

Anlage zu TOP 87 vom 13.05.2013

06. Mai 2013

**Markt Willanzheim
Bebauungsplan „Wegäcker 2“, OT Markt Herrnsheim**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für das Verfahren wurde im Rahmen von Bürgerversammlung am 20./22./27.02.2013 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in schriftlicher Form im März 2013 (Versand der Unterlagen am 01.03.2013, Stellungnahme war abzugeben bis 25.03.2013) durchgeführt.

Beteiligt wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

1. die Öffentlichkeit
2. Regierung v. Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
3. Regionaler Planungsverband Karlstadt
4. Landratsamt Kitzingen mit seinen Fachabteilungen
5. Kreisheimatpfleger Herr Dr. Hans Bauer
6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
8. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
9. Bayer. Landesamt für Umwelt
10. Reg. von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
11. Reg. von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
12. Landesamt für Denkmalpflege
13. Bayer. Bauernverband, Kitzingen
14. Bund Naturschutz in Bayern e. V.
15. Landesbund für Vogelschutz
16. Landesjagdverband Bayern e.V.
17. Vermessungsamt, Außenstelle Kitzingen

Seite 1

18. Deutsche Telekom AG
19. T-Mobile, Würzburg
20. E-plus Mobilfunk GmbH
21. Kabel Deutschlang Vertrieb u. Service GmbH
22. Fernwasserversorgung Franken
23. E.ON Netz GmbH
24. PLEdoc GmbH, Essen
25. Open Grid Europe GmbH
26. N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
27. Staatl. Bauamt Würzburg
28. Wehrbereichsverwaltung Süd

A) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landesbund für Vogelschutz
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- T-Mobile, Würzburg
- E-plus Mobilfunk GmbH
- Fernwasserversorgung Franken
- E.ON Netz GmbH

Von keinem der hier genannten Träger öffentlicher Belange ist dem Markt Willanzheim bekannt, dass wesentliche Belange berührt und somit zu berücksichtigen sind.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihre Zustimmung ohne Bedenken erteilt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20.03.2013
- Bayer. Landesamt für Umwelt vom 15.03.2013
- Reg. von Oberfranken, Bergamt Nordbayern vom 22.03.2013
- Reg. von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern vom 05.03.2013
- Vermessungsamt, Außenstelle Kitzingen vom 14.03.2013
- Deutsche Telekom AG vom 18.03.2013
- Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH vom 26.03.2013
- PLEdoc GmbH, Essen vom 06.03.2013
- Open Grid Europe GmbH vom 08.03.2013
- N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg vom 07.03.2013
- Staatl. Bauamt Würzburg vom 07.03.2013
- Wehrbereichsverwaltung Süd vom 18.03.2013

Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihre Zustimmung zur Zeit verweigert bzw. um ergänzende Erläuterungen gebeten:

LRA Kitzingen, Planungsrecht vom 27.03.2013

Regionaler Planungsverband vom 25.03.2013

Reg. von Unterfranken, Höhere Landesplanung vom 25.03.2013

a) Notwendigkeit des Baugebietes, Bedarf

Beschlussempfehlung:

Zum April 2013 waren im OT Markt Herrnsheim insgesamt 6 freie Bauplätze (Fl.-Nr. 371/1, 391/1, 422/2, 419/3, 424/2 und 424/4) verfügbar, die jedoch alle in Privatbesitz sind.

Die Bauplätze liegen verteilt in den drei vorhandenen Baugebieten.

Bereits im Jahr 2009 wurde durch die Verwaltung eine Abfrage der Verkaufsabsichten im Ort durchgeführt. Von den damals noch 8 festgestellten Baugrundstücken haben sich 5 Eigentümer zurückgemeldet, von denen 2 eine Verkaufsabsicht angezeigt haben.

In der Zwischenzeit wurden 2 der damaligen freien Bauplätze bebaut.

Den 7 Interessenten wurde der jetzt noch privat verfügbare Bauplatz angeboten, eine Vermittlung fand jedoch nicht statt.

Vielmehr wurde von den Interessenten die verbindliche Nachfrage auf die Flächen des Baugebietes ausgesprochen.

Neben der Bauplatzabfrage wurde auch ein **Leerstandkataster 2012** erstellt. Dabei hat sich gezeigt, dass in Markt Herrnsheim lediglich ein Anwesen aktuell leer steht. Ein weiteres Anwesen konnte durch Verkauf einer Nutzung zugeführt werden.

Das Baugebiet stellt die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen in Markt Herrnsheim sicher.

Die zur Verfügung stehenden Bauplätze in den anderen Ortsteilen Willanzheim und Hüttenheim stehen für Bauwillige aus diesem Ortsteil nicht zur Diskussion. Die Entscheidung des Bauplatzes wird in Verbindung mit der Ortsstruktur getroffen und nicht durch andere Dinge beeinflusst.

Durch die noch zu treffende Entscheidung des Marktgemeinderates, ab welchem Vorvertragsstand mit der Erschließung begonnen werden wird, ist sichergestellt,

dass die Bauplätze auch genutzt werden.

Abschließend wird festgestellt, dass der begründete und objektive Bedarf nach diesen Bauflächen besteht. Es wird keine „Vorratserschließung“ betrieben und die gewollte Innenentwicklung wird nicht beeinträchtigt.

LRA Kitzingen, Technischer Umweltschutz vom 27.03.2013

Beschlussempfehlung:

Das Amt für Landwirtschaft, das i. d. R. insbesondere die Tierhaltungen betrachtet, hat keine Einwände erhoben. Das in der angrenzenden Nutzung MD Tierhaltung erlaubt ist (z.B. Pferde o.ä.) beeinträchtigt die WA-Lage nicht. Kommerzielle Tierhaltung ist im nahen Umgriff nicht vorhanden. Die St 2419 ist ausreichend weit entfernt. Außerdem bietet die Topographie im Bereich der Ortsrandlage eine optische Abgrenzung sowie eine Reduzierung entstehender Lärmgeräusche aus der Staatsstraße..

LRA Kitzingen, städtebaul. Stellungnahme, vom 27.03.2013

Beschlussempfehlung:

Die metallischen Eindeckungen sind für Nebengebäude, Garagen, Carports und Wintergärten zugelassen. Da diese Bauwerke in der Regel auf diese Baustoffe zurückgreifen, soll der Einsatz im Baugebiet in dieser untergeordneten Weise möglich sein.

LRA Kitzingen, untere Naturschutzbehörde, ÖPNV, Jugendamt, Gewässerschutz vom 27.03.2013

Keine Einwände

Kreisheimatpfleger, Herr Dr. H. Bauer in seiner Stellungnahme vom 26.03.2013

a) Notwendigkeit des Baugebietes, Bedarf

Beschlussempfehlung:

Zum April 2013 waren im OT Markt Herrnsheim insgesamt 6 freie Bauplätze (Fl.-Nr. 371/1, 391/1, 422/2, 419/3, 424/2 und 424/4) verfügbar, die jedoch alle in Privatbesitz sind.

Die Bauplätze liegen verteilt in den drei vorhandenen Baugebieten.

Bereits im Jahr 2009 wurde durch die Verwaltung eine Abfrage der Verkaufsabsichten im Ort durchgeführt.

Von den damals noch 8 festgestellten Baugrundstücken haben sich 5 Eigentümer zurückgemeldet, von denen 2 eine Verkaufsabsicht angezeigt haben. In der Zwischenzeit wurden 2 der damaligen freien Bauplätze bebaut.

Den 7 Interessenten wurde der jetzt noch privat verfügbare Bauplatz angeboten, eine Vermittlung fand jedoch nicht statt.

Vielmehr wurde von den Interessenten die verbindliche Nachfrage auf die Flächen des Baugebietes ausgesprochen.

Neben der Bauplatzabfrage wurde auch ein **Leerstandkataster 2012** erstellt. Dabei hat sich gezeigt, dass in Markt Herrnsheim lediglich ein Anwesen aktuell leer steht. Ein weiteres Anwesen konnte durch Verkauf einer Nutzung zugeführt werden.

Das Baugebiet stellt die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen in Markt Herrnsheim sicher.

Die zur Verfügung stehenden Bauplätze in den anderen Ortsteilen Willanzheim und Hüttenheim stehen für Bauwillige aus diesem Ortsteil nicht zur Diskussion. Die Entscheidung des Bauplatzes wird in Verbindung mit der Ortsstruktur getroffen und nicht durch andere Dinge beeinflusst.

Durch die noch zu treffende Entscheidung des Marktgemeinderates, ab welchem Vorvertragsstand mit der Erschließung begonnen werden wird, ist sichergestellt, dass die Bauplätze auch genutzt werden.

Abschließend wird festgestellt, dass der begründete und objektive Bedarf nach diesen Bauflächen besteht. Es wird keine „Vorraterschließung“ betrieben und die gewollte Innenentwicklung wird nicht beeinträchtigt.

b) Sichtachse Kirchenburg:

Beschlussempfehlung:

Da weitere Baugebiete im Bereich der Festwiese nicht geplant sind, ist die Befürchtung einer stärkeren Einschränkung der Sicht auf die restaurierte Kirche nicht zu erwarten.

Die Kirchenburg liegt im Anschluss an die Obstwiese der Marktgemeinde Willanzheim, die diese für Feste nutzt. Diese Wiese ist leicht erhöht gegenüber dem Baugebiet, so dass Sie bei Sicht aus der Kirchenburg bzw. dem umliegenden Gelände die Aussicht auf das Baugebiet weitestgehend verhindert.

Aus Norden beeinträchtigt das Baugebiet die Sicht auf die Kirchenburg nicht.

Das Plangebiet schließt westlich an bestehende Neubauflächen am nördlichen Ortsrand an und grenzt nicht unmittelbar an das Kirchenburg-Ensemble an. Durch die Ausweisung von 8 Bauplätzen für Wohnhäuser erfolgt deshalb aus fachplanerischer Sicht in diesem Bereich keine Überformung von Kultur- und Sachgütern.

c) **Solaranlagen:**

Beschlussempfehlung:

Auf den Gebäuden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zugelassen. Durch die Ausrichtung der Anlagen nach Süden wird der Blick von Norden auf die Kirchenburg durch die Anlagen nicht beeinträchtigt. Befindet man sich nahe oder in der Kirchenburg so hat man durch die umliegende Bebauung bzw. die Grünanlagen keine bzw. nur geringfügige Sicht auf das neue Baugebiet.

Eine hierbei eventuell entstehende leichte Sichtbeeinträchtigung auf die Landschaft wird im Zuge der Energiewende billigend in Kauf genommen.

d) **Erholungsfunktion:**

Beschlussempfehlung:

Der Festbetrieb auf der Streuobstwiese wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt bzw. verhindert.

Auch bedeuten die Bauplätze keine massive Einschränkung der Erholungsfunktion der Herrnsheimer Bürger.

Amt für ländl. Entwicklung, vom 20.03.2013

a) **Notwendigkeit des Baugebietes, Gefahr von Leerstand im Altort**

Beschlussempfehlung:

Zum April 2013 waren im OT Markt Herrnsheim insgesamt 6 freie Bauplätze (Fl.-Nr. 371/1, 391/1, 422/2, 419/3, 424/2 und 424/4) verfügbar, die jedoch alle in Privatbesitz sind.

Die Bauplätze liegen verteilt in den drei vorhandenen Baugebieten.

Bereits im Jahr 2009 wurde durch die Verwaltung eine Abfrage der Verkaufsabsichten im Ort durchgeführt.

Von den damals noch 8 festgestellten Baugrundstücken haben sich 5 Eigentümer zurückgemeldet, von denen 2 eine Verkaufsabsicht angezeigt haben.

In der Zwischenzeit wurden 2 der damaligen freien Bauplätze bebaut.

Den 7 Interessenten wurde der jetzt noch privat verfügbare Bauplatz angeboten, eine Vermittlung fand jedoch nicht statt.

Vielmehr wurde von den Interessenten die verbindliche Nachfrage auf die Flächen des Baugebietes ausgesprochen.

Neben der Bauplatzabfrage wurde auch ein **Leerstandkataster 2012** erstellt. Dabei hat sich gezeigt, dass in Markt Herrnsheim lediglich ein Anwesen aktuell leer steht. Ein weiteres Anwesen konnte durch Verkauf einer Nutzung zugeführt werden.

Das Baugebiet stellt die aktuelle Nachfrage nach Bauplätzen in Markt Herrnsheim sicher.

Die zur Verfügung stehenden Bauplätze in den anderen Ortsteilen Willanzheim und Hüttenheim stehen für Bauwillige aus diesem Ortsteil nicht zur Diskussion. Die Entscheidung des Bauplatzes wird in Verbindung mit der Ortsstruktur getroffen und nicht durch andere Dinge beeinflusst.

Durch die noch zu treffende Entscheidung des Marktgemeinderates, ab welchem Vorvertragsstand mit der Erschließung begonnen werden wird, ist sichergestellt, dass die Bauplätze auch genutzt werden.

Abschließend wird festgestellt, dass der begründete und objektive Bedarf nach diesen Bauflächen besteht. Es wird keine „Vorraterschließung“ betrieben und die gewollte Innenentwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 18.3.13

Beschlussempfehlung:

Von Norden wird der Blick auf die Kirchenburg durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt. Man blickt über die Grünfläche und den Friedhof auf die Kirchenburg. Das Baugebiet liegt abgesetzt von der Sichtachse durch die Staatsstraße.

Befindet man sich nahe oder in der Kirchenburg so hat man durch die umliegende Bebauung bzw. die Grünanlagen keine bzw. nur geringfügige Sicht auf das neue Baugebiet.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Stellungnahme vom 12.03.13

Beschlussempfehlung:

Der Bund Naturschutz weist insbesondere auf spezielle Belange des Vogelschutzes hin, die zu beachten sind.

Hierfür ist entsprechender Ausgleich zu schaffen. Diese Meinung vertritt auch das LRA, Untere Naturschutzbehörde, die den Umfang und die Ausgleichsforderungen mit dem Fachbearbeiter „Grünordnungsplan und der artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Vorfeld besprochen hat und den Umfang festgelegt hat.

Eine Berücksichtigung dieser Belange ist gewährleistet.

Bauernverband, Stellungnahme vom 21.03.13

Beschlussempfehlung:

Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft sind durch den vorgesehenen Grünstreifen und die angrenzende Streuobstwiese nicht zu erwarten.

WWA Aschaffenburg, Stellungnahme vom 04.04.13

a) Wasserversorgung

keine Einwände

b) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wurde in der Kanalnetzberechnung von 1987 (Grundlage für die Sanierung) nicht berücksichtigt. Es ist zu prüfen, ob das Netz und die Kläranlage ausreichend leistungsfähig sind, um die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen.

Beschlussempfehlung:

Die Kläranlage ist nach Auskunft des Kläranlagenplaners mit einer Auslegung für 300 EW ausreichend dimensioniert um die ermittelte zusätzliche Schmutzfracht aufzunehmen.

Die Kanalnetzbetrachtung wird zurzeit durchgeführt. Da einige, damals vorgesehene Bauflächen zwischenzeitlich entfallen sind, ist davon auszugehen, dass das Netz hydraulisch ausreichend groß bemessen ist, um die zusätzliche Mischwassermenge aufzunehmen.

Die Betrachtung wird spätestens im Zuge der Erschließungsplanung dem WWA zur Kenntnisnahme zugesandt. Sollte sich zeigen, dass eine hydraulische Überrechnung für das Netz erforderlich wird, so wird diese im Zuge der Erschließungsplanung durchgeführt.

c) Oberflächengewässer

Gewässer sind nicht betroffen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zu der Erschließung bzw. Leitungen ihres Zuständigkeitsbereiches abgegeben

Telekom AG, Stellungnahme vom 18.03.2013

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

N-ERGIE Netz GmbH, Stellungnahme vom 07.03.2013

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene Versorgungsleitung im Plangebiet wird bis zur Erdverkabelung übernommen und der Schutzbereich bis zur Umlegung bezeichnet.

B) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

Familie Gebhardt, Stellungnahme vom 23.03.2013

Punkt 1: Erschließung über das bestehende Baugebiet
Punkt 2: Kostenbeteiligung durch die Erschließungspflicht für die
Fl.- Nr. 391/1 und 422/2

Beschlussempfehlung zu Punkt 1:

Die Erschließung über das bestehende Baugebiet ist eine logische Entwicklung der Erschließung im OT Herrnsheim.
Der vorhandene Feldweg zur St 2419 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Das zusätzlich durch die Erschließung der 7 bis 8 Bauplätze entstehende Verkehrsaufkommen ist auch für die Erschließungsfunktion des bestehenden Baugebietes vertretbar. Eine Überbelastung der Straße ist nicht zu erwarten.
Durch die Straßenführung ist auch eine Nutzung als „Schleichweg“ unwahrscheinlich.

Beschlussempfehlung zu Punkt 2:

Hierbei handelt es sich um eine kommunalrechtliche Angelegenheit, die der Erschließung des Baugebietes nicht entgegensteht.

Familie Hiller, Stellungnahme vom 12.03.2013

Inhalt sind Änderungen gestalterischer Art

Beschlussempfehlung:

Da das Baugebiet auch moderne Bauformen zulassen soll und der Interessent eine Vorstellung zur Umsetzung hat, die einen Freistellungsantrag erfordern würde, folgt die Gemeinde seiner Bitte und lockert die Festsetzungen hinsichtlich der Ortsrandzeile in Bezug auf die Wandhöhe, die Hauptfirstrichtung sowie die Dachneigung.

Durch die geforderte Eingrünung am Ortsrand, die auch gleichzeitig Windschutz ist, wird die Bebauung aus der Ferne nicht so deutlich in den Vordergrund treten, dass eine Lockerung der Festsetzungen den für den Ort maßgebenden gestalterischen Vorstellungen des Gemeinderates widerspricht.

Bürgerversammlung vom 27.02.2013

1. Engstelle am „Birnbaum“

Beschlussempfehlung:

Die Gemeinde hat sich bemüht, Fläche des angrenzenden Eigentümers zu erhalten, um die Engstelle aufzuheben. Da hierzu keine Bereitschaft besteht, ist eine Änderung nicht möglich.

2. Reduzierung der Straßenbreite auf 4,5 m und des Mehrzweckstreifen auf 1,3 m

Beschlussempfehlung:

Eine Reduzierung der Fläche um insgesamt ca. 0,45 m ist nicht vorgesehen, um den öffentlichen Raum nicht zu eng zu gestalten. Der Gewinn an verkaufbarer Fläche (Grund für die Anregung) ist nicht so entscheidend, dass die mit der Einengung verbundenen Behinderungen hingenommen werden sollten.

3. Ausweisung von 8 statt 7 Bauplätzen

Beschlussempfehlung:

Die Aufteilung der Grundstücke liegt in der Hand der Gemeinde. Die aufgezeigten Grenzen im B-Plan sind nicht bindend. Bindend sind ausschließlich die Baugrenzen.