

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.05.2023
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:52 Uhr
Ort: im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Entwässerungsplanung, Schwammstadt, Niederschlagswasser | BV/510/2023 |
| 2 | Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Energieversorgung, Sachstand und weiteres Vorgehen | BV/509/2023 |
| 3 | Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Antrag auf Änderung der Baugrenze anliegend an die G3-Flächen - Verringerung des Abstands der Baugrenze zur Grundstücksgrenze | BV/514/2023 |
| 4 | Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB | BV/511/2023 |
| 5 | Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Billigungs- und Auslegungsbeschluss, erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | BV/512/2023 |
| 6 | Wasserversorgung Margetshöchheim - Leitungsverlegung Hochzonenbehälter - Auftragsvergabe | BV/506/2023 |
| 7 | Informationen und Termine | HA/097/2023 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Mitglieder des Gemeinderates

Götz, Norbert 2. BGM.

Grosch, Ursula

Haupt-Kreutzer, Christine 3. BGM.

Heinrich, Anette

Herbert, Stefan

Jungbauer, Ottilie

Raps, Andreas

von Hinten, Gerhard

Winkler, Andreas

Gäste

Pröstler

TOP 1 - 5

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Baumeister, Sebastian

Götz, Lukas

Haupt, Simon

Herbert, Marco

Kircher, Daniela

Röll, Stephanie

Scheumann, Bernd

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 19:15 Uhr die Sitzung des Gemeinderates Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Margetshöchheim fest.

Außerdem stellte er fest, dass gegen Ladung und Tagesordnung keine Einwände erhoben wurden. Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung wurde genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

| | |
|--------------|---|
| TOP 1 | Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Entwässerungsplanung, Schwammstadt, Niederschlagswasser |
|--------------|---|

In der letzten Sitzung des Gemeinderats wurde intensiv über die Entwässerungsplanung diskutiert. Inhalte werden insofern als bekannt vorausgesetzt.

In der kommenden Sitzung wird eine Entscheidung über den Einbau eines Entwässerungssystems im Mehrzweckstreifen und über die Modellierung der G5-Fläche beraten und entschieden werden.

Herr Pröstler stellte die Planungsvarianten Stand April 2023 und Stand Mai 2023 jeweils dar, erläuterte die Nachfragen hinsichtlich des Baugrundgutachtens aus der vergangenen Sitzung. Diesbezüglich hatten die Fraktionen im Vorfeld bereits die entsprechende schriftliche Antwort erhalten.

Der dargestellte Weg in der G5-Fläche soll kein befahrbarer Weg sein. Dies war von Anfang an so vorgesehen. Um Missverständnisse auszuräumen wurde jedoch klargestellt, dass es sich hierbei um einen naturbelassenen Gehweg handeln soll. Die Befahrbarkeit dieses Weges ist nicht gegeben. Der landwirtschaftliche Verkehr wird über die Erschließungsstraße und einen anschließenden Bewirtschaftungsweg die hinten liegenden Grundstücke andienen können. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass Rücksicht auf den bestehenden Eichenbestand im Umfeld des Zugangs zum Baugebiet geachtet werden soll. Hierzu wurde erwidert, dass in den Planungen der Erschließung als auch der Bauleitplanung hierauf Rücksicht genommen wurde bzw. wird.

Beschlüsse:

Entwässerungssystem Mehrzweckstreifen:

Ein Entwässerungssystem im Mehrzweckstreifen wird nicht realisiert.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Modellierung G5-Flächen:

Die Modellierung innerhalb der G5-Fläche wird wie vorgeschlagen umgesetzt. Entsprechende Pflanzungen sind aufzunehmen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund von persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nahm Gemeinderätin Heinrich an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 2**Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Energieversorgung, Sachstand und weiteres Vorgehen**

Die Erstellung einer Machbarkeitsstudie wurde bei einem benannten Büro angefragt. Die Rückmeldung ergab, dass mit einer Gesamtdauer von 50 – 62 Wochen zu rechnen ist. Die Kosten sind im mittleren fünfstelligen Bereich (netto) zu erwarten. Eine Förderung durch den Bund (max. 50%) ist vorstellbar. Der Ausgang der Machbarkeitsstudie ist offen.

Die versammelten Eigentümer haben sich in der Vorstellung des Umlegungsverfahrens einstimmig gegen die Aufnahme einer gemeinsamen Energieversorgung ausgesprochen.

Sollte eine Machbarkeitsstudie beschlossen werden, so verzögert sich das Bauleit- und Umlegungsverfahren entsprechend. Da erst nach Abschluss der Machbarkeitsstudie ein Standort und der damit verbundene, notwendige Abzug an öffentlichen Flächen realisiert werden kann.

Aufgrund der Tatsachen, dass der Ausgang ungewiss, die Kosten hoch und das Verfahren langwierig ist sowie der ablehnenden Haltung der Eigentümer wird die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie nicht empfohlen.

Aus den Fraktionen wurde deutlich, dass aufgrund der bisherigen Äußerungen der Flächeneigentümer eine gesamtheitliche Lösung nicht gewünscht wird und somit ein Plädoyer der Freiwilligkeit bestehen sollte. Es besteht Einvernehmen, dass eine Machbarkeitsstudie für das gesamte Baugebiet durchgeführt durch die Gemeinde nicht vorangetrieben wird.

Es sollen zeitnah Gespräche mit den Eigentümern, welche die größten Anteile an Flächen haben und auch mehrgeschossigen Wohnungsbau beabsichtigen, geführt werden. Hierbei soll abgeklärt werden, ob die Bereitschaft für ein solches lokales Energieversorgungssystem in einem kleinen privaten Karree bestünde.

Es wurde angemerkt, die Wasserstofffähigkeit der zu verbauenden Leitungen, insbesondere dann wenn die MFN dort Gasleitungen verlegen sollte, im Auge zu behalten und hierauf zu drängen. Aufgrund der Diskussion erging folgender

Beschluss:

Die Gespräche sind mit den Eigentümern zu führen. Hierbei ist die MFN mit heranzuziehen, um die Umsetzbarkeit der Realisierbarkeit eines Energieversorgungssystems auf privater Ebene im Rahmen der verdichteten Wohnbebauung umsetzen zu können.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund von persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nahm Gemeinderätin Heinrich an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 3**Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Antrag auf Änderung der Baugrenze anliegend an die G3-Flächen
- Verringerung des Abstands der Baugrenze zur Grundstücksgrenze**

Im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der vergangenen Sitzung des Gemeinderats erreichten die Gemeinde mehrere Widersprüche zu den geplanten Festsetzungen bzgl. den G3-Flächen.

Die Widersprüche begründeten sich v.a. durch die Veränderung der G3-Fläche. Diese wurde von vormalig quadratisch zu rechteckig und länglich verändert.

Die Abänderung von 8 Meter auf 4 Meter wurde vorgeschlagen. Aufgrund der privaten Umlegung ist die Zustimmung der Eigentümer zur Umlegung notwendig.

Die Hintergründe wurden kurz erläutert und offene Fragen beantwortet.

Beschluss:

Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze wird von acht Metern auf vier Meter verringert.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund von persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nahm Gemeinderätin Heinrich an Beratung und Abstimmung nicht teil.

| | |
|--------------|---|
| TOP 4 | Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB |
|--------------|---|

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind abzuwägen. Herr Pröstler wird durch die Abwägung führen.

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Auftraggeber: | Gemeinde Margetshöchheim | |
| Verfahrensträger: | Gemeinde Margetshöchheim, vertreten durch den 1. Bürgermeister Waldemar Brohm | |
| Thema: | Abwägungsvorschlag und Zusammenfassung der Bedenken und Anregungen bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Index 0-0-0 Version 12.07.2022 | |
| Datum Anschreiben: | 04.08.2022 | mit Begründung Index 0-0-0 Version 12.07.2022 |
| Beginn Auslegungsfrist: | 04.08.2022 | mit Schalltechnischer Untersuchung Index 0-0-1 Version 28.10.2020 mit Grünordnungsplanung Index 0-0-0 Version 12.07.2022 |
| Ablauf Auslegungsfrist: | 15.09.2022 | mit Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen Index 0-0-0 Version 12.02.2022 mit Fachbeitrag besonderer Artenschutz Index 0-0-0 Version 12.07.2022 mit Bericht zur Artenschutzfassung Index 0-0-0 Version Juli 2022 |
| Anzahl angeschriebene TöB | Es wurden insgesamt 50 TöB und Nachbargemeinden angeschrieben. | |
| keine Stellungnahme abgegeben | 30 | |

| | |
|------------------------------|-----------|
| Stellungnahmen | 20 |
| keine Bedenken oder Einwände | 7 |
| von Versorgungsträgern | 4 |
| mit Hinweisen | 6 |
| mit Einwänden | 3 |
| Bürgerbeteiligung | 2 |

keine Stellungnahme abgegeben

| | |
|----|---|
| 1 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung |
| 4 | Die Autobahn GmbH des Bundes |
| 7 | Regierung von Unterfranken |
| 9 | Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz |
| 10 | Kreisbrandrat, Herr Michael Reitzenstein |
| 11 | Staatliches Gesundheitsamt |
| 12 | Staatliches Schulamt |
| 16 | Bayerisches Forstamt |
| 17 | Bergamt Nordbayern |
| 18 | Bayerischer Bauernverband |
| 20 | Landesbund für Vogelschutz |
| 22 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| 23 | Deutsche Funkturm GmbH |
| 25 | Bayernwerk AG |
| 28 | NEFtv GmbH / PYUR / Tele Columbus Vertrieb Wohnungswirtschaft |
| 29 | Energienetze Bayern GmbH |
| 30 | Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG |
| 31 | Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH |
| 32 | Verkehrsunternehmens- Verbund Mainfranken GmbH |
| 35 | Zweckverband Abfallwirtschaft Raum Würzburg |
| 36 | Abwasserzweckverband Zellinger Becken |
| 37 | Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg |
| 39 | Stadtwerke Würzburg AG |
| 41 | Bundesverwaltungsamt Standort München |
| 42 | Deutsche Bahn Netz AG |
| 43 | Handwerkskammer Unterfranken |
| 46 | Markt Zellingen |
| 48 | Gemeinde Thüngersheim |
| 49 | Gemeinde Erlabrunn |
| 50 | Gemeinde Veitshöchheim |

keine Bedenken oder Einwände

| | |
|----|---|
| 03 | Amt für ländliche Entwicklung |
| 13 | Staatliches Bauamt Abteilung Straßenbau |
| 21 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr |
| 38 | Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain |
| 40 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main |
| 44 | Industrie- u. Handelskammer Würzburg - Schweinfurt |
| 47 | Gemeinde Leinach |

| | |
|----|-------------------------------|
| 24 | Deutsche Telekom Technik GmbH |
| | Stellungnahme vom 11.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan).

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen bzw. unter dem Punkt H.1.5 „Telekommunikation“ der Begründung zu ergänzen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

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

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

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

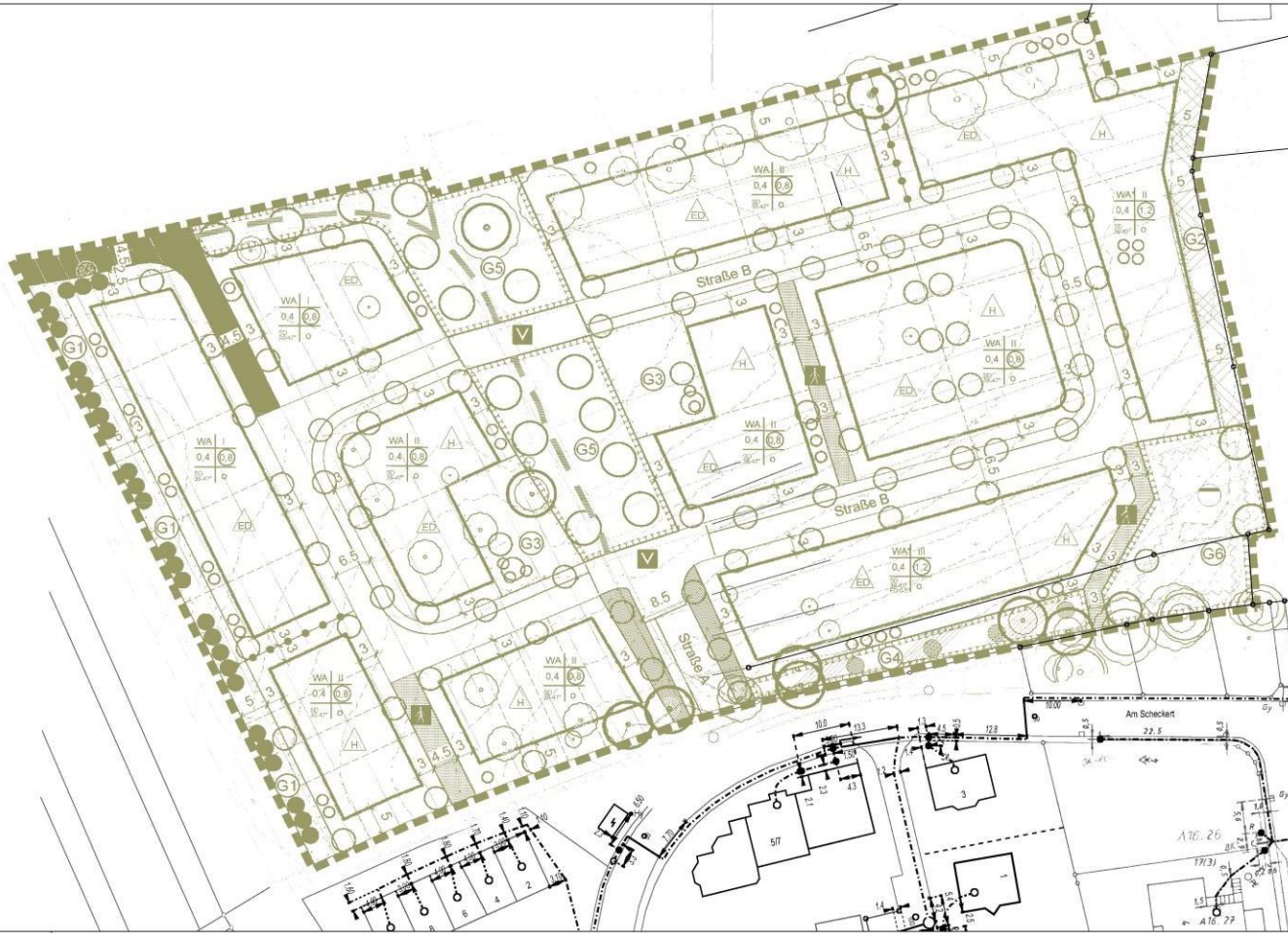
Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

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



| | | | |
|--|----------|------------|------------------------|
| AT/Vh-Bez.: Margethöchheim, BBP "Scheckert-Lausrain" | | AT/Vh-Nr.: | |
| TI NL | Süd | | |
| PTI | Würzburg | | |
| ONB | Würzburg | AsB | 46 |
| Bemerkung: | | VeB | |
| | | Name | TI NL S. PTI 14: Sachs |
| | | Datum | 11.08.2022 |

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom am Rande des Geltungsbereiches werden berücksichtigt.

Die Aufwendungen der Telekom werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter dem Punkt H.1.5 „Telekommunikation“ folgender Text ergänzt:

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

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

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

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

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

Die Möglichkeit, dass eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>) und über die Mail-Adresse Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 für die Baufirma und die Gemeinde Margetshöchheim besteht, wird zur Kenntnis genommen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom wird beachtet.

Die Prüfung von Voraussetzungen für eine eigene Telekommunikationslinie der Telekom durch die Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Der Telekom wird rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mitgeteilt, welche eigenen oder andere bekannte Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

| | |
|----|------------------------------|
| 26 | Bayernwerk / GasUF |
| | Stellungnahme vom 08.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

In Margetshöchheim und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (und der ausgewiesenen Ausgleichfläche auf der Flurnummer 7531) befinden sich **keine** Versorgungsanlagen (Strom, GAS und Datenleitungen) unseres Unternehmens.

Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Wir möchten Sie bitten, uns für **dieses Verfahren** aus Ihrem Verteiler zu streichen.

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

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Dass sich in Margetshöchheim und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (und der ausgewiesenen Ausgleichfläche auf der Flurnummer 7531) keine Versorgungsanlagen (Strom, GAS und Datenleitungen) der Bayernwerk Netz GmbH befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Bayernwerk Netz GmbH werden für dieses Verfahren aus dem Verteiler gestrichen.

Bei weiteren Aufstellungen bzw. Änderungen von Flächennutzungs-, Bauungs- und Grünordnungsplänen wird die Bayernwerk Netz GmbH weiterhin beteiligt.

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| 27 | Mainfranken Netze GmbH |
| | Stellungnahme vom 25.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

die Stellungnahme bezieht sich auf die Versorgungsleitungen der Mainfranken Netze GmbH (MFN), Stadtwerke Würzburg AG (STW) sowie der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV).

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan.

Es muss jedoch gewährleistet sein, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert werden.

Um die künftige Versorgung des Wohngebietes mit elektrischer Energie zu gewährleisten, ist neben der Verlegung der Versorgungskabel auch die Errichtung einer öffentlichen Transformatorenstation notwendig. Deren Lage richtet sich u.a. auch nach dem künftigen Lastschwerpunkt, welcher sich, abhängig von den Anforderungen der einzelnen Liegenschaften, im Rahmen der Projektplanungen ergibt.

Die Abmessungen der dafür benötigten Grundfläche betragen ca. 5 m x 7 m.

Die öffentlichen Verkehrswege innerhalb geschlossener Ortsanlagen müssen lt. Art. 51 (1) BayStrWG beleuchtet werden. Bitte setzen Sie sich diesbezüglich mit Herrn Klopff, 0931 361085, Manuel.Klopff@wvv.de oder Herrn Kraus, 0931 361779, Dominik.Kraus@wvv.de (STW), in Verbindung.

Sollten Umverlegungen von Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, so regelt sich die Kostenträgerschaft nach dem Verursacherprinzip, sofern nicht andere vertragliche Regelungen bestehen.

Die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH sind nicht betroffen.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Dass grundsätzlich keine Einwände gegen den genannten Bebauungsplan bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen werden nicht beeinträchtigt und falls erforderlich gesichert.

Nach telefonischer Rücksprache mit H. Scheller soll tatsächlich ein weiterer Standort für eine öffentliche Transformatorenstation im Geltungsbereich vorgesehen werden (eigens Grundstück, unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend, im Einmündungsbereich Straße A / Ringfahrbahn. Die unmittelbar im Süden bestehende Station ist bereits ausgelastet.

Bzgl. der Beleuchtung von öff. Verkehrswegen setzt sich die Gemeinde Margetshöchheim mit den angegebenen Kontaktpersonen (Herrn Klopff (0931 361085/ Manuel.Klopff@wvv.de) oder Herrn Kraus (0931 361779/ Dominik.Kraus@wvv.de)) in Verbindung.

Die Information zur Kostenträgerschaft wird zur Kenntnis genommen.

Dass die Belange des Trinkwasserschutzes der Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| 33 | PLEdoc GmbH |
| | Stellungnahme vom 17.08.2022 |

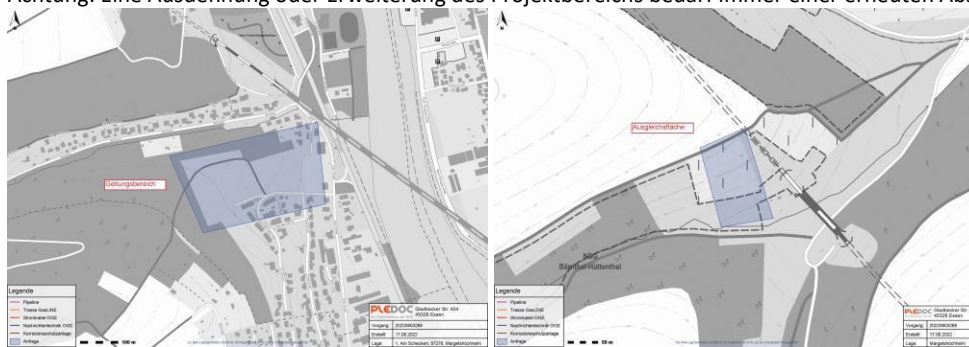
Stellungnahme Auszug

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
(hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Dass in den oben dargestellten Bereichen keine Versorgungsanlagen vorhanden sind, die von der Fa. PLEdoc GmbH verwaltet werden, wird zur Kenntnis genommen. Bei einer Ausdehnung des Gebietes wird mit der Fa. PLEdoc GmbH erneut Kontakt aufgenommen.

| | |
|--|----------------------|
| 05 | Landratsamt Würzburg |
| Stellungnahme vom 15.09.2022 (Korrektur FA Denkmalschutz 16.09.2022) | |

Stellungnahme Auszug

1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans WA „Scheckert.Lausrain“ beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Margetsöchheim. Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in einem separaten Verfahren geändert werden, in der Form, dass die überplante Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt wird. Alternativ wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann (§ 13b Satz 1 1. Halbsatz i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 letzter Halbsatz BauGB).

Allgemein

Wir weisen darauf hin, dass die Erschließung, bei der vorgeschlagenen Grundstücksteilung nicht bei allen Grundstücken eindeutig geklärt ist, da diese nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Wir bitten dies zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.

A. Festsetzung durch Planzeichen

Es wird empfohlen das WA* deutlicher zu kennzeichnen um die Lesbarkeit zu verbessern.

Wir weisen darauf hin, dass es nicht eindeutig ablesbar ist, ob auf allen Grundstücken eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig ist. Es wird empfohlen die gewählte Bauweise mit in die Nutzungsschablone aufzunehmen oder die Bereiche durch eine Perlenschnur zu trennen.

B. Festsetzungen durch Text

Höheneinstellung

- Wir weisen darauf hin, dass bei Eckgrundstücken die Höheneinstellung auf beiden, der öffentlichen Verwerfliche zugewandten Seite eingehalten werden muss, da keine eigene Regelung für Eckgrundstücke vorliegt. Wir bitten dies zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.

Bezugspunkt

- Es wird empfohlen nur den Gewählten Bezugspunkt in der Skizze hervorzuheben, da dies aus Erfahrungswerten nicht eindeutig ablesbar ist. Wir bitten dies zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.
- Wir weisen darauf hin, dass teilweise Grundstücke nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, somit ist für diese Grundstücke nicht eindeutig geklärt wo der Bezugspunkt für die Höheneinstellung liegt.

Stellplätze

- Wir weisen darauf hin, dass in der Stellplatzsatzung der Gemeinde der Stellplatzbedarf für Mehrfamilienwohnhäuser, mit drei oder mehr Wohneinheiten über die Fläche der Wohneinheiten geregelt wird. Wir bitten dies zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern.

Photovoltaik/Sonnenkollektoren

- Die aktuelle Festsetzung lässt Photovoltaik und Sonnenkollektoren nur auf geeigneten Dächern zu, da diese nur ohne Aufständigung und in derselben Neigung wie das Dach zulässig sind. Es wird empfohlen dies zu überprüfen und gegebenenfalls abzuändern.

Einfriedungen

- Wir weisen darauf hin, dass die Sichtflächen für öffentliche Bereiche nicht eindeutig definiert oder in der Plandarstellung eingetragen sind. Wir bitten die zu prüfen und gegebenenfalls zu ergänzen, z.B. durch Sichtdreiecke.

2. Immissionsschutz

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

Die vorgenommene Abwägung der Belange des Schallschutzes liegt im Verantwortungsbereich der Gemeinde Margetshöchheim im Rahmen ihrer Planungshoheit.

Hierzu darf auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 12.01.2021 verwiesen werden.

- Das geplante WA-Gebiet ist erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt (Staatsstraße ST 2300; ICE-Bahnlinie Würzburg – Hannover und Bahnlinie Würzburg – Aschaffenburg). Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten an WA-Gebieten Orientierungswerte von tags / nachts 55 / 40 bzw. 45 dB(A). Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm und der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm u.ä.. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.
- Es liegt ein schalltechnisches Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 28.10.2020 vor (Berichtsnummer: L0324.005.01.001 / Gemeinde Margetshöchheim; Baugebiet „Scheckert-Lausrain“; Schallimmissionsprognose Verkehrslärm). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der für WA Gebiet maßgebende Orientierungswert für den Tagzeitraum von 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) und der maßgebende Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) um bis zu 17 dB(A) überschritten wird. Als Abhilfemaßnahmen werden im Gutachten passive Maßnahmen an den Gebäuden vorgeschlagen. Diese sind im Bebauungsplan auch festgesetzt (siehe Festsetzungen durch Text: Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 + schalldämmte Lüftungen bei den Schlafräumen). In der Begründung zum Bebauungsplan sind keine Aussagen über die Verträglichkeit des geplanten WA-Gebietes mit dem östlich angrenzenden Bereich (Einwirkungen infolge des Gesundheitszentrums Margetshöchheim, der Privatschule und des derzeit noch unbebauten Bereiches) enthalten.

3. Naturschutz

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Scheckert-Lausrain“ stehen in der Fassung vom 12.07.2022 keine grundlegenden naturschutzfachlichen Belange entgegen.

Bei der Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 ist nicht mit Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) BNatSchG zu rechnen. Ein Verbot Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen oder den Standort zu beschädigen (§ 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG) wird erfüllt und kann nur zugelassen werden, sofern ein Ausgleich, sowie entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Umweltbaubegleitung), der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt. Dies ist mit dem alleinigen Aufhängen von Nistkästen nicht gegeben. Folgendes ist zu beachten:

Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (i. d. F. 3 Stück) ist für Fledermäuse im

Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen. Gründe für den im Vergleich zum Verlust erhöhten Kompensationsbedarf:

- Unsichere und verzögerte Annahme der Ersatzlebensstätten: Das Angebot verschiedener Quartiertypen
- soll die Wahrscheinlichkeit, dass sie (zumindest z. T.) durch Fledermäuse genutzt werden, erhöhen.
- Es ist immer davon auszugehen, dass nutzbare Strukturen in den Bäumen übersehen werden.

Ein höherer Kompensationsfaktor deckt diese zumindest anteilig mit ab. Da Fledermauskästen insbesondere durch Wochenstubenkolonien oft erst nach mehr als 5 Jahren angenommen werden, teilen sich die Maßnahmen auf verschiedene Maßnahmentypen im Verhältnis 1:1:1 (oder i. d. F. zumindest 1:2) wie folgt auf:

1. Abschnitte der gefällten Bäume mit den Quartierstrukturen an andere Bäume anbinden Hinweise zum Anbinden von Baumabschnitten:

- Auswahl des Zielstandorts der Baumabschnitte durch ein Fachbüro.
- Vorrangig Baumstämme mit mehreren Quartierstrukturen (Höhlen, Spalten) bergen und anbringen.
- Der anzubringende Höhlenabschnitt muss deutlich länger als die enthaltene Höhle sein, wobei über dem höchsten Höhleneingang mindestens ein weiterer Meter Stamm liegen muss. Markierung der „Schnittstellen“ (unten und oben) durch die Umweltbaubegleitung.
- Beim Wiederaufstellen der Bäume unbedingt oben/unten berücksichtigen, da die Baumhöhlen nicht symmetrisch sind. Deshalb entsprechende Markierung der Baumabschnitte vor der Fällung durch die Umweltbaubegleitung. Soweit erkennbar, muss der tiefere Teil der Höhle nach oben zeigen.
- Die Höhlen sollen sich nach dem Anbinden des Stammabschnitts in 3-4 m Höhe befinden. Ist dies nicht möglich, muss der Stammabschnitt so lang wie möglich sein, die Höhle soll sich jedoch zumindest in ca. zwei Metern Höhe befinden.
- Die Quartierausgänge müssen erreichbar und frei passierbar sein, sie dürfen nicht zum „Trägerbaum“ zeigen.
- Bei der Befestigung zwischen Metallband und Stamm Stoff oder ähnliches anbringen, um ein Einschneiden der Befestigung zu vermeiden. Das Metallband (bzw. anderes verwendetes Befestigungsmaterial) muss nachstellbar sein, so dass die Befestigung mit dem Wachstum des Trägerbaumes nachjustiert werden kann.
- Abdeckung als Regenablauf oben drauf, um die Verrottung zu verzögern. Dieser ist sobald notwendig zu erneuern.
- Ausführungszeit: Die Bäume sind vor der weiteren Handhabung (ggf. Gewinnung des Stammabschnitts, Transport und Anbinden an einen vorhandenen Baum) mindestens eine Nacht vor Ort liegen zu lassen (nicht auf den Quartierausgängen!), damit in den Quartieren vorhandene Tiere diese selbstständig verlassen können. Danach sind die Höhlenbaumabschnitte unverzüglich am jeweiligen Zielstandort an vorhandenen Bäumen zu befestigen.

2. Einen (bzw. zwei) Fledermauskasten aufhängen Hinweise zu den Fledermauskästen:

- Art der Kästen in Abhängigkeit von der verlorengehenden Struktur (Fledermausrundkäste für Baumhöhlen, Flachkästen für Spalten bzw. Rindenplatten, Überwinterungskästen für Winterquartier-Funktion) Sollten Rundkästen verwendet werden, ist ein Vogelkasten in direkter Nachbarschaft aufzuhängen, um das Risiko einer Fehlbelegung des Fledermauskastens durch Vögel zu reduzieren und damit eine höhere Wahrscheinlichkeit für die Annahme des Rundkastens durch Fledermäuse zu erzielen.
- Die Kästen müssen in laubholzdominierten Gehölzbeständen aufgehängt werden. Abstimmung der konkreten Standorte mit der Umweltbaubegleitung (Fachbüro).
- Die Kästen sind in ca. drei bis vier Metern Höhe anzubringen. Ein freier Anflug muss dauerhaft gewährleistet sein; vor die Kästen wachsende Gehölze sind dementsprechend regelmäßig zurückzuschneiden.
- Einmal jährlich im (Spät-)Sommer/Herbst hat eine Kontrolle (vgl. unten) und bei Bedarf fachgerechte Reinigung und Wartung der Kästen inkl. Ersatz nicht mehr funktionsfähige Kästen zu erfolgen.
- Die künstlichen Ersatzquartiere sind jährlich im Juni/Juli (Flachkästen, Ausleuchten von unten) bzw. Ende August/Anfang September (Rundkästen) auf Besatz zu kontrollieren und der Besatz mit der vorgefundenen Individuenzahl und der jeweiligen Fledermausart zu erfassen. Das Ergebnis muss kastenbezogen dokumentiert werden, ein Kurzbericht hierzu ist jährlich bis zum 30.11. der unteren Naturschutzbehörde und der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken vorzulegen.
- **Ausführungszeit: Die Fledermauskästen sind mindestens ein Jahr vor Maßnahmenbeginn aufzuhängen.**

3. einen Biotopbaum aus der Nutzung nehmen (oder i. d. F. einen zweiten passenden Ersatzkasten aufhängen) Hinweise zum Aus der Nutzung Nehmen von Bäumen:

- Naturschutzfachlich wertvolle Bäume (Biotopbäume) im Umfeld um die gefällten Bäume (möglichst Radius von 1.000 m) in vergleichbaren Habitaten dauerhaft aus der Nutzung nehmen (bei Waldbäumen) oder durch professionelle Pflegemaßnahmen langfristig zu erhalten (bei Streuobstbäumen) sind.
- Abstimmung der Standorte und der Bäume mit der Umweltbaubegleitung.
- Die Bäume sind zu nummerieren und auf geeignete Weise zu markieren, so dass ihre Bedeutung als Kompensationsmaßnahme (nicht fällen!) deutlich wird.
- Die Bäume sind per GPS einzumessen und ein shape mit den Standorten und Nummern der Bäume der unteren und höheren Naturschutzbehörde zuzuleiten.
- Ausführungszeit: Die Auswahl und Markierung der aus der Nutzung zu nehmenden Bäume muss vor Maßnahmenbeginn erfolgen.

- Bei Ausfall eines Biotopbaums (z. B. Umfallen bei Sturmereignis) ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich ein anderer Baum stellvertretend auszuwählen und entsprechend zu markieren und einzumessen.
- Idealerweise sollten bei mehreren betroffenen Quartierbäumen zusammenhängende Waldflächen aus der forstlichen Nutzung genommen werden. Einzelne Biotopbäume können aus Sicherheitsgründen oft nicht erhalten werden, wenn Arbeiten, insbesondere Holzernte, im Umfeld stattfinden (Gefahr für die Bewirtschafter).

Da angrenzend an des Baugebiet keine ähnlichen Strukturen außerhalb des Waldes mehr vorhanden sein werden, an denen Biotopbäume aus der Nutzung genommen werden können, kann i. d. F. auf diese letzte Ersatzmaßnahme verzichtet werden und ein weiterer Kasten pro verlorengelassener Struktur aufgehängt werden. Alternativ können geeignete Bäume innerhalb des Waldes oder wenn in der Nähe vorhanden Streuobstbäume bereitgestellt werden.

Ausgleich für den Verlust der Heckenstrukturen sowie der mageren Glatthaferwiese:

Durch die Anlage der Maßnahme A1 –Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen auf einer Fläche von 1.510 m² durch Streifenweise Initialsaat auf dem Grundstück Fl.Nr. 7531 sowie die Maßnahmen G1 (ca. 570 m²) und G4 (ca. 320 m²) – Pflanzung von Heckenstrukturen aus standorttypischen, heimischen Gehölzen - kann der Verlust der gesetzlich geschützten Biotope als ausgeglichen betrachtet werden.

4. Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

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

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

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

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

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

5. Kreisentwicklung

Die Gemeinde Margetshöchheim plant am südlichen Ortsrand ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Wohngebiet „Scheckert-Lausrain“ hat ca. 2,04 ha Gesamtfläche, auf welchen 25 Parzellen ausgewiesen werden, um die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen zu befriedigen und ohne Gefahr zu laufen, dass sich der Leerstand im Altort vergrößert.

Aus Sicht der Kreisentwicklung ist die geplante Maßnahme der Gemeinde Margetshöchheim gut geeignet, maßvoll und ortsverträglich neuen Wohnraum zu schaffen. Einwände gegen die Maßnahme bestehen nicht.

6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Soweit eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in dem Bauleitplanverfahren vorliegt, wird auf diese verwiesen.

Der Hinweis auf die Handlungspflichten beim Fund von Bodendenkmälern in der Planurkunde sollte hinsichtlich der Zitierweise einheitlich verfasst werden, z. B. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

~~Da ein Bundesamt für Denkmalschutz hier nicht bekannt ist, wird empfohlen im zweiten Absatz des Hinweises stattdessen das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu zitieren.~~

Da es im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans keine Bodendenkmäler gibt, ist hier auch keine generelle bodendenkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG notwendig. Es wird daher empfohlen den zweiten Absatz des Hinweises zu streichen.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (§ 13b Satz 1 1. Halbsatz i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 letzter Halbsatz BauGB) angepasst, dies entspricht der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes.

Allgemein

Im Nordwesten des Gebietes sind zwei Grundstücke vorgesehen, die nicht über einen öffentlichen Verkehrsweg erschlossen sind. Die Erschließung erfolgt über den an dieser Stelle vorgesehenen Wirtschaftsweg. Die öffentliche Verkehrsfläche wird bis zum Beginn des westlichen Radius verlängert (halbes Grundstück).

A. Festsetzung durch Planzeichen

Eine Differenzierung WA / WA* wird neben der verbalen Darstellung auch grafisch eingearbeitet; die Fläche WA* wird zusätzlich weiß schräg schraffiert.

Die Planzeichen für eine zulässige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen werden in den jeweiligen Baufenstern in der Nähe der Nutzungsschablone platziert, sodass die im jeweiligen Baufenster gültigen Bauformen eindeutig erkennbar sind.

Bei dem direkten Zusammentreffen unterschiedlicher Baufenster, in denen unterschiedliche Bauformen zugelassen sind, sind bereits entsprechende Punktlinien (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) vorhanden. Zusätzliche „Punktlinien“ zwischen den Baufenstern sind darüber hinaus nicht erforderlich, da die Baufenster durch den öffentlichen Verkehrsraum (öffentliche Verkehrsflächen) abgegrenzt sind.

B. Festsetzungen durch Text

Höheneinstellung

- Die Höheneinstellung bezieht sich immer auf den Bezugspunkt am Straßenrand (sh. Skizze unter dem Punkt „Bezugspunkt“). Da die Straßenführung im Plangebiet ohne große Höhenunterschiede vorgesehen ist, wird bei Eckgrundstücken kein Bezug zur Fahrbahn auf einer bestimmten Grundstücksgrenze vorgegeben. Im Zweifel wählt der neue Eigentümer den höher gelegenen Punkt in der Mitte des Gebäudes gemäß Festsetzung.

Bezugspunkt

- Der Bezugspunkt ist durch einen Roten Kreis am Rand der Verkehrsfläche eindeutig vorgegeben.
- Der südwestliche Fußweg und der mittlere Fußweg werden jeweils als öffentliche Verkehrsfläche deklariert. Der nördliche Wirtschaftsweg wird nach Norden hin verkürzt, sodass die öffentliche Verkehrsfläche bis zur Hälfte des nordwestlichen Grundstücks reicht.

Stellplätze

- Die Stellplatzsatzung wird von der Gemeinde Margetshöchheim im Hinblick auf den Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser geprüft. Das Ergebnis der Überprüfung wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Photovoltaik/Sonnenkollektoren

- Die Festsetzung zu Photovoltaik/ Sonnenkollektoren wurde bereits im Gemeinderat diskutiert. In den Festsetzungen ist das Ergebnis dokumentiert. Folgende Ergänzung wird für Flachdächer vorgenommen:
Photovoltaikanlagen sind auf Flachdächern innerhalb der Höhe der Attika mit den dafür notwendigen Aufständern zulässig.

Einfriedungen

- Die Sichtflächen für öffentliche Bereiche (Sichtdreiecke) werden geprüft und in die Plandarstellung mit aufgenommen.

2. Immissionsschutz

- Dass das geplante WA-Gebiet erheblichen Verkehrslärmimmissionen (Staatsstraße ST 2300; ICE-Bahnlinie Würzburg – Hannover und Bahnlinie Würzburg – Aschaffenburg) ausgesetzt ist, ist bereits bekannt und im vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Der Hinweis auf die Orientierungswerte in WA-Gebieten wird zur Kenntnis genommen.

- Die passiven Maßnahmen an den Gebäuden aus dem schalltechnischen Gutachten (Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 + schallgedämmte Lüftungen bei den Schlafräumen) sind auf dem Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die oben genannten Maßnahmen ergänzt und die Verträglichkeit des geplanten WA-Gebietes mit dem östlich angrenzenden Bereich (Einwirkungen infolge des Gesundheitszentrums Margetshöchheim, der Privatschule und des derzeit noch unbebauten Bereiches) untersucht und berücksichtigt.

3. Naturschutz

Dass von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine grundlegenden naturschutzfachlichen Belange gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Scheckert-Lausrain“ sprechen, wird zur Kenntnis genommen.

Die beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 werden berücksichtigt, sodass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) BNatSchG nicht erfüllt werden.

Da Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere besonders geschützter Arten aus der Natur entnommen oder der Standort beschädigt wird, werden ein Ausgleich, sowie entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Umweltbaubegleitung), der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen. Dabei werden die in der Stellungnahme genannten Punkte beachtet und entsprechend in den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eingearbeitet.

Der Ausgleich erfolgt durch einen zusätzlichen Ersatzkasten für Fledermäuse (wie bereits festgesetzt, Punkt 2).

Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (i. d. F. 3 Stück) ist für Fledermäuse im Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen. Gründe für den im Vergleich zum Verlust erhöhten Kompensationsbedarf:

- *Unsichere und verzögerte Annahme der Ersatzlebensstätten: Das Angebot verschiedener Quartiertypen soll die Wahrscheinlichkeit, dass sie (zumindest z. T.) durch Fledermäuse genutzt werden, erhöhen.*
- *Es ist immer davon auszugehen, dass nutzbare Strukturen in den Bäumen übersehen werden.*

Ein höherer Kompensationsfaktor deckt diese zumindest anteilig mit ab. Da Fledermauskästen insbesondere durch Wochenstubenkolonien oft erst nach mehr als 5 Jahren angenommen werden, teilen sich die Maßnahmen auf verschiedene Maßnahmentypen im Verhältnis 1:1:1 (oder i. d. F. zumindest 1:2) wie folgt auf:

1. Abschnitte der gefälltten Bäume mit den Quartierstrukturen an andere Bäume anbinden Hinweise zum Anbinden von Baumabschnitten:

- *Auswahl des Zielstandorts der Baumabschnitte durch ein Fachbüro.*
- *Vorrangig Baumstämme mit mehreren Quartierstrukturen (Höhlen, Spalten) bergen und anbringen.*
- *Der anzubringende Höhlenabschnitt muss deutlich länger als die enthaltene Höhle sein, wobei über dem höchsten Höhleneingang mindestens ein weiterer Meter Stamm liegen muss. Markierung der „Schnittstellen“ (unten und oben) durch die Umweltbaubegleitung.*
- *Beim Wiederaufstellen der Bäume unbedingt oben/unten berücksichtigen, da die Baumhöhlen nicht symmetrisch sind. Deshalb entsprechende Markierung der Baumabschnitte vor der Fällung durch die Umweltbaubegleitung. Soweit erkennbar, muss der tiefere Teil der Höhle nach oben zeigen.*
- *Die Höhlen sollen sich nach dem Anbinden des Stammabschnitts in 3-4 m Höhe befinden. Ist dies nicht möglich, muss der Stammabschnitt so lang wie möglich sein, die Höhle soll sich jedoch zumindest in ca. zwei Metern Höhe befinden.*
- *Die Quartierausgänge müssen erreichbar und frei passierbar sein, sie dürfen nicht zum „Trägerbaum“ zeigen.*
- *Bei der Befestigung zwischen Metallband und Stamm Stoff oder ähnliches anbringen, um ein Einschneiden der Befestigung zu vermeiden. Das Metallband (bzw. anderes verwendetes Befestigungsmaterial) muss nachstellbar sein, so dass die Befestigung mit dem Wachstum des Trägerbaumes nachjustiert werden kann.*
- *Abdeckung als Regenablauf oben drauf, um die Verrottung zu verzögern. Dieser ist sobald notwendig zu erneuern.*

- *Ausführungszeit: Die Bäume sind vor der weiteren Handhabung (ggf. Gewinnung des Stammabschnitts, Transport und Anbinden an einen vorhandenen Baum) mindestens eine Nacht vor Ort liegen zu lassen (nicht auf den Quartierausgängen!), damit in den Quartieren vorhandene Tiere diese selbstständig verlassen können. Danach sind die Höhlenbaumabschnitte unverzüglich am jeweiligen Zielstandort an vorhandenen Bäumen zu befestigen.*

2. Einen (bzw. zwei) Fledermauskasten aufhängen Hinweise zu den Fledermauskästen:

- *Art der Kästen in Abhängigkeit von der verlorengelassenen Struktur (Fledermausrundkäste für Baumhöhlen, Flachkästen für Spalten bzw. Rindenplatten, Überwinterungskästen für Winterquartier-Funktion) Sollten Rundkästen verwendet werden, ist ein Vogelkasten in direkter Nachbarschaft aufzuhängen, um das Risiko einer Fehlbeflegung des Fledermauskastens durch Vögel zu reduzieren und damit eine höhere Wahrscheinlichkeit für die Annahme des Rundkastens durch Fledermäuse zu erzielen.*
- *Die Kästen müssen in laubholzdominierten Gehölzbeständen aufgehängt werden. Abstimmung der konkreten Standorte mit der Umweltbaubegleitung (Fachbüro).*
- *Die Kästen sind in ca. drei bis vier Metern Höhe anzubringen. Ein freier Anflug muss dauerhaft gewährleistet sein; vor die Kästen wachsende Gehölze sind dementsprechend regelmäßig zurückzuschneiden.*
- *Einmal jährlich im (Spät-)Sommer/Herbst hat eine Kontrolle (vgl. unten) und bei Bedarf fachgerechte Reinigung und Wartung der Kästen inkl. Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen zu erfolgen.*
- *Die künstlichen Ersatzquartiere sind jährlich im Juni/Juli (Flachkästen, Ausleuchten von unten) bzw. Ende August/Anfang September (Rundkästen) auf Besatz zu kontrollieren und der Besatz mit der vorgefundenen Individuenzahl und der jeweiligen Fledermausart zu erfassen. Das Ergebnis muss kastenbezogen dokumentiert werden, ein Kurzbericht hierzu ist jährlich bis zum 30.11. der unteren Naturschutzbehörde und der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken vorzulegen.*
- *Ausführungszeit: Die Fledermauskästen sind mindestens ein Jahr vor Maßnahmenbeginn aufzuhängen.*

3. einen Biotopbaum aus der Nutzung nehmen (oder i. d. F.

einen zweiten passenden Ersatzkasten aufhängen) Hinweise zum Aus der Nutzung Nehmen von Bäumen:

- *Naturschutzfachlich wertvolle Bäume (Biotopbäume) im Umfeld um die gefälltten Bäume (möglichst Radius von 1.000 m) in vergleichbaren Habitaten dauerhaft aus der Nutzung nehmen (bei Waldbäumen) oder durch professionelle Pflegemaßnahmen langfristig zu erhalten (bei Streuobstbäumen) sind.*
- *Abstimmung der Standorte und der Bäume mit der Umweltbaubegleitung.*
- *Die Bäume sind zu nummerieren und auf geeignete Weise zu markieren, so dass ihre Bedeutung als Kompensationsmaßnahme (nicht fällen!) deutlich wird.*
- *Die Bäume sind per GPS einzumessen und ein shape mit den Standorten und Nummern der Bäume der unteren und höheren Naturschutzbehörde zuzuleiten.*
- *Ausführungszeit: Die Auswahl und Markierung der aus der Nutzung zu nehmenden Bäume muss vor Maßnahmenbeginn erfolgen.*
- *Bei Ausfall eines Biotopbaums (z. B. Umfallen bei Sturmereignis) ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich ein anderer Baum stellvertretend auszuwählen und entsprechend zu markieren und einzumessen.*
- *Idealerweise sollten bei mehreren betroffenen Quartierbäumen zusammenhängende Waldflächen aus der forstlichen Nutzung genommen werden. Einzelne Biotopbäume können aus Sicherheitsgründen oft nicht erhalten werden, wenn Arbeiten, insbesondere Holzernte, im Umfeld stattfinden (Gefahr für die Bewirtschafter).*

In der Mitte des Gebietes werden in der Grünfläche Streuobstbäume vorgesehen. Ausgleich für den Verlust der Heckenstrukturen sowie der mageren Glatthaferwiese:

Dass durch die Anlage der Maßnahme A1 (Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen auf einer Fläche von 1.510 m² durch Streifenweise Initialsaat auf dem Grundstück Fl.Nr. 7531) sowie die Maßnahmen G1 (ca. 570 m²) und G4 (ca. 320 m²) (Pflanzung von Heckenstrukturen aus standorttypischen, heimischen Gehölzen) der Verlust der gesetzlich geschützten Biotope als ausgeglichen betrachtet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

4. Wasserrecht und Bodenschutz

Dass das Gebiet als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft wird, wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird, dass das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers liegt.

Das Gebiet wird ordnungsgemäß erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt. Das überschüssige Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.

Auf dem Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten wasserdurchlässig gestaltet werden sollen (Punkt „Niederschlagswasser“).

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde im Rahmen der öffentlichen Beteiligung ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird durch die Gemeinde Margetshöchheim gesondert beantragt.

Dass für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS besteht, wird zur Kenntnis genommen.

5. Kreisentwicklung

Die Einschätzung der Kreisentwicklung, dass das Wohngebiet „Scheckert-Lausrain“ mit ca. 2,04 ha Gesamtfläche, auf welchen 25 Parzellen die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt, ohne Gefahr zu laufen, dass sich der Leerstand im Altort vergrößert, wird zur Kenntnis genommen.

Dass aus Sicht der Kreisentwicklung die geplante Maßnahme der Gemeinde Margetshöchheim gut geeignet, maßvoll und ortsverträglich um neuen Wohnraum zu schaffen ist, wird zur Kenntnis genommen.

6. Denkmalschutz

Dass im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt vor und wird entsprechend berücksichtigt.

Der Hinweis auf die Handlungspflichten beim Fund von Bodendenkmälern in der Planurkunde wird hinsichtlich der Zitierweise einheitlich verfasst werden. Dass für das Plangebiet keine generelle bodendenkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|----|--|
| 06 | Luftamt – Regierung von Mittelfranken |
| | Stellungnahme vom 04.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

wir erheben keinen Einwand, bitten jedoch um die Aufnahme/Bekanntgabe des folgenden Passus:

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Würzburg-Schenkenturm. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Auf dem Bebauungsplan wird unter Hinweise folgender Text aufgenommen:

Flugplatz:

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Würzburg-Schenkenturm. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| 08 | Regionaler Planungsverband |
| | Stellungnahme vom 23.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Ausweisung von ca. 2 ha Wohnbauflächen, die überwiegend bereits im Flächennutzungsplan gewidmet sind, keine grundsätzlichen Einwände.

Eine Nachfrage nach Wohnraum bei nicht verfügbaren Flächenpotenzialen im Verdichtungsraum Würzburg kann grundsätzlich nachvollzogen werden, die geplante verdichtete Bauweise kann zu mehr Flächeneffizienz beitragen (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 LEP sowie B II RP 2).

Wir weisen jedoch darauf hin, dass Baulandausweisungen zur Bewältigung des demografischen Wandels ungeeignet sind und einen kommunalen Wettbewerb verstärken können (vgl. 1.2.1 LEP i. V. m. Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf). Auch könnte in diesem Zusammenhang die Nachfrage, die zur Ausweisung führt, konkretisiert werden (s.a. Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis).

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Ein Bedarfsnachweis kann für die Vergangenheit nicht geführt werden. Die Eigentümer in der Gemeinde Margetshöchheim wurden jetzt wieder angeschrieben und angefragt. Dies soll ab sofort jährlich erfolgen. Die Ergebnisse der aktuellen Eigentümerbefragung werden in der Begründung ergänzt.

| | |
|----|---|
| 15 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege |
| | Stellungnahme vom 11.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem in das Maintal ragenden, flachen Sporn des Scheckerts, der im Norden von einem Bach begrenzt wird. Der Main ist zudem ein bedeutender Verkehrsraum und das Umland von Würzburg ist seit dem Neolithikum eine bedeutende Siedlungskammer, die spätestens ab dem frühen Mittelalter als zentraler Raum eine herausragende Stellung in der Landesgeschichte einnimmt.

Aufgrund dieser topographisch äußerst siedlungsgünstigen Lage und verstärkt durch die seit dem Neolithikum nachweisbare und bereits im Frühmittelalter schriftlich belegte umfangreiche Siedlungstätigkeit in der Region, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

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

Um Missverständnissen vorzubeugen ist es außerdem ratsam, den Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG aus dem Text des Bebauungsplans zu streichen. Wir empfehlen deshalb den gesamten Text unter dem Punkt „N.2 Bodendenkmalpflege“ sowie in den Hinweisen zur Bodendenkmalpflege auf dem Lageplan zu streichen und durch den o.g. Text zu ersetzen.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

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

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Bei weiterem Schriftverkehr wird das Sachgebiet (B Q) und das Aktenzeichen (P-2022-4173-1_S2) angegeben.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Dass in dem Planungsgebiet aufgrund dieser topographisch äußerst siedlungsgünstigen Lage und verstärkt durch die seit dem Neolithikum nachweisbare und bereits im Frühmittelalter schriftlich belegte umfangreiche Siedlungstätigkeit in der Region Bodendenkmäler zu vermuten sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf Art. 7.1 BayDSchG wird zur Kenntnis genommen.
Folgender Text wird auf dem Bebauungsplan unter dem Punkt „Hinweise“ angepasst:

~~Das Bundesamt für Denkmalschutz weist darauf hin, dass~~ *„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Der gesamte Text in der Begründung unter dem Punkt „N.2 Bodendenkmalpflege“ sowie in den Hinweisen zur Bodendenkmalpflege auf dem Lageplan wird durch den o.g. Text ersetzt.

Der Hinweis im Falle einer Denkmalvermutung auf das Erlaubnisverfahren nach Art. 7.1 BayDSchG wird zur Kenntnis genommen.

Da Hinweise auf eine Denkmalvermutung vorliegen, wird durch die Gemeinde Margetshöchheim eine Archäologische Grabungserlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG beantragt.

Der Hinweis, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen bei der Überplanungen von Bodendenkmälern werden zur Kenntnis genommen.

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| 34 | Team Orange |
| | Stellungnahme vom 04.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

Wesentlichster Aspekt für die Entsorgung der im beplanten Gebiet anfallenden Abfälle ist die Anfahbarkeit der dort liegenden Grundstücke. Zur Beurteilung der Anfahbarkeit 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.

Bezogen auf Ihren B-Planentwurf bedeutet dies, dass der öffentliche Wirtschaftsweg nicht angefahren werden kann.

Die Abfallbehälter sind deshalb an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Leerung bereitzustellen. Zur Vermeidung späterer Unklarheiten und Missverständnisse empfehlen wir der Gemeinde Margetshöchheim, die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer frühzeitig und nachweislich hierüber zu informieren.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind von öffentlichen Verkehrsflächen anfahrbar.

1. Die Verkehrsflächen sind durchgängig dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen.
2. Die Straßen sind für Abfallsammelfahrzeuge (32 to) ausreichend tragfähig sein (Straßenbau in Erschließungsplanung).
3. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 6,50 m. Davon entfallen 5,00 m auf die Fahrbahn und 1,50 m auf den Gehweg. Die geforderte Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m (Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr) bzw. 4,75 m (Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr) werden eingehalten. In Kurvenbereichen wird zusätzlich die Schleppkurven von Abfallsammelfahrzeugen mit bis zu vier Achsen berücksichtigt.
4. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m ist durchgängig sichergestellt (Lichtraumprofil). Eine straßenbegleitende Begrünung ist nicht vorgesehen.
5. Im Planungsgebiet sind keine Bodenschwellen vorgesehen.
6. Der öffentliche Verkehrsraum ist als Ringstraße vorgesehen. Somit ist kein rückwärtsfahren des Abfallsammelwagens erforderlich. Wenige Grundstückseigentümer müssen die Mülltonnen bis zur Erschließungsstraße (Ring) bewegen.
7. Der öffentliche Verkehrsraum ist als Ringstraße vorgesehen. Somit sind keine Sackgassen/ Wendeanlagen vorhanden.

Die Abfallbehälter der Grundstücke entlang des Wirtschaftsweges werden zur Leerung an der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche durch die jeweiligen Eigentümer zur Abholung bereitgestellt. Die entsprechenden Grundstückseigentümer werden von der Gemeinde Margetshöchheim frühzeitig und nachweislich hierüber informiert.

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| 45 | Kreisjugendring Würzburg |
| | Stellungnahme vom 13.09.2022 |

Stellungnahme Auszug

es bestehen keine Einwände gegen die genannten Planungen.

Wir regen jedoch an, zusätzliche öffentliche Spiel- und Erholungsflächen in direkter Nähe des Baugebietes zu schaffen, um die gute und sichere Erreichbarkeit auch für Familien mit jüngeren Kindern zu ermöglichen.

Wir verweisen hierzu auf die DIN 18034, die eine nach Altersgruppen gestaffelte Erreichbarkeit von 200m, 400 m bzw. 1000 m vorsieht.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Dass keine Einwände gegen Planungen bestehen wird, zur Kenntnis genommen.

Ein weiterer Spielplatz wird von Seiten der Gemeinde. nicht als erforderlich angesehen, da in wenigen Metern Entfernung (160 - 250 Metern Luftlinie) bereits ein Spielplatz besteht.

Der Hinweis auf die DIN 18034 wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|-----------|---|
| 02 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft |
| | Stellungnahme vom 05.09.2022 |

Stellungnahme Auszug

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans WA „Scheckert-Lausrain“ mit einer Fläche von ca. 2,04 ha umfasst die Grundstücke mit den Flurnummer 4546, 4547, 4548, 4549, 4550, 4551, 4552, 4553, 4554, 4555, 4556, 4557, 4558, 4559, 4561, 4562, 4563, 4664, 4565, 4566, 4567, 4568, 4569, 4570, 4570/2, 4571, 4572 und 4572/1. Die Grundstücke werden teilweise extensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzen an ein Wohngebiet.

Ein externer Ausgleich erfolgt über die Teilfläche von 0,15 ha der Flurnummer 7531 gem. Margetshöchheim. Im Plangebiet soll durch Anpflanzungen von Hecken ein interner Ausgleich realisiert werden. Damit besteht Einverständnis.

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebiets mit 25 Parzellen. In der Gemarkung Margetshöchheim befinden sich derzeit 55 private, unbebaute Bauplätze, so die Angaben in der Begründung. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, hier liegt die Herausforderung und Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Es ist der wichtigste Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und eine nicht erneuerbare Ressource. Jede versiegelte Fläche fehlt nicht nur der Landwirtschaft zur Lebensmittelerzeugung, sondern beeinträchtigt den Wasserhaushalt, den Artenschutz, das Klima und die Landschaft.

Aufgrund der aktuellen Demographieprognose und der Anzahl freier Bauflächen können wir keine Notwendigkeit für die Ausweisung erkennen und halten sie für überdimensioniert. Eine detaillierte Darstellung des aktuellen zu erwartenden Bedarfes, der Akquisition der verfügbaren Bauplätze, des Leerstandes und die Möglichkeit der Nachverdichtung im Innenbereich bzw. eine Alternativprüfung werden in der Begründung des Bebauungsplanes vermisst (§ 1 a (2) BauGB).

Da keine Angaben zu Eigentumsverhältnissen gemacht werden, empfiehlt das AELF die Grundstücke mit einem Baugebot nach §176 BauGB zu belegen. Von Seiten der Landwirtschaft liegen Einwände gegen die vorliegende Planung vor.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Dass mit dem naturschutzrechtlichen externen Ausgleich von 0,15 ha auf der Flurnummer 7531 gem. Margetshöchheim Einverständnis besteht, wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bedarfsnachweis kann für die Vergangenheit nicht geführt werden. Die Eigentümer in der Gemeinde Margetshöchheim wurden jetzt wieder angeschrieben und angefragt. Dies soll ab sofort jährlich erfolgen. Die Ergebnisse der aktuellen Eigentümerbefragung werden in der Begründung ergänzt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden mit einem Baugebot im Rahmen der Umlegung belegt. Die Grundstücke müssen nach 7 Jahren bebaut werden.

| | |
|----|---|
| 02 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forstwirtschaft |
| | Stellungnahme vom 15.09.2022 |

Stellungnahme Auszug

Aus forstlicher Sicht ist eine Richtigstellung der Planungsunterlagen veranlasst. Zitate aus den Planunterlagen:

5 Bericht Artenschutz – Auszug, Seite 4

*„Im **Westen** grenzt ein Wald an.“*

6 Spezielle Artenschutzprüfung - Auszug Seite 3

*„... es von Hecken und Gehölzen umgeben. Im **Westen** grenzt ein Wald an, im Norden das Hanggehölz des Rotenberggrabens.“*

Seite 16

*„**Etwa 20 – 30 m nördlich** schließen die **waldartigen Gehölze** im Taleinschnitt des Rotenberggrabens an, in denen die typischen Arten der ökologischen Gilde (Singdrossel, Zaunkönig, Buchfink, Rotkehlchen, ...) erfasst wurden, und insbesondere als Wert gebende Art der in Bayern stark gefährdete Waldlaubsänger mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand.“*

Am 28.07.2020 erhielt Herr Roger Horn von der Verwaltungsgemeinschaft Margetshöchheim nach seiner Voranfrage von mir eine Mail, in der anhand einer Karte deutlich gemacht wurde, was hier Wald ist und was nicht.

Das Gebüsch im Westen ist kein Wald, es fehlt an der nötigen Bestands-tiefe (max. 15 m) und am waldtypischen Waldinnenklima.

Der nördlich gelegene Wald ist Wald im Sinne von Art. 2 BayWaldG und wird von AELF KW wegen der vermehrten Angriffe auf diesen Wald überwacht. In dieser Mail vom 28.07.2020 wurde darum gebeten, dass von diesem Wald zur Planung 30 m Abstand gehalten werden solle.

Dies wurde nicht eingehalten, die Abstände im Norden vom Wald zum Plan betragen um die 15 m, in Einzelfällen vielleicht knapp 20 m, keinesfalls jedoch 30 m.

Bäume erreichen regelmäßig die Höhe von ± 30 m. In Zeiten des Klima-wandels und der Trockenschäden kann im Wald nicht (mehr) von einer Hauptwindrichtung ausgegangen werden, sondern es muss mit Winden und Baumfall **aus jeder Richtung** gerechnet werden.

Wegen der unmittelbaren Nähe des Vorhabens zum Wald und der Absicht, Gebäude zu errichten, in dem sich regelmäßig Menschen aufhalten, kann eine Baumwurfgefahr hier nicht objektiv ausgeschlossen werden. Gemäß Art. 3 Abs.1 BayBO müssen Vorhaben so errichtet werden, dass „die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit“ nicht gefährdet werden und gemäß Art.4 Abs.1 Ziff.1 BayBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist. Der Vorhabensträger muss sicherstellen, dass auch bei Sturm Personen nicht zu Schaden kommen können oder im Sommer im Garten. Der Abstand von 30 m zwischen Bebauung und Wald darf hier nicht unterschritten werden.

Solange der nötige Waldabstand nach Norden nicht hergestellt wird, kann das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, diesem Bebauungsplan Scheckert-Lausrain nicht zustimmen.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Die Abgrenzung von Waldflächen und „Nicht-Waldflächen“ wurde entsprechend berücksichtigt. Die Angaben im Bericht zum Artenschutz (Seite 4) werden wie folgt geändert:

„Im Westen grenzt ~~ein Wald~~ ein Gebüschstreifen mit einer Breite von ca. 10m und einer Länge von ca. 125m an.“ Die

Angaben in der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Seite 3 und Seite 16) werden wie folgt geändert:

Seite 3

„... es von Hecken und Gehölzen umgeben. Im Westen grenzt ~~ein Wald~~ ein Gebüschstreifen mit einer Breite von ca. 10m und einer Länge von ca. 125m an, im Norden ~~das Hanggehölz des Rotenberggrabens~~ ein Wald.“

Seite 16

„Etwa 20 – 30 m nördlich ~~schließen die waldartigen Gehölze~~ schließt ein Wald im Taleinschnitt des Rotenberggrabens an, in denen die typischen Arten der ökologischen Gilde (Singdrossel, Zaunkönig, Buchfink, Rotkehlchen, ...) erfasst wurden, und insbesondere als Wert gebende Art der in Bayern stark gefährdete Waldlaubsänger mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand.“

Die Baugrenze auf den Grundstücken wurde überprüft. Die Baufenster haben zu den Bäumen (Stamm) einen Abstand von 25 m (Ausnahme: zwischen Wirtschaftsweg und Grünfläche, hier wird die Baugrenze angepasst). In einem anderen Verfahren wurde dieser Wert als einzuhaltende Baumfallzone als Bauverbotszone festgelegt und anerkannt und wird deshalb analog zur Anwendung gebracht. Die Bauverbotszone für die Baumfallgrenze wird entsprechend eingetragen. Somit können innerhalb der Baumfallgrenze keine Gebäude errichtet werden. In der Begründung wird eine neuer Punkt G.23 Baumfallzone mit folgendem Text aufgenommen:

Das Planungsgebiet grenzt im Norden auf ganzer Breite an Waldflächen an.

In der festgesetzten Baumfallzone mit 25 m zu den Bäumen (Stamm) dürfen sich bei Starkwind und Sturm keine Personen aufhalten.

Dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten dem Bebauungsplan Scheckert-Lausrain nicht zustimmt, solange der nötige Waldabstand nach Norden nicht hergestellt wird, wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|-------------------------------------|---|
| 14 | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg |
| Stellungnahme vom 12.08.2022 | |

Stellungnahme Auszug

zu o.g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel und die sich zuspitzende Problematik rund um die Themen „Niederschlagsmangel“ und „Abnehmende Grundwasserneubildung“ hat die Entwässerung grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen bzw. sich am natürlichen Wasserkreislauf zu orientieren.

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

Dieser Hierarchie zu Folge ist sämtliches Niederschlagswasser primär zu versickern (oder in Zisternen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen). Niederschlagswasser, welches die Kapazität der Zisterne übersteigt, sollte in das Grundwasser versickert werden. Falls sich der anstehende Boden nicht für eine regelkonforme Versickerung von Niederschlagswasser eignet, ist dies durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Auch muss nachvollziehbar dargelegt werden, warum keine Einleitung in ein Oberflächengewässer realisierbar ist. Vorher kann der aktuellen Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

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

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

Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

Altlasten

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.

Gründächer

73% der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen und sehr niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschlägen nimmt zu. 10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Neben einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist die Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben. Neben der generellen Empfehlung von Gründächern könnten diese bei Nebenanlagen, wie Garagen, verpflichtend vorgegeben werden.

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

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

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen und orientiert sich am natürlichen Wasserkreislauf.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bereits festgehalten, dass das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten ist. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf und einem entsprechenden Drosselabfluss nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten. Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zurückgehalten und kann dort zum Beispiel zur Gartenbewässerung verwendet und somit vor Ort versickert werden. Das Überschüssige Regenwasser wird dem Regenrückhaltebecken zugeführt und dann gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt.

Ein Baugrundgutachten ist bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden entsprechend berücksichtigt.

Es wurde bereits im Vorfeld untersucht, das überschüssige Oberflächenwasser aus dem Regenrückhaltebecken in den nördlich gelegenen Vorfluter „Bachwiesengraben“ abzuleiten. Dieser mündet ca. 350m nach der möglichen Einleitstelle in den Main. Von dieser Möglichkeit der Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter wurde abgesehen, da das bestehende Waldgebiet durchquert werden müsste (auch Privatgrundstücke) und ein Höhenunterschied von ca. 17 m ins Tal überwunden werden müsste. Auch eine direkte Verbindung zum Vorfluter Main wurde in Betracht gezogen, jedoch auf Grund der langen Verbindungsleitung (ca. 210 m) mit Querung der Zellerstraße und der Staatsstraße St 2300 ebenfalls verworfen. Ein Anschluss an das bestehende Mischwassersystem sollte nicht erfolgen.

Die Ergebnisse der Abwägung der im Vorfeld untersuchten Ableitungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser werden in der Begründung mit aufgenommen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in der Straße „Am Scheckert“ in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Von dort wird das Abwasser im Freispiegel der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Maintal“ in Veitshöchheim zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Netzes mit seinen Sonderbauwerken wurde bereits auf seine Leistungsfähigkeit untersucht (Hydraulische Überrechnung des Kanalstands Margetshöchheim, 2013, Büro Auktor). Das Ergebnis der Untersuchung wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. In der aktuellen Kanalisationsplanung (Generalentwässerungsplan) wurde das Gebiet des Geltungsbereiches „Scheckert-Lausrain“ nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt.

Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Maintal“ ist ausreichend, um die häuslichen Abwasser der neu erschlossenen Grundstücke zu reinigen.

Oberflächengewässer

Dass weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Altlasten

Der Hinweis, dass weder Verdachtsflächen noch Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG im Planbereich nicht bekannt sind, wird zu Kenntnis genommen. Sollten im Zuge der weiteren Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angetroffen werden, werden diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erkundet und entsprechend entsorgt.

Gründächer

Auf Nebengebäuden, Garagen und Carports dürfen Gründächer hergestellt werden.

Folgende Ergänzung wird mit geringfügigen Abweichungen zum Vorschlag WWA vorgeschlagen:

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Flachdächer (Haupt- wie Nebengebäude) extensiv zu begrünen, wenn keine großflächigen Systeme regenerativer Energie zur Bauantragstellung vorgesehen sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.

Damit soll grundsätzlich der Energiegewinnung Vorrang gegenüber dem Oberflächenwasserrückhalt gewährt werden.

Die Thematik wird im Gemeinderat diskutiert. Das Ergebnis wird in der Begründung und auf dem Bebauungsplan in den Festsetzungen berücksichtigt.

| | |
|-------------------------------------|--|
| 19 | Bund Naturschutz in Bayern e.V. |
| Stellungnahme vom 10.08.2022 | |

Stellungnahme Auszug

die Kreisgruppe Würzburg des BUND Naturschutz (BN) bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und gibt im Namen des Landesverbandes und in Absprache mit der Ortsgruppe Margetshöchheim folgende Stellungnahme ab:

Der BUND Naturschutz lehnt die vorliegende Planung mit folgender Begründung ab:

1. Flächenverbrauch

Die Gemeinde Margetshöchheim weist gemäß Planunterlagen 55 Baulücken und 2 Leerstände auf. Dennoch soll ein neues Baugebiet mit 25 Parzellen erschlossen werden. Eine Angabe über die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten fehlt. Damit ist auch keine Aussage über die vorgesehene Bewohnerzahl in diesem Baugebiet getroffen. Die Begründung für dieses Baugebiet ist damit nicht gegeben. Die Aussage, dass mit den vorgesehenen 25 Parzellen der Bedarf der Gemeinde gedeckt werden kann, reicht sicher nicht aus. Eine Überdimensionierung des Baugebietes kann damit nicht ausgeschlossen werden. Dies widerspricht der Forderung nach einem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden. Der BUND Naturschutz verweist auf die Mahnung des Umweltbundesamtes (<http://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boedenlandschaften-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.

Eine belastbare Alternativenprüfung ist in den Planunterlagen nicht zu finden. 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 (siehe auch oben). Die Gemeinde Margetshöchheim muss der Pflicht zur Alternativprüfung also nachkommen, um dem Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG gerecht zu werden.

2. Anwendung § 13 b BauGB

Die vorliegende Planung greift in ein ökologisch wertvolles Mosaik aus unterschiedlichen Strukturen (Streuobst, Hecken, Bracheflächen, Wiesen unterschiedlicher Ausprägung - intensiv genutztes Ackerland liegt hier nicht vor) ein. Die Flächen unterliegen zum Teil dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG /

§ 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG. Es ist dem BUND Naturschutz unverständlich, dass die Gemeinde Margetshöchheim trotz des bekannten Rückgangs der Biodiversität § 13 b BauGB (der der Deckung dringend nötigen Wohnbedarfs dient!) zur Anwendung bringt und auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und den naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet. Ein derartiges Vorgehen passt nicht mehr in die Zeit!

Wir weisen zudem darauf hin, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB nicht europarechtskonform ist, weil gegen die Regelungen der SUP-Richtlinie

(2001/42) verstoßen wird. Insbesondere muss gem. Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie entweder durch den Mitgliedsstaat nach generellen Fallgruppen oder im Wege der Einzelfallprüfung unter Anwendung der Kriterien nach Anhang II der SUP-Richtlinie sichergestellt werden, dass im Falle erheblicher Umweltauswirkungen eine

Umweltprüfung durchgeführt wird. Die einschlägigen Kriterien des Anhang II der SUP-Richtlinie sind zu prüfen. Durch den generellen Ausschluss der Prüfung, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können, liegt ein Verstoß gegen Art. 3 SUP-Richtlinie vor. Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie, wonach den Mitgliedstaaten ein Ermessen eingeräumt wird, Pläne für "kleine Gebiete auf lokaler Ebene" nicht zwingend einer Umweltprüfung zu unterziehen, erlaubt keineswegs die Zulassung solcher Pläne gänzlich ohne jede Berücksichtigung möglicher Umweltauswirkungen, wie Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie klarstellt. Es bedarf vielmehr immer mindestens der Vorprüfung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs II. Darüber setzt sich die Regelung des § 13b BauGB jedoch hinweg.

3. Eingriff und Ausgleich

Ein Teil des Streuobstbestandes und der Heckenbestände wurden schon im Vorfeld gerodet. Damit war keine artenschutzrechtliche Aufnahme mehr möglich. Der BUND Naturschutz fordert daher die Anwendung des "worst-case-Szenarios" und einen entsprechenden Ausgleich für die erfolgten Eingriffe.

Einen Ausgleich auf privaten Flächen lehnt der BUND Naturschutz ab. Es kann nicht sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen (hier z. B. Heckenpflanzungen) umgesetzt und dauerhaft erhalten werden. Zudem wären diese aufgrund von Störeffekten ökologisch weniger wertvoll, als Pflanzungen außerhalb des Baugebiets.

Eine Mahd von Wiesenflächen ab dem 15.06. hält der BUND Naturschutz für nicht zielführend, da diese bis weit in den August hinein als Lebensraum v. a. für die verschiedenen Entwicklungsformen (Ei, Larve, Puppe) der Insekten dienen. Zudem könnte Bodenbrüter geschädigt werden. Der BN schlägt eine Mahd ab September vor. Wir weisen zudem darauf hin, dass Siedlungsgebiete in die Fläche hineinwirken und zu einer entsprechenden Störung von Brutvögeln führen. Somit wirkt sich das geplante Baugebiet auch auf angrenzende nicht überplante Flächen aus. Dieser Effekt ist nicht berücksichtigt

4. Klimaschutz

In den Planunterlagen fehlen belastbare Aussagen zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz. Die Vorgaben des § 1a Abs. 5 BauGB wurden nicht erfüllt. Auch wurde nicht geprüft, ob das geplante Baugebiet mit den Vorgaben der Klimaschutzziele gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz (u. a. Einhalten des 1,5- Grad Ziels) vereinbar ist.

5. Wassermanagement

Der BUND Naturschutz begrüßt die Zisternen-Pflicht. Angesichts der massiven Zunahme von Trockenperioden ist es jedoch unverzichtbar, alles Niederschlagswasser in der Gemarkung zu versickern. Eine Ableitung über der Mischwasserkanal in den Main muss vermeiden werden. Dieses Wasser ist den Grünstrukturen zuzuführen, Weg und Plätze sind entsprechend zu gestalten (Stichwort "Schwammstadt").

6. Energieversorgung

Die Verpflichtung, mindestens einen regenerativen Energieträger ist für das Hauptgebäude zu errichten, wird begrüßt. Ebenso, dass die technischen Vorrichtungen zum Anschluss an das Nahwärmenetz vorzusehen sind.

Ein vorgesehener Gasanschluss ist jedoch dringend zu überdenken. Die Klimasituation (Gas ist fossil!) und die aktuelle Gasdebatte sollten ein Umdenken erwirken hin zu einer dezentralen regenerativen Wärmeversorgung, d.h. zu einem Nahwärmenetz, das mit regenerativen Energien betrieben wird. Dazu müssten neben den vorgesehenen Hausanschlüssen (s. G17) auch Flächen für ein Heizkraftwerk vorgesehen werden.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

1. Flächenverbrauch

Eine Angabe über die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und die damit verbundene Aussage über die vorgesehene Bewohnerzahl in diesem Baugebiet wird ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, sodass eine Überdimensionierung des Baugebietes ausgeschlossen werden kann.

Im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in 6 von 10 Baufenstern sowohl Einzelhäuser als auch Hausgruppen (Mehrfamilienhäuser/ Reihenhäuser) zugelassen. In weiteren 2 Baufenstern sind ausschließlich Hausgruppen zugelassen. Somit wird der Sorgsame Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Ein Bedarfsnachweis kann für die Vergangenheit nicht geführt werden. Die Eigentümer in der Gemeinde Margetshöchheim wurden jetzt wieder angeschrieben und angefragt. Dies soll ab sofort jährlich erfolgen.

Die Ergebnisse der aktuellen Eigentümerbefragung werden in der Begründung ergänzt.

2. Anwendung § 13 b BauGB

Verweis auf Beschluss des VGH Baden-Württemberg (Az.: 3 S 6/20) vom 02.03.2021. Demnach ist der §13 b BauGB mit Art. 2 der Richtlinie 001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-RL) vereinbar. (s.

<https://www.kommunen.nrw/informationen/mitteilungen/datenbank/detailansicht/dokument/beschluss-des-vgh-baden-wuerttemberg-vereinbarkeit-des-13b-baugb-mit-europarecht.html>)

Weiterhin wird auf eine Ausarbeitung des Deutschen Bundestags zum Thema verwiesen:

Zur Vereinbarkeit einer Verlängerung des § 13b BauGB mit der EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (PE 6-3000 - 010/20)

<https://www.bundestag.de/resource/blob/691860/23fc775782d3fb31245fdff33d2177d4/PE-6-010-20-pdf-data.pdf>

3. Eingriff und Ausgleich

Aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde geht hervor, dass durch die Anlage der Maßnahme A1 –Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen auf einer Fläche von 1.510 m² durch Streifenweise Initialsaat auf dem Grundstück Fl.Nr. 7531 sowie die Maßnahmen G1 (ca. 570 m²) und G4 (ca. 320 m²) – Pflanzung von Heckenstrukturen aus standorttypischen, heimischen Gehölzen - der Verlust der gesetzlich geschützten Biotope als ausgeglichen betrachtet werden kann. Auf den Privaten Grünflächen (G3) ist auf dem Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot der Vegetationsflächen festgesetzt. Zudem sind auf den Grundstücken spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Grundstücke an geeigneter Stelle mindestens je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, gebietsheimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten (in Betracht kommen z. B. Buche, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume, siehe Pflanzliste Bebauungsplan). Die Hecken im Westen des Gebietes auf Privaten Grundstücken schützen die dahinterliegende Flora und Fauna vor den Einwirkungen der Störeffekte aus dem Plangebiet. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Würzburg abgestimmt.

4. Klimaschutz

Im Kap. 4.3 der Begründung zur Grünordnungsplanung sind die Auswirkungen auf Klima und Luft beschrieben sowie Maßnahmen der Grünordnung zur Minderung von Auswirkungen aufgeführt.

Hinzu kommt die Freihaltung und Optimierung einer zentralen Grünverbindung, die mit Anpflanzungen und Ansaaten klimatisch ausgleichend wirkt.

Eine Festsetzung einer Fläche für die Energieversorgung (z.B. Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung) erfolgt nicht. Die Gemeinde will den einzelnen Bauherren individuelle Möglichkeiten regenerativer Energieversorgung offenhalten. Seitens aller Eigentümer besteht mit dieser Vorgehensweise einvernehmen.

Bei der gewählten Ausrichtung von Baugrundstücken wird die Ausnutzung von Sonnenenergie begünstigt.

Die Gemeinde hält sich offen beim Verkauf von Baugrundstücken regenerative Energieerzeugung und Energie sparende

Bauformen im Rahmen der Kaufverträge zu regeln. Das Berücksichtigungsgebot des § 13 KSG wird damit als ausreichend

erfüllt angesehen, soweit diese im Rahmen von Festsetzungen der Bebauungsplanung möglich ist.

5. Wassermanagement

Dass der BUND Naturschutz die Zisternen-Pflicht begrüßt, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Zentrale Sammlung des Regenwassers, zur Nutzung in den Grünflächen des Gebietes wird im Gemeinderat diskutiert. Das Ergebnis wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

6. Energieversorgung

Dass die Verpflichtung, mindestens einen regenerativen Energieträger ist für das Hauptgebäude zu errichten, begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Dass die Festsetzung, technische Vorrichtungen zum Anschluss an das Nahwärmenetz vorzusehen, begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Gasversorgung im Plangebiet wird im Gemeinderat diskutiert. Das Ergebnis der Untersuchung wird in der weiteren Planung berücksichtigt.



Gemeinde Margetschöchheim

Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 2 BauGB

Bürger 100

Bürger 101

| |
|-------------------------------------|
| Bürger 100 |
| Stellungnahme vom 16.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

Zu G.20 Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen, es gilt jedoch auch weiterhin die Stellplatzsatzung, was im Hinblick auf Anlage 1, Punkt 1.3 widersprüchlich erscheint. Gilt gem. gültiger Stellplatzsatzung die Regelung gem. Anlage 1, speziell 1.3 für Mehrfamilienwohnhäuser weiterhin?

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern wird sich oberirdisch gem. dem Rahmenbedingungen nicht realisieren lassen. Eine Definition/Beschreibung zu Tiefgaragen fehlt im B-Plan. Dies ist bitte noch entsprechend zu behandeln, im speziellen auch dahingehend, dass sich die Grundfläche der Tiefgarage unter Berücksichtigung der Zufahrt und Kellerräume nicht innerhalb der GRZ-Grenzwerte realisieren lassen wird. Die Tiefgarage wäre unter Berücksichtigung der Baugrenzen dahingehend von der GRZ-Nachweisführung herauszunehmen.

Zu G.17 Regenerative Energien, Photovoltaik und Sonnenkollektoren

Zum dritten Absatz wird um weitere Klarstellung zur Errichtung von Aufdachanlagen erbeten. Eine „Aufständigung“ ist nicht zulässig. Ist hiermit auch die übliche Unterkonstruktion, meist eine Schiene auf Solarhaltern, gemeint? Ohne Unterkonstruktion wäre eine Aufdachmontage technisch nicht möglich. Wir bitten um weitere Klarstellung.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Zu G.20 Stellplätze

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8

Der Sachverhalt wurde mit dem LRA WÜ abgestimmt und folgende Festsetzungen empfohlen: Ergänzung

Festsetzungen durch Planzeichen:

GRZ I Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4

GRZ II Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,6 ohne die Fläche einer unterirdischen Tiefgarage Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,8 mit der Fläche einer unterirdischen Tiefgarage

Ergänzung Festsetzungen durch Text:

Dachgestaltung

Bei Überschreitung der GRZ II (Tiefgarage) ist als Ausgleich eine extensive Dachbegrünung für Tiefgaragendächer nachzuweisen.

Zu G.17 Regenerative Energien, Photovoltaik und Sonnenkollektoren

Aufständungen sind Konstruktionen, die sich in der Neigung von der Dachneigung unterscheiden. Diese sind nicht zulässig. Eine dachparallele Unterkonstruktion ist zulässig. Für Flachdächer wird folgende Ergänzung vorgenommen:

Photovoltaikanlagen sind auf Flachdächern innerhalb der Höhe der Attika mit den dafür notwendigen Aufständungen zulässig.

| |
|-------------------------------------|
| Bürger 101 |
| Stellungnahme vom 23.08.2022 |

Stellungnahme Auszug

Stellungnahme zur Niederschrift am 23.08.2022, 09:15 Uhr. Nachfolgende Punkte wurden zur Niederschrift aufgegeben:

1. Aus Sicht des Einwendungsführers soll in den Baufenstern, die bisher 1 Vollgeschoss als zulässig erklären, die Möglichkeit geprüft werden, ob zwei Vollgeschosse möglich wären. Insbesondere die Option, ob zwei Vollgeschosse in Kombination mit einem Flachdach oder Pultdach zulässig sein könnten.
2. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen soll dahingehend überprüft werden, ob nicht auch Pultdächer (ca. max. 20°) als zulässig erklärt werden könnten, da aus Sicht des Einwendungsführers hierbei eine bessere Verträglichkeit mit PV-Anlagen bestehen würde. Des Weiteren besteht aus Sicht des Einwendungsführers eine Synergie mit den Häusern "Am Scheckert 12 - 34".
3. Es soll ferner geprüft werden, ob die minimale Dachneigung nicht 20° betragen könnte, da insb. bei der Bauweise mit zwei Vollgeschossen eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhe zu befürchten wäre.
4. In den Baufenstern, die bisher nur Hausgruppen vorsehen, sollen auch EH und DH / DHH zugelassen werden.

Abwägungsempfehlung rö ingenieure gmbh

Die Vorgaben wurden aus dem städtebaulichen Entwurf herausgezogen und entsprechend daher den Planungsvorstellungen der Gemeinde.

1. Bürgermeister Waldemar Brohm führte durch die vorliegenden Unterlagen hinsichtlich des Abwägungsvorschlages und es wurden alle Abwägungsvorschläge einzeln aufgerufen, durchgegangen, besprochen und Rückfragen durch Herrn Pröstler beantwortet.

Insgesamt wurden 50 Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. BauGB gehört und angeschrieben.

Beschlüsse:

1. TöB, die keine Stellungnahme abgegeben haben. Dies wird zur Kenntnis genommen.
 - Nr. 01 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 - Nr. 04 Die Autobahn GmbH des Bundes
 - Nr. 07 Regierung von Unterfranken
 - Nr. 09 Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
 - Nr. 10 Kreisbrandrat, Herr Michael Reitzenstein
 - Nr. 11 Staatliches Gesundheitsamt
 - Nr. 12 Staatliches Schulamt
 - Nr. 16 Bayerisches Forstamt
 - Nr. 17 Bergamt Nordbayern
 - Nr. 18 Bayerischer Bauernverband
 - Nr. 20 Landesbund für Vogelschutz
 - Nr. 22 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 - Nr. 23 Deutsche Funkturm GmbH
 - Nr. 25 Bayernwerk AG
 - Nr. 28 NEFtv GmbH / PYUR / Tele Columbus Vertrieb Wohnungswirtschaft
 - Nr. 29 Energienetze Bayern GmbH
 - Nr. 30 Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG
 - Nr. 31 Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH
 - Nr. 32 Verkehrsunternehmens- Verbund Mainfranken GmbH
 - Nr. 35 Zweckverband Abfallwirtschaft Raum Würzburg
 - Nr. 36 Abwasserzweckverband Zellinger Becken
 - Nr. 37 Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Würzburg
 - Nr. 39 Stadtwerke Würzburg AG
 - Nr. 41 Bundesverwaltungsamt Standort München

- Nr. 42 Deutsche Bahn Netz AG
- Nr. 43 Handwerkskammer Unterfranken
- Nr. 46 Markt Zellingen
- Nr. 48 Gemeinde Thüngersheim
- Nr. 49 Gemeinde Erlabrunn
- Nr. 50 Gemeinde Veitshöchheim

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

2. TöB, die keine Bedenken oder Einwände erhoben haben. Dies wird zur Kenntnis genommen.

- Nr. 03 Amt für ländliche Entwicklung
- Nr. 13 Staatliches Bauamt Abteilung Straßenbau
- Nr. 21 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Nr. 38 Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
- Nr. 40 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main
- Nr. 44 Industrie- u. Handelskammer Würzburg – Schweinfurt
- Nr. 47 Gemeinde Leinach

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

3. Stellungnahme Nr. 24, Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 11.08.2022. Diese wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

4. Stellungnahme Nr. 26, Bayernwerk / GasUF, Stellungnahme vom 08.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

5. Stellungnahme Nr. 27, Mainfranken Netze GmbH, Stellungnahme vom 25.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Anmerkung: Im Vorfeld der erneuten öffentlichen Auslegung soll abgeklärt werden, inwiefern eine Verlegung der vorgeschlagenen Trafostation in einen nördlicheren Teilbereich möglich ist.

6. Stellungnahme Nr. 33, PLEdoc GmbH, Stellungnahme vom 17.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

7. Stellungnahme Nr. 05, Landratsamt Würzburg, Stellungnahme vom 15.09.2022, in der Fassung vom 16.09.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3

8. Stellungnahme Nr. 06, Luftamt – Regierung von Mittelfranken, Stellungnahme vom 04.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

9. Stellungnahme Nr. 08, Regionaler Planungsverband, Stellungnahme vom 23.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

10. Stellungnahme Nr. 15, Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 11.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

11. Stellungnahme Nr. 34, Team Orange, Stellungnahme vom 04.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

12. Stellungnahme Nr. 45, Kreisjugendring Würzburg, Stellungnahme vom 13.09.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

13. Stellungnahme Nr. 02, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 05.09.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag – mit der Reduzierung des Baugebots auf fünf Jahre – angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

14. Stellungnahme Nr. 02, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forstwirtschaft, Stellungnahme vom 15.09.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3

15. Stellungnahme Nr. 14, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Stellungnahme vom 12.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

16. Stellungnahme Nr. 19, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stellungnahme vom 10.08.2022, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 3

17. Stellungnahme Bürger 100 vom 16.08.2022 wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

18. Stellungnahme Bürger 101 vom 23.08.2022 wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag angenommen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund von persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nahm Gemeinderätin Heinrich an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 5**Bebauungsplan Scheckert-Lausrain - Billigungs- und Auslegungsbeschluss, erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Stellungnahmen der ersten öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurden mittels Beschluss abgewogen. Durch die entsprechenden Stellungnahmen haben sich Änderungen im Bebauungsplan ergeben, die bodenrechtliche Qualität besitzen und daher eine erneute öffentliche Auslegung gem. §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB notwendig machen.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 Hs. 1 BauGB wird der Umfang der Stellungnahme nur auf den geänderten Teil begrenzt.

Die Ausnahme hinsichtlich der Einfriedung in der G3-Fläche ist zu streichen.

Beschluss:

Der vorliegende Planungsstand des Bebauungsplans Scheckert-Lausrain (Stand 09.05.2023) wird gebilligt. Gleiches gilt für die Begründung (Stand 09.05.2023). Die Verwaltung wird mit der wiederholten öffentlichen Auslegung gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beauftragt; der Umfang der Stellungnahmen ist auf den geänderten Teil zu beschränken. Die Ausnahmeregelung hinsichtlich der G3-Fläche bzgl. der Einfriedung ist entsprechend zu streichen.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund von persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nahm Gemeinderätin Heinrich an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 6**Wasserversorgung Margetshöchheim - Leitungsverlegung Hochzonenbehälter - Auftragsvergabe**

Das techn. Bauamt hat für die Baumaßnahme „Leitungsverlegung zwischen den Hochbehältern Hochzone und Tiefzone“, im Rahmen eines beschränkten Verfahrens, ausgeschrieben.

Zur Angebotsabgabe wurden insgesamt neun qualifizierte und geeignete Tiefbaufirmen aufgefordert. Zum Submissionstermin am 18.04.2023, gingen dem techn. Bauamt frist- und formgerecht lediglich drei Angebote zu. Im Vorfeld sagten bereits einige Firmen aufgrund von Unwirtschaftlichkeit und terminlichen Problemen ab. Die eingegangenen Angebote wurden durch das beauftragte Planungsbüro entsprechend gesichtet und vorab gewertet.

Nach eingehender Prüfung der Leistungsverzeichnisse wurden keine formellen, rechnerischen oder technischen Fehler entdeckt. Keines der Angebote wurde demnach aus der Wertung ausgeschlossen. Das Angebot liegt unter der Kostenschätzung.

Zur Aufklärung einiger unstimmiger Positionen des Angebots fand am 03.05.2023 noch ein ergänzendes Bietergespräch mit dem Bestbietenden statt. Alle offenen Fragen, Positionen sowie die Auskömmlichkeit der Einheitspreise konnten aufgeklärt werden.

Die Baufirma sicherte zu, dass nach Auftragsvergabe gem. gemeinsamen Zeitrahmen, sowie in der Ausschreibung festgelegt, die Arbeiten bereits in der KW23 (Anfang Juni) beginnen können.

Die Fertigstellung ist bis spätestens Ende November angesetzt. Die eigentliche Bauzeit bei Durchführung der Maßnahme in einem Stück ist jedoch deutlich geringer. Im Anschluss der Arbeiten bzw. je nach Baufortschritt soll der Austausch der Pumpen des Hochbehälters Niederzone mit verfolgt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag für die Tiefbauleistungen für das genannte Projekt, gem. dem Vergabevorschlag, an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 7 Informationen und Termine

- Aus dem Gemeinderat wurde angeregt, einen Flurgang zu veranstalten, insbesondere der Igelgraben soll hierbei begangen werden.
- Antrag auf Grundsatzbeschluss hinsichtlich Baugebietsausweisung in zukünftigen Fällen. Es wurde beantragt, dass die Gemeinde nur noch dann Baugebiete ausweist, wenn sie im Besitz aller betroffenen Flächen ist. Hierzu soll in der kommenden Sitzung ein Grundsatzbeschluss gefasst werden.
- Nachfrage hinsichtlich Aufschüttung Steinerer Weg
Hierzu wurde mitgeteilt, dass mit dem Vorhabensträger gesprochen wurde. Diesem wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere Aufschüttungen höher 2 m sind untersagt und Größe 500 qm, mitgeteilt. Auch wurde diesem ein entsprechender Lageplan mit einer Darstellung von 500 qm überreicht, an dem erkennbar ist, bis wohin die Aufschüttungen möglich sind. Nachfragen aus der Nachbarschaft wurden innerhalb der Verwaltung beantwortet. Auch das Landratsamt hatte sich an die Gemeinde gewandt, die Nachfrage konnte beantwortet werden. Seitens des Landratsamtes Fachbereich Abfallrecht ist daher kein weiteres Einschreiten notwendig.
- Nachfrage Drainage Fahrradweg
Diese ist beauftragt und wird zeitnah ausgeführt.
- Baumschutzverordnung
Es wurde nachgefragt, wie hier weiter verfahren wird. Es wurde mitgeteilt, dass in der übernächsten Sitzung des Umweltausschusses hierzu entsprechend vorberaten wird. Die Kister Baumschutzverordnung soll an alle versendet werden.
- Bauzäune BA 1
Es wurde häufiger beobachtet, dass Personen sich innerhalb der Bauzäune des umfriedeten Bereichs befinden. Hierzu soll der Bauhof prüfen, ob die Bauzäune entsprechend korrekt eingeführt sind.
- Nachfrage Dorfstraße Pflasterung
Hierzu wurde ausgeführt, dass die Verwaltung regelmäßig nachfragt, wann die Maßnahme durchgeführt werden kann. Bisher konnte kein fixer Termin genannt werden, insbesondere aufgrund krankheitsbedingter Ausfälle des Personals.
- Termine:
Bauausschuss: 23.05.2023, 18:00 Uhr
SoKu-Sport: 22.05.2023 – 19:00 Uhr
UmweltA: 12.05.2023 – 16:30 Uhr

Gemeinderat: 13.06.2023 – 19:15 Uhr
Fraktionsvorsitzenden: 12.06.2023 – 18:00 Uhr (Montag)

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Margetshöchheim.

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Marcel Holstein
Schriftführer/in