



**MARKT
WERNECK**



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

der
öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates
vom 25.09.2023

Tagesordnungspunkt:

4. 1. Änderung Bpl. "Bei der Klauskapelle", Gem. Ettleben (Az. 6102-28)

Sachverhalt

Zu den während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Klauskapelle West“ der Marktgemeinde Werneck

1. KEINE STELLUNGNAHME HABEN ABGEGEBEN:

- 1.1. Gemeinde Bergheinfeld
- 1.2. Stadt Arnstein
- 1.3. Gemeinde Geldersheim
- 1.4. Gemeinde Schwanfeld
- 1.5. Gemeinde Waigolshausen
- 1.6. Gemeinde Wasserlosen
- 1.7. Bayer Bauernverband
- 1.8. Kreisjugendring
- 1.9. Kreisbrandrat
- 1.10. Jugendamt
- 1.11. Kreisheimatpfleger
- 1.12. Staatl. Bauamt Schweinfurt – Straßenbau
- 1.13. Bayernwerk – Strom
- 1.14. EON Bayern AG

2. KEINE ANREGUNGEN HABEN:

- 2.1. Amt für Ländliche Entwicklung, Schreiben 08.05.2023
 - 2.1.1. Es ist kein Verfahren der ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es keine Bedenken oder Anregungen.
- 2.2. IHK, Schreiben vom 11.05.2023
 - 2.2.1. Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenen Belange der gewerblichen Wirtschaft erheben wir keine Bedenken gegen das oben genannte Bauvorhaben.
- 2.3. pledoc, Schreiben vom 20.04.2023
 - 2.3.1. Wir teilen Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen werden.
- 2.4. Gemeinde Hausen b. Würzburg, Schreiben vom 24.04.2023

2.4.1. Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt weder gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans noch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Klauskapelle West“ des Marktes Werneck in den aktuell vorliegenden Fassungen vom März 2023 Bedenken und Anregungen.

2.5. Telekom, Schreiben vom 11.05.2023

2.5.1. Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Klauskapelle West“ bestehen unsererseits keine Einwände.

2.6. Gemeinde Bergtheim, Schreiben vom 14.04.2023

2.6.1. Die Gemeinde Bergtheim nimmt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Klauskapelle West“ zur Kenntnis und hat hierzu keine Einwände.

2.7. Gesundheitsamt, Schreiben vom 25.04.2023

2.7.1. Nach Einsichtnahme der uns vorgelegten Planunterlagen, sowie eine Ortseinsicht am 24.4.2023 bestehen seitens des Landratsamtes Schweinfurt– Gesundheitsamt– SG 22 aus orts- und siedlungshygienischer Sicht gegen das Vorhaben keine Einwände, sofern die vorgeschriebenen Emissions- und Immissionsgrenzwerte (TA Luft, TA Lärm) eingehalten werden.

2.8. Staatl. Schulamt, Schreiben vom 18.04.2023

2.8.1. Die staatlichen Schulämter in der Stadt und im Landkreis Schweinfurt erheben keine Einwendungen.

2.9. Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 09.05.2023

2.9.1. Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch oben genanntes Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayernwahrzunehmenden Aufgaben berührt.

2.10. Vodafone/Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.05.2023

2.10.1. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

2.11. Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 18.04.2023

2.11.1. Keine Einwendungen.

3. ANREGUNGEN HABEN VORGEBRACHT:

3.1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 27.04.2023

3.1.1. Hinsichtlich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Werneck sowie der Änderung des Bebauungsplanes „An der Klauskapelle West“ haben wir keine Einwände oder Bedenken. Bei der Erschließung des Gebietes sollte auf eine ausreichende Breitbandversorgung geachtet werden.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt. Sie wird bei der Bauausführung beachtet.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.2. Regierung v. Unterfranken - Landesplanung, Schreiben vom 11.05.2023

3.2.1. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die im bayerischen Landesplanungsgesetz und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ärztliche Versorgung

Gemäß Ziel und Grundsatz unter 8.2 LEP ist in allen Teilräumen Bayerns eine flächendeckende und bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten; im ländlichen Raum soll ein Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden. Laut Ziel B V 2.1.2 RP3 soll darauf hingewirkt werden, dass in allen Teilen der Region eine gleichmäßige, ambulante ärztliche Versorgung der Bevölkerung durch praktische bzw. Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet wird. Vor dem Hintergrund dieser Festlegungen ist die im Betreff genannte Planung zu begrüßen.

Hochwassergefahr

Das Plangebiet überlagert im südlichen Bereich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wern. Aus Darstellungen zu Hochwassergefahrenflächen des BayernAtlas ist erkennbar, dass bei einem hundertjährigen Hochwasser sowie bei einem extremen Hochwasser die gesamte Planfläche von Überflutung betroffen wäre. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden. Hierzu sollen u. a. die natürliche rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Nach Ziel B I 3.1.3 RP3 sollen Überschwemmungsgebiete als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder als Freiflächen umgewandelt werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden. Wir empfehlen daher eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde, wie Maßnahmen zum Hochwasserschutz in das vorliegende Vorhaben integriert werden können. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes kommt eine besondere Bedeutung zu.

Im Ergebnis erhebt die Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung, sofern auch die zuständige Wasserwirtschaftsbehörde dem Vorhaben, ggf. unter Maßgaben, zustimmt.

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

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des oben genannten Bauleitplanes mit Begründung auf digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt.

Die zuständige Wasserwirtschaftsbehörde ist am Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.3. Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Schreiben vom 12.05.2023

3.3.1. Der im Betreff genannte Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist folgendes festzustellen:

Ärztliche Versorgung

Gemäß Ziel und Grundsatz unter 8.2 LEP ist in allen Teilräumen Bayerns eine flächendeckende und bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten; im ländlichen Raum soll ein Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden. Laut Ziel B V 2.1.2 RP3 soll darauf hingewirkt werden, dass in allen Teilen der Region eine gleichmäßige, ambulante ärztliche Versorgung der

Bevölkerung durch praktische bzw. Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet wird. Vor dem Hintergrund dieser Festlegungen ist die im Betreff genannte Planung zu begrüßen.

Hochwassergefahr

Das Plangebiet überlagert im südlichen Bereich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wern. Aus Darstellungen zu Hochwassergefahrenflächen des BayernAtlas ist erkennbar, dass bei einem hundertjährigen Hochwasser sowie bei einem extremen Hochwasser die gesamte Planfläche von Überflutung betroffen wäre. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden. Hierzu sollen u. a. die natürliche rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Nach Ziel B I 3.1.3 RP3 sollen Überschwemmungsgebiete als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder als Freiflächen umgewandelt werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden. Wir empfehlen daher eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde, wie Maßnahmen zum Hochwasserschutz in das vorliegende Vorhaben integriert werden können. Der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes kommt eine besondere Bedeutung zu.

Im Ergebnis erhebt der regionale Planungsverband Main-Rhön in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung, sofern auch die zuständige Wasserwirtschaftsbehörde dem Vorhaben, ggf. unter Maßgaben, zustimmt.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt. Die zuständige Wasserwirtschaftsbehörde ist am Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 15.05.2023

3.4.1. Bewirtschafter der von Bebauung betroffenen Grundstücke sollten möglichst frühzeitig auf den Flächenverlust hingewiesen werden. Inwieweit noch längerfristige Pachtverträge mit Anspruch auf Pachtaufhebungsentschädigung bestehen ist dem Amt nicht bekannt, sollte aber geklärt werden. Das Plangebiet wird als mehrjährige Blühfläche genutzt.

Die angrenzenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen.

Die geplanten Pflanzenmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherren sicherzustellen. Es wird hier ertragsfähiges Ackerland überplant. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden ist deshalb besonders zu beachten.

Von Seiten des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt bestehen grundsätzlich keine weiteren Einwände gegen die vorgelegte Planung.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt und der Bebauungsplan um entsprechende Hinweise ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.5. Bayernwerk, Schreiben vom 16.05.2023

3.5.1. Die Erdgasnetze der Gasversorgung Unterfranken GmbH (gasuf) sind an die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nehmen wir auch Stellung zu Ihrer e-mail an die gasuf.

Am Rande des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet sich eine Erdgasleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0m beiderseits der Leitungsachse.

Wir haben unsere Erdgasleitung zu Ihrer Information im beigefügten Lageplan farbig dargestellt. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenaukunftsplan übernehmen wir keine Gewähr.

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt ist.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Leitungsauskunft durch unser Planungsauskunftsportal oder dem Kundencenter unbedingt erforderlich.

Jede Beschädigung der Isolierung der Stahlerdgasleitung muss der Bayernwerk Netz GmbH wegen Korrosionsgefahr gemeldet werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsanlagen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18.920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Leitungsachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig vor Baubeginn, wenn ein Anschluss des Gesundheitszentrums an das Gasversorgungsnetz geplant ist.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt und die Planzeichnung um die Darstellung der Leitungstrasse ergänzt. Die weiteren Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen bzw. bei der Bauausführung beachtet.

Es ist geplant das Gesundheitszentrum an ein Nahwärmenetz der ÜZ Mainfranken anzuschließen und mit Biogas zu versorgen.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.6. Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 23.05.2023

3.6.1. Eintragungen im Altlastenkataster ABUDIS sind für das Grundstück Fl.-Nr. 692/1, Gemarkung Ettleben, im Umgriff des Bebauungsplans „An der Klauskapelle West“ nicht vorhanden. Innerhalb des Vorhabengebiets sind somit keine Altlasten bzw. Altlastendverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (organoleptische Auffälligkeiten, schädliche Bodenveränderungen,

Hausmüllablagerungen, etc.) schließen lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. In-Situ-Sondierungen vor Baubeginn auf Flächen auf denen Gründungsarbeiten nötig sind, können altlastentechnische und abfallrechtliche Zusatzinformationen liefern.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt und der Bebauungsplan um entsprechende Hinweise ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.6.2. Aufgrund der Nähe zu Schweinfurt ist mit Blindgängern und Munitionsfunden zu rechnen. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu siehe auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 20.03.2013 „Vorgehen bei möglicherweise kampfmittelbelasteten Grundstücken.“

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt und der Bebauungsplan um entsprechende Kennzeichnungen sowie die Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.6.3. Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt und der Bebauungsplan um entsprechende Hinweise ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.6.4. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes, jedoch innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet hohe Risiken ergeben und aus wasserwirtschaftlicher Sicht kritisch einzustufen sind. Hochwasserszenarien können grundsätzlich auch höher als ein hundertjährliches Hochwasserereignis (HQ100) ablaufen.

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

Eine ausreichend bemessene Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht unter Einhaltung der oben genannten Hinweise Einverständnis mit dem Vorhaben, auch wenn es kritisch zu bewerten ist.

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt und der Bebauungsplan um entsprechende Hinweise und Festsetzungen ergänzt. Insbesondere werden Auffüllungen des Geländes nur zur Schaffung von Grundstücks- und Gebäudezugängen gestattet, um den Retentionsraum so weit wie möglich zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.7. Landratsamt Schweinfurt – Bauamt - Technik, Schreiben vom 08.05.2023

3.7.1. Der Flächennutzungsplan sieht derzeit Gemeinbedarfsfläche für den Geltungsbereich vor. Die Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

Gemäß dem uns derzeit vorliegenden Kartenstand des LFU Bayern befindet sich das Grundstück im Überschwemmungsbereich HQ 100. Es wird um Überprüfung der Hochwassersituation gebeten. Ggf. sollten über den bisherigen Festsetzungen (Ziff. A 12) hinaus Regelungen bzw. Hinweise aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und der Bebauungsplan um entsprechende Hinweise und Festsetzungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.7.2. Es wird gebeten die zulässige Gebäudehöhe (12 m über Bezugspunkt) im Hinblick auf die geplante Geschossigkeit (Ziff. A1) zu überprüfen. Ggf. sollte eine maximale Geschossigkeit festgesetzt werden. Im Rahmen der Gesamthöhe und der zulässigen Geschoßflächenzahl wäre innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein 4. Vollgeschoss möglich.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung sowie die Festsetzungen um eine Begrenzung auf max. 3 Vollgeschosse ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 19 x; Nein 1 x.

3.7.3. Zu Ziff. A1a:

Laut Begründung Seite 5, Ziff. 3.1 sollen im Erdgeschoss nur Arztpraxen und

Praxen für Heilberufe zulässig sein. Laut Festsetzung (A1a) soll die Nutzung durch Heilberufe (freiberuflich und gewerblich) allgemein zulässig sein. Es wird um konkrete Beschreibung gebeten, ob nur Praxen zulässig sein sollen oder auch andere zu den Heilberufen zählende Nutzungen (z. B. Apotheker).

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung präzisiert sowie die Begründung entsprechend überarbeitet. Es sollen auch Apotheken zulässig sein.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.7.4. zu Ziff. A4d:

Es wird um Konkretisierung des Begriffs „Gewerbefläche“ gebeten.

Die Garagenverordnung Anlage 1, Ziff. 2.2 führt die NF (Nutzfläche) mit Verweis auf DIN 277 Teil 2 auf (hier würden z. B. Nebenräume und Flure nicht gerechnet werden, mindestens jedoch drei Stellplätze, Ziff. 3.1 liegt die NF(V) „Verkaufsfläche“ zu Grunde (ggf. Apotheke).

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und der Begriff „Gewerbefläche“ konkretisiert sowie die Festsetzung um die Zahl der Stellplätze je m²-Verkaufsfläche erweitert.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.7.5. zu A7b:

Es wird um Überprüfung gebeten, ob gemäß der Festsetzung die Beschränkung der Einfriedungshöhe auch für Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken gelten soll. Gemäß Art. 57, Ziff. 7a bei BayBO sind Einfriedungen bis 2 m Höhe verfahrensfrei.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung präzisiert.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 0 x.

3.7.6. zu Ziff.8a

Es wird um Überprüfung gebeten, ob Werbeanlagen pauschal unzulässig sein sollen oder ob Werbung im Hinblick auf die Kennzeichnung der Nutzung (Praxisschild o. Ä.) möglich sein soll (z. B. Art. 57, Ziff. 12a BayBO).

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung präzisiert. Es sollen ein beleuchteter Werbepylon von 2,5m x 1,2m (Standort frei wählbar), sowie Werbeanlagen am Gebäude allgemein zulässig sein. Die Traufhöhe der Gebäude darf nicht überschritten werden.

Ab diesem Zeitpunkt ist MGR Kraus zur Sitzung anwesend und nimmt an den Abstimmungen teil, daher sind ab jetzt 21 Marktgemeinderäte anwesend.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 x; Nein 5 x.

3.7.7. Hinweis zur Begründung Seite 4, Ziff. 2.2:

Die Grenze im Norden wäre die Verlängerung der Grenze zwischen den Grundstücken 692 und 692/5 über 692/1 nach Westen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Begründung überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.8. Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Schreiben vom 05.05.2023

3.8.1. Bei Zeichenerklärung sollte bei der Erläuterung der Flächen für Nebeneinlagen etc. auch die Textziffer für A4b (Nebenanlagen) aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Legende ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.8.2. Im Hinblick auf mögliche Praxisräume sollte bei der Festsetzung A4d neben der Gewerbefläche auch der Begriff „Praxisfläche“ aufgeführt werden.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.8.3. Ungeachtet der Frage, ob es sich bei der Ansiedlung eines MVZ um ein gewerbliches oder freiberufliches Vorhaben handelt, sollte in der Begründung auch darauf eingegangen werden, dass es sich bei dem Plangebiet bislang um Flächen für den Gemeinbedarf handelt. Da es sich bei einem MVZ unstrittig nicht um ein Vorhaben handelt das unter dem Begriff „Gemeinbedarf“ fällt, wäre es im Plangebiet nicht zulässig, was ein entsprechendes Änderungsverfahren erforderlich macht. Die Ausweisung als MI-Fläche macht insoweit Sinn, als dass bei einer eventuellen Betrachtung als freier Beruf diese Ausübung nicht nur in einzelnen Räumen sondern auch als Gebäude zulässig wäre. Um Überarbeitung der Begründung wird gebeten.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Begründung überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.9. Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.04.2023

3.9.1. Auf dem vorgesehenen Baufeld sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt. In der Artenschutzkartierung sind auch keine Einträge vorhanden. Besondere Schutzgebiete oder kartierte Biotope liegen viel weiter entfernt vom Bauort. Deshalb wird § 44 BNatSchG vom Grundsatz nicht berührt. Allerdings befindet sich das Planungsgebiet im „Feldhamsterteilvorkommen Werneck“. Durch seine inselartige Lage kann auf eine Kartierung nach Feldhamstern zwar in 350m-Umgriff, nicht jedoch im Bereich des Plangebiets verzichtet werden. Vor einem möglichen Baubeginn ist das Plangebiet daher verbindlich bei geeigneter Witterung und bevor eine Bodenbearbeitung stattgefunden hat durch eine fachkundige Person auf Feldhamster zu untersuchen. Untersuchungsergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und eine fachkundige Person mit der Begehung beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse werden der Fachbehörde mitgeteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.9.2. Eine Brache, wie sie aktuell auf dem Planungsgebiet vorzufinden ist, zeigt sich häufig als optimaler Brutbereich für Feldvögel wie die Feldlerche. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf nach Anhang IV der FFA Richtlinie und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützten Tierarten können vermieden werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel im Bereich des Baufeldes brüten (z. B. durch Baubeginn vor der Brutzeit ab Mitte März, einhalten einer Schwarzbrache von Anfang März bis Baubeginn oder durch Vergrämgungsmahd nach vorheriger Begutachtung durch eine sachverständige Person (Z. B. faunistisches Büro). Es wird empfohlen diese Vorgehensweise unter A 13 Artenschutz auch in die Festsetzung im Bebauungsplan zu übernehmen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.9.3. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollten zur vorgelegten Planung zudem folgende Punkte berücksichtigt werden und die Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Beleuchtung

Wir empfehlen die generelle Außenbeleuchtung und die damit verbundene Lichteinwirkung in das Plangebiets untersuchen und gemäß StMUV „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung– Handlungsempfehlungen für Kommunen“ zu regeln. Zudem empfehlen wir eine Übernahme in die textliche Festsetzung im B-Plan in geeigneter Weise, z. B.: Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm bzw. maximalem UV-Lichtanteil von 0,02 % zulässig (geeignete, marktgängige Leuchtmittel sind zur Zeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.9.4. Bepflanzung

Im Laufe einer langen gemeinsamen Entwicklungsgeschichte hat sich das ökologische Gefüge zwischen heimischen Tieren und heimischen Pflanzen sehr eng aufeinander eingespielt. Die meisten fremdländischen Gehölze haben daher nicht die entsprechende ökologische Wertigkeit. Daher empfehlen wir die Aufzählung unter Punkt 9b um folgende Pflanzen zu ergänzen bzw. zu ändern
Thuja, Kirschlorbeere oder Koniferen und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten
die Eibe als einheimische Gehölzart mit hoher ökologischer Bedeutung sollte aus der Negativauflistung entfernt werden
Um eine Vorbildfunktion auszuüben und ein Beitrag für den Erhalt der biologischen Vielfalt zu leisten wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur standortheimische und standorttypische Gehölze zu verwenden und die gefüllte Blütenkirsche sowie Säulenhainbuche nicht als Baumart zuzulassen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.9.5. Zum Ausgleich des durch den Bau beeinträchtigten Landschaftsbildes, sowie zur besseren Einbindung des Baus an die im Norden befindlichen Ackerflächen, der Verbesserung des Kleinklimas und zur Abgrenzung des Plangebiets zur Ettlebener Straße wird eine ökologisch wertvolle Randeingrünung in Form einer mindestens 3-reihigen Landschaftshecke, bestehend aus gebietsheimischen Gehölz- und Heckenpflanzen empfohlen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Das Baugebiet bietet noch Baumöglichkeiten nach Norden bis zur Staatsstraße. Es wird hier somit noch kein endgültiger Ortsrand entstehen. Zudem sind auf dem Grundstück Baumpflanzungen vorgesehen, die ebenfalls zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.9.6. Des Weiteren wird gebeten, ff. Pflegefestsetzungen für die öffentlichen Grünflächen beziehungsweise die Randeingrünung in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen:

jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2.

Schnitt ab dem 15. September.

Beim Ausfall von Bäumen im Plangebiet, sind diese durch gleichartige, gebietsheimische Laubbäume zu ersetzen. Obstbäume sind durch regelmäßige fachgerechte Obstbaumschnitte zu pflegen.

Sofern eine Heckenpflege für die unter Punkt „C7 Hinweise“ aufgeführten Straucharten notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zulässig. Formschnitte sind nicht zulässig.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.9.7. Es wird gebeten die unter 4.3. der Begründung beschriebene, verpflichtende Dachbegrünung auch in den Textteil des Bebauungsplans unter „Grünordnung“ zu überführen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.10. Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 10.05.2023

3.10.1. Bisher ist die Planfläche mit dem Bebauungsplan „An der Klauskapelle West“ (Stand 1971) als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Nördlich schließt sich die St 2447 an, im Westen liegt eine Fläche mit der Bezeichnung „Festplatz“ (Parkplatz), südlich befindet sich ein divers genutztes Freizeitgebiet und östlich schließt sich der Kindergarten Marienau an.

Laut den Planunterlagen ist ein beschränktes Mischgebiet auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 692/1 geplant. Laut der Art der baulichen Nutzung sind Wohnnutzungen im 2. Obergeschoss möglich. Im Erdgeschoss so

wie im 1. Obergeschoss ist nur die Nutzung durch Heilberufe allgemein zulässig. Ziel ist die Ansiedlung eines Ärztehauses im Gemeindegebiet.

Die Baugrenze liegt im südlichen Bereich des Grundstücks, im Norden schließt sich direkt die Parkfläche an, wodurch sich ein Abstand zur St 2447 Ettlebener Straße von circa 100 m nach Norden zur Baugrenze ergibt.

In der Begründung erwähnt wurde die südlich des Plangebiets befindliche Nutzung der TSV 1900 Werneck. Laut der online-Darstellung des TSV 1900 Werneck und des griechischen Restaurants „Bei Sofi“ sind die Öffnungszeiten bis 23:00 Uhr, also innerhalb der Nachtzeit, üblich. Zur Einfahrt zu den Parkplätzen der im Süden befindlichen Nutzungen sind es circa 25 m, zur Gastronomie selbst sind es ca. 30 m. Die mögliche Wohnnutzung im neuen Gebiet rückt näher als bisher bekannte Wohnnutzung mit dem Schutzgrad MI an die gastronomische Nutzung heran und könnte diesen somit einschränken.

Darüber hinaus ist in den Planzeichnungen ein Festplatz auf dem Grundstück mit der Flurnummer 131/6 eingetragen. Die Mischgebietsnutzung würde hier bis auf circa 15 m heranrücken (Baugrenze). Eine nächtliche Nutzung des Platzes wäre hierbei mit Sicherheit eingeschränkt. Inwieweit die Gemeinde diesen Platz für Feste oder Ähnliches tatsächlich nutzen möchte ist in die Abwägung aufzunehmen. Unter Umständen schränkt sich die Gemeinde durch die Ansiedlung der Wohnnutzung selbst ein.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die immissionsschutzrechtliche Situation der geplanten Wohnnutzung im Bezug auf die angrenzenden Nutzungen mittels eines Schallschutzgutachtens untersucht. Der Festplatz wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

In der **Diskussion** zu diesem Punkt, an der sich mehrere Marktgemeinderäte beteiligen, gibt MGR Klenkert zu bedenken, dass bei den Festen des TSV Werneck Lärmklagen der Bewohner des „Ärztehauses“ erfolgen könnten und seines Wissens nach z.B. bei vereinseigenen Festen des TSV Werneck dieser Platz durch die Gemeinde kostenlos zur Verfügung zu stellen ist. MGR Röder bestätigt dazu, dass es ein vertraglich geregeltes Nutzungsrecht gibt. MGR Dotzel spricht einen pragmatischen Ansatz an, jeder Gemeindeteil hat Traditionsfeste, die zu dulden sind, auf alle Fälle bis mindestens 22.00 Uhr. Architekt Metz schlägt dazu vor, erneut Kontakt mit dem „Lärmgutachter“ aufzunehmen. Das Verfahren ist ja bereits schon im Fluss.

1. Bürgermeister Hauck schlägt eine Ergänzung des Beschlusses vor um folgenden Zusatz:

Beschlussvorschlag:

„Der Anregung wird gefolgt und die immissionsschutzrechtliche Situation der geplanten Wohnnutzung in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen mittels eines Schallschutzgutachtens untersucht.

Das Architekturbüro wird nochmals Kontakt mit dem Gutachter aufnehmen. Die Auswirkungen des vertraglich geregelten Nutzungsrechtes auf die Emissionswerte sollen abgeklärt werden.

MGR Röder als Mitglied des Vorstandes des TSV Werneck sichert dazu seine Unterstützung zu. MGR J. Klein spricht sich dagegen aus.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 x; Nein 1 x.

3.10.2. Die Aussagen unter 5. Immissionsschutz der Begründung, dass die „in einem solchen Baugebiet zulässigen Grenzwerte“ hinsichtlich Lärm, Geruch und Luftschadstoffen eingehalten werden sind nicht näher erläutert. Die vorangegangene Prüftiefe kann nicht nachvollzogen werden. Bei der Änderung des Bebauungsplanes

sollte die Auswirkung der Festsetzung eines Mischgebietes mit schutzwürdiger Wohnnutzung auf die Umgebung näher untersucht werden.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt, und die Begründung überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.11. ZV zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Schreiben vom 16.05.2023
3.11.1. Das betroffene Grundstück ist mit Trinkwasser versorgbar. Die Erschließung ist mittels eines überlangen Hausanschlusses vom Ortsnetzleitungsende am Hydrant 138 vorgesehen.
Der Ruhedruck beträgt 5,3 bar. Der Einbau eines Druckminderers wird empfohlen. Die Entnahme von bis zu 96m³/h ist gemäß DVGW-Regelwerk W405, auch unter Einbeziehung des im 300m-Radius liegenden Hydranten 29 in der Meininger Straße, als Löschwasser im Normalbetrieb möglich.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben 02.05.2023
3.12.1. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
D-6-6026-0063 Siedlung der Linearbandkeramik
D-6-6026-0062 Siedlung der Linearbandkeramik
Während Denkmal 0063 östlich angrenzt liegt Bodendenkmal 0062 nördlich des Vorhabenbereichs. In beiden Fällen handelt es sich um Siedlungen der Linearbandkeramik. Diese Siedlungen der ersten Bauern (um 5000 v. Chr.) können sehr groß sein, so dass möglicherweise beide Bodendenkmäler zu einer zeitgleichen Siedlung gehören und damit Ausläufer der Siedlungen noch bis in den Geltungsbereich hineinreichen können.
Im Bereich vom Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und gegebenenfalls in den Umweltbericht zu übernehmen:
„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß 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.“
Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 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 Landesamtes für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. 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. 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. Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.12.2. In Umsetzung der Rechtsprechung des bayerischen Verfassungsgerichtshofs wir dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

3.13. ÜZ Mainfranken, Schreiben vom 15.05.2023

3.13.1. Auf dem betroffenen Grundstück Flur-Nr. 692/1 in der Gemarkung Ettleben befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens. Die Lage unserer angrenzenden Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft.

Die Stromversorgung des zukünftigen Gesundheitszentrums werden wir nach Mitteilung des Leistungsbedarfs ermitteln.

Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe unserer Anlagen ist eine online-Einweisung bzw. Einweisung durch unseren Netzservice zwingend erforderlich. Bei Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise im beigefügten Sicherheitsmerkblatt zwingend einzuhalten.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt. Sie wird bei der Bauausführung beachtet.

Abstimmungsergebnis: Ja 21 x; Nein 0 x.

Beschluss

Der Marktgemeinderat billigt den Planentwurf einschließlich der beschlossenen Änderungen und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis 20 Ja : 1 Nein

Die Richtigkeit des Auszuges wird beglaubigt. Es wird bescheinigt, dass ordnungsgemäß geladen worden war. Des Weiteren wird bestätigt, dass Gemeindevermögen nicht unter Wert veräußert wird. Das Gremium war beschlussfähig.

Werneck, den 28.09.2023
Markt Werneck



Sebastian Hauck
1. Bürgermeister

