festsetzungen bezüglich der Einzelhandelsproblematik frühzeitig mit der höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen (Ansprechpartner: Herr Golsch 0931-380-1387).

Bannwald und Waldfunktionen

Das Plangebiet grenzt westlich an Bannwald sowie an ein Waldgebiet, dem laut Waldfunktionsplan eine besondere Bedeutung für den lokalen Klimaschutz zukommt. Gemäß Grundsatz 5.4.2 LEP sollen große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (analog Grundsatz B III 4.1 RP2). Da die Waldfunktionspläne derzeit überarbeitet werden, sind hinsichtlich der betroffenen Waldfunktionen die Feststellungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten maßgeblich.

Um mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können, sollte der Stellungnahme der zuständigen Forstwirtschaftsbehörden ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Feldhamster

Möglicherweise ist durch das Planvorhaben Lebensraum für gefährdete Tierarten (Feldhamster) betroffen. Gemäß Grundsatz 7.1.6 LEP sollen Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Um mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können, sollte daher

der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden ein besonderes Gewicht beigemessen.

Fazit

Nach alledem werden seitens des Regionalen Planungsverbands Würzburg Einwände gegen das Planvorhaben erhoben, die nur dann zurückgestellt werden können, sofern

- der Bedarfsnachweis hinreichend konkret dargelegt wird,
- die zuständigen Naturschutz-, und Forstwirtschaftsbehörden keine Einwände gegen die Bauleitplanung erheben und

die Entstehung einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration wirksam ausgeschlossen wird.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass mit Grund und Boden in der Gemeinde so sparsam wie möglich umgegangen wird. Der Bedarfsnachweis wurde im Rahmen der parallel laufenden 10. Änderung des Flächennutzplans erbracht und seitens der Regierung anerkannt. Somit ist keine weitere Detaillierung des Bedarfsnachweises oder Alternativenprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Bezüglich der Agglomerationsentwicklung wird der komplette Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet in der Festsetzung B.2.1.1 ergänzend festgesetzt. Durch die im B-Plan enthaltene Baumfallgrenze von 30 m stehen keine forstfachlichen Belange entgegen. Ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde bereits bei der Höheren Naturschutzbehörde eingereicht, um mit der Thematik Feldhamster fachgerecht umzugehen. Die Begründung wird auf S. 7 der Lesefassung dem LEP angepasst.

→ Der Grundstücks- und Bauausschuss spricht sich ausdrücklich gegen einen völligen Ausschluss der Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet aus.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.13 Stellungnahme des Landratsamts Würzburg vom 15.03.2017

7. Bauplanungsrecht/Städtebau

Die Stellungnahme zu diesem Themenbereich wird so bald als möglich nachgereicht.

8. Wasserrecht/Bodenschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Für die im Geltungsbereich gelegene Flurnummer besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

9. Immissionsschutz

Die Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird sobald als möglich nachgereicht.

10. Naturschutz

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die genannten fachlichen Belange sind korrekt und vollständig behandelt. Soweit noch nicht geschehen, sollten noch Termine fixiert werden, um einen fristgerechten Vollzug sicher zu stellen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

In diesem Zusammenhang wird mitgeteilt, dass hierzu dringend eine frühzeitige Beteiligung der höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Unterfranken) erforderlich wird, da artenschutzrechtliche Verbote absehbar betroffen sein werden.

Unabhängig davon wird beratend mitgeteilt, dass das Grundstück Fl.Nr. 1569 der Gemarkung Rieden nur sehr bedingt für Schutzmaßnahmen zugunsten des Feldhamsters geeignet ist, da ein Flächenanteil von ca. 0,36 ha durch eine Bodenqualität von L5DV 50/48 nicht für den genannten Zweck geeignet erscheint und zudem die auf Seite 21 der speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung formulierten Mindestabstände zu störenden Nachbarnutzungen nicht gegeben sind.

In diesem Zusammenhang wird dringend geraten, im nächsten Planungsschritt die Eignung der genannten Fläche zu begründen und die vorgesehene Wirkung (über Monitoring und Anpassung der Maßnahmen) sicherzustellen oder eine Alternative vorzusehen.

Hinweise:

Die Regierung von Unterfranken wird als höhere Naturschutzbehörde von der unteren Naturschutzbehörde durch einen Abdruck der Fach- Stellungnahme über die laufende Planung informiert.

Bei der vorgesehenen Einspeisung der nicht zwingend erforderlichen Ersatzmaßnahmen ins Ökokonto bietet die untere Naturschutzbehörde ihre Mitwirkung an.

11. Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat keine Einwände.

Die im Verfahren zu berücksichtigenden denkmalschutzrechtliche Belange sind gewahrt.

Zusätzliche Hinweise oder Anmerkungen sind nicht veranlasst.

12. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes besteht mit der vorgelegten Bauleitplanung Einverständnis.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass eine zeitnahe Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde erfolgen soll. Ein Termin hierfür ist bereits vereinbart. Weiterhin wird festgestellt, dass keine Bedenken seitens Wasserrecht / Bodenschutz, Denkmalschutz und seitens des Gesundheitsamtes erhoben werden.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.14 Ergänzende Stellungnahme des Landratsamts Würzburg vom 30.03.2017

Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht:

1. Die Gemeinde Hausen bei Würzburg beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) und eines beschränkten Industriegebietes (GI-b) mit einer Gesamtfläche von ca. 3,94 ha. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Erbshausen, nördlich im Anschluss an das Gewerbe- / Industriegebiet „Am Wiesenweg“ bzw. „Am Wiesenweg II“. Westlich verläuft die BAB A7.
2. Diese Ausweisung war auch Bestandteil der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen (Änderungspunkt 1).
Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde seitens des Immissionsschutzes gefordert, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans die für das Gewerbe- und Industriegebiet zulässigen (Lärm-) Emissionskontingente LEK mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu berechnen und im Bebauungsplan festzulegen sind. Des Weiteren wurde verlangt, dass die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet infolge der westlich verlaufenden Autobahn BAB A7 und infolge des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes mittels Gutachten zu untersuchen und ggf. Schallschutzmaßnahmen auszulegen sind.
3. Es liegt ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 19.10.2015 vor (Erschließung des Gewerbegebietes „Am Wiesenweg III“, Hausen b. Würzburg - Schalltechnisches Gutachten).
Das Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel.
In diesem Gutachten wurden für die maßgeblichen Immissionspunkte die Vorbelastung aus dem umgebenden Gewerbelärm ermittelt und daraus die Emissionskontingentierung für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen abgeleitet. Das Plangebiet wurde in 3 Teilbereiche aufgegliedert. Auf Seite 21 des Gutachtens (Ziffer 6.1 Kontingentierung) sind Vorschläge für die Festsetzungen formuliert.
Die Geräuscheinwirkungen infolge der umliegenden Verkehrswege (BAB A7 und WÜ4) wurden ermittelt und mit den (Lärm-) Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass während des Tagzeitraums für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich keine Überschreitungen zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum liegen im gesamten Gewerbegebiet Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Im Gutachten werden als Abhilfemaßnahmen für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen Festsetzungen vorgeschlagen (Anordnung der Lüftungsfenster für Schlafräume

- an der der Autobahn abgewandten Ostseite bzw. zentrale Gebäudelüftung; resultierendes Bauschalldämmmaß mind. 31 dB).
4. Aus hiesiger Sicht sollte eine Modifizierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz erfolgen.
 - 4.1 Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zur Lärm-Kontingentierung sind nur teilweise übernommen worden. In Festsetzung B.2.5.4 (Immissionsschutz) ist lediglich die Tabelle (TF1, TF2, TF3 mit LEK, tags und LEK, nachts) enthalten. Die textlichen Ausführungen hierzu fehlen (Erläuterungen, Nachweispflicht). Die Teilflächen, auf die sich die Emissionskontingente beziehen, sind nicht dargestellt. In der Festsetzung A.1.2 sind für das beschränkte Industriegebiet flächenbezogene Schalleistungspegel genannt. Diese Bezeichnung ist veraltet. Es muss heißen: Emissionskontingente (LEK). Diese werden in der Festsetzung B.2.5.4 für die 3 Teilflächen genannt. Deshalb kann dies in A.1.2 entfallen. Die im Gutachten auf Seite 21 vorgeschlagenen Festsetzungen zur Kontingentierung sollten in den Bebauungsplan übernommen werden. Bei der Nachweispflicht wäre nicht nur das Genehmigungsverfahren, sondern auch das Genehmigungsfreistellungsverfahren zu nennen.
„Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45591, Abschnitt 5, durchzuführen.“
 - 4.2 Bei Festsetzung B.2.5.4.1 sollte das Gutachten genannt werden.
„Das vorliegende schalltechnische Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 19.10.2015 (Erschließung des Gewerbegebietes „Am Wiesenweg III“, Hausen b. Würzburg - Schalltechnisches Gutachten) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.“
 - 4.3 In der Festsetzung B.2.5.4.2 sollte zentrale Gebäudelüftung durch schallgedämmte zentrale Gebäudelüftung bzw. Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (gleiches Schalldämm-Maß wie die Fenster) ersetzt werden.
 - 4.4 In der Festsetzung B.2.5.4.3 wäre das Wort Außenflächen durch Außenbauteile (Außenwände, Fenster usw.) zu ersetzen.
- Ansonsten bestehen seitens des Immissionsschutzes keine Einwände.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt die genannten Anmerkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Nr. 4) im Bebauungsplan zu ergänzen bzw. klarzustellen. Es wird festgestellt, dass die Teilflächen, auf die sich die Emissionskontingente beziehen, in der Nutzungsschablone enthalten und somit dargestellt sind.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 2.15 Ergänzende Stellungnahme des Landratsamts Würzburg vom 05.04.2017

Beurteilung aus bauplanungsrechtlich/städtebaulicher Sicht:

Der geplante Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes, welcher am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Hausen Ortsteil Erbshausen angesiedelt ist, ist auch Bestandteil der 10. Änderung des Flächennutzungsplans, in dieser Änderung wird für die betroffenen Flächen die Art der Nutzung als G „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, sobald diese Änderung rechtswirksam ist.

Im Norden und Osten grenzt an den geplanten Geltungsbereich der Außenbereich nach § 35 BauGB mit laut Flächennutzungsplan ausgewiesenen „landwirtschaftlichen Flächen“ an, im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenweg 2“ der als Art der Nutzung GE und G1b ausweist. Im Westen liegt eine laut Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesene Fläche, welche Richtung Westen an die Flächen der BAB A7 angrenzt. Gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf „Wiesenweg III“ soll als Art der Nutzung ein „GE“ (Gewerbegebiet) und „G1b“ (beschränktes Industriegebiet) festgesetzt werden.

Allgemein

Es wird empfohlen in Bezug auf eventuell notwendige Abstände (Landwirtschaftlich bewirtschaftete Grundstücke, Düngemittel o.ä.) zu den Außenbereichsflächen das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten zu beteiligen bzw. zu befragen.

FESTSETZUNGEN

D. Zeichnerische Festsetzungen

A.2.3 Es wird empfohlen hier noch „...am tiefsten Geländepunkt entlang der Gebäudeanlage...“ zu ergänzen, um klarzustellen, dass hier nicht der Mittelwert, sondern der tiefste Punkt maßgeblich ist. Soll der Mittelwert gelten müsste dies entsprechend in der Festsetzung formuliert werden.

Grundsätzlich wird aus städtebaulicher Sicht eine Höheneinstellung in Bezug auf die Straßenoberkante der anschließenden Verkehrsfläche empfohlen, da hiermit das städtebauliche Erscheinungsbild und die Höheneinstellung der Gebäude innerhalb der Straßenabwicklung einheitlich geregelt werden kann.

A.2.4 siehe oben

A.4.3 Es wird empfohlen die für die „Öffentliche Parkfläche“ vorgesehenen Flächen eindeutig zu den Ein-, und Ausfahrten in der Plandarstellung abzugrenzen, da ansonsten die Erschließung für Grundstücke die direkt an „öffentliche Parkflächen“ angrenzen nicht geregelt ist, da die ganze Fläche vor dem Grundstück als „öffentliche Parkfläche“ laut Bebauungsplan festgesetzt ist.

A.7.4 Es wird empfohlen, soweit das Regenrückhaltebecken nicht unter die Vorgaben für eine Genehmigungsfreiheit nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG fällt, die Maße/Tiefe/ Böschungen des Beckens genau im Bebauungsplan anzugeben Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 um eine sonst zusätzlich erforderliche Abgrabungsgenehmigung zu vermeiden.

A.7.5 Es wird empfohlen die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen auf die vorgeschlagene Grundstücksgrenze abzustimmen.

E. Textliche Festsetzungen

B.2.1.1 In der Beschreibung der zulässigen Art der Nutzung wird empfohlen bezüglich der nur ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaberwohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dies auch in der Beschreibung eindeutig zu ergänzen mit „Ausnahmsweise zulässig sind hier

1. Wohnungen fürdie Prüfung der betrieblichen Erfordernis und der Zulässigkeit ist innerhalb eines entsprechenden Antragsverfahrens mittels Beantragung einer Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zu klären.“

Eine pauschale Zulässigkeit von laut BauNVO nur „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen kann nicht festgesetzt werden, da dies den Gebietscharakter maßgeblich beeinflussen und in der Form verändern kann, dass die festgesetzte „Art der Nutzung“ hier Gewerbegebiet faktisch nicht mehr vorhanden ist und andere an sich in diesem Gebiet grundsätzlich zulässige Nutzungen hierdurch eingeschränkt werden.

B.2.1.2 siehe oben

Eine pauschale Zulässigkeit von laut BauNVO nur „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen kann nicht festgesetzt werden. Es wird daher empfohlen dies in der Beschreibung der zulässigen Nutzungen entsprechend mit

„Ausnahmsweise zulässig sind hier

.....die Prüfung der betrieblichen Erfordernis und der Zulässigkeit ist innerhalb eines entsprechenden Antragsverfahrens mittels Beantragung einer Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 zu klären.“

B.2.5.1 Private und öffentliche Grünfläche

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Bebauungsplan als „private oder öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Flächen nicht zur Berechnung der Grundflächen-, oder Geschossflächenzahl als Fläche des Baugrundstückes (Grundstücksfläche) hinzugerechnet werden können, da sie nicht zum „Bauland“ hinzuzählen. Es wird empfohlen, dies bei den betroffenen Grundstücken ggfs. zu berücksichtigen.

B.2.5.4 Immissionsschutz

Hier wird vor allem auf die Ausführungen der Stellungnahme Immissionsschutz verwiesen.

B.2.5.4.2 Es wird empfohlen bei der Formulierung „nur ausnahmsweise zulässigen...“ zu ergänzen, um klarzustellen, dass diese Nutzungen eines Ausnahmeantrages bedürfen.

Weiterhin wird empfohlen den Begriff der „zentralen Gebäudelüftung“ mit „schallgedämmten, automatischen“ zu ergänzen und ggfs. auch zu überlegen ob als Alternative auch dezentrale Gebäudelüftungen für die jeweils betroffenen Zimmer möglich sind. (siehe hierzu auch die Ausführungen der Stellungnahme Immissionsschutz)

B.2.5.4.3 Hier wird empfohlen noch zu ergänzen in welcher Form der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Werte erfolgen soll.

„Der erforderliche Nachweis zu Einhaltung der... ist im Zuge des Antragsverfahrens unaufgefordert vorzulegen.“ (siehe hierzu auch die Ausführungen der Stellungnahme Immissionsschutz)

F. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

C.1.2 Es wird empfohlen eine Neigung festzulegen von z.B. 0-3°, damit eindeutig geregelt ist, was als „Flachdach“ eingestuft wird und ab wann diese Festsetzung nicht mehr anzuwenden ist. Ansonsten führt es sicherlich zu Diskussionen, da eine Dachbegrünung kostenintensiver ist als eine Dacheindeckung mit einer Folie o.ä.

C.3 Gebäudegestaltung

Diese Festsetzung muss in vielen Bebauungsplänen regelmäßig befreit werden, da viele Betriebe die Farben Ihres Unternehmens (Logo, o.ä.) auch für die Fassade verwenden möchten, es wird daher empfohlen die Formulierung zu überdenken und ggfs. andere Einschränkungen bezüglich ungewünschter Farbgebungen festzusetzen. Die Möglichkeit die eigenen Farben zu verwenden wird ja bereits mit der anschließend aufgeführten Ausnahme aufgenommen, soll diese Möglichkeit auf diese Flächen begrenzt bleiben, ist die o.g. Empfehlung hinfällig.

Es wird empfohlen die Formulierung eindeutiger zu gestalten, damit die laut Bebauungsplan geregelte „Ausnahme“, welche in diesem Bereich auch zulässig ist, eindeutig formuliert ist.

Hierzu sollte angegeben werden welche Abmessungen als „untergeordnet“ eingestuft werden und ob 20% der Fassadenanteile für das Gesamte Gebäude oder nur pro Gebäudeseite gerechnet werden. Nur mit einer eindeutig formulierten Ausnahme unter Einhaltung der durch die Gemeinde vorgegebenen Voraussetzungen ist eine nach Bebauungsplan geregelte Ausnahme ohne Antrag möglich.

C.4 Stellplätze

Es wird empfohlen die Formulierung in der Form zu vereinfachen, dass durch einen allgemeinen Text alle Nutzungen (auch ausnahmsweise zulässige Betriebsinhaberwohnungen) abgedeckt werden.

z.B. „Die für die beantragten Nutzungen erforderliche Anzahl der notwendigen Stellplätze...“ oder eine ähnliche Formulierung.

Beschlussvorschlag des Ingenieurbüros:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die Ergänzung „...am tiefsten Geländepunkt entlang der Gebäudeanlage...“ zum unteren Bezugspunkt aufzunehmen. Hierdurch erfolgt die Bebauung anhand der vorhandenen topographischen Geländesituation. In Bezug auf festgesetzte Parkflächen bzw. Ein- und Ausfahrten wird beschlossen, dass den zukünftigen Bauherren möglichst viel Freiheit gelassen werden soll und die Parkflächen entsprechend erst später (in der Erschließungsplanung) festgelegt werden. Das Plansymbol der Parkflächen entfällt demnach in der Darstellung des Bebauungsplanes. Durch die vorhandene geplante Breite der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung soll das Parken jedoch weiterhin ermöglicht werden. Um eine Abtragungsgenehmigung zu vermeiden, werden die Maße und Böschungen in Absprache mit dem Tiefbautechnischem Büro Köhl in der Begründung des Bebauungsplanes angegeben. Die Formulierungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend der Anregungen zu B.2.1.1 und B.2.1.2 geändert. Ebenso werden die Ergänzungen bzw. Klarstellungen gemäß immissionsschutzrechtlicher Stellungnahme aufgenommen. Zur Definition von Flachdächern wird eine Spanne der Dachneigung angegeben. Bezüglich der Gebäudegestaltung wird klargestellt, dass sich die angegebenen 20 % der untergeordneten Gebäude- oder Fassadenteile auf das gesamte Gebäude beziehen. Die Festsetzung wird demnach wie folgt ergänzt „Eine Ausnahme ist für untergeordnete Gebäudeteile und Fassadenteile in Summe kleiner 20 % zugelassen.“ Die Anregung zur vereinfachten Formulierung der Stellplätze wird ebenfalls übernommen.

- - Nach eingehender Beratung kommt der Ausschuss zum Schluss, dass der Gebäudemittelpunkt als unterer Bezugspunkt für die Höheneinstellung des Gebäudes festgelegt werden soll.
- Flachdächer im Sinne des Bebauungsplans sollen als Dächer von 0 bis 5 Grad Dachneigung definiert werden,
- Die 20 % der für grelle Farbanstriche zugelassenen Gebäudeteile und Fassadenanteile sollen sich nicht auf das gesamte Gebäude, sondern jeweils auf die Einzelfassade beziehen.
- In Festsetzung C 3 „Gebäudegestaltung“ ist der Zusatz „(Erd-) zu streichen.

→ Dem noch zu fassenden Annahme- und Auslegungsbeschluss soll der Entwurf des Bebauungsplans vom 20. April 2017 zugrunde gelegt werden.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7

TOP 3	Verschiedenes
--------------	----------------------

TOP 3.1	Zukünftige Nutzung des Kloostergartens Fährbrück als Parkplatz für das "Eventcenter Hubertushof"
----------------	---

Gemeinderat Dieter Schmidt macht darauf aufmerksam, dass durch einen entsprechenden Bericht in der Main-Post der Eindruck entstanden sein könnte, dass der Gemeinderat mit seiner Zustimmung zum Bauantrag zur Nutzungsänderung und zum Umbau der bestehenden Nebengebäude und zur Errichtung eines Biergartens für die Gaststätte in Fährbrück zum Verlust der Trainingsmöglichkeiten der Bogenschützen im Kloostergarten beigetragen hat.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud merkt dazu an, dass die Darstellung eines Sachverhaltes in der Presse nicht in der Verantwortung der Gemeinde liegt. Er hatte allerdings auch nicht den Eindruck, dies sei die Aussage des Artikels gewesen.

Im Übrigen könne die Gemeinde bei der Prüfung eines Bauantrages nicht nachvollziehen, welche Vereinbarungen oder Absprachen der Eigentümer des Grundstückes mit einem möglichen Mieter getroffen hat.

zur Kenntnis genommen Anwesend 7