



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 35. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1 Bebauungsplan "Am Seebach", Gast: A. Röser, auktor Ingenieur GmbH

TOP 1.1 Prüfung der Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frau Röser von der Auktor Ingenieur GmbH stellt die eingegangenen Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Beschlussvorschläge vor.

TOP 1.1.1 Stellungnahme Landratsamt Würzburg vom 12. Juni 2018

Das Landratsamt Würzburg ergänzt seine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange in o.g. Bauleitplanverfahren vom 30.05.2018 und schließt diese damit zur Planfassung vom 22.03.2018 ab:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Vorbemerkung

Für den betroffenen Bereich hat die Gemeinde dem Landratsamt keine Ausfertigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegt. Aus diesem Grund konnte nicht überprüft werden, ob sich der Bebauungsplan tatsächlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Norden grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße WÜ 9, im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Froschgrube“; hier ist ein WA — allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Regelungsinhalt

- Es wird empfohlen, die Festsetzungen so zu formulieren, dass sie eindeutig und klar verständlich und umsetzbar sind. Hier sind Vermerke wie bei den Festsetzungen zum Oberflächenwasser „...sofern geologisch möglich...“ nicht bestimmt genug.
- Es wird empfohlen, keine Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen, da die städtebauliche Wirkung der Gebäude durch die Festsetzung der Wandhöhe und den Bezug auf die Straßenhöhe erfolgt.
- Es wird angeregt, auch für Eckgrundstücke eine konkrete Regelung zu finden, welche den Höhenbezug zur Straße eindeutig festsetzt.

- Es wird empfohlen, in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, welche Fassung der BauNVO für z.B. die Berechnungen der GRZ/GFZ anzuwenden ist.
- Es wird empfohlen, die Abstände der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche und ggfs. auch die anderen Abstände in der Planzeichnung eindeutig zu vermaßen.
- Auf die fehlenden Festsetzungen für den Schallschutz wird in Bezug auf die Festsetzung eines „WA“ allgemeinen Wohngebietes verwiesen.
- Es wird noch empfohlen, für Stützmauern nach § 23 Abs. 5 BauNVO eine Regelung der Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen z.B. für Zufahrten Garagen o.ä. mit aufzunehmen.
- Ansonsten wird empfohlen, sollten Grundstücke mit großem Gefälle vorliegen, auch die Möglichkeit der tatsächlichen Umsetzung von Grenzgaragen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zu prüfen oder ggfs. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, dass diese umgesetzt werden können.
- Für die geplanten Regenrückhaltebecken wird auf das Bayerische Abgrabungsgesetz verwiesen, sollten die Abgrabungen dort auf Grund ihrer Größe nicht mehr unter die Genehmigungsfreiheit fallen, wären im Bebauungsplan zur Vermeidung einer zusätzlich erforderlichen Abgrabungsgenehmigung genaue Angaben zu Lage, Standort, Größe und Tiefe des Beckens erforderlich.
- Bezüglich der Angrenzung von Wasserführenden Becken oder Gräben, wird noch angeraten, hier zu prüfen (ggfs. in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten), ob die notwendigen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen eingehalten sind.

Ansonsten keine weiteren Anregungen oder Empfehlungen. Eine detaillierte Prüfung der einzelnen Festsetzungen ist nicht erfolgt.

Immissionsschutz

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 8,68 ha.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Rieden und schließt dort an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Froschgrube“ an. Nördlich verläuft die Kreisstraße WÜ 9. Östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden sind Ausgleichsflächen mit naturnaher Regenrückhaltung.

Lt. Begründung und Umweltbericht wird im Zuge des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Einwirkungen der Umgebung auf das und vom Plangebiet ausgehend betrachtet werden. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung soll in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt werden. Das Gutachten selbst wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Seitens des Immissionsschutzes besteht Einverständnis mit dieser Vorgehensweise. Es wird gebeten, das Gutachten zur Plausibilitätsprüfung vorzulegen. Sonstige Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Dem Landratsamt wird zur Beteiligung gemäß § 4.2 BauGB eine Ausfertigung der 7. Flächennutzungsplanänderung beigelegt, sodass die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan überprüft werden kann.

Bauplanungsrecht/Städtebau

- Die Festsetzung B 5.1 zum Oberflächenwasser wird wie folgt geändert, sodass sie eindeutig und klar verständlich ist:
„Dach- und sauberes Oberflächenwasser soll in hauseigenen Zisternen (z.B. für die Gartenbewässerung) aufgefangen werden. Überschüssiges und sauberes Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal dem zentralen Regenrückhaltesystem zuzuführen. Bei der Planung des Regenrückhaltesystems sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten“.
- Die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse entfällt.
- Der Höhenbezugspunkt zur Straße wird für Eckgrundstücke zeichnerisch festgesetzt.
- Die Fassung der BauNVO wird in den Festsetzungen ergänzt.
- Eine Vermaßung der zeichnerischen Darstellung ist nicht nötig, da die Zeichnung maßstabsgerecht ist und Abstände herausgemessen werden können.
- Gemäß § 23 können Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen nach Landesrecht, sofern sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Stützmauern sind nach Art 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO in einer Höhe bis zu 2 m zulässig, auch ohne eigene Abstandsflächen, d.h. Stützmauern dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Höhe für Stützmauern auf 1 m durch die Festsetzung Nr. B 5.2. Diese Höhe ist ausreichend. Die maximal zulässige Höhe von 1 m überschreitet die Zulässigkeit nach Landesrecht nicht. Somit sind die festgesetzten Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 ~~BauNVO~~ BayBO sind Grenzgaragen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3 m und einer Gesamtlänge von maximal 9 m je Grundstücksgrenze zulässig. Da ein bewegtes Gelände vorliegt, wird folgende Festsetzung aufgenommen, sodass auf jedem Grundstück die Errichtung von Grenzgaragen möglich ist:
„Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 ~~BauNVO~~ 1990 BayBO sind Grenzgaragen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4 m und einer Gesamtlänge von maximal 9 m je Grundstücksgrenze zulässig.“ *
- Die Angaben von Lage, Standort, Größe und Tiefe der Regenrückhalteteiche werden ergänzt, sodass keine Abgrabungsgenehmigungen erforderlich sind.
- Die Einhaltung notwendiger Abstände von wasserführenden Becken oder Gräben zu landwirtschaftlichen Flächen werden durch den Erschließungsplaner geprüft.

Zum Immissionsschutz:

- Das Gutachten nimmt als Bestandteil des Bebauungsplanes an der Beteiligung gemäß § 3.2 und § 4.2. BauGB teil. In diesem Zuge kann eine Stellungnahme u.a. zur Plausibilität abgegeben werden. Die notwendigen Festsetzungen werden im Bebauungsplan ergänzt.

* → Zu diesem Beschlussvorschlag empfiehlt der Grundstücks- und Bauausschuss, die beiden Sätze >>Da ein bewegtes Gelände vorliegt, wird folgende Festsetzung aufgenommen, sodass auf jedem Grundstück die Errichtung von Grenzgaragen möglich ist: „Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 ~~BauNVO~~ 1990 BayBO sind Grenzgaragen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4 m und einer Gesamtlänge von maximal 9 m je Grundstücksgrenze zulässig.“ << komplett zu streichen, da durch die möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen ein sinnvolles Einstellen der Grenzgaragen auf den Grundstücken möglich ist, ohne dass 4 m hohe Grenzgebäude entstehen.

zur Kenntnis genommen

Bauplanungsrecht/Städtebau

Allgemein

Es wird empfohlen, die Begründung zum Bebauungsplan um einen Bedarfsnachweis zu ergänzen.

Regelungsinhalt

Die bauplanungsrechtlich-technische Stellungnahme liegt noch nicht vor und wird so bald als möglich nachgereicht

Wasserrecht/Bodenschutz

Das Gebiet ist nicht als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers oder amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets, aber unmittelbar nördlich des Wasserschutzgebiets Riedener Senke.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen.

Für die geplanten Regenrückhalteteiche bzw. die Ableitung von Niederschlagswasser daraus in einen Graben (Riedener Mühlbach, Gewässer III. Ordnung), sowie ggf. für die geplante Renaturierung am Riedener Mühlbach ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Verfahrensführer ist Frau Wanschura (Tel.: 0931/8003-730), LRA WÜ, Untere Wasserrechtsbehörde. Die fachtechnische Begutachtung erfolgt durch das WWA Aschaffenburg. Um rechtzeitige Vorlage der entsprechenden Antragsunterlagen wird gebeten.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Immissionsschutz

1. Die Gemeinde Hausen bei Würzburg beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche vor ca. 8,68 ha.
2. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Rieden und schließt dort an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Froschgrube“ an. Nördlich verläuft die Kreisstraße WÜ 9. Östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden sind Ausgleichsflächen mit naturnaher Regenrückhaltung.
3. Lt. Begründung und Umweltbericht wird im Zuge des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Einwirkungen der Umgebung auf das und vom Plangebiet ausgehend betrachtet werden. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung soll in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt werden. Das Gutachten selbst wird Bestandteil des Bebauungsplans.
4. Seitens des Immissionsschutzes besteht Einverständnis mit dieser Vorgehensweise. Es wird gebeten, das Gutachten zur Plausibilitätsprüfung vorzulegen. Sonstige Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Naturschutz

1. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Bearbeitung und die Ergebnisse dieses Belanges sind teilweise missverständlich dargestellt und aufbereitet und sollten anhand des Leitfadens auf Schlüssigkeit überprüft bzw. überarbeitet werden. Eine Doppelanrechnung von neutralen Flächen oder Maßnahmen zur Faktorenminimierung mit den

Ausgleichspflichten ist zu vermeiden. Soweit noch nicht enthalten, sollte ein Durchführungstermin für die Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen werden. Für die Ausgleichsmaßnahme A1 sollte alternativ oder ergänzend auch eine extensive Beweidung oder eine gelenkte oder ungelenkte Sukzession geprüft werden.

2.) Spezielles Artenschutzrecht

Der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom 22.03.2018 ist bezüglich des Feldhamsters durch vorliegende Kartierungen aus 2017 nicht nachvollziehbar. Die Kartierdaten von 2017 liegen als Anlage bei. Abweichend von den bisherigen textlichen Ausführungen ist mit dem Vorkommen von Feldhamster zu rechnen und entweder im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung oder nach einer Kartierung sachgerecht zu behandeln.

Angesichts der hohen Wahrscheinlichkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotes mit einer notwendigen Ausnahme wird eine baldige Kontaktaufnahme mit der höheren Naturschutzbehörde dringend empfohlen.

Die untere Naturschutzbehörde steht für eine beratende Mitwirkung zur Verfügung.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat keine Einwände gegen die Bauleitplanung. Das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindliche Baudenkmal (Bildstock mit ...) wird von der neuen Planung nicht beeinträchtigt; es wird an Ort und Stelle erhalten.

Bezüglich Bodendenkmälern zu berücksichtigende denkmalschutzrechtliche Belange sind gewahrt.

Zusätzliche Hinweise oder Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes besteht Einverständnis mit der Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Der Gemeinderat stellt fest, dass im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung eine Bedarfsberechnung durchgeführt wurde, auf die bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen wird:

„Der Wohnbauflächenbedarf wurde im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung für den Ortsteil Rieden auf ca. 6 ha bis 2024 ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Seebach“ weist eine Gesamtgröße von 8,68 ha auf, wovon 2,85 ha als öffentliche Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche ausgewiesen wird. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.“

Die Gemeinde Hausen hat zur Prüfung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung im Jahr 2016, im Zuge der 10. Flächennutzungsplanänderung, eine Befragung privater Grundstückseigentümer durchgeführt, die noch freie Bauplätze besitzen. Ergebnis dieser Umfrage mit 96 Befragten war folgendes: Lediglich 3 der Befragten sind bereit, ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten. Zwei dieser Grundstücke liegen direkt in Hausen bei Würzburg, eines im Ortsteil Erbshausen und keine im Ortsteil Rieden. Als Hauptgründe, weshalb die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht veräußern möchten, wurde angegeben, dass die Grundstücke für Nachkommen/Erben bevorratet werden oder zu einem späteren Zeitpunkt der Eigennutzung dienen sollen. Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg geht nicht davon aus, dass sich innerhalb von 2 Jahren die Verkaufsbereitschaft wesentlich geändert hat. Somit kann festgehalten werden, dass keine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken im Ortsteil Rieden und innerhalb des restlichen Gemeindegebietes verfügbar sind und auch in absehbarer Zukunft zur Verfügung stehen werden. Von der Durchführung einer erneuten Befragung wird abgesehen, da dies, aufgrund der Kürze der Zeit, als unzumutbar erachtet wird.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg verlost in Erbshausen zurzeit 10 erschlossene Grundstücke des kleinen Baugebietes an der Kirche. Die Anzahl der Anfragen ist dreimal so hoch als Bauplätze zur Verfügung stehen.

Deshalb und aufgrund der fortdauernden Nachfrage nach Baugrundstücken besteht auch im Ortsteil Rieden der Bedarf, neue Bauflächen im geplanten Umfang auszuweisen.

Die Ausführungen in der Begründung hinsichtlich des Bedarfs werden gemäß o.g. Erläuterungen ergänzt, sodass das Erfordernis der Planung klar erkennbar ist.

Zum Wasserrecht/Bodenschutz:

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde bereits und wird auch weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Das eigenständige Wasserrechtsverfahren wird im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt.

Die Anlage von Uferstreifen wurde als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Eine separate Darstellung ist nicht möglich, da der künftige Verlauf des Gewässers noch nicht bekannt ist. Die Darstellung in Kombination mit der angrenzenden Ausgleichsfläche wird daher als geeignet betrachtet.

Zum Immissionsschutz:

Das Gutachten nimmt als Bestandteil des Bebauungsplanes an der Beteiligung gemäß § 3.2 und § 4.2. BauGB teil. In diesem Zuge kann eine Stellungnahme u.a. zur Plausibilität abgegeben werden. Die notwendigen Festsetzungen werden im Bebauungsplan ergänzt.

Zum Naturschutz:

Zu 1) Die Begründung zur Grünordnung wird aufgrund der Anregungen der unteren Naturschutzbehörde überarbeitet, auf Doppelanrechnungen überprüft und entsprechend korrigiert.

Die Hinweise werden um folgenden Hinweis ergänzt: „Die baubedingten Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich zum Eingriff zu erbringen“.

Da die beigelegte Kartierung Anlass zur Ermittlung des tatsächlich vorkommenden Feldhamster-vorkommens gibt, wurde umgehend eine Kartierung durch die Gemeinde Hausen beauftragt. Hierdurch konnte der mögliche Kartierungszeitraum im Frühjahr noch eingehalten werden. Als Ergebnis steht fest, dass zum jetzigen Zeitpunkt das Plangebiet zumindest nicht vollständig als Feldhamsterlebensraum ausgeschlossen werden kann, weshalb von fachgutachterlicher Seite eine weitere Begehung im Spätsommer empfohlen wird. Dieses Vorgehen und alle weiteren Details zum artenschutzrechtlichen Umgang mit der Art des Feldhamsters bezogen auf vorliegendes Projekt wurden schnellstmöglich auf Veranlassung der Gemeinde mit der höheren Naturschutzbehörde und anschließend mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Alle erforderlichen Maßnahmen sind in der Entwurfsplanung festgesetzt. Eine Begehung im Spätsommer war aus Sicht der Höheren Naturschutzbehörde (10.07.2018) nicht erforderlich, da ein Vorkommen des Feldhamsters innerhalb von 300 m um das Plangebiet nachgewiesen wurde und die Betroffenheit somit angenommen werden muss.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.3 Stellungnahme Regierung von Unterfranken 30. April 2018

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Netto-baufläche von ca. 4,5 ha ausgewiesen. Die geplanten Baumaßnahmen sollen in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 8,7 ha, einschließlich ca. 2,9 ha Grün- und Ausgleichsfläche. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf nach Prüfung im Hinblick auf die **Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2**

Nrn. 3 und 4 BayLplG in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP2) wie folgt Stellung:

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

Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich des Baulandbedarfs Folgendes festzustellen: In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf fehlen hinreichend konkrete Angaben zum Bedarf insbesondere zu Reserveflächen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00. Danach ist in der Begründung des Bebauungsplans das Erfordernis der Planung detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung und Reserveflächen, einschließlich Baulücken und Leerständen) darzulegen. Der Bedarf ist auf die aktuelle Situation abzustellen. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

2. Das Plangebiet grenzt nach hiesigem Stand an das Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen 1 Riedener Senke“ (Zone III). Gemäß den Grundsätzen in 7.2.1 und 7.2.2 LEP soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen; Tiefengrundwasser soll besonders geschont und nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. Nach B XI Ziel 2, 2.1 und 2.2 RP2 sichergestellt werden, dass die Bevölkerung mit einwandfreiem Wasser zukunftssicher versorgt wird; für die Trinkwasserversorgung bereits genutzte Grund- und Quellwasservorkommen sollen gegenüber konkurrierenden Interessen vorrangig geschützt werden.

Der Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde sollte daher ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

3. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein Baudenkmal (Nr. 6-79-143-56) kartiert. Nach Grundsatz 8.4.1 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Gemäß Grundsatz BII 6.3 RP2 sind die in der Denkmalliste aufgeführten Baudenkmäler in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten. Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, sind durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken. Der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde sollte daher ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Hinweis

Zu Punkt „1. Allgemeines“ der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist Folgendes festzustellen: Seit dem 01.03.2018 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kraft. Demnach gehört die Gemeinde Hausen b. Würzburg zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß § 2 der Verordnung zum LEP werden die Regionalpläne entsprechend angepasst werden.

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Zu 1) Der Gemeinderat stellt fest, dass im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung eine Bedarfsberechnung durchgeführt wurde, auf die bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen wird:

„Der Wohnbauflächenbedarf wurde im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung für den Ortsteil Rieden auf ca. 6 ha bis 2024 ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Seebach“ weist eine Gesamtgröße von 8,68 ha auf, wovon 2,85 ha als öffentliche Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche ausgewiesen wird. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.“

Die Gemeinde Hausen hat zur Prüfung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung im Jahr 2016, im Zuge der 10. Flächennutzungsplanänderung, eine Befragung privater Grundstückseigentümer durchgeführt, die noch freie Bauplätze besitzen. Ergebnis dieser Umfrage mit 96 Befragten war folgendes: Lediglich 3 der Befragten sind bereit, ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten. Zwei dieser Grundstücke liegen direkt in Hausen bei Würzburg, eines im Ortsteil Erbshausen und keine im Ortsteil Rieden. Als Hauptgründe, weshalb die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht veräußern möchten, wurde angegeben, dass die Grundstücke für Nachkommen/Erben bevorratet werden oder zu einem späteren Zeitpunkt der Eigennutzung dienen sollen. Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg geht nicht davon aus, dass sich innerhalb von 2 Jahren die Verkaufsbereitschaft wesentlich geändert hat. Somit kann festgehalten werden, dass keine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken im Ortsteil Rieden und innerhalb des restlichen Gemeindegebietes verfügbar sind und auch in absehbarer Zukunft zur Verfügung stehen werden. Von der Durchführung einer erneuten Befragung wird abgesehen, da dies, aufgrund der Kürze der Zeit, als unzumutbar erachtet wird.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg verlost in Erbshausen zurzeit 10 erschlossene Grundstücke des kleinen Baugebietes an der Kirche. Die Anzahl der Anfragen ist dreimal so hoch als Bauplätze zur Verfügung stehen.

Deshalb und aufgrund der fortdauernden Nachfrage nach Baugrundstücken besteht auch im Ortsteil Rieden der Bedarf, neue Bauflächen im geplanten Umfang auszuweisen.

Die Ausführungen in der Begründung hinsichtlich des Bedarfs, werden gemäß o.g. Erläuterungen ergänzt, sodass das Erfordernis der Planung klar erkennbar ist.

Zu 2) Die zuständige Wasserwirtschaftsbehörde äußert sich wie folgt: „Von der Planung ist kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen“. Somit ist nicht davon auszugehen, dass durch ein allgemeines Wohngebiet mit der an das Trinkwasserschutzgebiet angrenzenden Ausgleichsfläche das Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen 1 Riedener Senke“ (Zone III)“ beeinträchtigt wird bzw. den Zielen des Landesentwicklungsprogramms bzw. Regionalplanes widersprochen wird.

→ Nach der Beratung im Grundstücks- und Bauausschuss wird weiterhin folgendes abgesprochen: Im Hinblick auf das geologische Gutachten und des auf einzelnen Grundstücken hoch anstehenden Grundwassers wird das Wasserwirtschaftsamt nochmals am Verfahren beteiligt.

Zu 3) Das Baudenkmal wird erhalten und ist im Bebauungsplan dargestellt. Den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms bzw. Regionalplanes wird entsprochen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußert in der Stellungnahme vom 30.04.2018 keine Einwände hinsichtlich des Baudenkmals.

Zum Hinweis: Die Begründung des Bebauungsplanes „Am Seebach“ in Rieden wird dahingehend angepasst, dass sich die Gemeinde Hausen bei Würzburg gemäß LEP vom 01.03.2018 im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.4 Stellungnahme Regionaler Planungsverband Würzburg vom 02. Mai 2018

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 4,5 ha ausgewiesen. Die geplanten Baumaßnahmen sollen in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 8,7 ha, einschließlich ca. 2,9 ha Grün- und Ausgleichsfläche. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist Folgendes festzustellen:

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

Vor diesem Hintergrund ist hinsichtlich des Baulandbedarfs Folgendes festzustellen:

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf fehlen hinreichend konkrete Angaben zum Bedarf insbesondere zu Reserveflächen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00. Danach ist in der Begründung des Bebauungsplans das Erfordernis der Planung detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung und Reserveflächen, einschließlich Baulücken und Leerständen) darzulegen.

Der Bedarf ist auf die aktuelle Situation abzustellen.

Wir bitten die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

2. Das Plangebiet grenzt nach hiesigem Stand an das Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen 1 Riedener Senke“ (Zone III).

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

Der Stellungnahme der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde sollte daher ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

3. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein Baudenkmal (Nr. 6-79-143-56) kartiert.

Nach Grundsatz 8.4.1 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden.

Gemäß Grundsatz BII 6.3 RP2 sind die in der Denkmalliste aufgeführten Baudenkmäler in ihrer Substanz vordringlich zu sichern und zu erhalten. Baudenkmäler, die das Orts- oder Landschaftsbild besonders prägen, sind durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrer Wirkung zu stärken.

Der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde sollte daher ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Im Ergebnis bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf dann keine Einwände, sofern die zuständige Wasserwirtschafts- und Denkmalschutzbehörde keine Einwendungen gegen das Vorhaben erheben bzw. diesem zustimmen.

Der Bedarfsnachweis sollte hinreichend konkret dargelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

Zu 1) Der Gemeinderat stellt fest, dass im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung eine Bedarfsberechnung durchgeführt wurde, auf die bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen wird:

„Der Wohnbauflächenbedarf wurde im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung für den Ortsteil Rieden auf ca. 6 ha bis 2024 ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Seebach“ weist eine Gesamtgröße von 8,68 ha auf, wovon 2,85 ha als öffentliche Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche ausgewiesen wird. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.“

Die Gemeinde Hausen hat zur Prüfung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung im Jahr 2016, im Zuge der 10. Flächennutzungsplanänderung, eine Befragung privater Grundstückseigentümer durchgeführt, die noch freie Bauplätze besitzen. Ergebnis dieser Umfrage mit 96 Befragten war folgendes: Lediglich 3 der Befragten sind bereit, ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten. Zwei dieser Grundstücke liegen direkt in Hausen bei Würzburg, eines im Ortsteil Erbshausen und keine im Ortsteil Rieden. Als Hauptgründe, weshalb die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht veräußern möchten, wurde angegeben, dass die Grundstücke für Nachkommen/Erben bevorratet werden oder zu einem späteren Zeitpunkt der Eigennutzung dienen sollen. Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg geht nicht davon aus, dass sich innerhalb von 2 Jahren die Verkaufsbereitschaft wesentlich geändert hat. Somit kann festgehalten werden, dass keine ausreichende Anzahl an Baugrundstücken im Ortsteil Rieden und innerhalb des restlichen Gemeindegebietes verfügbar sind und auch in absehbarer Zukunft zur Verfügung stehen werden. Von der Durchführung einer erneuten Befragung wird abgesehen, da dies, aufgrund der Kürze der Zeit, als unzumutbar erachtet wird.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg verlost in Erbshausen zurzeit 10 erschlossene Grundstücke des kleinen Baugebietes an der Kirche. Die Anzahl der Anfragen ist dreimal so hoch als Bauplätze zur Verfügung stehen.

Deshalb und aufgrund der fortdauernden Nachfrage nach Baugrundstücken besteht auch im Ortsteil Rieden der Bedarf, neue Bauflächen im geplanten Umfang auszuweisen.

Die Ausführungen in der Begründung hinsichtlich des Bedarfs werden gemäß o.g. Erläuterungen ergänzt, sodass das Erfordernis der Planung klar erkennbar ist.

Zu 2) Die zuständige Wasserwirtschaftsbehörde äußert sich wie folgt: „Von der Planung ist kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen“. Somit ist nicht davon auszugehen, dass durch ein allgemeines Wohngebiet mit der an das Trinkwasserschutzgebiet angrenzenden Ausgleichsfläche das Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen 1 Riedener Senke“ (Zone III)“ beeinträchtigt wird bzw. den Zielen des Landesentwicklungsprogramms bzw. Regionalplanes widersprochen wird.

→ Nach der Beratung im Grundstücks- und Bauausschuss wird weiterhin folgendes abgesprochen: Im Hinblick auf das geologische Gutachten und des auf einzelnen Grundstücken hoch anstehenden Grundwassers wird das Wasserwirtschaftsamt nochmals am Verfahren beteiligt.

Zu 3) Das Baudenkmal wird erhalten und ist im Bebauungsplan dargestellt. Den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms bzw. Regionalplanes wird entsprochen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege äußert in der Stellungnahme vom 30.04.2018 keine Einwände hinsichtlich des Baudenkmals.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.5 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 02. Mai 2018

Die Gemeinde Hausen hat für den Bereich „Am Seebach“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von ca. 8,68 ha auf, wovon 2,85 ha als

öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Mit einer Grundflächenzahl von max. 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 2,33 ha innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA). Der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Zur vorgelegten Planung des Bebauungsplans „Am Seebach“ in Rieden, Gemarkung Hausen, nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Von der Planung ist kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Die Gemeinde Hausen ist zu rund 61% Eigenversorger und bezieht zu rund 39% des Wasserbedarfs vom Zweckverband Mühlhausener Gruppe. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Anschluss an das Ortsnetz ist mit dem Wasserversorger abzustimmen.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Mit der vorgesehenen Entwässerung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Nach den Erläuterungen des Ingenieurbüros Auktor ist es vorgesehen, das hinzukommende Wohngebiet „Am Seebach“ entsprechend den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG, im Trennsystem zu entwässern.

Das häusliche Schmutzwasser soll in den Ortskanal Rieden eingeleitet und der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt werden. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung ist dementsprechend nach dem heutigen Stand der Technik gewährleistet.

Bei der abwassertechnischen Erschließung ist zu prüfen, ob das weiterführende Netz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das hinzukommende häusliche Schmutzwasser abzuführen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die Planung in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt ist.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten.

Der geplante Abwasseranschluss ist mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abzustimmen.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Dach- und Oberflächenwasser soll, wenn möglich, auf dem Grundstück versickert oder über hauseigene Zisternen aufgefangen werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal in ein zentrales Regenrückhaltesystem eingeleitet werden. Der Notüberlauf des Muldensystems wird in den Riedener Mühlbach abgeschlagen.

Die Sammlung von Regenwasser und anschließende Versickerung sowie Ableitung in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da der Tatbestand einer Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes erfüllt ist. Entsprechende Planunterlagen sind einzureichen. Bei der Planung sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise für eine ausreichende Regenwasserbehandlung sind zu führen.

Für die Bemessung der Regenrückhaltebecken ist das DWA-A 117 einschlägig. Konstruktive Hinweise zu Sedimentationsanlagen sind dem Arbeitsblatt ATV-A 166 zu entnehmen.

Die empfohlene Begrünung von Dach- und Fassadenflächen ist aus ökologischer Sicht sinnvoll, zulässig und zu begrüßen.

4. Altablagerungen

Verdachtsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG sind uns im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

5. Überschwemmungsgebiet des Riedener Mühlbachs, Oberflächengewässer

Der vom Riedener Mühlbach (Gewässer III. Ordnung) überschwemmungsgefährdete Bereich bei einem zugrunde zulegenden 100jährigen Abfluss (HQ100) ist nicht bekannt. Aufgrund der geplanten höherwertigen Nutzung mit entsprechend großem Schadenspotenzial, sollte das Überschwemmungsgebiet im Planbereich ermittelt werden. Das Überschwemmungsgebiet ist in den B-Plan einzutragen. Sich daraus möglicherweise ergebende Anforderungen (z.B. hochwasserangepasste Bauweise, Hochwasserschutz, Objektschutz, Retentionsraumausgleich, Auswirkungen auf Nachbarn) sollten in der Planung Berücksichtigung finden.

6. Wasserrahmenrichtlinie, FWK 2_F133

In den Planungen für den BP „Am Seebach“ ist im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen eine Renaturierung des Riedener Mühlbachs vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dieser Maßnahme um einen wasserrechtlich zu behandelnden Gewässerausbau handelt. Des Weiteren ist der Riedener Mühlbach Teil des Flusswasserkörpers (FWK) 2_F133, mit der Bezeichnung „Wern von Geldersheim bis Landkreisgrenze Schweinfurt/Main-Spessart mit allen Nebengewässern“. Der ökologische Zustand des Wasserkörpers wird als „mäßig“ beurteilt.

Nach § 27 (1) WHG sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes vermieden sowie ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Im Rahmen einer Renaturierung kann das vorgeschriebene Bewirtschaftungsziel und damit eine Verbesserung des FWKs zum Beispiel durch folgende Maßnahmen angestrebt werden:

- geeignete naturnahe, standortgerechte Ufer- und Sohlgestaltungen (dadurch wechselnde Abflussverhältnisse zur Verbesserung von Sauerstoffeintrag und Selbstreinigungsvermögen),
- durch Maßnahmen im Uferbereich (Erhöhung der Strukturvielfalt, wechselnde Böschungsneigungen, Böschungssicherung mit natürlichen, strukturreichen Materialien, beidseits ausreichende Pufferstreifen von mindestens 5 m, Ufergehölzsaum herstellen oder entwickeln),
- durch Zulassen einer eigendynamischen Entwicklung sowie
- durch Verbesserung der linearen Durchgängigkeit.

Konkrete Maßnahmen sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, wie folgt:

Zu 1) Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt und sichergestellt. Die Abstimmung über den Anschluss an den Ortskanal erfolgt ebenfalls durch den Erschließungsplaner.

Zu 2) Die bei der abwassertechnischen Erschließung genannten und zu prüfenden Punkte, werden an die Erschließungsplaner weitergegeben und sind zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan ist folgender Hinweis enthalten, der wie folgt geändert wird:

„Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser

Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in die Regenrückhalteteiche, abzuleiten. Eventuell ist eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen“.

Somit wurde berücksichtigt, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt und dass das Fremdwasser getrennt von der Kanalisation abgeleitet wird.

Der Abwasseranschluss wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen abgestimmt.

Zu 3) Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Sammlung von Regenwasser sowie die Ableitung in ein Oberflächengewässer wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den erforderlichen Unterlagen des IB Köhl beantragt. Die Festsetzung B 5.1 wird wie folgt geändert: „Dach- und sauberes Oberflächenwasser soll in hauseigenen Zisternen (z.B. für die Gartenbewässerung) aufgefangen werden. Überschüssiges und sauberes Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal dem zentralen Regenrückhaltesystem zuzuführen. Bei der Planung des Regenrückhaltesystems sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten“.

Zu 4) Der Hinweis „Sollten im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden“ wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5) Der Gemeinderat beschließt, dass das Überschwemmungsgebiet nach Ermittlung eines Fachbüros in den Bebauungsplan aufgenommen wird und ggf. erforderliche Festsetzungen eingearbeitet werden.

Zu 6) Die im Bebauungsplan genannten Maßnahmen widersprechen nicht den in der Stellungnahme genannten Maßnahmen. Im Zuge der Ausführungsplanung werden die Maßnahmen konkret mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zum natürlichen Gewässerausbau wird in einem eigenständigen Verfahren beantragt. Es wird festgestellt, dass in der Legende des Bebauungsplanes darauf hingewiesen wird, dass der geänderte Verlauf des Riedener Mühlbachs als Renaturierungsmaßnahme im Bebauungsplan schematisch dargestellt ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.6 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25. April 2018

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg nimmt zum Vorentwurf Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Seebach“ in Rieden wie folgt Stellung.

Der vorliegende Vorentwurf umfasst eine Fläche im Osten von Rieden mit einer Größe von 8,68 ha, der bis jetzt als Acker- und Wiesenfläche verwendet wird. Der Bebauungsplan sieht vor, diese Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Von Seiten der Landwirtschaft wird begrüßt, dass der Schutz des Mutterbodens in den Festsetzungen mit aufgenommen wurde. Ebenso, dass ein Bemühen erkennbar ist, mit wertvollem Ackerboden sparsam umzugehen, da überwiegend Ackerflächen mit einer geringen Bonität verwendet werden. Darüber hinaus wird begrüßt, dass sich die Ausgleichsfläche überwiegend auf die Wiese (Flurnummer 983) zwischen dem Riedener Mühlbach und der Seestraße begrenzt.

Im Folgenden werden einige Verbesserungsvorschläge und Hinweise verfasst:

1. Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Straße mit der Flurnummer 895, die durch das südliche Wohnbaugebiet führen soll, ist eine wichtige Verkehrsader der Landwirte zu ihren Feldern. Im vorliegenden Plan ist diese als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Rad- und Fußweg)“ gekennzeichnet. Um Konflikte mit Landwirten zu vermeiden, wird gebeten, diese weiterhin für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr offen zu halten. Zusätzlich verhindern bzw. erschweren am Straßenrand parkende Autos deren Benutzung. Es wird empfohlen, die Akzeptanz des nötigen landwirtschaftlichen Verkehrs bei den zukünftigen Bewohnern zu fördern und für ausreichend lichten Verkehrsraum zu sorgen bzw. für diesen Bereich ein Halteverbot auszusprechen.

2. Landwirtschaftliche Immissionen

Es ist leider zu beobachten, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Emissionen aus der Landwirtschaft, wie Geruch, Lärm oder Staub, immer mehr zunimmt. Diese werden besonders von Neubürgern weniger toleriert.

Das AELF empfiehlt deshalb, den Bauwilligen beim Erwerb des Baugrundstückes darauf hinzuweisen und folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem landwirtschaftlichen Verkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.“

3. Eingrünung des Wohnbaugebietes mit Hecken im Osten (Ausgleichsfläche A2)

Die vorgesehene Hecke grenzt im Osten an einen landwirtschaftlichen Weg an. Dem Landwirt entstehen durch die zu schützende Hecke erhebliche Auflagen und Wirtschafterschwernisse beim Pflanzenschutz (Pflanzenschutzgesetz NT-Auflagen bei Pflanzenschutzmitteln -entsprechend §36 PflSchG Abs. 3 -Auflage zum Schutz „Naturhaushalt Terrestrische Biozöosen“), die dann gesondert entschädigt werden müssten.

Der Heckenstreifen ist zukünftig verlässlich zu pflegen, damit der Grünweg erhalten bleibt und die Hecke diesen nicht zu wuchert. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert und konfliktfrei fließen kann.

Um Berücksichtigung obiger Bedenken wird gebeten. Weitergehende Einwendungen gegen die vorliegende Planung sind vom AELF Würzburg nicht anzumelden.

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, wie folgt:

Zu 1) Der „Opferbaumer Weg“ wird als landwirtschaftliche Verkehrsfläche festgesetzt, um den Landwirten die Möglichkeit einzuräumen, ihre Felder auf direktem Weg zu erreichen. Regelungen des Straßenverkehrs durch Verkehrszeichen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern werden behördlich angeordnet.

Zu 2) Folgender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten und wird wie folgt ergänzt:

„Landwirtschaftliche Immissionen

Angrenzend an die östlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Durch den landwirtschaftlichen Verkehr und im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen, können jedoch zu unüblichen Zeiten auftreten. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden“.

Zu 3) Der Gemeinderat nimmt die Hinweise und Bedenken zur Kenntnis. Folgender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt:

„Durch entsprechende Pflegemaßnahmen der Eingrünungen ist einer Beeinträchtigung angrenzender Flächen vorzubeugen und deren Funktionsfähigkeit zu erhalten.“

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.7 Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 02. Mai 2018

Zunächst weisen wir darauf hin, dass der Vorentwurf für das Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet und Ausgleichsfläche) des Bebauungsplans „Am Seebach“ mit integriertem Grünordnungsplan sich über die bisherigen Wohngebiete hinaus in den planungsrechtlichen Außenbereich in östlicher Richtung noch einmal deutlich erweitert. Hierdurch werden der Landwirtschaft wiederum wertvolle und hochwertige landwirtschaftliche Grundstücksflächen für die Bewirtschaftung entzogen (siehe Bebauungsplan vom 22.05.18 Anlage 2 mit integriertem Grünordnungsplan, Vorentwurf Grünordnung, Seite 12 Nr. 3.2.1 und Seite 16, Tabelle 7).

Der immer größer werdende Verlust an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsfläche und Bebauung, sowie für den „ökologischen“ Ausgleich (siehe hierzu konkret zur Begründung des Bebauungsplans und der Grünordnung auf den Seiten 20 und 21 mit einem Kompensationsumfang von insgesamt 26.887,3 ha für Acker- und Grünlandfläche) ist sehr problematisch.

Die Weltbevölkerung ist mittlerweile auf über 7 Milliarden Menschen angewachsen. Die für die Welternährung am besten geeigneten Gebiete liegen aufgrund des gemäßigten Klimas und der hohen Bodenqualitäten bei uns in Zentraleuropa.

Dies ist nicht nur ein Segen, sondern auch Verantwortung zur Eindämmung von landwirtschaftlichem Flächenfraß.

Der sparsame Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen ist gesetzlich vorgeschrieben. Nach **§ 15 Abs. 3 BNatSchG** und **§ 1 Abs. 6, Nr. 8 b BauGB** sowie **§ 1a BauGB** sind Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen.

Darin heißt es: *„Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.“*

Dem Verlust an nutzbarer Fläche stehen steigende Ansprüche an die landwirtschaftliche Produktion gegenüber.

Deshalb gilt es in diesem Raum in **besonderem Maße** die Grundlagen für eine ökonomisch tragfähige Bewirtschaftung zu erhalten.

Die Nutzung bestehender, noch nicht bebauter Grundstücke innerhalb der Ortschaft, soweit solche leerstehenden Grundstücke vorhanden sind, muss daher generell Vorrang vor einer Neuausweisung eines neuen Baugebietes haben.

Bei der Planung und Umsetzung derselben ist darauf zu achten, dass die im Plangebiet wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestandsschutz und in ihrer Entwicklungsfähigkeit und auch hinsichtlich ihrer Bewirtschaftung von Grünland und Ackerland in keinerlei Hinsicht gefährdet werden und insbesondere auch ein entsprechender Immissionsradius der geplanten Wohngebiete (WA) zu den angrenzenden bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird, da dort insbesondere mit folgenden Maßnahmen bei der Bewirtschaftung gerechnet werden muss:

- Festmistdüngung
- Gölledüngung

- Pflanzenschutzspritzungen
- Silagebereitung.

Auch zu einem späteren Zeitpunkt dürfen die landwirtschaftlichen Betriebe durch das geplante Baugebiet keine Einschränkungen erfahren.

Kommt es zur Umsetzung des Bebauungsplanes, so muss die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein, auch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben.

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen, sei es Geruch, Lärm und Staub etc., besonders auch außerhalb der ortsüblichen Zeiten, von Seiten der Landwirtschaft immer mehr zunimmt. Durch Tierhaltung, den landwirtschaftlichen Verkehr, die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen vorhanden.

Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden oder gar zu Anzeigen von privaten Dritten aus der örtlichen Wohnbevölkerung kommen, die Landwirte müssen sich rechtfertigen.

Die benachbarten Landwirte dürfen durch das geplante Wohnbaugebiet nicht zum Regress herangezogen werden, oder Beschränkungen erfahren. Wir regen daher an, dass im Bebauungsplan rein deklaratorisch ein Hinweis mit aufgenommen wird, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung (und soweit vor Ort Tierhaltung besteht, auch aus diesem Grund) mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.

Für den Ausgleich der Bauflächen lehnen wir den Ausgleich durch weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ab. Wir fordern den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über **produktionsintegrierte Maßnahmen** vorzunehmen.

Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z. B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforstsystemen, Blühstreifen, Lerchenfenster, usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und tragen damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche bei.

Im Übrigen erlauben wir uns den Hinweis, dass die Ausführungen im Bebauungsplanentwurf „Am Seebach“ aus unserer Sicht insoweit nicht korrekt bei Nr. 3.2. (Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft, dort S. 12 in Tabelle 3 - Bestand Lebensraumtypen) die Gesamtanzahl der landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Grünfläche, Wirtschaftswege) erfassen. Die vorbenannten Flächen ergeben in der Gesamtaddition (ohne Wirtschaftswege, Wiesenwege, Gräben, Asphalt und Gewässer/ Ufervegetation) insgesamt 79.259 qm. In der Flächentabelle 6 auf S. 16 wurde die Größe der Ackerfläche mit 52.341 qm bezeichnet; dagegen wurde in der Tabelle 3 (auf S. 12) beim Bestand Lebensraumtypen alleine die Ackerflächen mit 58.895 qm angegeben. Hier bedarf es einer entsprechenden Berichtigung. Der Kompensationsumfang gemäß der Tabelle 12 „Allgemeines Wohngebiet“ (GRZ 0,4) wurde mit 26.170,5 qm angegeben, dies unter Zugrundelegung einer Flächengröße beim Acker von 52.341 qm.

Wie bereits vorstehend dargestellt, wird mit unterschiedlichen Größen der für die Planung in Anspruch genommenen Ackerflächen gerechnet. Dies ist nicht nachvollziehbar, da eingangs in der Tabelle 3 bei der Ermittlung des Bestandes der Ackerflächen die Größe derselben eben mit 58.895 qm dargestellt wurde.

In Nr. 3.2.1 (Schutzgut Boden) wurde auf S. 21 ausgeführt, dass die im Plangebiet liegenden, in der Naturraum-Haupteinheit Mainfränkische Platten die landwirtschaftlichen Flächen hochwertige Braunerden auf Löss sind und eine hohe Ertragsfähigkeit besitzen, weiter besitzen diese Böden eine geringe Reliefenergie, was eine absolute Vorrangnutzung für den Ackerbau bedingt. Auch die in Bezug genommene Bodenschätzungskarte im Bayernatlas plus zeigt im Plangebiet einen wertvollen Ackerboden mit hauptsächlich verwittertem Lehmboden bei hoher Filtereigenschaft beider Böden.

Wir fordern, dass der landwirtschaftliche Bestandsschutz der vorhandenen örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe umfassend gewahrt bleibt. Dazu gehört auch, dass die Wege für die Landwirtschaft erhalten bleiben müssen. Auch die Einhaltung von Grenzabständen (emissionsrechtliche Schutzabstände) ist aus emissionsrechtlicher Sicht gerade wegen den vorgenannten Bewirtschaftungsmaßnahmen in besonderem Maße zu achten.

Die geplante Hecke am östlichen Rand des Planungsgebiets, die in direkter Nachbarschaft zu dort befindlichen landwirtschaftlichen Ackergrundstücken führt, könnte zu Einschränkungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung führen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass hier der gesetzliche Mindestabstand von 4 m (vgl. Art. 48 des Gesetzes zur Ausführung des BGB und anderer Gesetze/AGBGB, hier der Grenzabstand von Anpflanzungen gegenüber von landwirtschaftlichen Grundstücken) einzuhalten ist. Die feststehenden Pflanzgebote und die Absicht, im östlichen Bereich des Plangebietes Bäume und Hecken zu pflanzen, könnten zu einer Beeinträchtigung in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke führen. Diese kann durch entsprechend ausreichenden Abstand (siehe vorstehend) verhindert werden. Es ist daher zu fordern, dass hier ein Mindestabstand von 4 m von der Bepflanzung zu den anliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken eingehalten wird.

Der Aufstellung des Bebauungsplans kann nur zugestimmt werden, wenn die beschriebenen Nachteile weitestgehend ausgeräumt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass auf Seite 12 der Anlage 2 zum Bebauungsplan explizit nicht von hochwertigen Ackerböden gesprochen wird. Die Bonitäten der Flächen, die für das Wohngebiet in Anspruch genommen werden liegen bei 42/40 bzw. 36/35. Die hochwertigen Bonitäten befinden sich in der Umgebung, sowie innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche, die derzeit nicht ackerbaulich genutzt wird.

„Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.“

Oben genanntes Zitat bezieht sich auf die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. Als Ausgleichsmaßnahme wurde eine derzeit zur Haltung von Freizeitpferden genutzten Koppel herangezogen. Weiterhin grenzt dieses Grünland unmittelbar an den Riedener Mühlbach an und wurde gemäß den Drainageplänen der Gemeinde Hausen bei Würzburg von 1924 und 1960, soweit erkennbar, nicht trocken gelegt. Somit wird o.g. Sachverhalt nicht widersprochen.

Die Einhaltung eines Immissionsschutzradius zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird als überzogen angesehen. Dies ist am Ortsrand in einer ackerbaulich geprägten Landschaft ohne weitere Flächenverluste für die Landwirtschaft nicht möglich.

Folgender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten und wird wie folgt ergänzt:

„Landwirtschaftliche Immissionen

Angrenzend an die östlichen Wohnbauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Durch den landwirtschaftlichen Verkehr und im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen, können jedoch zu unüblichen Zeiten auftreten. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Anwohnern zu dulden“.

Durch diesen Hinweis dürften Konflikte für die Bauwerber im Vorfeld erkennbar sein und werden bewusst hingenommen.

Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Festsetzung des „Opferbaumer Weges“ als landwirtschaftliche Verkehrsfläche durch Änderung im Zuge des Entwurfsplanes gewährleistet.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes wird gemäß den Anmerkungen der Unteren Natur-schutzbehörde überarbeitet. Eine Fehlberechnung lag im Vorentwurf nicht vor. Auf Seite 16 Ta-belle 7 und 8 ist zu erkennen, dass die Ackerfläche die insgesamt 58.895 qm beträgt, wie folgt aufgeteilt wurde: 6.554 qm liegen innerhalb der Ausgleichsfläche, weshalb aus Gründen von Na-tur und Landschaft nur 52.341 qm ausgeglichen werden.

Der Gemeinderat stellt fest, dass an die geplante Hecke im Osten des Geltungsbereichs keine landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche direkt angrenzt. Vielmehr grenzt ein 4 m breiter land-wirtschaftlicher Weg an. Somit ist der geforderte Abstand der Hecke von 4 m zu den bewirtschaf-teten Feldern gegeben.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.8 Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 10. April 2018

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Seebach“ nimmt das Bauamt wie folgt Stellung:

1. Wir weisen darauf hin, dass die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße WÜ 9 gemäß Art. 23 BayStrWG lediglich 15 m und die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG lediglich 30 m beträgt.

Die beiden dargestellten Linien sollten in den zeichnerischen Feststellungen erläutert werden.

2. Die Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße ist gemäß RAL zu planen und auszubilden. Die Anbindung des Wirtschaftsweges an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes, sowie eine ggf. erforderliche Querungshilfe für den Geh- und Radweg sind hierbei einzubeziehen.

Für die neue Einmündung in die Kreisstraße WÜ 9 ist noch eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt abzuschließen.

3. Die Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufes der neuen Anbindung sind gemäß "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen", Ausgabe 2015, nachzuweisen.
4. Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtdreiecke können auf 3 m / 200 m (in Rich-tung Eßleben) bzw. 3 m / 70 m (in Richtung Rieden) geändert werden.

Diese sind von Sichthindernissen freizuhalten.

5. Die Mehrunterhaltungskosten der neuen Einmündung in die Kreisstraße WÜ 9 sind von der Gemeinde kapitalisiert abzulösen. Berechnungsgrundlage hierfür sind die Richtlinien zur Anwendung der Verordnung zur Berechnung von Ablösebeträgen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz, dem Bundesfernstraßengesetz und dem Bun-deswassergesetz (ABBV-Richtlinien — RL — ABBV).
6. Der dargestellte Geh- und Radweg endet am südlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße WÜ 9 ohne eine Verbindung in Richtung Ortsmitte. Es ist hierbei zu prüfen, ob eine straßenbegleitende Wegeverbindung bis zur Froschgrube hergestellt werden kann.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Straßenlärm gehen zu Lasten der Bauwerber.
8. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf dem Straßengrundstück nicht zugeleitet werden.
9. Bepflanzungen, welche Hindernisse im Sinne der RPS darstellen, müssen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße WÜ 9 haben, sodass keine abweisenden Schutzeinrichtungen erforderlich sind.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest bzw. beschließt wie folgt:

Zu 1) Die Anbauverbotszone ist bereits mit einem Abstand von 15 m dargestellt und die Anbau-beschränkungszone mit einem Abstand von 30 m zur Kreisstraße WÜ 9. Die Linien werden in der Legende „Nachrichtliche Übernahme“ erläutert. Die Abstände werden an dieser Stelle in der Entwurfsplanung ergänzt.

Zu 2) Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass eine Vereinbarung mit dem staatlichen Bauamt hinsichtlich der Einmündung in die Kreisstraße 9 erforderlich ist. Weiterhin wird erst im Zuge der Erschließungsplanung die Ausgestaltung der Einmündung konkret geplant und dem staatlichen Bauamt zur Prüfung vorgelegt. Eine Querungshilfe für den Geh- und Radweg ist vom Gemeinderat nicht gewünscht. Die Anbindung des östlich gelegenen Wirtschaftsweges bleibt, wie gehabt, bestehen.

Zu 3) Der Nachweis über die Qualität des Verkehrsablaufs erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Zu 4) Die Darstellung der Sichtdreiecke wird gemäß den o.g. Angaben des staatlichen Bauamtes geändert und von Sichthindernissen, gemäß Festsetzung A 3.6, über 0,8 m freigehalten.

Zu 5) Die Kostenfrage bzgl. der Ablösebeträge für den erhöhten Unterhaltungsaufwand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, jedoch von der Gemeinde zu tragen.

Zu 6) Der Gemeinderat beschließt, dass die Anbindung einer Fußwegeverbindung durch den Erschließungsplaner erstellt und der Auktor Ing. GmbH für die Darstellung im Bebauungsplanentwurf zur Verfügung gestellt wird.

Zu 7) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden ergänzt. Es wird weiterhin der Hinweis ergänzt, dass Maßnahmen zum Schutz vor Straßenlärm zu Lasten der Bauwerber gehen.

Zu 8) Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird nicht auf das nördlich und höher gelegene Straßengrundstück der Kreisstraße geleitet.

Zu 9) Der Mindestabstand von Bäumen zum Fahrbahnrand der Kreisstraße WÜ 9 muss gemäß RPS bei einer Geschwindigkeit von 80 - 100 km/h 7,50 m betragen. Für die Anlage einer Baumallee ohne Schutzeinrichtung ist der geplante Grünstreifen mit einer Breite von 6,5 m zu schmal. Die noch im Vorentwurf dargestellten Baumstandorte entlang der Kreisstraße entfallen in der Entwurfsplanung. Stattdessen wird auf öffentlicher Grünfläche artenreiche autochthone Ansaaten festgesetzt, um eine Aufwertung um eine Wertstufe gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu erreichen.

Durch den Bau der Linksabbiegespur rücken die zu erhaltenden Bestandsbäume auf ca. 4 m an den Fahrbahnrand heran. Die erforderlichen Schutzeinrichtungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.9 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 30. April 2018

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen folgende massive Einwände:

Die historische Dachlandschaft des Dorfes Rieden ist durch Sattel- und Walmdächer geprägt, nach dem Luftbild zeigen auch die jüngeren Wohnsiedlungen durchwegs traditionelle Dachformen. Die nun vorgeschlagene Gestattung von ortsuntypischen Flach- und Zeltdächern („Toskanahaus“) wird das bisher noch geschlossene Erscheinungsbild des Dorfes mit seinem Siedlungskern und den dortigen herausragenden Einzeldenkmälern Kath. Pfarrkirche St. Ottilia (Kirchbergstraße 10, D-6-79-143-49), dem ehem. Rathaus (Am Pranger 1, D-6-79-143-29) und dem ehem. Gasthof (Hauptstraße 45, D-6-79-143-42) nachhaltig zerstören und verunstalten. Aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind ausschließlich traditionelle Dachformen und Dachneigungen zu gestatten, ansonsten droht ein massiver und irreversibler Verlust des Ortsbildes und eine Beeinträchtigung der o. g. Einzeldenkmäler. Zur weiteren Untermauerung der Argumentation wird nochmals der Denkmalpflegerische Erhebungsbogen von 2005 angefügt, der eine fundierte städtebauliche Analyse der Ortschaft bietet und die Planungsgrundlage für weitere Entwicklungen wie die Ausweisung neuer Wohngebiete sein sollte.

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

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und merkt an, dass es im Ortsteil Rieden der Gemeinde Hausen bei Würzburg bereits Häuser mit Flachdach, bzw. Pultdach vorhanden sind (Hauptstraße, Am Glockenberg). Durch die Möglichkeit, o.g. Dacharten zu errichten, wird energieeffizientes Bauen unterstützt. In Zeiten des hohen Ressourcenverbrauches ist dies ein bedeutender Schritt zum Schutz der Umwelt. Der Gemeinderat stellt fest, dass die genannten herausragenden Einzeldenkmäler im westlichen Siedlungsbereich Riedens liegen und nicht im Osten, wo das Wohnbaugesamt vorgesehen ist. Eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung dieser wird daher nicht erwartet.

Der Gemeinderat beschließt, dass an den im Vorentwurf zulässigen Dacharten festgehalten wird. Die Thematik ist in die Begründung und den Umweltbericht mit o.g. Begründung kurz darzustellen.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.10 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25. April 2018

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

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im landwirtschaftlichem Weg, westlich des Baugebietes, befinden sich sehr hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Plan).

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass o.g. Hinweise Gegenstand der Erschließungsplanung sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.11 Stellungnahme Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld eG, jetzt: Unterfränkische Überlandzentrale Mainfranken eG vom 02. Mai 2018

Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir hinsichtlich unserer Stromversorgungsanlagen wie folgt Stellung.

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich unsere Trafostation Rieden 04 sowie 20 kV- und 1 kV-Kabelanlagen unseres Unternehmens. Die genaue Lage entnehmen Sie bitte unserer Planauskunft. Diese finden Sie unter <https://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 im beigefügten Sicherheitsmerkblatt unbedingt einzuhalten. Bitte, geben Sie dieses auch im Rahmen der Ausschreibung an die ausführenden Baufirmen weiter.

Die Stromversorgung des neuen Baugebietes werden wir aus der angrenzenden Trafostation Rieden 04 vornehmen.

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 Glasfaseranschlüssen 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.

Ergänzend zu unserer Überprüfung des Stromnetzes hat unser Team Energie und Umwelt / Energieberatung das zukünftige Baugebiet in Bezug auf eine Kaltwärmeversorgung beleuchtet und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

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

Im Zuge der fortschreitenden Energiewende arbeitet die Unterfränkische Überlandzentrale eG an der Sektorkopplung von Strom und Wärme. In diesem Zusammenhang erschließen wir gesamte Neubaugebiete mit Wärmequellenanlagen auf Basis oberflächennaher Geothermie mittels Erd-

sonden. 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 unter der Telefonnummer 09382/604-283 gerne zur Verfügung.

Für eine Erweiterung des Baugebiets Am Seebach gen Westen ist zukünftig eine Trafostation nötig. Hierfür sollte im zukünftigen Bebauungsplan ein Stationsplatz vorgesehen werden.

Sobald uns Ihre detaillierten Informationen über den Bauzeitenplan sowie die Planunterlagen im digitalen Format (dwg / dxf) vorliegen, können wir mit den konkreten Planungen unserer Baumaßnahmen beginnen. Wir bitten um rechtzeitige Mitteilung bzw. Benachrichtigung mindestens 12 Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Am Seebach der Gemeinde Hausen bei Würzburg im Ortsteil Rieden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass o.g. Hinweise Gegenstand der Erschließungsplanung sind bzw. zukünftige Bebauungsplanverfahren betreffen. Es wird weiterhin festgestellt, dass eine Erweiterung des Baugebietes gen Westen nicht möglich ist, sondern nur nach Osten.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.12 Stellungnahme Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg vom 09. April 2018

Aus Sicht des ADBV Würzburg bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Bei der Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen bitte ich darauf zu achten, dass jeder Bauplatz einen Glasfaseranschluss erhält.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Verlegung eines Glasfaseranschlusses Gegenstand der Erschließungsplanung ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.13 Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e. V. vom 05. April 2018

In den vorliegenden Planunterlagen fehlt ein Nachweis des Wohnungsbedarfs. Im Luftbild ist zu erkennen, dass zahlreiche Baugrundstücke nicht genutzt werden. Der BUND Naturschutz verweist auf die Mahnung des Umweltbundesamtes

(<http://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen->

[boeden-landschaften-erhalten](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.

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.

Wir weisen darauf hin, dass unbebaute Bauplätze dem Markt auch über § 176 BauGB (Baugebot) zugeführt werden können. Zudem sollten Flächen für neu auszuweisende Baugebiete von der Gemeinde aufgekauft und dann an Bauwillige veräußert werden.

Eine belastbare Alternativenprüfung ist in den Planunterlagen nicht zu finden. Die Alternativprüfung ist aber eine Anforderung der Umweltprüfung. Hierzu sind die alternativ geprüften Bauflächen, einschließlich der Möglichkeiten der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, darzustellen. Die Notwendigkeit der Alternativprüfung folgt auch aus § 15 BNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Die Gemeinde Bergtheim muss der Pflicht zur Alternativprüfung in der Umweltprüfung also nachkommen, um dem Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG gerecht zu werden.

Eingriff und Ausgleich

Die überplante Fläche befindet sich im potentiellen Lebensraum des Feldhamsters. Auch die ASK belegt Feldhamsterfunde im Umfeld der Gemeinde Rieden. Damit stellt die Planung einen Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters dar und wäre entsprechend auszugleichen. Eine Kartierung ist nötig. Evtl. vorhandene Tiere sind umzusiedeln. Auch ist der Erhaltungszustand der lokalen Population zu ermitteln. Insgesamt befindet sich der Erhaltungszustand des Feldhamsters in einem schlechten Zustand. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass ein Erreichen eines günstigen Erhaltungszustandes durch einen Eingriff nicht erschwert wird. Summationseffekte mit anderen Planungen, die diese Teilpopulation betreffen, sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Inanspruchnahme von Lebensraum für bestehende und potenziell vorkommende Populationen von Vogelarten der Agrarflur wurde als nicht erheblich eingestuft, da in der Umgebung ausreichend geeignete Habitate vorhanden seien. Die Arten könnten dorthin ausweichen. Der **BN** widerspricht dieser Argumentation aufs Schärfste: Gerade die gemeinschaftlich bzw. national geschützten Arten (z. B. Feldlerche) haben relativ enge ökologische Ansprüche, die in der Normallandschaft üblicherweise nur noch begrenzt zu finden sind daher sind die Arten in den Beständen bedroht und z. B. in den EU-Anhanglisten enthalten. Da die Umgebung nicht kartiert wurde, ist die postulierte Ausweichmöglichkeit nicht nachvollziehbar und als abenteuerlich zu bezeichnen. Auch müssten für eine derartige Begründung Populationsgrößen der jeweiligen Arten erfasst sein. Denn es ist durchaus vorstellbar, dass sich die Population einer Art schon an der unteren kritischen Grenze befindet und jeder weiterer Verlust zu einem Verschwinden führt. Auch dürften eventuell vorhandene Habitate in der Umgebung schon besetzt sein (Revierbildung). Wir weisen zudem darauf hin, dass — wie durch die Planunterlagen auch bestätigt — Siedlungsgebiete in die Fläche hineinwirken und zu einer entsprechend Störung von Brutvögeln führen. Somit wirkt sich das geplante Baugebiet auch auf angrenzende nicht überplante Flächen aus. Dieser Effekt ist nicht berücksichtigt. Ein Ausgleich fehlt auch für diesen Lebensraumverlust. Die direkt angrenzende Ausgleichsfläche kann aufgrund von Störeffekten hierfür kein Ausgleich sein.

Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensiv gepflegte Wiese vorgesehen mit einer 1-2-maligen Mahd pro Jahr. Der **BN** schlägt eine 1-malige Mahd möglichst spät im Jahr (ab September) vor. Eine frühere Mahd entzieht vielen Arten die Futterquelle oder/und vernichtet Entwicklungsstadien (z. B. Raupen und Puppen verschiedener Schmetterlingsarten). Sinnvoll ist es auch, Teilflächen

alternierend über den Winter stehen zu lassen (Rotationsbrache auf ca. 30 % der Fläche), da dann Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten und Spinnentiere geschaffen werden. Um möglichst wenige Tiere durch die Mahd zu schädigen, sind schneidende Mähgeräte (z. B. Balkenmäher) zu empfehlen. Mulchgeräte schaden der Tierwelt. Ideal ist eine Schnitthöhe von 10 cm. Auch sollte man das Mähgut vor dem Abtransport erst einige Tage liegen lassen. Auf Mähgutaufbereiter und Sauggeräte sollte verzichtet werden. So können Insekten einen anderen Lebensraum aufsuchen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stellt fest, dass im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung eine Bedarfsberechnung durchgeführt wurde, auf die bereits in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen wird:

„Der Wohnbauflächenbedarf wurde im Zuge der 7. Flächennutzungsplanänderung für den Ortsteil Rieden auf ca. 6 ha bis 2024 ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Seebach“ weist eine Gesamtgröße von 8,68 ha auf, wovon 2,85 ha als öffentliche Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche ausgewiesen wird.

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet“.

Die Gemeinde Hausen hat zur Prüfung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung im Jahr 2016, im Zuge der 10. Flächennutzungsplanänderung, eine Befragung privater Grundstückseigentümer durchgeführt, die noch freie Bauplätze besitzen. Ergebnis dieser Umfrage mit 96 Befragten war folgendes: Lediglich 3 der Befragten sind bereit, ihr Grundstück zum Verkauf anzubieten. Zwei dieser Grundstücke liegen direkt in Hausen bei Würzburg, eines im Ortsteil Erbshausen und keine im Ortsteil Rieden. Als Hauptgründe, weshalb die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nicht veräußern möchten, wurde angegeben, dass die Grundstücke für Nachkommen / Erben bevorratet werden oder zu einem späteren Zeitpunkt der Eigennutzung dienen sollen. Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg geht nicht davon aus, dass sich innerhalb von 2 Jahren die Verkaufsbereitschaft wesentlich geändert hat. Somit kann festgehalten werden, dass keine ausreichende Anzahl Baugrundstücke im Ortsteil Rieden und innerhalb des restlichen Gemeindegebietes verfügbar sind und auch in absehbarer Zukunft zur Verfügung stehen werden. Von der Durchführung einer erneuten Befragung wird abgesehen, da dies, aufgrund der Kürze der Zeit, als unzumutbar erachtet wird.

Innerörtliche Brachflächen in Gemeindebesitz oder eine ausreichende Zahl an Gebäudeleerständen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg verlost in Erbshausen zurzeit 10 erschlossene Grundstücke des kleinen Baugebietes an der Kirche. Die Anzahl der Anfragen ist dreimal so hoch als Bauplätze zur Verfügung stehen.

Deshalb und aufgrund der fortdauernden Nachfrage nach Baugrundstücken besteht auch im Ortsteil Rieden der Bedarf, neue Bauflächen im geplanten Umfang auszuweisen.

Die Ausführungen in der Begründung hinsichtlich des Bedarfs, werden gemäß o.g. Erläuterungen ergänzt, sodass das Erfordernis der Planung klar erkennbar ist.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg stellt fest, dass im Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kapitel 6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ darauf eingegangen wurde, weshalb vorliegende Variante des Bebauungsplanes gewählt wurde.

Wie in vorliegender Stellungnahme festgestellt, sind gemäß § 15 BNatSchG „Beeinträchtigungen [...] vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind“. Dieser Sachverhalt ist wie folgt im Umweltbericht beschrieben: „Innerhalb des Plange-

bietes wird auf vorhandene Gehölzstrukturen Rücksicht genommen, die Quartiere für saP-relevante Arten bereithalten könnten. Diese sind zum Erhalt festgesetzt. Somit wurde eine möglichst verträgliche Variante ausgearbeitet“. Eine Alternativenprüfung, die nicht den gleichen Ort betrifft, ist nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich.

Dennoch wird ergänzend Folgendes aufgenommen: „Weiterhin wird der Bereich mit den geringsten Bodenbonitäten als Baugebiet ausgewiesen und die Bereiche mit hoher Bonität als Ausgleichsfläche festgesetzt. Hierdurch kann die Betroffenheit saP relevanter Arten minimiert werden und die wertigeren Bereiche, die für die Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft von höherer Bedeutung sind, dauerhaft frei von Bebauung gehalten werden“. Die Gemeinde Hausen berücksichtigt somit das Vermeidungsgebot § 15 BNatSchG in angemessener Weise. Der Gemeinderat Hausen stellt weiterhin fest, dass die Gemeinde Bergtheim in diesen Sachverhalt und dieses kommunale Verfahren nicht eingebunden ist.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg hat kurzfristig reagiert und die Kartierung noch im Frühjahrszeitraum veranlasst. Eine weitere Begehung im Spätsommer ist gemäß HNB nicht erforderlich, da eine Betroffenheit aufgrund der Punktfunde der unmittelbaren Umgebung feststeht. Dieses Vorgehen und alle weiteren Details zum artenschutzrechtlichen Umgang mit der Art des Feldhamsters bezogen auf vorliegendes Projekt wurden schnellstmöglich auf Veranlassung der Gemeinde mit der höheren Naturschutzbehörde und anschließend mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Alle erforderlichen Maßnahmen sind dann in der Entwurfsplanung festgesetzt.

In Bezug auf die geschützten bodenbrütenden Feld- und Wiesenvogelarten wird festgestellt, dass aufgrund der Störeffekte durch die vorhandene westliche Bebauung, nur wenige Brutpaare dort zu erwarten sind. Diese wenigen Brutpaare, die die Fläche trotz Störung als Fortpflanzungsstätte nutzen, würden sehr wahrscheinlich auch auf der Ausgleichsfläche, die vom Störungsgrad gleiche bzw. aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße sogar geringere Störungen aufweist, nutzen. Die Begründung, dass die Ausgleichsfläche wegen Störeffekten nicht genutzt werden würde, ist somit nicht nachvollziehbar.

Aufgrund der Lage Riedens in einer ackerbaulich geprägten und weitläufigen Umgebung mit gleichen Strukturen, ist aus Sicht der Gemeinde eine Kartierung sämtlicher Feldvogelarten, die hoch mobil sind, in der Umgebung nicht im angemessenen Rahmen des zu fordernden Untersuchungsumfangs eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde Hausen bei ~~Rieden~~ Würzburg ist bestrebt, den Naturschutz in angemessener Weise zu berücksichtigen und abzuarbeiten. Die erforderlichen Maßnahmen für die Feldvogelarten wurden mit der HNB abgestimmt. Diese befinden sich innerhalb der für den Feldhamster festgesetzten FCS-Fläche.

Für die Optimierung der Ausgleichsfläche A1 wird Folgendes festgesetzt bzw. geändert:

3.3 (...) Bewirtschaftung: Mahd mit schneidendem Mähgerät oder Beweidung 1-2 x pro Jahr. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mahdgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.14 Stellungnahme Team Orange vom 20. April 2018

Haben Sie vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme im o.g. Bauleitplanverfahren.

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 Begegnungsverkehr). In Kurvenbereichen sind zusätzlich die Schleppkurven von Abfallsammelfahrzeugen mit bis zu vier Achsen 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.

Soweit die öffentliche Verkehrsfläche die o.g. Voraussetzungen und die geplante Wendeanlage insbesondere die unter Ziffer 7 genannten Voraussetzungen einhält, bestehen unsererseits keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass o.g. Hinweise 2 und 5 Gegenstand der Erschließungsplanung sind.

Der Gemeinderat stellt zu Punkt 3 fest, dass sich die Durchfahrtsbreite stellenweise an den Baumstandorten auf 3,55 m verengt. Ansonsten beträgt die Fahrbahnbreite 5,50 m. Diese o.g. Anforderungen werden somit erfüllt. Die Schleppkurven sind auf Fahrzeuge mit drei Achsen ausgelegt. Der Gemeinderat hält fest, dass sich die Planung der Verkehrsflächen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) Ausgabe 2006 richtet. Die darin enthaltenen Grundsätze sind im Bebauungsplan eingehalten. Ein Einsatz von vierachsigen Fahrzeugen ist nicht Bestandteil dieser Richtlinie, weshalb dies nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden muss. Die Verkehrsflächen sind somit ausreichend konzipiert.

Damit eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m sichergestellt werden kann, wird die Festsetzung C 2.1.2 wie folgt ergänzt: „Die Hochstämme sind auf ein Lichtraumprofil von 4,50 m zu entwickeln bzw. aufzuasten.“

Zu Punkt 7 wurde vor der frühzeitigen Beteiligung eine Abstimmung mit dem Unternehmen team orange durchgeführt. In der Email vom 05.03.2018 heißt es wie folgt:

„Haben Sie vielen Dank für Ihr o.g. Schreiben.

Eine vollständig von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freigehaltene Wendeanlage mit 21 m Durchmesser ermöglicht aus unserer Sicht dauerhaft eine kundenfreundliche Abfallentsorgung. Es bestehen somit aus unserer Sicht keine Bedenken“.

Der Gemeinderat beschließt daher an o.g. Aussage festzuhalten und die in der Planung dargestellte Wendeanlage mit 21 m Durchmessern beizubehalten. Gemäß Punkt 6 sind so alle Planstraßen ohne Zurückstoßen anfahrbar.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.15 Private Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
--

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind zwei Stellungnahmen eingegangen

TOP 1.1.15.1 Privater Einwand vom 27. März 2018
--

Der private Einwender hält nur eine einzige Zufahrt von der Kreisstraße in das Baugebiet für keineswegs ausreichend. Vielmehr befürchtet er eine starke Inanspruchnahme der Seestraße als Zufahrt in das Baugebiet.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die HAUPTerschließung des geplanten Baugebietes über die Kreisstraße erfolgt. Die Anbindung ist dem Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert und aufnahmefähig. Eine zweite Anbindung an die Kreisstraße ist weiterhin aus planerischen und technischen Gründen im Umfang des geplanten Geltungsbereiches nicht möglich. Ebenso ist der Bau zweier Linksabbiegespuren aus Kostengründen unverhältnismäßig. Für einen großen Teil des Baugebietes ist der Weg über die Kreisstraße die kürzere, schnellere und besser befahrbare Variante, um ans Ziel zu kommen. Eine unverhältnismäßig starke Inanspruchnahme der Seestraße durch die künftigen Bewohner des geplanten Baugebietes ist somit nicht zu erwarten.

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens sollte zu gegebener Zeit durch Anordnung einer Einbahnstraßenregelung aus der Seestraße heraus in das neue Baugebiet eine unverhältnismäßig starke Inanspruchnahme der Seestraße durch die künftigen Bewohner des geplanten Baugebietes vermieden werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.15.2 Privater Einwand vom 04. April 2018

Der private Einwender äußert massiven Widerspruch gegen die Ausführung des ausgelegten Bebauungsplans hinsichtlich der Anbindung des geplanten Baugebietes an die Ortsstraße „Seestraße“. Die Ortsstraße „Seestraße“ ist schon heute durch den immer mehr zunehmenden massiven landwirtschaftlichen Verkehr, der sich immer weniger an Sonn und Feiertage hält, auch durch die gelbe (Zuckerrübentransporte) und die grüne (Biogaskernkraftanlagen) Mafia stark belastet. Diese Belastung würde unerträglich werden, wenn darüber hinaus auch noch die Hälfte des Verkehrs aus dem Neubaugebiet fließen würde.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass für die künftigen Bewohner des geplanten Baugebietes größtenteils der Weg über die Kreisstraße die kürzere, schnellere und besser befahrbare Variante ist, um ans Ziel zu kommen. Eine unverhältnismäßig starke Inanspruchnahme der Seestraße durch die künftigen Bewohner des geplanten Baugebietes ist somit nicht zu erwarten. Weiterhin ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Auswirkungen auf das derzeitige landwirtschaftliche Verkehrsaufkommen haben werden und sich dieses verstärkt. Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen durch (vorwiegend) PKWs, das durch die Nebenanbindung entsteht, führt zusammen mit den bereits bestehenden Belastungen aus Sicht der Gemeinde sehr wahrscheinlich nicht zu einer unerträglichen Belastung.

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens sollte zu gegebener Zeit durch Anordnung einer Einbahnstraßenregelung aus der Seestraße heraus in das neue Baugebiet eine unverhältnismäßig starke Inanspruchnahme landwirtschaftliche Fahrzeuge vermieden werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.2 Annahme und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen wie zuvor beschlossen in den Bebauungsplan „Am Seebach“ aufgenommen werden. Der Bebauungsplanvorentwurf „Am See-

bach“ mit Begründung, Begründung zur Grünordnung, Umweltbericht und speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 22.03.2018 wird gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 28.02.2019 geändert, durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen, der Erkenntnisse des Baugrundgutachtens sowie der Hinweis auf die schematische Darstellung der Höhlenbäume entlang des Riedener Mühlbachs ergänzt und erhält das Datum 28.02.2019. Der Bebauungsplanentwurf „Am Seebach“ und die dazugehörigen Textteile werden in geänderter Form vom Gemeinderat angenommen.

Der Bebauungsplanentwurf „Am Seebach“ mit sämtlichen Anlagen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB und die auszulegenden Planunterlagen nach § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB des Bebauungsplanes sind gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich im gleichen Zeitraum im Internet für jedermann zur Verfügung zu stellen.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl. Nr. 535/11, Am Kracken 9, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

In seiner letzten Sitzung vom 23.08.2018 hat der Grundstücks- und Bauausschuss dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage unter gleichzeitiger Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach“ hinsichtlich der Wandhöhe und der Aufschüttungen zugestimmt.

Mit Schreiben vom 20.11.2018 hat das Landratsamt u.a. hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze einen weiteren Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gefordert.

Diese zusätzliche Befreiung ist nötig, da das Satteldach und das Untergeschoss der Grenzgarage als Speicher bzw. als Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Durch diese teilweise Hauptnutzung des Garagenbaus handelt es sich nicht mehr um eine außerhalb der Baugrenze zulässige Grenzgarage.

Von den Bauherren wird folgende Begründung für die beantragte Befreiung angegeben:

„Durch die Errichtung einer Einliegerwohnung wird zusätzliche Nutzfläche benötigt. Diese soll im UG der Doppelgarage und im Satteldach der Doppelgarage geschaffen werden.“

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt im Rahmen des Bauantrages zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl. Nr. 535/11, Am Kracken 9, Gemarkung und GT Erbshausen, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch die Doppelgarage mit teilweiser Hauptnutzung zu.

einstimmig beschlossen Ja 7

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

TOP 3.1	Strombezug Mobifunkanlage Vodafone, Sendemast Nähe Kreisstraße "WÜ 9", westlich der BAB "A 7" (Wald), Fl. Nr. 1424/2, Wannenholtz, Gemarkung Erbshausen
----------------	--

Vodafone plant die Mitnutzung des vorhandenen DFMG Mastes in Gramschatz. Für einen eigenen Stromanschluss ist die Unterschrift des Grundstückseigentümers (Gemeinde) nötig. Den entsprechenden Netzanschluss würde die ÜZ Mainfranken erstellen.

Eine telefonische Rücksprache mit Herrn Burkhard Schmitt von der ÜZ Mainfranken hat ergeben, dass der Sendemast bereits an das Stromnetz angeschlossen und eine eigene Transformatorstation vorhanden ist. Für den zusätzlichen Stromanschluss für die Vodafone sind deshalb keine Grabarbeiten auf dem angrenzenden gemeindlichen Waldweg Fl. Nr. 1420/2, Wannenholtz, Gemarkung Erbshausen, (der erst im letzten Jahr umfassend instandgesetzt worden ist) notwendig. Die Grabarbeiten würden sich rund um den Sendemast auf das Grundstück selbst beschränken.

Gemeinderat Römert bittet, zu recherchieren, ob der zusätzliche Stromanschluss auch zu einer Erhöhung des Konzessionsbetrages an die Gemeinde führen wird.

zur Kenntnis genommen