

# NIEDERSCHRIFT ÖFFENTLICHER TEIL

<b>Gremium:</b>	Marktgemeinderat Triefenstein
<b>Sitzungstag:</b>	21.04.2020
<b>Beginn:</b>	19:30 Uhr
<b>Ende:</b>	22:06 Uhr
<b>Sitzungsort:</b>	Saalbau Lengfurt, Friedrich-Kirchhoff-Str. 53,

## Anwesenheitsliste

### 2. Bürgermeister

Herr Werner Thamm	
-------------------	--

### 3. Bürgermeister

Herrn Steffen Schäfer	
-----------------------	--

### Mitglieder Gemeinderat

Herr Oskar Aschauer	
Frau Ingeborg Behl	
Frau Stefanie Engelhardt	
Herr Siegfried Geier	
Herr Torsten Gersitz	
Herr Manuel Helmanowicz	
Herr Dr. Bruno Hock	
Herr Stefan Kaufmann	
Frau Karin Öhm	
Herr Michael Riedmann	
Herr Daniel Roos	
Frau Beate Träger	
Herr Wolfgang Virnekäs	
Herr Bernd Wiedemann	

### Gäste

Frau Kerstin Betz	Zu TOP Ö 2
Herr Hettiger	Zu TOP Ö 3, Ö 4

### Schriftführer

Herr Volker Kuhn	
------------------	--

### Abwesend:

#### 1. Bürgermeister

Herr Norbert Endres	entschuldigt
---------------------	--------------

Herr 2. Bürgermeister Thamm eröffnet die Sitzung und begrüßt die Gremiumsmitglieder, die Zuhörer und die Presse.

Anschließend stellt er fest, dass die Ladung zur heutigen Sitzung den Gremiumsmitgliedern mit Schreiben vom 13.04.2020 ordnungsgemäß zugeht und Beschlussfähigkeit besteht.

Die Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 10.03.2020 ging den Fraktionen zu. Einwendungen hiergegen wurden nicht erhoben. Die Niederschrift ist somit angenommen.

Die Niederschrift zur vorgenannten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.03.2020 gibt der Bürgermeister in Umlauf. Sofern gegen die Niederschrift bis zum Ende der Sitzung keine Einwände erhoben werden, gilt sie als angenommen.

Die Tagesordnung sieht zunächst die Behandlung eines nichtöffentlichen Punktes vor. Behandelt wird dementsprechend vor der öffentlichen Sitzung TOP 1 der nichtöffentlichen Sitzung.

## **T a g e s o r d n u n g :**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Bürgeranfragen
- 2 Grundschule Triefenstein; Bericht zur Nachmittagsbetreuung im Schuljahr 2018/2019
- 3 Vorstellung Machbarkeitsstudie Standortauswahl Kindergarten Lengfurt; Beschluss
- 4 Aufstellung Bebauungsplan "Betreuung/Bildung/Sport und Freizeit - Spessartstraße; Kenntnisnahme
- 5 Aufhebung des Bebauungsplanes UIII Westliches Hauptgebiet Lengfurt, Ausarbeitung des Planentwurfes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB, Zustimmung des Planentwurfes mit Begründung, Beschluss über die öffentliche Auslegung; Beschluss
- 6 Bauantrag 9/2020; Austausch Werbeanlage, Homburger Straße 13, Fl. Nr. 7422, 7276, 7278, Lengfurt; Beschluss
- 7 Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet, Oberes Eck, Lengfurt in den Hartgraben - Errichtung der Regenrückhaltebecken und des Regenklärbeckens; Sachstandsbericht und Beschlussfassung bzgl. einer Standortverlegung
- 8 Verabschiedung der ausscheidenden Gemeinderäte
- 9 Bekanntgaben
- 10 Anfragen

**Öffentlicher Teil**

**1 Bürgeranfragen**

**Sachverhalt:**

**Wortmeldung Klaus Scheller:** Danksagung an Gemeinderat, Verwaltung und Bauhof, dass alle den Förderverein bestmöglich unterstützen. Überrascht sei er, dass der Gehwegbau Theodor-Heuss-Straße so schnell ausgeschrieben und auch umgesetzt wird.

**Wortmeldung Müller Manfred:** Auf die Frage, weshalb so entscheidende Punkte in der letzten Sitzung des Gremiums beraten und beschlossen werden, antwortete Herr Thamm, dass diese Punkte der alte Rat begonnen hat und nun auch zu Ende bringen möchte.

**Wortmeldung Hans Träger:** Auf die Frage, was mit seinem Brief sei, den er zu TOP Ö 5 an den Bürgermeister gesendet habe, antwortete Herr Thamm, dass er den TOP Ö 5 abwarten solle. Weiter sagte Herr Träger zu TOP Ö 7, dass es sich um kein Regenrückhaltebecken sondern um ein Wasserrückhaltebecken handele.

**Beschluss:** Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

**2 Grundschule Triefenstein; Bericht zur Nachmittagsbetreuung im Schuljahr 2018/2019**

**Sachverhalt:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist die Geschäftsführerin der h&b learning, Frau Kerstin Betz, anwesend und berichtet über die Mittagsbetreuung an unserer Grundschule Triefenstein.

**Tätigkeitsbericht der Mittagsbetreuung im Schuljahr 2018/19**



**1. Allgemeines:**

- Übernahme der Trägerschaft der Mittagsbetreuung zum 18.02.2012
- Öffnungszeiten: MO-FR bis 17:00 Uhr
- Team-Zusammensetzung:
  - Frau Radl: pädagogische Leitung
  - Frau Dworschak, Frau Grimmer, Frau Cekaj, Frau Schwab, Frau Unger
  - FSJ Schule/Mittagsbetreuung: Victoria Stanossek

**2. Kinderzahlen 2018/19**

- Zahl der angemeldeten Schüler: 80 (73), davon 6 (6) Kinder nur am Vormittag und 74 (67) Kinder am Nachmittag
- Schülerzahl gesamt: ca. 123                      Anteil von 65 %
- 5 beantragte und von der Regierung geförderte Gruppen (5 x verlängerter Nachmittag)
- Beitragsstaffelung:

Zeit	Monatliche Kosten/Wochentag	2 Tage in €	3 Tage in €	4 Tage in €	5 Tage in €
11:00 – 13:00	5,- EUR	10,00	15,00	20,00	25,00
13:00 – 17:00	14,- EUR	28,00	42,00	56,00	70,00
11:00 – 17:00	16,- EUR	32,00	48,00	64,00	80,00

**3. Mittagessen**

- 45 Kinder nahmen regelmäßig am warmem Mittagessen teil, Kosten 3,50 EUR/Essen
- Lieferant: EUREST-WAREMA

### Kinderverteilung Ortschaften – Klassen 2018/19

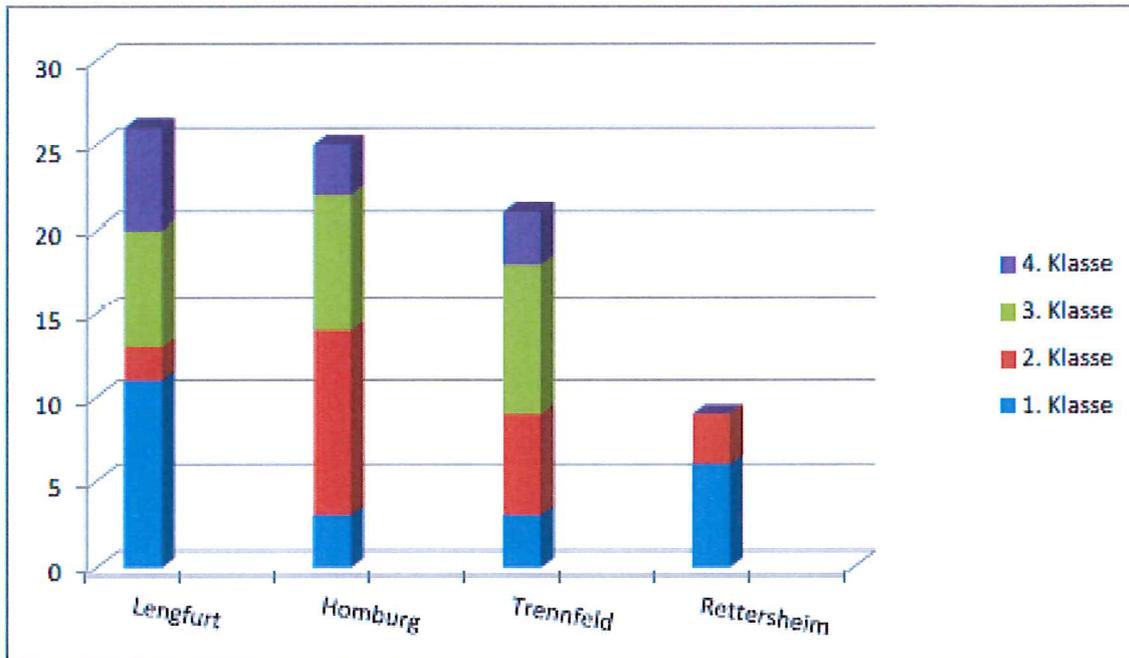


Abbildung 1: Kinderverteilung 2018/19

### Kinderverteilung Klassen 2016/17 - 2018/19

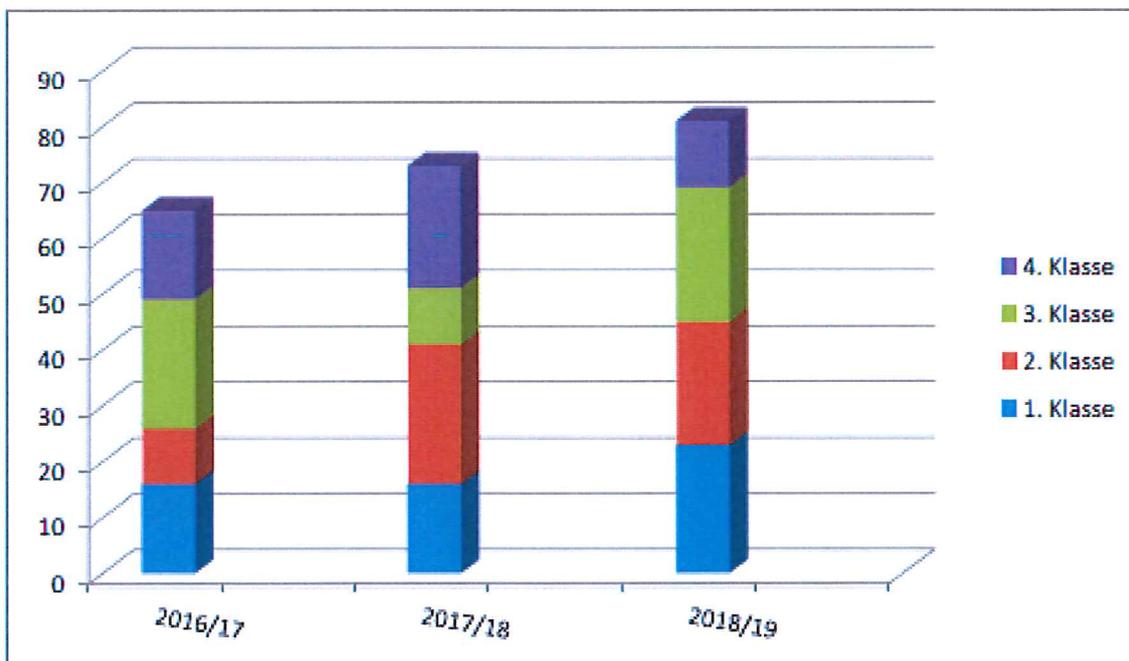


Abbildung 2: Kinderverteilung Klassen

### Entwicklung seit 2011 - Gesamtzahl

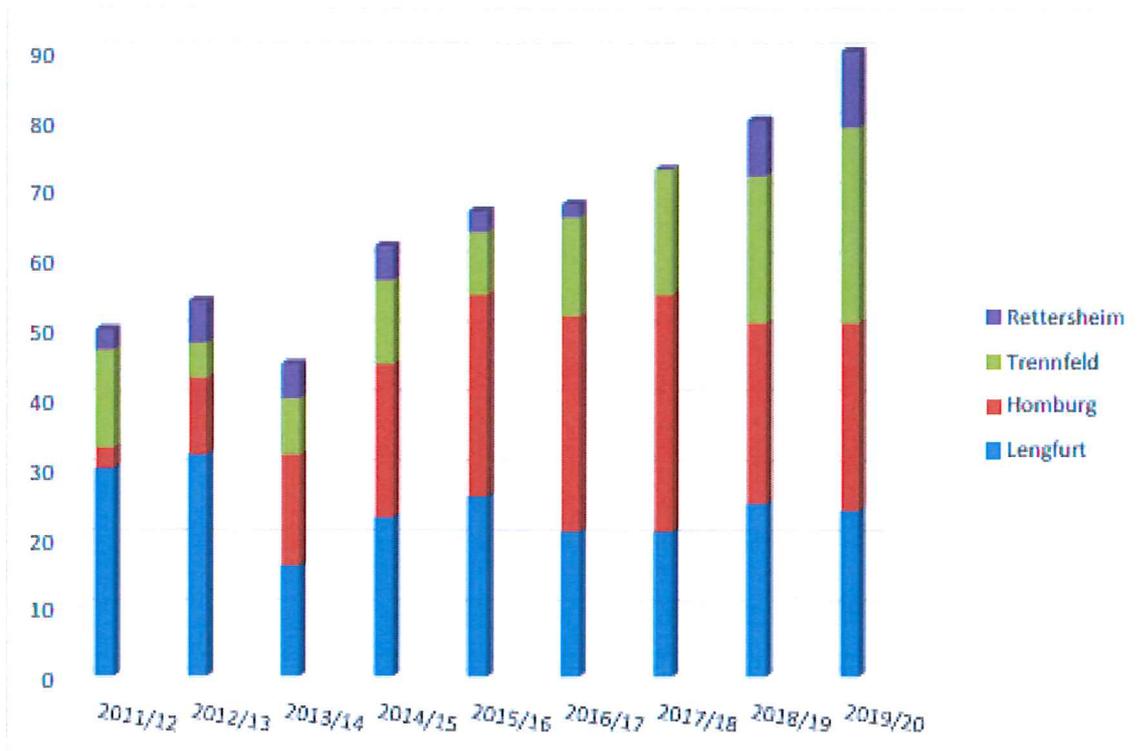


Abbildung 3: Entwicklung - Gesamtzahl

### Entwicklung seit 2011 - Nachmittag

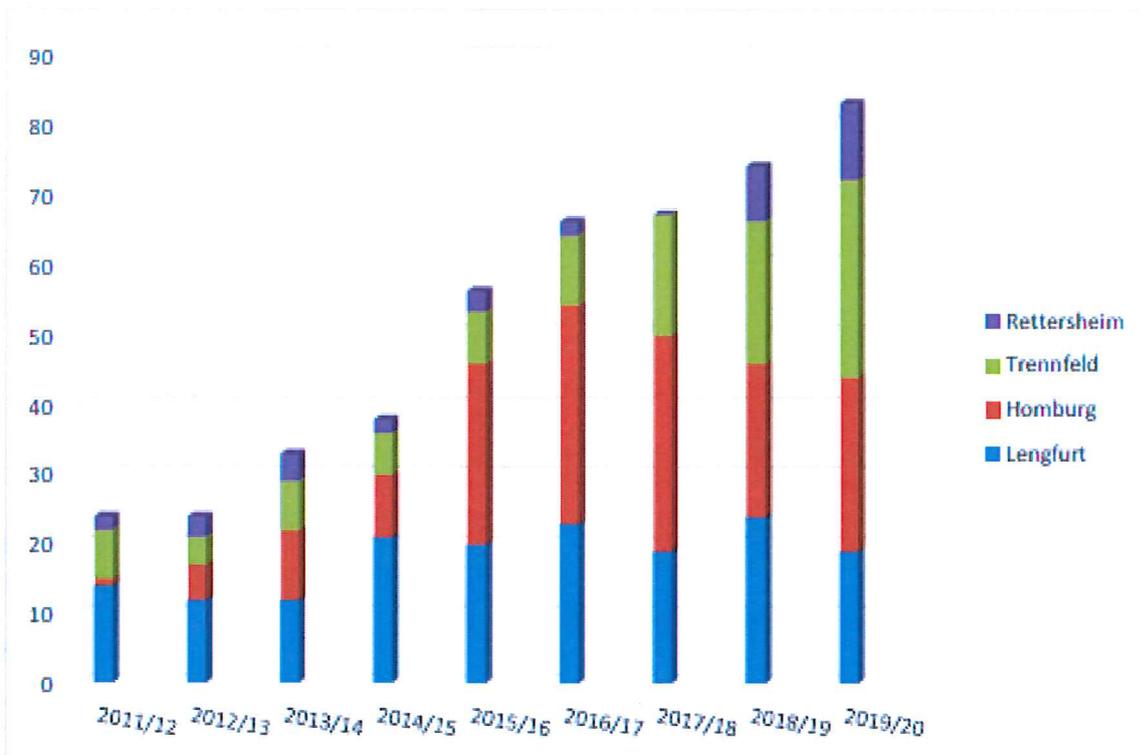


Abbildung 4: Entwicklung Nachmittag

#### 4. Aktivitäten/Schwerpunkte

- Regelmäßige Teilnahme an Schulveranstaltungen und Elternabenden
- Quarry Life Award
- Fortbildung Qualifizierte Mitarbeiterin in der MB

#### 5. Projektstage in Kooperation mit HeidelbergCement – LBV – Schule – Mittagsbetreuung

Preisverleihung zum Quarry Live Award



- Projektstage, 1-2x monatlich mit Umweltbiologin Janina Kempf
- September 2018: Steinbruch
- Oktober 2018: Igel
- November 2018: Wie überwintern einheimische Tiere bei uns?
- Dezember 2018: Müsli
- Januar 2019: Solar und Klimawandel
- Februar 2019: Feldhamster, Wiesenweihe und Artenschutzprogramm
- März 2019: Weidenpflege, Kräuterspirale, Insektenhotel ausbessern – Lehmflächen anlegen
- April 2019: Schmetterlinge
- Mai 2019: Streuobstwiese
- Juni und Juli 2019: Wald

## **6. Ausblick 2019/20**

- **Aktuell: 91 Kinder, davon 75 am Nachmittag**
- **Vernetzungstreffen Kreuzwertheim – Erlenbach – Lengfurt**

### **Beratung:**

Auf die Anfrage von GR Engelhardt, wie sich die Finanzierung in der „Corona“ Zeit zusammen setze, antwortete Frau Betz, dass die Betreuung weiter im Rahmen der gesetzlichen Notbetreuung aufrechterhalten werden muss, es fallen aber durch weniger Elternbeiträge an und auch das Essen dürfe nicht angeboten werden. Den restlichen Fehlbetrag müsse die Gemeinde übernehmen.

Der Bürgermeister dankt Frau Betz für die bisher geleistete Arbeit und den ausführlichen Bericht und verabschiedet sie.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

## **3 Vorstellung Machbarkeitsstudie Standortauswahl Kindergarten Lengfurt; Beschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Hettiger und erteilt ihm das Wort. Nachfolgend erläutert Herr Hettiger dem Gremium anhand einer Präsentation die durchgeführte Machbarkeitsstudie:



## Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

1

### Vergleichende Machbarkeitsstudie

zur Errichtung eines Kindergartens auf dem Areal  
des Freischwimmbads als freistehender Neubau

sowie alternativ als Sanierung, Umbau und  
Umnutzung im Gebäude des derzeit ungenutzten  
Hallenbades

Titelbild

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
unternehmensstrasse 2, 97726 karlstadt, fon: 03353/09008-0, fax: 03353/09008-11  
fahrplanstr. 5, 97926 marktheidenfeld, fon: 03981/91828-0, fax: 03981/91828-11



## Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

2

### Inhalt

1. Grundlagen Raumprogramm
2. Betrachtung Konzept KiTa im Bestand
3. Betrachtung Konzept Neubau KiTa auf Freigelände  
Schwimmbad
4. Fazit

Inhalt

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
unternehmensstrasse 2, 97726 karlstadt, fon: 03353/09008-0, fax: 03353/09008-11  
fahrplanstr. 5, 97926 marktheidenfeld, fon: 03981/91828-0, fax: 03981/91828-11



## Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

3

### Grundlagen – Feststellung des Bedarfs

Gemäß Bescheid des Markts Triefenstein über die Anerkennung von Plätzen vom 26.09.2019 wird folgende Anzahl an Plätzen im Kindergarten Lengfurt benannt:

60 Plätze für Regelkinder

45 Plätze für Krippenkinder

Grundlagen – Feststellung des Bedarfs

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
unter waldmühlstraße 2, 87763 karlstadt, fon: 09353/90909, o. fax: 09353/90908-11  
fahrstraße 6, 87828 marktheidenfeld, fon: 09381/91928-0, fax: 09381/91928-11



## Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

4

Unter Zugrundelegung von Vergleichsraumprogrammen aktueller KiTa-Projekte ergeben sich auf Basis des festgestellten Bedarfs folgende Gruppenanzahl und Flächensummen:

### KiGa - Regelgruppen

3 Regelgruppen je für 15 – 25 Kinder = max. 75 Kinder  
aktuell 60 Kinder = 20 Kinder / Gruppe

### Krippengruppen

3 Krippengruppen je für 6 – 15 Kinder = max. 45 Kinder  
aktuell 45 Kinder = 15 Kinder / Gruppe

Raumprogramm

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
unter waldmühlstraße 2, 87763 karlstadt, fon: 09353/90909, o. fax: 09353/90908-11  
fahrstraße 6, 87828 marktheidenfeld, fon: 09381/91928-0, fax: 09381/91928-11



## Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

5

### Flächenbedarf nach Raumprogramm bzw. abhängig von der Anzahl der Gruppen

Aus dem Raumprogramm sowie aktuellen Vergleichsobjekten ergibt sich

für **3 KiTa-Regelgruppen** einschl. Zuschlag für Konstruktionsflächen, Verkehrsflächen und Technikflächen ein Bruttogeschossflächenbedarf von:

ca. 650 - 700 m<sup>2</sup> BGF

Hinzu kommen weitere Funktions- und Sonderflächen:  
Mehrzweckraum:

ca. 90 m<sup>2</sup> BGF

Küche/Spülen/Essen:

ca. 90 m<sup>2</sup> BGF

Personal- und sonstige Nebenräume:  
Gesamt für 3 Regelgruppen:

ca. 60 m<sup>2</sup> BGF  
ca. 890 - 940 m<sup>2</sup> BGF

für **3 Krippengruppen** einschl. Zuschlag für Konstruktionsflächen, Verkehrsflächen und Technikflächen ein Bruttogeschossflächenbedarf von:

ca. 670 - 720 m<sup>2</sup> BGF

Hinzu kommen weitere Funktions- und Sonderflächen:

Speisesaal:

ca. 60 m<sup>2</sup> BGF

Personal- und sonstige Nebenräume:

ca. 50 m<sup>2</sup> BGF

Gesamt für 3 Krippengruppen:

ca. 780 - 830 m<sup>2</sup> BGF

**Flächenbedarf gesamt für 6-gruppige Kita:**

ca. 1.670 – 1.770 m<sup>2</sup> BGF

BGF

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
ulfrich vishnimitzstraße 2, 97769 karlstadt, fon: 09353/90908-0, fax: 09353/90908-11  
fabrikstraße 5, 97828 marktheidenfeld, fon: 09381/91828-0, fax: 09381/91828-11



## Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

6

### Bedarf an beispielbaren Freiflächen

Die Empfehlungen gehen von mind. 10 – 12 m<sup>2</sup>  
beispielbarer Freifläche pro Kind aus.

Bei 6 Gruppen

3 Gruppen á max. 25 Kinder = 75 Kinder

3 Gruppen á max. 15 Kinder = 45 Kinder

120 Kinder x 12 m<sup>2</sup> = ca. 1.440 m<sup>2</sup> beispielbare  
Freifläche

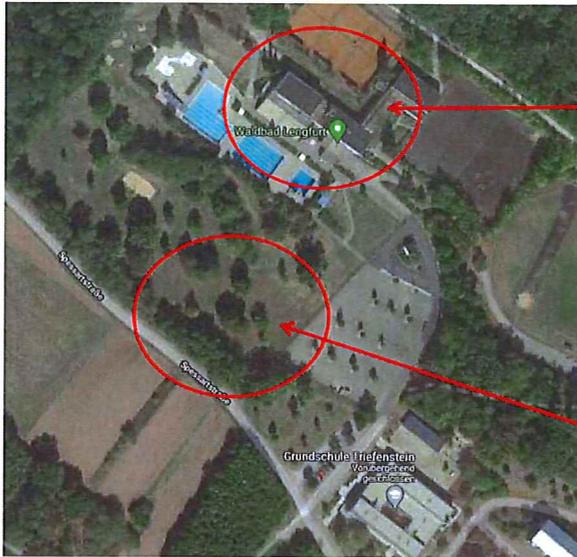
Bedarf an beispielbaren Freiflächen

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
ulfrich vishnimitzstraße 2, 97769 karlstadt, fon: 09353/90908-0, fax: 09353/90908-11  
fabrikstraße 5, 97828 marktheidenfeld, fon: 09381/91828-0, fax: 09381/91828-11



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

7



Bereich Hallenbad

Bereich KiTa

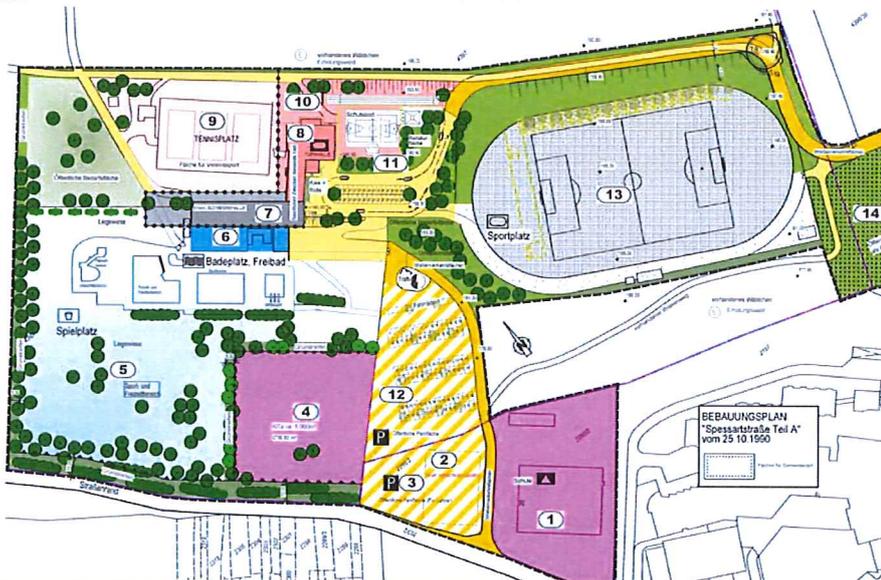
Luftbild

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
VITTELN VORHABENSTRASSE 2, 97765 KARLSBAD, TEL: 03333/30006-0, FAX: 03333/30008-11  
FAHRGASSE 5, 97828 MARKTHEIDENFELD, TEL: 03331/91828-0, FAX: 03331/91828-11



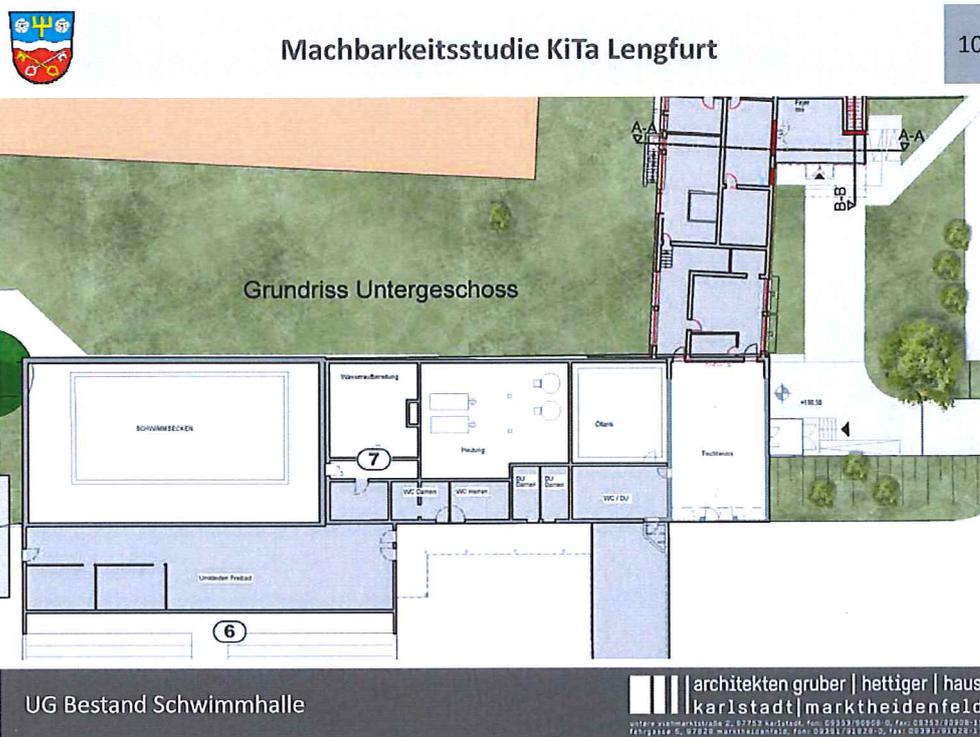
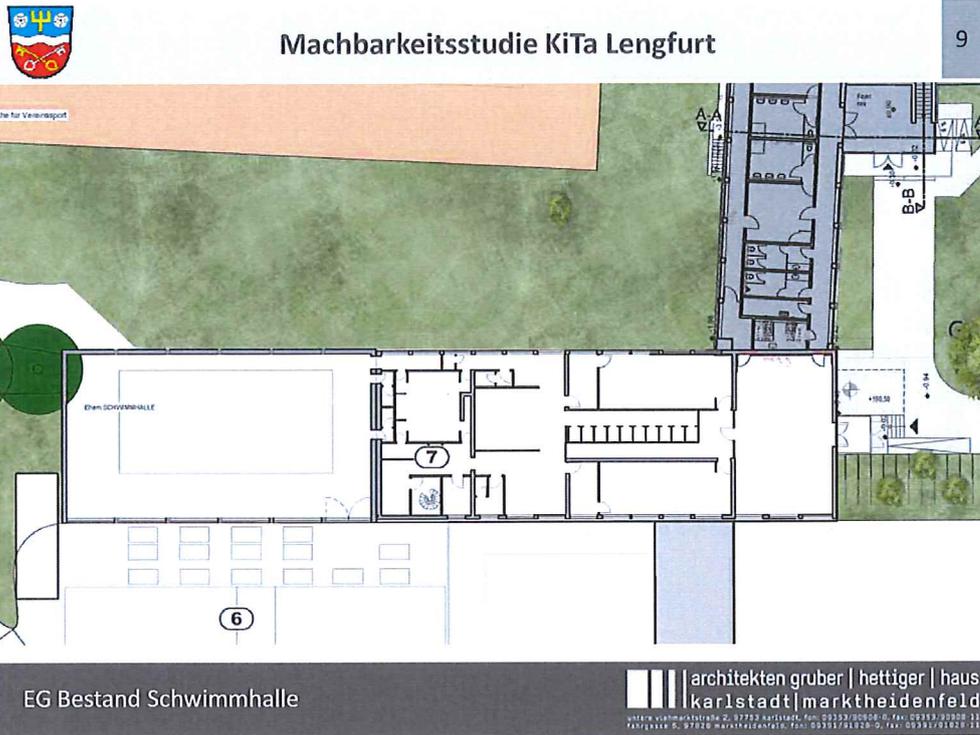
### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

8



Vorentwurf Bebauungsplan

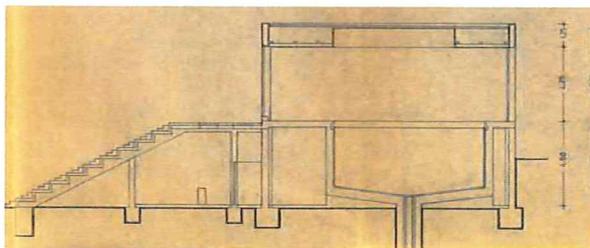
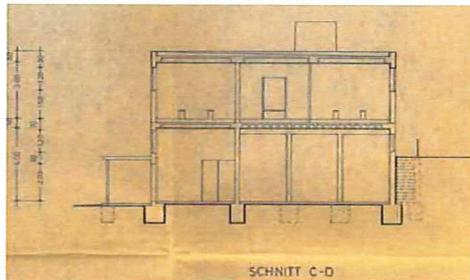
architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
VITTELN VORHABENSTRASSE 2, 97765 KARLSBAD, TEL: 03333/30006-0, FAX: 03333/30008-11  
FAHRGASSE 5, 97828 MARKTHEIDENFELD, TEL: 03331/91828-0, FAX: 03331/91828-11





### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

11

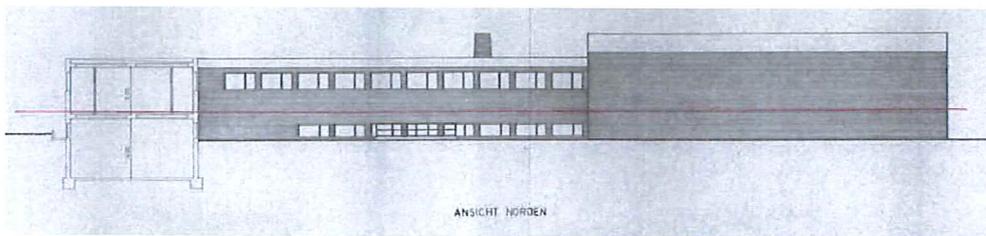


Schnitte Bestand  architekten gruber | hettiger | haus karlstadt | marktheidenfeld  
untere vöhrnerstraße 2, 97753 karlstadt, fon: 09353/90909-0, fax: 09353/90908-11  
fahrstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09351/91828-0, fax: 09351/91828-11



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

12

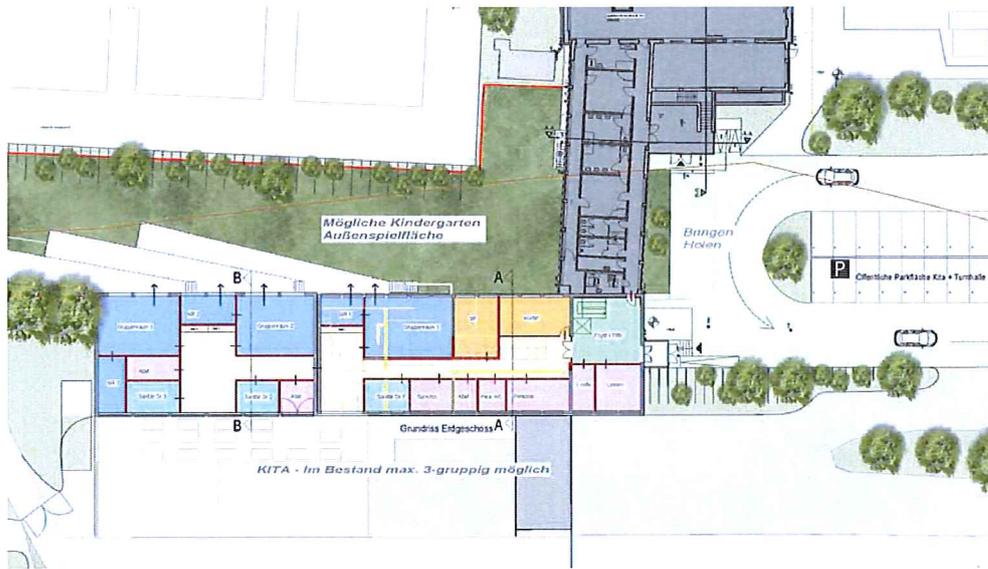


Ansicht Nord Bestand  architekten gruber | hettiger | haus karlstadt | marktheidenfeld  
untere vöhrnerstraße 2, 97753 karlstadt, fon: 09353/90909-0, fax: 09353/90908-11  
fahrstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09351/91828-0, fax: 09351/91828-11



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

13



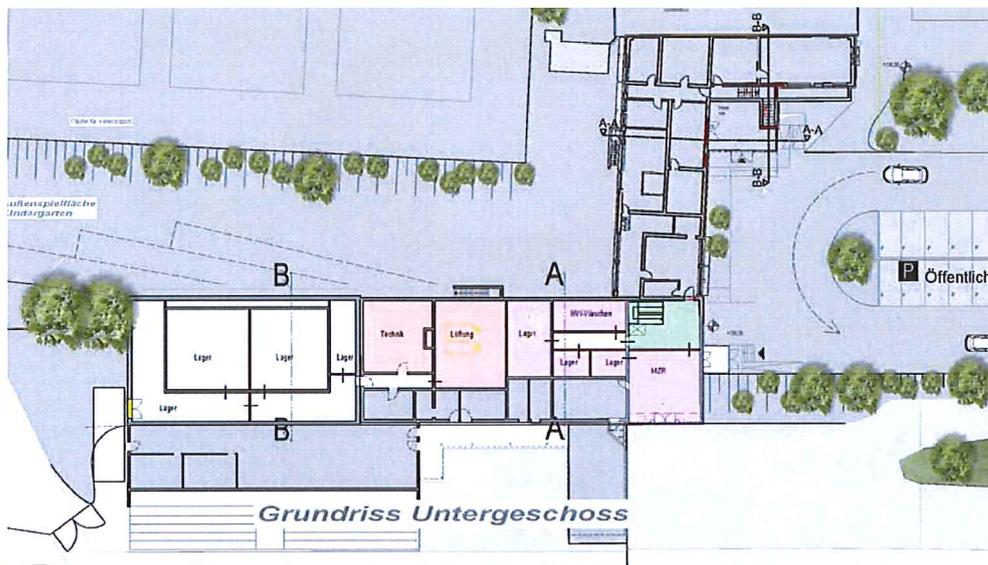
Layout EG

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
unter westmerktstr. 2, 97763 karlstadt, Fon: 03553/90508-0, Fax: 03553/90508-11  
Fahrgasse 6, 97828 marktheidenfeld, Fon: 03551/51828-0, Fax: 03551/51828-11



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

14



Layout UG

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
unter westmerktstr. 2, 97763 karlstadt, Fon: 03553/90508-0, Fax: 03553/90508-11  
Fahrgasse 6, 97828 marktheidenfeld, Fon: 03551/51828-0, Fax: 03551/51828-11

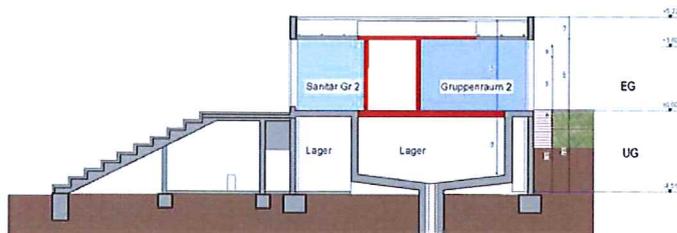


### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

15



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

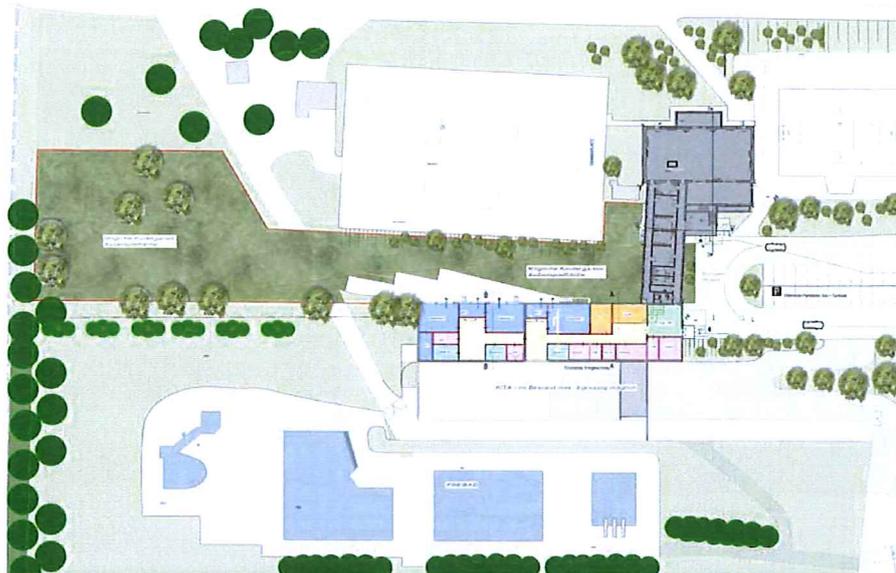
Layout Schnitte

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere wahlmühlstraße 2, 97753 karlstadt, fon: 09353/90909-0, fax: 09353/90909-11  
fahrstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09381/91828-0, fax: 09381/91828-13



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

16



Layout EG mit Außenanlage

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere wahlmühlstraße 2, 97753 karlstadt, fon: 09353/90909-0, fax: 09353/90909-11  
fahrstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09381/91828-0, fax: 09381/91828-13



Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

**Zwischenfazit Betrachtung KiTa im Bestandsgebäude ehem. Hallenbad**

KiTa im Bestand nur mit max. 3 Gruppen umsetzbar

- UG kaum für KiTa-Bedarfe nutzbar
- Aufstockung zur Kapazitätserweiterung technisch wie wirtschaftlich nicht sinnvoll machbar
- Ungünstige Lage und Anordnung der Freiflächen
- Herstellung der Barrierefreiheit (Außenzugang sowie Zugang zu den Freiflächen) ist mit erheblichen Aufwänden verbunden
- Nähe zum Freischwimmbad immissionsschutztechnisch problematisch

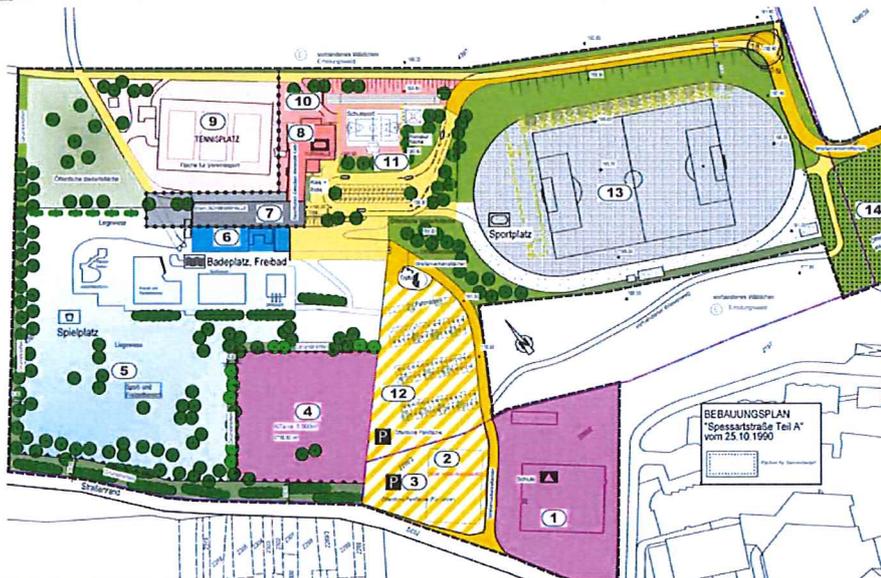
➤ Eine Nutzung des Bestandes als KiTa ist nicht zu empfehlen

Fazit KiTa im Bestand

architekten gruber | hettiger | haus  
 karlstadt | marktheidenfeld  
ulrike schubertstr. 2, 77728 karlstadt, tel: 0331/90908-0, fax: 0331/90908-11  
 fahrtstr. 5, 77828 marktheidenfeld, tel: 05331/91829-0, fax: 05331/91829-11



Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt



Vorentwurf Bebauungsplan

architekten gruber | hettiger | haus  
 karlstadt | marktheidenfeld  
ulrike schubertstr. 2, 77728 karlstadt, tel: 0331/90908-0, fax: 0331/90908-11  
 fahrtstr. 5, 77828 marktheidenfeld, tel: 05331/91829-0, fax: 05331/91829-11



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

19



Grundstück mit Höhenlinien

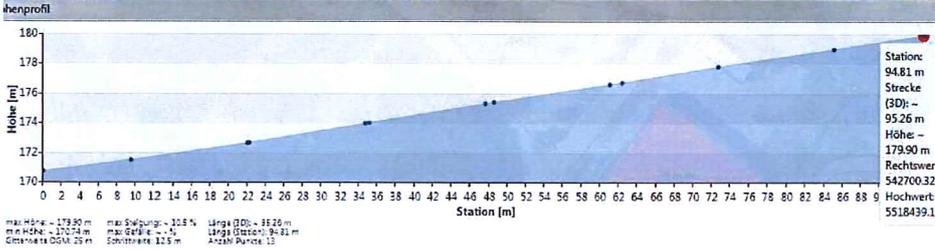
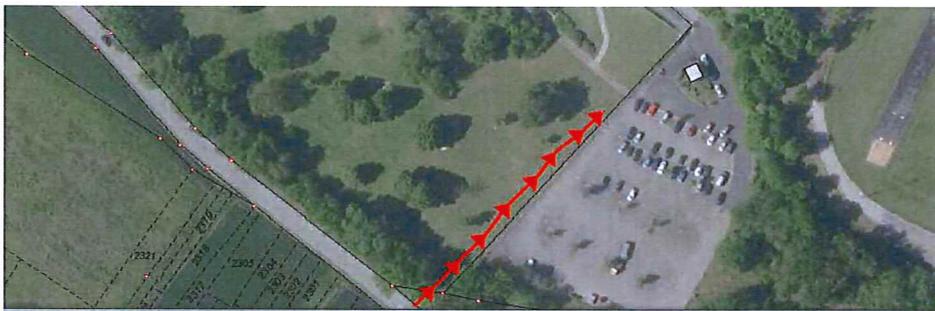
architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld

untere vielmühlstraße 2, 97733 karlstadt, fon: 09353/90006-0, fax: 09353/90008-31  
fahrstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09351/21828-0, fax: 09351/21828-33



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

20



Geländeschnitt 1

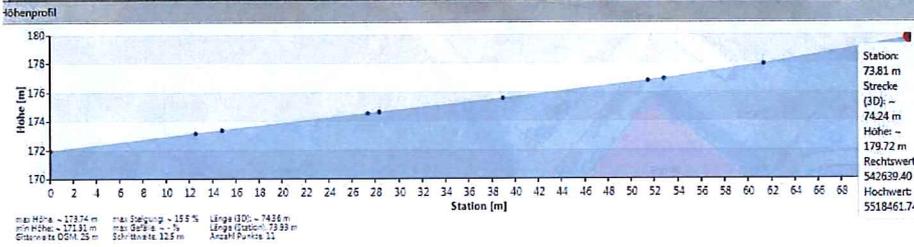
architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld

untere vielmühlstraße 2, 97733 karlstadt, fon: 09353/90006-0, fax: 09353/90008-31  
fahrstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09351/21828-0, fax: 09351/21828-33



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

21



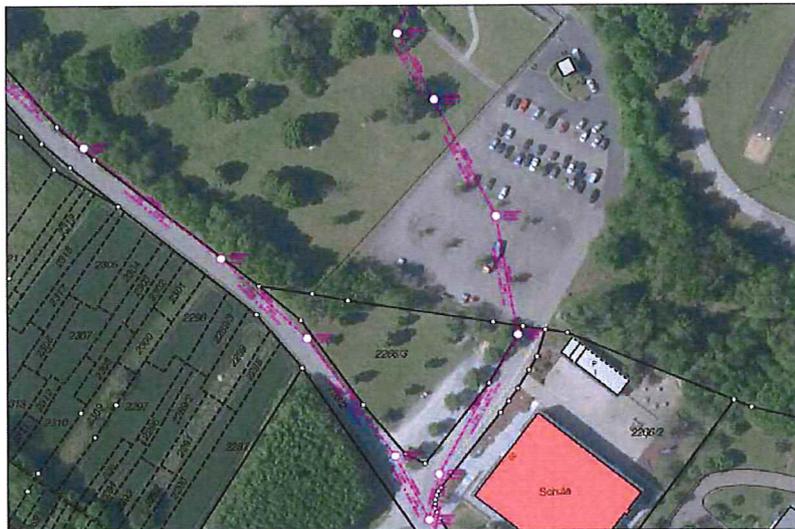
Geländeschnitt 2

architekten gruber | hettiger | haus  
 karlstadt | marktheidenfeld  
 Untere Volkmannsstraße 2, 97713 Karlstadt, Fon: 03653/90809-0, Fax: 03653/90808-13  
 Fax: 03653/97828, Mail: info@gruber-ha.us, Fax: 03653/91828-0, Fax: 03653/93828-11



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

22

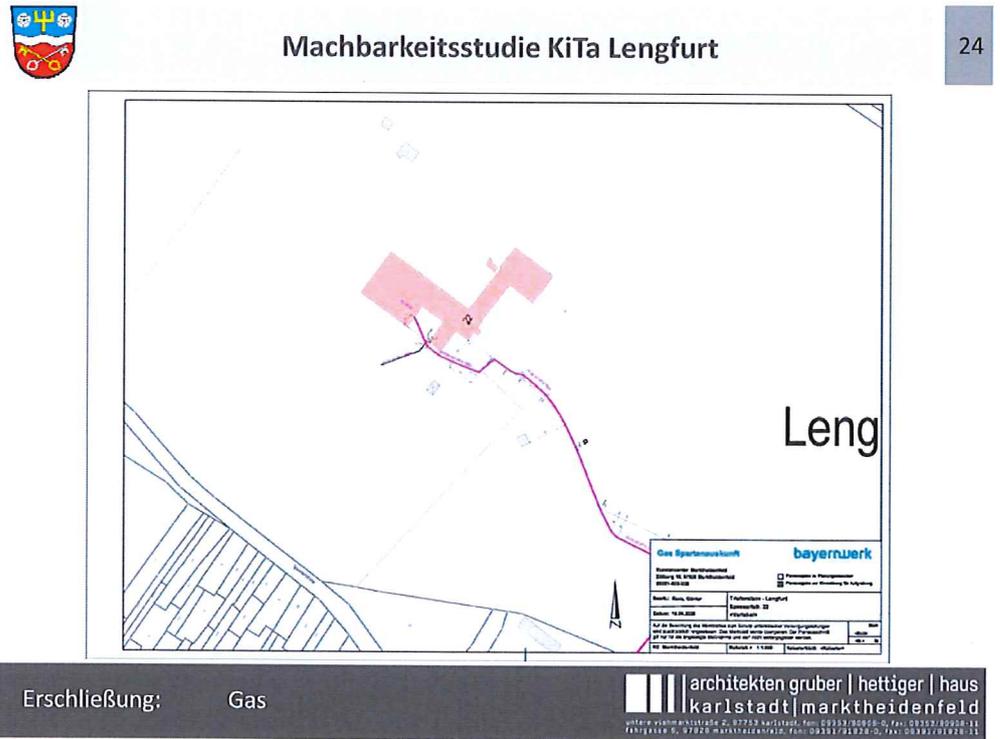
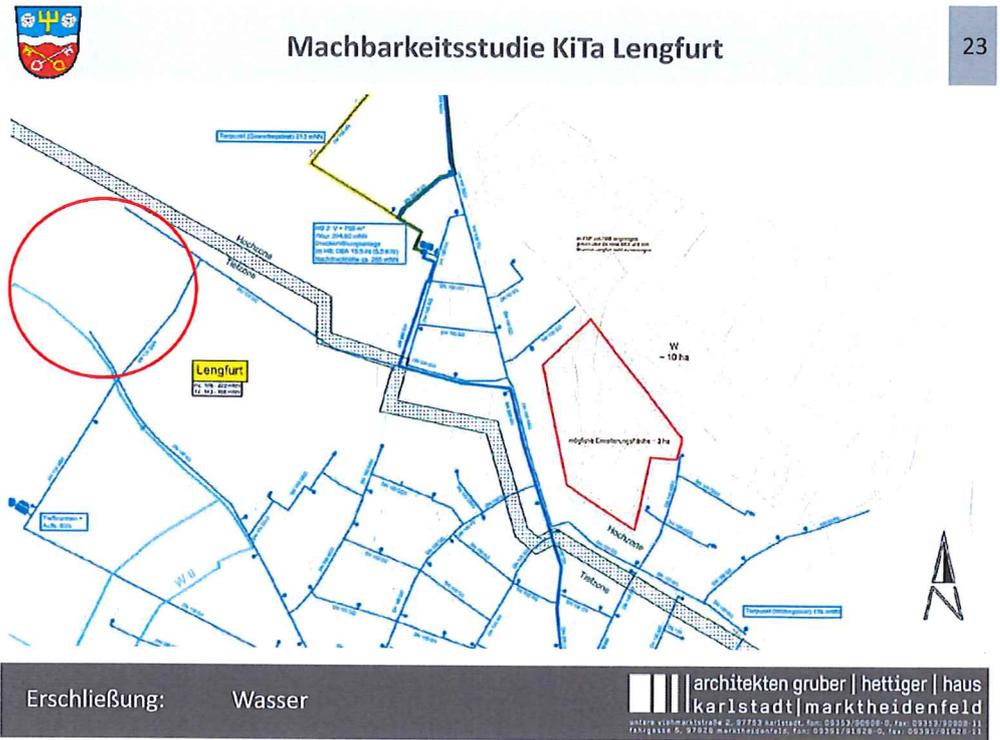


Gedruckte von here auf W7-15 an Freifläche am 15.04.2020 um 11:35.  
 Genehmigungs: Lengfurt (11), Triefenstein (11)  
 Projekt: A20\_Triefenstein, Layout: STAND:AFD:CFV AA QLE:PF:CH:BOU

18.07.2019 GdG/Ch:maschner

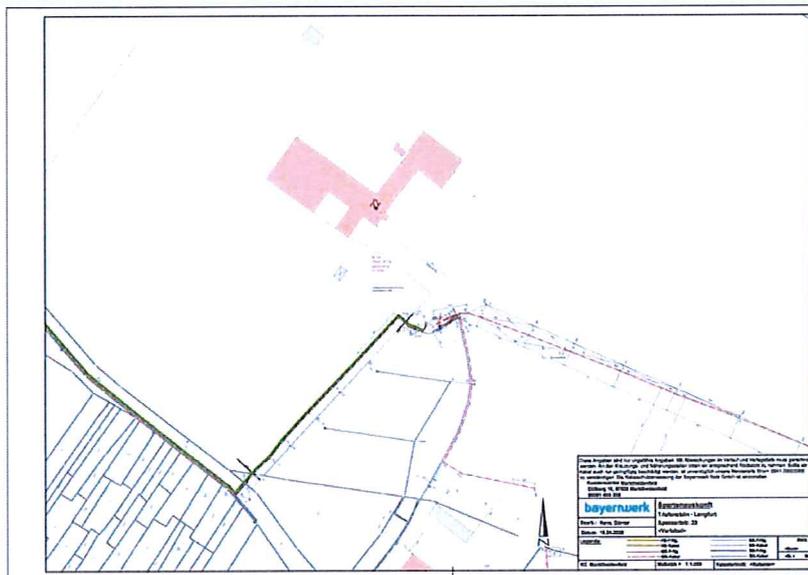
Erschließung: Kanal

architekten gruber | hettiger | haus  
 karlstadt | marktheidenfeld  
 Untere Volkmannsstraße 2, 97713 Karlstadt, Fon: 03653/90809-0, Fax: 03653/90808-13  
 Fax: 03653/97828, Mail: info@gruber-ha.us, Fax: 03653/91828-0, Fax: 03653/93828-11





### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt



Erschließung: Strom

architekten gruber | hettiger | haus karlstadt | marktheidenfeld

Wittre Viehmarktstraße 2, 97722 Karlstadt, Fon: 03353/99605-0, Fax: 03353/99605-11  
Fahrgasse 6, 97828 Marktheidenfeld, Fon: 03351/91828-0, Fax: 03351/91828-11



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

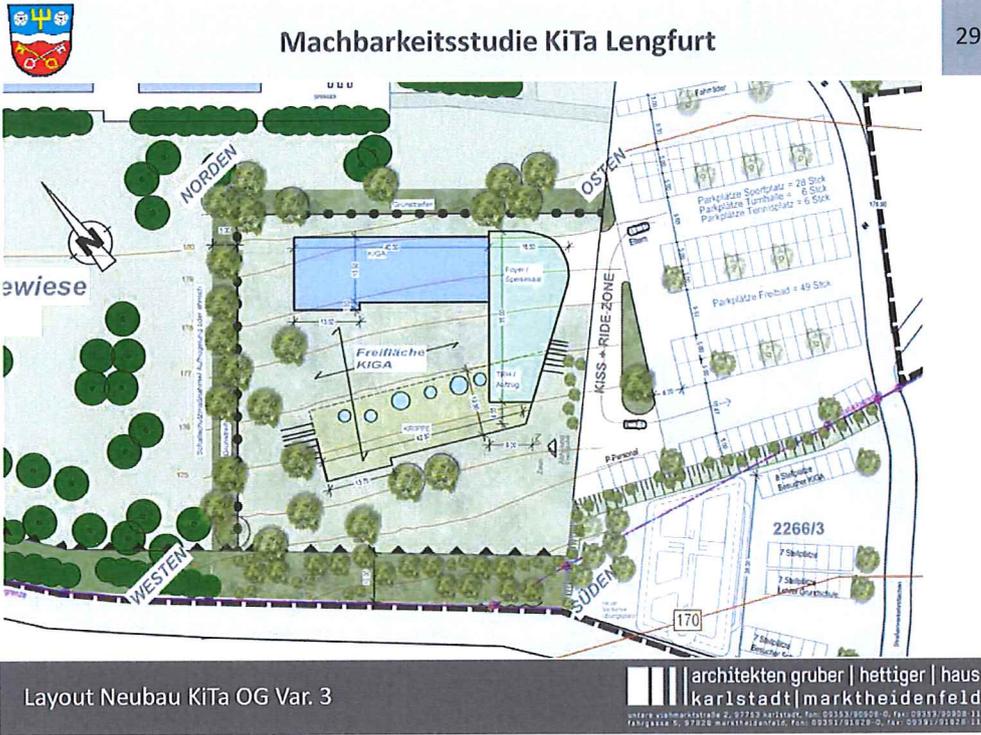


Layout Neubau KiTa Var. 1

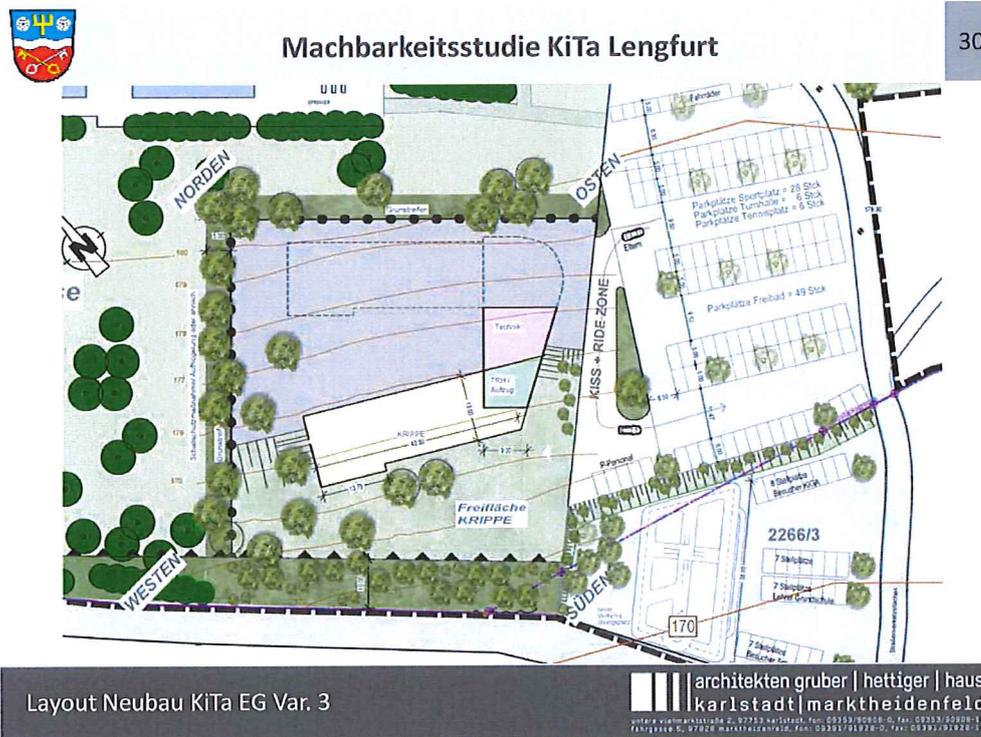
architekten gruber | hettiger | haus karlstadt | marktheidenfeld

Wittre Viehmarktstraße 2, 97722 Karlstadt, Fon: 03353/99605-0, Fax: 03353/99605-11  
Fahrgasse 6, 97828 Marktheidenfeld, Fon: 03351/91828-0, Fax: 03351/91828-11





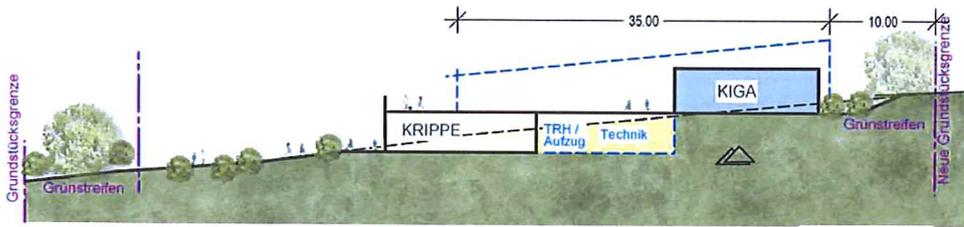
29



30



### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt



Layout Neubau KiTa Schnitt Var.3

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld

untere schloßmühlstraße 2, 97713 karlstadt, fon: 09353/65906-0, fax: 09353/65908-11  
fabrikstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09351/91828-0, fax: 09351/91828-13

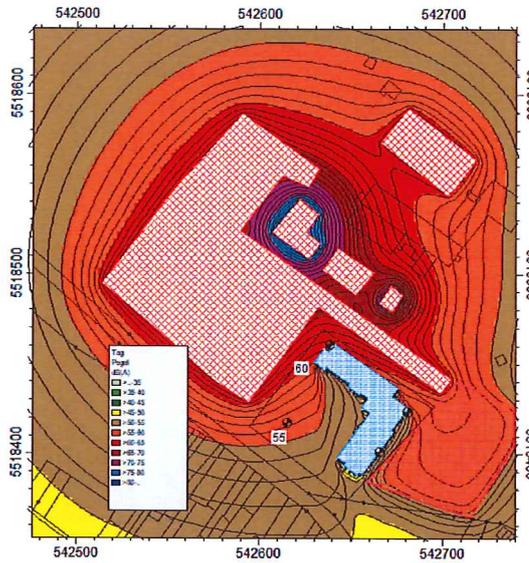


### Machbarkeitsstudie KiTa Lengfurt

Ansatz:  
Schutzanspruch eines  
Mischgebietes = 60 dB(A) tagsüber

Orange = bis 60 dB(A)  
Rot = über 60 dB(A)

- Der Schutzanspruch ist durch
  - Gebäudeanordnung
  - immissionsgerechte Planung
  - überschaubare Maßnahmen im Außenbereich (z.B. Aufhügelung)
 realisierbar



Immissionsschutz

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld

untere schloßmühlstraße 2, 97713 karlstadt, fon: 09353/65906-0, fax: 09353/65908-11  
fabrikstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09351/91828-0, fax: 09351/91828-13



## Fazit Betrachtung KiTa als Neubau auf dem Freigelände des Freibads

- KiTa mit 6 Gruppen problemlos umsetzbar
  - ausreichende Außenspielflächen gesichert
  - Erschließung gesichert (alle Medien in ausreichender Nähe)
  - gute Anfahrbarkeit
  - Topographie (Geländegefälle) ist bei der Planung zu berücksichtigen (Barrierefreiheit, ebener Geländezugang für alle Gruppen, Zonierung der Außenspielflächen Kiga/Krippe, 2-Geschossigkeit)
  - Immissionsschutz (Schutzbedürftigkeit Schallschutz der KiTa) im Spannungsfeld zwischen Liegewiese/Freibad und Parkplatz ist zu beachten und zu lösen.
  - B-Plan Spessartstraße ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit
- Ein Neubau der KiTa auf dem Freigelände des Freibads ist gut umsetzbar und empfehlenswert

Fazit KiTa Neubau

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere Wahnemühlstraße 2, 97753 Karlstadt, Fon: 09353/90609-0, Fax: 09353/90609-33  
Fahrgasse 6, 97828 Marktheidenfeld, Fon: 09351/91928-0, Fax: 09351/91928-33



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere Wahnemühlstraße 2, 97753 Karlstadt, Fon: 09353/90609-0, Fax: 09353/90609-33  
Fahrgasse 6, 97828 Marktheidenfeld, Fon: 09351/91928-0, Fax: 09351/91928-33

**Beratung:**

Auf die Anfrage von Herrn GR Riedmann, ob denn auch ein Anbau am Hallenbad möglich sei, antwortete Herr Hettiger, ja, grundsätzlich sei alles machbar, aber in diesem Fall nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Auf die Frage von Herr GR Schäfer, ob auch die Inanspruchnahme des Tennisplatz geprüft wurde, verneint Herr Hettiger dies.

Weiter teilte Herr Hettiger auf die Frage von Herrn GR Schäfer bzgl. einer möglichen Erweiterung am neuen geplanten Standort mit, dass die Regierung nicht mehr als 6 Gruppen genehmige, aber es durchaus möglich sein, z.B. in eines U-Form Grundrisses anstelle einer L-Form.

Herr GR Wiedemann bittet um Überprüfung, dass das zukünftige Baufenster nicht zu eng geschnürt werde um den Standort noch flexibel verschieben zu können.

Frau GR Öhm bitte vor Festlegung des Standortes noch um Überprüfung ob der Technikraum des Freibades betroffen sei.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt als Standort für den Neubau des Kindergartens Lengfurt eine noch abzutrennende Teilfläche aus Fl. Nr. 4397 (Liegefläche Waldbad) festzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	16	
Nein- Stimmen	0	
Persönlich beteiligt:	0	nach Art. 49 GO

**4 Aufstellung Bebauungsplan "Betreuung/Bildung/Sport und Freizeit - Spessartstraße; Kenntnisnahme****Sachverhalt:**

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 11.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Betreuung/Bildung/Sport und Freizeit - Spessartstraße

Nachfolgend erläutert Herr Hettiger den bisherigen Sachstand:



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

1

# Vorstellung und Erläuterung zum Vorentwurf Bebauungsplan „Betreuung / Bildung / Sport und Freizeit – Spessartstraße“

Markt Triefenstein – Ortsteil Lengfurt

Titelbild

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
ulrike wiesner-straÙe 2, 97720 karlstadt, fon: 03351/90809-0, fax: 03351/90809-13  
fabrikstraÙe 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 03351/91818-0, fax: 03351/91818-13



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

2



Luftbild

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
ulrike wiesner-straÙe 2, 97720 karlstadt, fon: 03351/90809-0, fax: 03351/90809-13  
fabrikstraÙe 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 03351/91818-0, fax: 03351/91818-13



### Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

3



Lageplan

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere kleinnarrstraße 2, 97733 karlstadt, Tel: 09353/99908-0, Fax: 09353/99908-11  
Fahrgasse 8, 97828 marktheidenfeld, Tel: 09351/91828-0, Fax: 09351/91828-11



### Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

4



Auszug Flächennutzungsplan

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere kleinnarrstraße 2, 97733 karlstadt, Tel: 09353/99908-0, Fax: 09353/99908-11  
Fahrgasse 8, 97828 marktheidenfeld, Tel: 09351/91828-0, Fax: 09351/91828-11



### Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

5



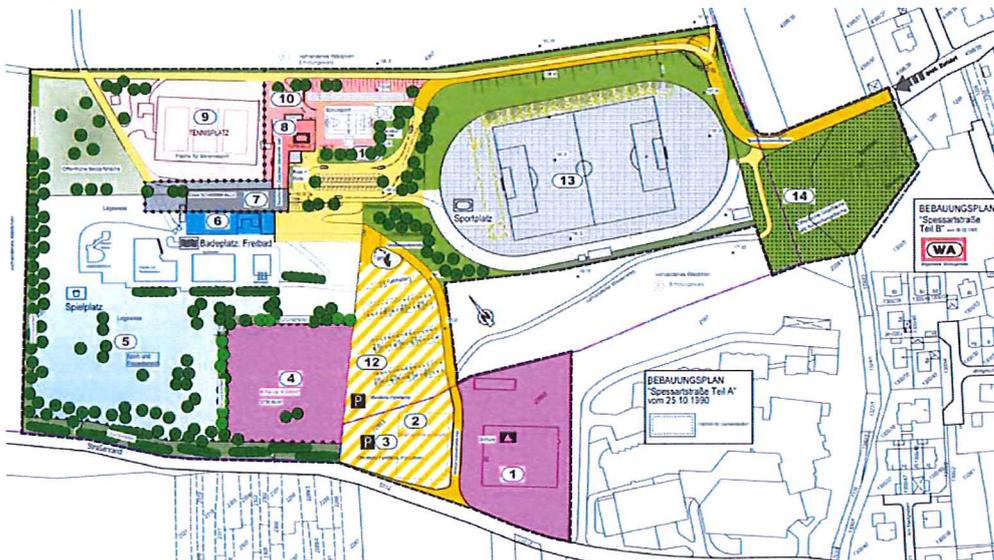
Geltungsbereich Bebauungsplan

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
Hofener Kleinwiesentalstraße 2, 97713 Karlstadt, Tel.: 09353/9000-0, Fax: 09353/9000-11  
Fahrgasse 8, 97828 Marktheidenfeld, Tel.: 09351/51620-0, Fax: 09351/51620-13



### Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

6



Vorentwurf Bebauungsplan

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
Hofener Kleinwiesentalstraße 2, 97713 Karlstadt, Tel.: 09353/9000-0, Fax: 09353/9000-11  
Fahrgasse 8, 97828 Marktheidenfeld, Tel.: 09351/51620-0, Fax: 09351/51620-13



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

7

### Abgleich des geplanten Baugebiets mit dem geltenden Flächennutzungsplan

Der geltende FNP sieht für den geplanten Geltungsbereich unter Punkt 2 „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 nach BauGB.

Unter Punkt 2.2 des FNP werden für die Flächen des Gemeinbedarfs aufgeführt: Schulen sowie Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

→ Somit bilden der Flächennutzungsplan und der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes eine Einheit

- Das Landratsamt muss den Bebauungsplan nicht genehmigen.
- Die Begründung des Flächennutzungsplanes muss den geplanten Nutzungen nachrichtlich angepasst werden.

→ Es kann ein „Vereinfachtes Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

- Im Bebauungsplan und in der Begründung muss hierzu ein Hinweis erfolgen.
- Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zum neuen Bebauungsplan mit Erörterung über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung kann abgesehen werden.
- Der Öffentlichkeit wird durch Auslegung des Bebauungsplanes mit Fristsetzung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Träger Öffentlicher Belange haben innerhalb einer 1-monatigen Frist Ihre Stellungnahmen abzugeben.

Abgleich Flächennutzungsplan

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere viertmarktstraße 2, 97723 karlstadt, fon: 09353/90908-0, fax: 09353/90908-11  
frühstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09353/91828-0, fax: 09353/91828-11



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

8

### Beschleunigtes Verfahren

Es ist zu überprüfen, ob der B-Plan im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt werden kann.

#### Voraussetzungen:

- Maßnahmen der Innenentwicklung wie z.B. Nachverdichten von bestehenden Flächen.
- Größe der bebaubaren Fläche → bei max. 70.000 m<sup>2</sup> ist ein beschleunigtes Verfahren möglich.  
Die Größe wird bemessen anhand der bebaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen und anhand der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl.  
*Anmerkung: Die Gesamtfläche umfasst mehr als 92.000 m<sup>2</sup>. Ziel sollte sein, die Größe der bebaubaren Fläche mittels Baugrenzen und GRZ/GFZ so festzulegen, dass die max. 70.000 m<sup>2</sup> eingehalten und ein beschleunigtes Verfahren möglich ist.*

Erläuterung: „Beschleunigtes Verfahren“

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere viertmarktstraße 2, 97723 karlstadt, fon: 09353/90908-0, fax: 09353/90908-11  
frühstraße 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 09353/91828-0, fax: 09353/91828-11



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

9

### Beschleunigtes Verfahren

Es ist zu überprüfen, ob der B-Plan im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt werden kann.

#### Voraussetzungen:

→ Der Bebauungsplan darf keine erheblichen Umweltauswirkungen haben

Die Bestands- und Eingriffsbewertung wird voraussichtlich das Ergebnis haben, dass es keine erheblichen Auswirkungen geben wird.  
Bei einem beschleunigten Verfahren gibt es zum B-Plan grünordnerische Festsetzungen und sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung.  
Es erfolgt aber keine Eingriffs- / Ausgleichsermittlung und damit auch keine Ausgleichsmaßnahmen.

Erläuterung: „Beschleunigtes Verfahren“

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld

Offene Marktheidenfeld 2, 97828 Karlstadt, Fon: 09381/91928-0, Fax: 09381/91928-11  
Fährgraben 6, 97828 Marktheidenfeld, Fon: 09381/91928-0, Fax: 09381/91928-11



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

10

Die Einordnung erfolgt als „**Sonstiges Sondergebiet**“ nach § 11 BauNVO

- Sonstige Sondergebiete unterscheiden sich nach ihrer besonderen Zweckbestimmung und der Art der Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2–10 BauNVO.
- Beim „Sonstigen Sondergebiet“ ergibt sich allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplans, welche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen im Plangebiet oder in Teilen des Plangebiets allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zulassungsfähig sein können.
- Durch die Festsetzung der „Art der Nutzung“ wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO vorgegeben, dass es sich bei den Nutzungen nicht zwingend um eine *Art der baulichen Nutzung* handeln muss.
- Den Flächen mit den unterschiedlichen Nutzungen, die innerhalb des Sondergebietes liegen, können untergeordnete Flächen zugewiesen werden
- Den Flächen / Unterflächen **müssen konkrete Nutzungen** zugewiesen werden

⇒ Im Bebauungsplan muss konkret benannt werden, welche Nutzungen für die jeweiligen Flächen / Unterflächen **zulässig** bzw. **nicht zulässig** sind

Erläuterung: „Sondergebiet“

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld

Offene Marktheidenfeld 2, 97828 Karlstadt, Fon: 09381/91928-0, Fax: 09381/91928-11  
Fährgraben 6, 97828 Marktheidenfeld, Fon: 09381/91928-0, Fax: 09381/91928-11



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

11

### „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO

#### Benennung der jeweils zulässigen Nutzungen

- Den einzelnen Teilflächen werden v.a. die im Bestand benannt, da bzw. insofern dort keine gravierenden Veränderungen geplant sind bzw. zugelassen werden sollen.
- Dem Teilbereich 7 (ehem. Hallenbad) soll ein breites aber verträgliches Spektrum an zulässigen Nutzungen zugeordnet werden, um dort möglichst flexibel zukünftige neue Nutzungen zu ermöglichen.
- Dem Teilbereich 4 (Teilfläche Neubau KiTa auf Schwimmbadgelände) sollte ein eher spezifisch eingeschränktes Spektrum an zulässigen Nutzungen zugeordnet werden, welches zur unmittelbaren Umgebung (Freibad, Grundschule) passt.
- Teilbereich 13 – Sportplatz: Es ist vorgesehen, dass der Rasenplatz auch zukünftig für den Fußballbetrieb genutzt werden kann, wenn sich ein solcher wieder findet. Dies kann aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung immissionsschutztechnisch problematisch sein und ist im Weiteren zu prüfen.

Erläuterung: „Sondergebiet“

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere viethemstraße 2, 97753 karlstadt, fon: 09353/90909-0, fax: 09353/90909-11  
fabrikstra. 9, 97828 marktheidenfeld, fon: 09391/91828-0, fax: 09391/91828-11



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

12

### „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO

#### Festlegungen im Bebauungsplan – „Maß der baulichen Nutzung“ nach BauNVO

Es wird empfohlen, das Maß der baulichen Nutzung so frei wie möglich zu definieren, um eine offene und vielseitige Bebauung zu ermöglichen.

- Nur Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen max. **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie der max. Firsthöhen. Damit sind alle mindest notwendigen Definitionen gegeben. Es sind dann alle Dachformen möglich, und auch die Geschossigkeit / Anzahl der möglichen Geschosse ist damit geregelt bzw. begrenzt. Eine zusätzliche Festlegung der **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird dann laut LRA **nicht benötigt**.
- Die **GRZ** sollen in Sonstigen Sondergebieten mit max. 0,8 festgesetzt werden, was jedoch eine sehr dichte Bebauung ermöglichen würde. Dies sollte für dieses Gebiet jedoch nicht angestrebt werden. Zu empfehlen wäre eine **GRZ von ca. max. 0,5/0,6**.
- Zugelassene bzw. festgesetzte **Gebäudehöhen** ergeben sich aus den Bestandsgebäuden wie Schule, Hallenbad, Turnhalle usw., bzw. nach Defintion, falls Aufstockungen oder höhere Neubauten möglich sein sollen.

Erläuterung: „Sondergebiet“

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere viethemstraße 2, 97753 karlstadt, fon: 09353/90909-0, fax: 09353/90909-11  
fabrikstra. 9, 97828 marktheidenfeld, fon: 09391/91828-0, fax: 09391/91828-11

 **Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße** 13

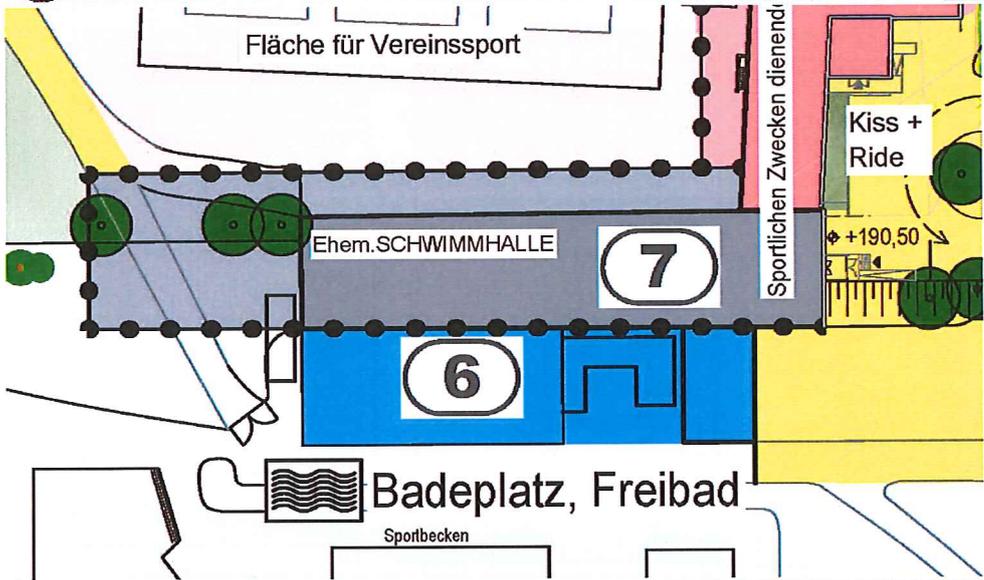


**Bebauungsplan Gesamt**

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld

untere waldenstraße 2, 97723 karlstadt, fon: 03933/90809-0, fax: 03933/90809-11  
fabrikstraÙe 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 03931/91828-0, fax: 03931/91828-11

 **Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße** 14



**Auszug Teilbereich 7 – ehem. Hallenbad**

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld

untere waldenstraße 2, 97723 karlstadt, fon: 03933/90809-0, fax: 03933/90809-11  
fabrikstraÙe 6, 97828 marktheidenfeld, fon: 03931/91828-0, fax: 03931/91828-11



### Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

15



**Vorschlag für die Festlegung zulässiger bzw. nicht zulässiger Nutzungen für die Teilfläche Bereich 7 ehem. Hallenbad**

#### Allgemeinbildende Schulen

- Grundschule
- Förderschule (differenziert nach Förderbedarf)

#### Berufsbildende Schulen

- Berufsfachschule
- Berufskolleg (bundeslandspezifisch)



### Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

16

#### Kulturelle Zwecke

- Bürgerhaus / Gemeindezentrum / Konferenz
- Bibliotheken / Lesesaal
- Kunsthallen / Museen / Ausstellung / Galerie
- Schauspielhäuser / Theater / Freibühne
- Proberäume für Musik / Schauspiel / bildende Künste

#### Gesundheitliche Zwecke

- Krankenhäuser / Kliniken
- Arzthäuser / Privatkliniken
- Praxen aller Fachrichtungen
- Rettungswachen
- Hospize
- Medizinische Bäder und Saunanlagen

#### Gewerbliche Zwecke

- Büronutzung
- Großhandel
- Lagerflächen
- Gastronomie
- Hotellerie / Beherbergungen aller Art
- Restaurants



### Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

17

Sportliche Zwecke	Gewerbliche Sportanlagen	Anlagen für Soziale Zwecke
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hallentennisplatz</li> <li>Hallenbad</li> <li>Schießstände</li> <li>Sporthallen</li> <li>Sporthallen mit Mehrzwecknutzung</li> <li>Mehrzweckhallen</li> <li>Geräteturnhallen</li> <li>Thermalbäder</li> <li>Spaßbäder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fitnesscenter / Fitnessstudios</li> <li>Kegel- und Bowlingcenter</li> <li>Tennis-, Squash-, Badmintonanlagen</li> <li>Soccer-Anlagen</li> <li>Kletterhallen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kindergärten</li> <li>Kinderkrippen</li> <li>Tagesstätten für Kinder</li> <li>Kinderhorte</li> <li>Eltern-Kind-Gruppen</li> <li>Fürsorgeeinrichtungen</li> <li>Frauenhaus</li> <li>Tagespflegestätten für ältere Menschen</li> <li>Altersheime</li> <li>Einrichtungen für Behinderte</li> </ul>

Vorschlag Nutzungen Bereich 7

architekten gruber | hettiger | haus karlstadt | marktheidenfeld  
Unter Kleinmarktheidenfeld 2, 91723 Karlstadt, Fon: 09393/90908-0, Fax: 09393/90908-11  
 Marktheidenfeld, Fon: 09391/91828-0, Fax: 09391/91828-11



### Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

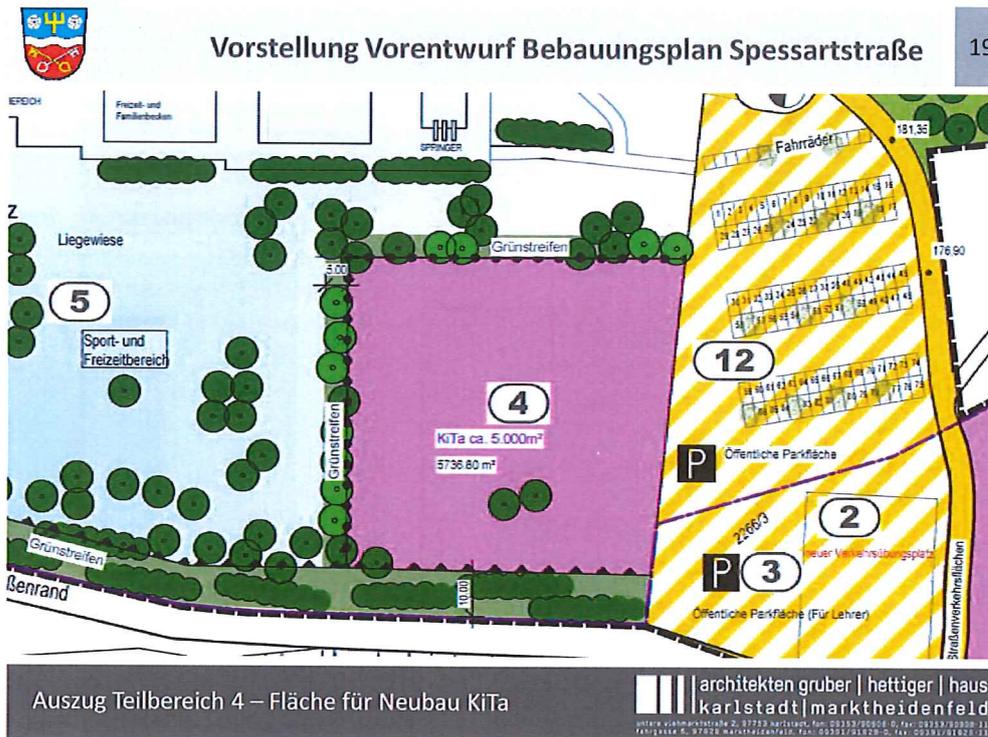
18

Unzulässige Nutzungen

- Spielhallen / Glücksspiel
- Konzerthallen
- Discotheken
- Vergnügungstätten
- Kirchliche Nutzungen
- Kontaktladen für Drogenabhängige
- Obdachlosenunterkünfte, Schlafstätten für Nichtsesshafte
- Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber
- Etc. – Liste ist fortzuführen nach Vorgabe Bauherr

Vorschlag Nutzungen Bereich 7

architekten gruber | hettiger | haus karlstadt | marktheidenfeld  
Unter Kleinmarktheidenfeld 2, 91723 Karlstadt, Fon: 09393/90908-0, Fax: 09393/90908-11  
 Marktheidenfeld, Fon: 09391/91828-0, Fax: 09391/91828-11





## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

21

Unzulässige Nutzungen

- Spielhallen / Glücksspiel
- Konzerthallen
- Discotheken
- Vergnügungsstätten
- Kirchliche Nutzungen
- Kontaktdaten für Drogenabhängige
- Obdachlosenunterkünfte, Schlafstätten für Nichtsesshafte
- Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber
- Kulturelle Zwecke jeglicher Art
- Schulen jeglicher Art
- Gesundheitliche, sportliche und gewerbliche Zwecke jeder Art
- Etc. – Liste ist fortzuführen nach Vorgabe Bauherr

Vorschlag Nutzungen Bereich 4

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere vohmermarkstraße 2, 97712 karlstadt, fon: 09353/90909-0, fax: 09353/90909-11  
fahrstraße 8, 97828 marktheidenfeld, fon: 09351/91828-0, fax: 09351/91828-11



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

22

### Weiterer Fortgang

- Änderung / Überarbeitung Vorentwurf nach Angabe Bauherr soweit gewünscht und erforderlich
- Finale Abstimmung und Festlegung der gewünschten zulässigen / nicht zulässigen Nutzungen für die einzelnen Teilbereiche
- Berücksichtigen / Einarbeiten der Ergebnisse Immissionsschutzgutachten
- Berücksichtigen / Einarbeiten der Ergebnisse der Grünordnungsplanung
- Erstellen der finalen Planung einschl. Begründung und Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde
- Durchführen des Genehmigungsverfahrens im vereinfachten und beschleunigten Verfahren (Idealfall)

Weiterer Fortgang

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
untere vohmermarkstraße 2, 97712 karlstadt, fon: 09353/90909-0, fax: 09353/90909-11  
fahrstraße 8, 97828 marktheidenfeld, fon: 09351/91828-0, fax: 09351/91828-11



## Vorstellung Vorentwurf Bebauungsplan Spessartstraße

23

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

architekten gruber | hettiger | haus  
karlstadt | marktheidenfeld  
Hofstraße 5, 97428 Marktheidenfeld, Fon: 09381/9181-200, Fax: 09381/9181-211  
E-Mail: info@architekten-gruber-hettiger-haus.de, www.architekten-gruber-hettiger-haus.de

### Beratung:

GR Engelhardt äußerte den Wunsch, dass für die Nutzung des ehe. Hallenbades auch eine Kulturnutzung vorzusehen sei und außerdem solle die Fläche des Kindergartens Areal etwas im Bebauungsplan erweitert werden.

GR Hock dankt Herr Hettiger, dass er in seiner beauftragten Machbarkeitsstudie und auch bei der Arbeit zum zukünftigen Bebauungsplan sehr gut das Gesamtkonzept aufzeige.

### Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zu Kenntnis. In einer der nächsten Sitzung soll der Satzungsentwurf gebilligt werden.

- 5 Aufhebung des Bebauungsplanes UIII Westliches Hauptgebiet Lengfurt, Ausarbeitung des Planentwurfes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB, Zustimmung des Planentwurfes mit Begründung, Beschluss über die öffentliche Auslegung; Beschluss**

### Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat behandelte die Angelegenheit in der Sitzung am 14.01.2020.

Er beschloss den rechtsverbindlichen Bebauungsplan UIII Westliches Hauptbauggebiet sowie die dazugehörige 1. Änderung aufzuheben.

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 11.02.2020 den vorliegenden Planentwurf vom 16.01.2020 zu billigen und beauftragte die Verwaltung das förmliche frühzeitige Auslegungs- und Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Aufhebungssatzung lag in der Zeit vom 24.02.2020 – 27.03.2020 in der Außenstelle des Rathauses, Friedrich-Ebert-Straße 38, Zimmer A 4, öffentlich aus.

Die Planunterlagen konnten auch im Internet, auf der Homepage des Marktes Triefenstein, eingesehen und heruntergeladen werden. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## Folgende Stellungnahmen gingen mit Bedenken, Anregungen bzw. Hinweisen ein:

### 1.) Schreiben des Herrn Hans Träger vom 16.02.2020, eingegangen am 20.02.2020:

#### Antrag auf Erhalt eines Fußweges

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieser Fußweg befindet sich auf dem Grundstück an der Alfred-Delp-Straße, z.Zt. noch Spielplatz, dessen Auflösung ich nicht wirklich verstehe. Der Weg führt zur Marktheidenfelder Straße.

Dieser Platz soll ja dann ein Bauplatz werden. Das wird vermutlich die Gemeinde bei ihren immensen Schulden allein nicht retten. Ich hoffe und glaube allerdings auch nicht, dass die Schulden über die seit der geplanten Waldbad-Schließung permanent fabuliert wird, wirklich so „doll“ sind. Vor allem deshalb nicht, scheint man doch gewisse Kosten, es geht da ja nur um Hunderttausende (insgesamt unnötig wie ein zweiter Kropf) problemlos im Haushalt unterbringen zu können.

Also, langer Vorrede Sinn: Dieser Weg ist/wäre auf den Strecken Marktheidenfelder Straße, parallel dazu Alfred-Delp-Straße ab Ortsausgang/Kreuz bis Heinrich-Heine-Str. die einzige Querverbindung ... s.o.. Das hat nichts mit Faulheit, Bequemlichkeit zu tun, nein, es ist einfach praktisch und gut. Ist doch auch an der Marktheidenfelder Straße eine Bushaltestelle. Und könnte es u.U. nicht auch mal ein Fluchtweg sein?

Zum Schluß noch dies: Mir wurde von Anwohner-Befragungen in der Gemeinderatssitzung am 11.02.2020 berichtet, bei der angeblich heraus kam dass am Tag vielleicht eine Person diesen Weg nutzt. Dem muss ich leider widersprechen: von den sieben Anwohnern die ich dort befragt habe, war nur einer von der Gemeinde befragt worden. Die anderen berichteten mir von guter bis lebhafter Inanspruchnahme dieses Weges. Ein ca. 1,5m breiter Kinderwagen- u. Rollator-geeigneter Weg sollte der Gemeinde die Allgemeinheit wert sein.

Ähnliche Wege gibt es in allen Ortsteilen, was sehr gut ist. Hier in Lengfurt an entsprechenden Stellen noch andere, die ich gerne benennen kann, besser noch „vorführen“.

Ich hoffe auf Verständnis und positive Umsetzung dieses, ohne jeglichen persönlichen Vorteil gestellten Antrags und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Hans Träger



### **Beschlussvorschlag:**

**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung der öffentlichen Interessen, soll keine entsprechende Berücksichtigung erfolgen.**

**1.) Schreiben des Landratsamtes Main-Spessart vom 18.02.2020, eingegangen am 30.03.2020:**

**LANDRATSAMT**



LANDRATSAMT MAIN-SPESSART | MARKTPLATZ 8 | 97753 KARLSTADT

**ÖFFNUNGSZEITEN:**

Mo, Di, Do 8.00-12.00 Uhr  
13.30-15.30 Uhr  
Mi und Fr 8.00-12.00 Uhr

**BANKVERBINDUNG:**

Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN: DE18 7905 0000 0190 0002 18  
SWIFT-BIC: BYLADE33SWU

Ratiffelsenbank Main-Spessart eG  
IBAN: DE44 7906 9150 0005 7378 00  
SWIFT-BIC: GENODEF1GEM

UST-ID: DE132115034

Markt Triefenstein  
Rathausstraße 2  
97855 Triefenstein

[WWW.MAIN-SPESSART.DE](http://WWW.MAIN-SPESSART.DE)

Ihr Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben  
51-6100/6102- BP-2020-  
155

Tel. 09353 / 793 1219  
Fax 09353 / 793 7219  
E-Mail [tanja.reder@lrams.de](mailto:tanja.reder@lrams.de)

Zimmer- Marktplatz 8  
Nummer 97753 Karlstadt  
218a 18.02.2020

Ihr Ansprechpartner:  
Frau Reder

DE-Mail [Poststelle@lrams.de](mailto:Poststelle@lrams.de)

Persönliche Termine bitte telefonisch absprechen.

**Bauvorhaben:** Aufhebung des Bebauungsplanes "Ulil Westliches Hauptbaugebiet sowie 1. Änderung " in Lengfurt

**Bauherr(en):** Markt Triefenstein

**Bauort:** Gemarkung Lengfurt

Flurnr. 718

**Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Triefenstein beabsichtigt, seinen Bebauungsplan „Ulil Westliches Hauptbaugebiet“ aufzuheben, um der Bauleitplanung zuwiderlaufende Bauanträge auch zulassen zu können.

Das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

**Städtebau/Bauleitplanung:**

Die Aufhebung der Planung war mit dem Landratsamt vorbesprochen. Sie dient der Legalisierung einer Planung. Es bestehen keine bauleitplanerischen Bedenken, da das Baugebiet fast vollständig bebaut ist und daher die bestehende Bebauung fast den gleichen Rahmen im § 34 BauGB vorgibt wie er über die bestehende, aber völlig veraltete Bauleitplanung besteht.

Allerdings ist beim Umweltbericht noch zu ergänzen, was die Folge eines Unterbleibens dieser Planung wäre, vgl. Anhang des BauGB. (vermutlich keine gegenüber der Aufhebung, außer ggf. einer etwas großzügigeren Handhabung bei den überbaubaren Grundstücksflächen. Ggf. auch eine Innenverdichtung, die eine weitere Ausweitung des Ortes Lengfurt in den Außenbereich verhindert.

Aus städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken entgegengebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Reder

**Beschlussvorschlag:**

**Den Hinweisen wurde gefolgt, eine Änderung des Umweltberichtes wurde durchgeführt.**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, hat die Verwaltung den folgenden Satzungsentwurf erstellt:

- E N T W U R F -



## **Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes UIII Westliches Hauptbauggebiet sowie die dazugehörige 1. Änderung – Lengfurt.**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, hat der Gemeinderat des Marktes Triefenstein die Aufhebung des Bebauungsplanes **UIII Westliches Hauptbauggebiet sowie die dazugehörige 1. Änderung** als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Gegenstand**

Der Bebauungsplan UIII Westliches Hauptbauggebiet sowie die dazugehörige 1. Änderung des Marktes Triefenstein in Kraft getreten am 15.09.1965, geändert am 02.02.1990, wird aufgehoben.

### **§ 2 Planzeichen**

Der nachstehende Lageplan einschließlich der Planzeichenerklärung ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Triefenstein, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2020

\_\_\_\_\_  
Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin



## **Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes UIII Westliches Hauptbauggebiet sowie die dazugehörige 1. Änderung – Lengfurt**

Der Bebauungsplan UIII Westliches Hauptbaugebiet Lengfurt ist mit Bekanntmachung vom 15.09.1965, die 1. Änderung mit Bekanntmachung am 02.02.1990 in Kraft getreten.

Der Planbereich liegt in der Westhälfte von Lengfurt und ist eingebettet zwischen älteren und neueren Siedlungsgebieten.

Die Grundstücke sind parzelliert entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan und das Gebiet ist bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut.

Die Erschließungsanlagen sind hergestellt und finanziert.

Der Bebauungsplan UIII Westliches Hauptbaugebiet entspricht mit seinen Festsetzungen nach heutiger Sicht nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen und soll deshalb ersatzlos aufgehoben werden. Damit richtet sich zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer, Eigentum (Art. 14 GG)

Für die Grundstückseigentümer bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplanes im Vergleich zur bisherigen Regelung daher grundsätzlich keine Einschränkung.

Vielmehr ist eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen oder Erweiterungen der bisherigen Anwesen nach § 34 BauGB möglich, wobei die Umgebungsbebauung den Maßstab für die Einfügung bildet.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind selbstverständlich einzuhalten.

## **Umweltbericht**

### 1. Auswirkungen der Aufhebungssatzung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild bzw. Folgen des Unterbleibens dieser Planung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entsteht kein Außenbereich im Innenbereich, sondern nur einzelne zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten.

Hierbei wird sich eine geringe zusätzliche Versiegelung durch die neuen Grundflächen einschließlich Garagen, Stellplätzen und Zuwegungen hierfür ergeben.

Gegebenenfalls könnte eine großzügigere Handhabung bei den überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, was aber auch als Innenverdichtung zu werten ist, und somit eine weitere Ausweitung des Ortes Lengfurt in den Außenbereich verhindert.

### 2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung für Natur und Landschaft

Aufgrund der bereits vorhandenen Straßenerschließung ist eine gewisse Verdichtung in jedem Fall dem Bauen im Außenbereich vorzuziehen. Die Belastung durch das Bauen im Innenbereich ist für die Natur und den Schutz des Außenbereichs günstiger.

### 3. Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die allenfalls geringen baulichen Erweiterungen ergeben sich keine diesbezüglichen erheblichen Verschlechterungen des fast vollständig bebauten Gebietes.

### 4. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplanes UIII Westliches Hauptbaugebiet Nachteile oder gravierende Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht zu besorgen sind.

Triefenstein 01.04.2020

aufgestellt, 31.03.2020

Thamm  
Zweiter Bürgermeister



Kuhn  
Bauverwaltung

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt den entsprechend geänderten und ergänzten Planentwurf sowie die Begründung in der Fassung vom 01.04.2020 zuzustimmen und beauftragt die Verwaltung das förmliche Beteiligungsverfahren nach §4 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	16	
Nein- Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	0	nach Art. 49 GO

**6 Bauantrag 9/2020; Austausch Werbeanlage, Homburger Straße 13, Fl. Nr. 7422, 7276, 7278, Lengfurt; Beschluss**

**Sachverhalt:**

**Beschreibung des Vorhabens:** Austausch Werbeanlage  
**Ort:** Homburger Str. 13

Unterlagen vom: 31.03.2020

Eingang der Unterlagen am: 16.04.2020

**Das Baugrundstück liegt:**  
 im Außenbereich  
 im Innenbereich nach § 34 BauGB  
 **im Gültigkeitsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“**

**Ausnahme/Abweichung/Befreiung:** -

<b>Ausnahme/Abweichung/Befreiung aus städtebaulicher Sicht vertretbar:</b>	ja
<b>Nachbarunterschriften vollständig:</b>	nein
<b>Erschließung gesichert:</b>	ja
<b>Gesichtspunkte die der Erteilung des Einvernehmens entgegenstehen:</b>	nein

Weitere Hinweise:



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Lohr a.Main

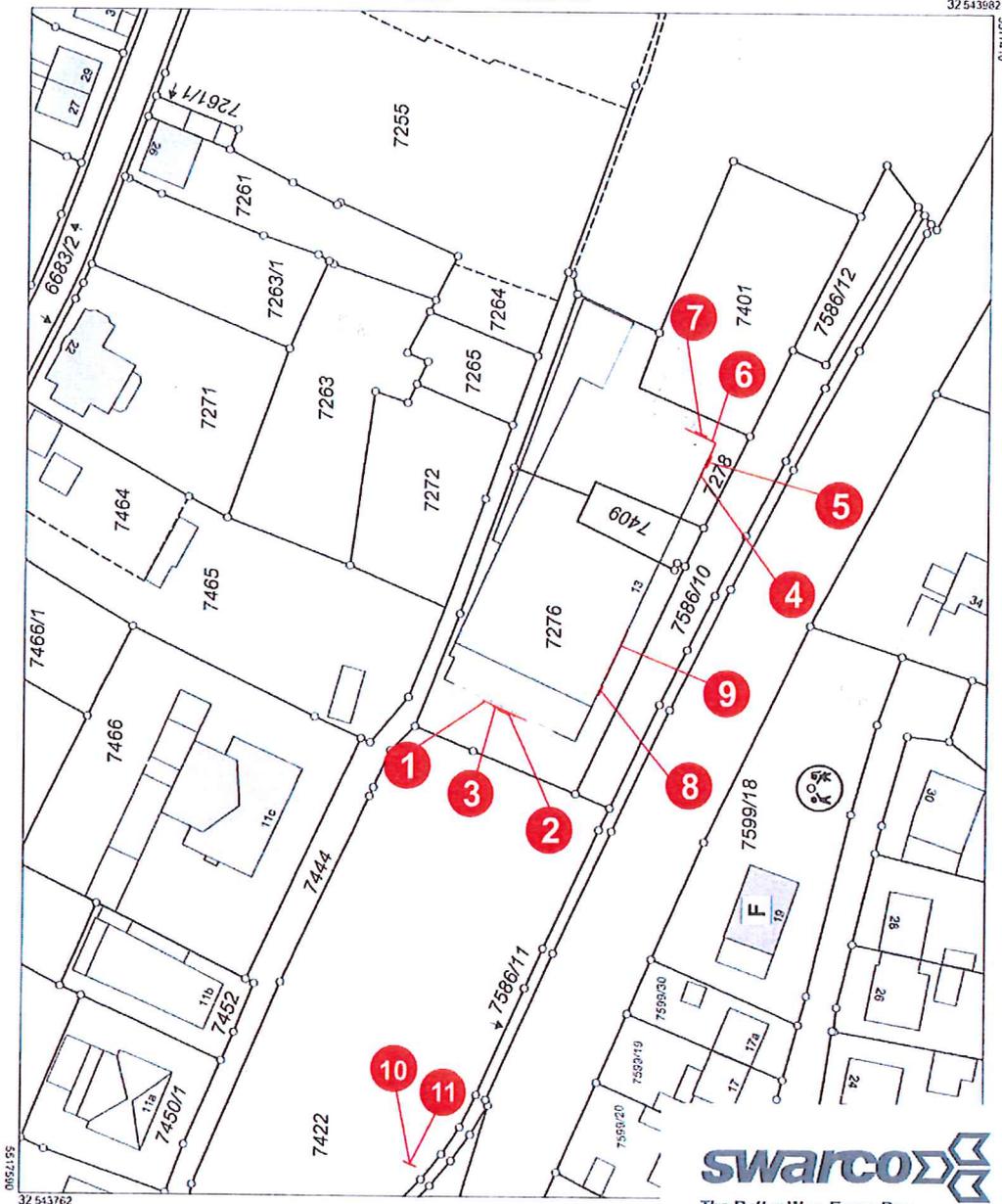
Erthalstraße 1  
97816 Lohr a.Main

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 02.03.2020

Flurstück: 7276  
Gemarkung: Lengfurt

Gemeinde: Markt Triefenstein  
Landkreis: Main-Spessart  
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



SWARCO DAMBACH GmbH  
Adolf-Dambach-Str., D-76571 Gaggenau  
Erstellt/Geprüft: 23.03.2020/U. Eichelberger

*Handwritten signature in blue ink.*



Bild 1  
Soll-Zustand

Seite 1 von 4



Bild 1  
Ist-Zustand

**Gestaltungsvorschlag**

**Edeka-Markt Kühnirt**  
Homburger Str. 13  
97855 Lengfurt-Triefenstein

**SWARCO**  
The Better Way. Every Day.  
**SWARCO DAMBACH GmbH**  
Adolf-Dambach-Str. D-76571 Gaggenau  
Ersatz/Gesicht: 23.03.2020/U. Eichels.  
*u. Eichels*

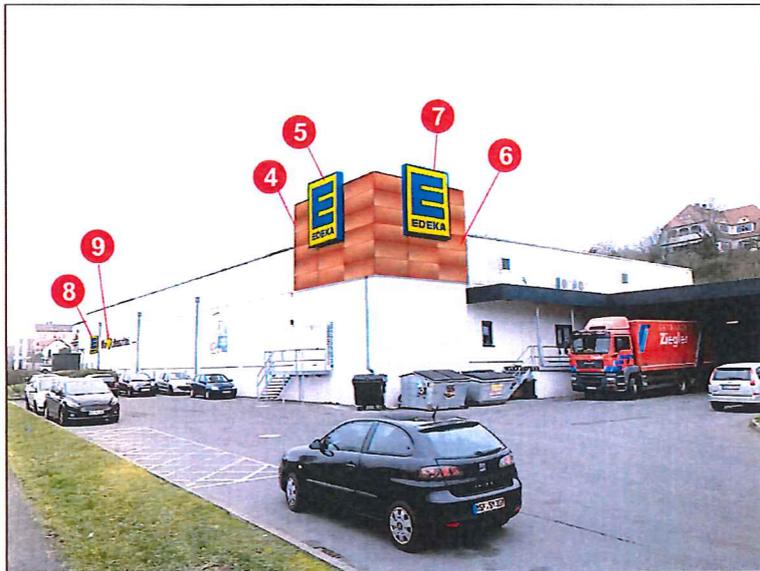


Bild 2  
Soll-Zustand

Seite 2 von 4



Bild 2  
Ist-Zustand

**Gestaltungsvorschlag**

**Edeka-Markt Kühnirt**  
Homburger Str. 13  
97855 Lengfurt-Triefenstein

**SWARCO**  
The Better Way. Every Day.  
**SWARCO DAMBACH GmbH**  
Adolf-Dambach-Str. D-76571 Gaggenau  
Ersatz/Gesicht: 23.03.2020/U. Eichels.  
*u. Eichels*



Bild 3  
Soll-Zustand

Seite 3 von 4



Bild 3  
Ist-Zustand

**Gestaltungsvorschlag**

**Edeka-Markt Kühhirt**  
Homburger Str. 13  
97855 Lengfurt-Triefenstein

**SWARCO**  
The Better Way. Every Day.  
**SWARCO DAMBACH GmbH**  
Adolf-Dambach-Str. D-76571 Gaggenau  
Ersatz/Geprüft: 23.03.2020 U. Eichleib.  
*u. Eichleib*



Bild 4  
Soll-Zustand

Seite 4 von 4



Bild 4  
Ist-Zustand

**Gestaltungsvorschlag**

**Edeka-Markt Kühhirt**  
Homburger Str. 13  
97855 Lengfurt-Triefenstein

Austausch der Gehäuse

**SWARCO**  
The Better Way. Every Day.  
**SWARCO DAMBACH GmbH**  
Adolf-Dambach-Str. D-76571 Gaggenau  
Ersatz/Geprüft: 23.03.2020 U. Eichleib.  
*u. Eichleib*

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	16	
Nein- Stimmen	0	
Persönlich beteiligt:	0	nach Art. 49 GO

**7 Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet, Oberes Eck, Lengfurt in den Hartgraben - Errichtung der Regenrückhaltebecken und des Regenklärbeckens; Sachstandsbericht und Beschlussfassung bzgl. einer Standortverlegung****Sachverhalt:**

Auf Grund des Beschlusses des Gemeinderats wurde überprüft ob eine Umverlegung des Beckens gegenüber im Wald, auf Fl. Nr. 4397 möglich ist und mit welchen Mehrkosten zu rechnen ist.

Hierzu fand am 03.03.2020 ein vor Ort Termin mit den Herren Dr. Netsch, Fritz und Müller (Forstamt) Herrn Schneemann (Landratsamt Untere Naturschutzbehörde), Herrn Harth (IB Harth), Herrn 2. Bgm. Thamm, Herrn Götz und Herrn Kuhn (Verwaltung) statt.

Hierzu gingen nachfolgende Stellungnahmen ein bzw. wurden nachgefordert, welche Herr Thamm nachfolgend wiedergibt:

**Landratsamt Main-Spessart, Wasserrecht:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 11.03.2020 baten Sie um eine Stellungnahme aus wasserrechtlicher Sicht zu einer evtl. Standortverschiebung des bereits mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart vom 28.12.2017 genehmigten Regenrückhaltebeckens mit Klärbecken.

Neben der zeitlichen Verzögerung für die Umplanungen und naturschutzfachlichen Prüfungen von bis zu 20 Monaten fallen auch Mehrkosten bis zu 200.000,00 € an. Hinzu kommt hier noch die Niederschlagswasserabgabe in Höhe von ca. 650,00 € pro Jahr.

Wie wir Ihnen bereits mit Schreiben vom 18.06.2019 mitgeteilt haben, waren Grundlage dieses Bescheides die vom Ingenieurbüro für Bauwesen Thomas Hart erstellten Planunterlagen vom 29.08.2016. Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens wurde festgestellt, dass aufgrund der bestehenden hydraulischen Problematik bei Starkregen (Überflutung des Betriebsgeländes der Schleuse Lengfurt) eine Drosselung des Niederschlagswassers unumgänglich ist. Einer Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet „Oberes Eck“ in den Hartgraben konnte daher nur zugestimmt werden, wenn die geplanten Regenrückhaltebecken sowie das Regenklärbecken errichtet werden. Dies entspricht den Vorgaben des § 57 Abs. 1 WHG. Entsprechend den Angaben unter Ziffer 9 des Erläuterungsberichtes war vorgesehen, das Regenrückhaltebecken mit Regenklärbecken im Gewerbegebiet in den Jahren 2017 und 2018 zu errichten, das Regenrückhaltebecken Außengebiet in 2019.

Mit E-Mail vom 28.06.2019 teilten Sie uns mit, dass die Arbeiten zur Errichtung der Regenrückhaltebecken mit Regenklärbecken an die Fa. Zöller-Bau in der Gemeinderatssitzung vom 25.06.2019 vergeben wurden, so dass die Bauausführung 2019 und 2020 erfolgen wird.

Wir verweisen nochmals darauf, dass die derzeitige Niederschlagswassereinleitung von der o.g. Erlaubnis nicht umfasst ist. Ggf. wäre zu prüfen, ob die derzeitige Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet eine Ordnungswidrigkeit gem. § 103 Abs. 1 WHG oder Gewässerverunreinigung i.S.v. § 324 Strafgesetzbuch darstellt.

**Einer weiteren zeitlichen Verzögerung durch neue Planungen können wir daher aus wasserrechtlicher Sicht nicht zustimmen.**

Mit freundlichen Grüßen

Schraut

### **Landratsamt Main-Spessart, Untere Naturschutzbehörde:**

Sehr geehrter Herr Götz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

am 03.03.20 fand eine Besprechung vor Ort zu dem im Betreff genannten Projekt statt.

Der Markt Triefenstein beabsichtigt, den bereits genehmigten Standort eines geplanten Regenrückhaltebeckens zu verlegen. Das Becken soll jetzt im Wald auf dem Grundstück Flur-Nr. 4397 Gemarkung Lengfurt errichtet werden.  
Aus landkreisweiter Sicht ist Wald in dem betroffenen Naturraum unterrepräsentiert.

**Ziel sollte es sein, den geringen Waldanteil zu erhalten und zu erhöhen. Zudem handelt es sich um einen hochwertigen Wald. Besonders bemerkenswert ist die Vielzahl von alten, naturschutzfachlich wertvollen Eichen.**

Ein anwesender Kollege des AELF Karlstadt wies darauf hin, dass es sich vor dem Hintergrund der Erderwärmung im einen zukunftsfähigen Bestand handelt. **Das Vorhaben ist äußerst problematisch. Wegen der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes raten wir von dem Standort ab.**

Angesichts der langen Entwicklungszeiten von Wald ist der Verlust nicht ausgleichbar.

Die Gemeinde sollte alternative Flächen prüfen. Als Grundlage für eine Stellungnahme benötigen wir einen landschaftspflegerischen Begleitplan und einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Das beauftragte Büro sollte die Planung schon in einem frühen Stadium mit der UNB und dem AELF abstimmen.

Mit freundlichen Grüßen

**Jürgen Schneemann**

Untere Naturschutzbehörde  
Landratsamt Main-Spessart  
Würzburger Straße 9a  
97753 Karlstadt

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt:**

- Aus Rücksichtnahme auf die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers des Nachbargrundstücks FINr. 7607/9 (Baumhotel, Lamahaltung auf FINr. 4607/7) möchte der Markt Triefenstein die bereits auf FINr. 4607/7 genehmigte Planung nicht umsetzen.
- Der Alternativvorschlag, das Rückhaltebecken im an das Flurstück FINr. 4607/7 im Südwesten unmittelbar angrenzenden Gemeindewald zu bauen, wird von allen Teilnehmern u. a. hinsichtlich der Wasserableitung und des mit der Rodung verbundenen offen Waldinnenrandes von ca. 250 Metern, als nicht optimal angesehen.
- Es besteht Übereinstimmung das Rückhaltebecken nach Osten an den Waldrand zu verschieben. Bzgl. dieser Planungsvariante wurden die Vertreter des Marktes Triefenstein von Seiten der uNB und des AELF auf Folgendes hingewiesen:
  - Es handelt sich um einen strukturreichen, naturschutzfachlich hochwertigen Waldbestand mit zahlreiche Alt-/Starkeichen, starkem Efeubewuchs und einer naturnahen Strauchschicht.
  - Eine naturschutzfachliche Verträglichkeitsabschätzung ist erforderlich.
  - Die Rodungsgenehmigung kann voraussichtlich nur unter erheblichen Auflagen (z. B. Ersatzaufforstung, da waldarmes Gebiet; landschaftspflegerischer Begleitplan) erteilt werden.
  - Es ist erforderlich, dass das Planungsbüro die Planung von Beginn an mit der uNB und dem AELF abstimmt.

Lohr a. Main, 03.03.2020

gez.

Dr. W. Netsch

Forstdirektor

**Herr Hock an Kommunalaufsicht:**

Sehr geehrter Herr Urlaub,

ich schreibe Ihnen in meiner Eigenschaft als MGR des Marktes Triefenstein. Das Wichtigste zuerst:

Frau Schraut verlangt **Unmögliches** von uns: „Einer weiteren zeitlichen Verzögerung durch neue Planungen können wir daher aus wasserrechtlicher Sicht nicht zustimmen“. Sie fordert uns damit auf, das Klärbecken in diesem Jahr noch zu bauen. Das ist in der Zwischenzeit unmöglich geworden. Die Bäume auf dem betroffenen Grundstück hätten bis zum 01.03. gefällt werden müssen. Da dies nicht erfolgt ist, hat die Firma Zöller-Bau, die noch mehrere Wochen mit dem Bau des Rückhaltebeckens beschäftigt ist, bereits einen anderweitigen Folgeauftrag angenommen. Zudem sind in der Wiese, die durch das Klärbecken zerstört wird, mehrere Maulwürfe („Tier des Jahres 2020, besonders schützenswert“) beheimatet. Durch den ersten Bagger, der den Maulwurf aufschreckt, würden Naturschützer auf den Plan gerufen und einen Baustopp erreichen. „Fangen, Verletzen, Töten von Maulwürfen ist verboten. Für die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird ein Bußgeld bis zu 50.000€ fällig“. Es ist also schlicht unmöglich, einen **Baubeginn** im Jahr 2020 durchzusetzen.

Es liegt hier insgesamt ein seit 30 Jahren schwelender Konflikt zwischen den Behörden und der Marktgemeinde Triefenstein vor, der sich so komplex entwickelt hat, daß es keinen Sinn mehr macht, über die Vergangenheit zu diskutieren. Faktisch sind aus Kosten von 300.000.-DM satte 750.000.-€ geworden.

Komplexe Probleme lassen sich zum Glück manchmal einfach lösen, wenn man sie von der **Zukunft** her betrachtet, und dabei stellt sich das für mich einfach und konsensfähig dar:

*Das Klärbecken wurde ohne größeren Schaden in den vom Eichenprozessionsspinner befallenen und efeuüberwucherten Wald als Biotop integriert. Die vorhandenen Eichen wurden im Sinne einer Ernte gefällt und gegen gutes Geld verkauft. Die 5.700 qm große idyllische, seit 45 Jahren eingezäunte Wiese wurde teilweise aufgeforstet, dient weiter als Alpaka-Weide und Augenweide für die benachbarten Baumhaus-Gäste – und verdient jährlich Geld über die Gewerbesteuer, die die Baumhausbetreiber bezahlen. Es wurde eine Win-win-Situation geschaffen, Probleme sieht hier keiner mehr.*

2 Zur **Vergangenheit** und dem **Status quo** ist einiges festzustellen, was erst verstanden werden muß, um plausibel zu machen, warum die alte Planung nicht die vernünftigste, kostengünstigste und naturverträglichste Lösung ist.

Wenn die Entscheidung fallen sollte, das Becken auf die Wiese zu bauen, wird die Vergangenheit lebendig und transparent werden. Es wird öffentlich werden, wie die Gemeinde zum finanziellen Nachteil ihrer Bürger gehandelt hat:

Vor 30 Jahren war im unteren südwestlichen Viertel der Wiese ein Klärbecken **geplant**, das wider besseres Wissen seitens der Gemeinde nicht gebaut wurde. Dieser Zustand wurde von den Behörden unverständlicherweise bis August 2016 toleriert, um dann definitiv den Bau einzufordern. Jetzt hatten sich allerdings die Berechnungsgrundlagen für zu erwartende Starkregenereignisse verändert. Das Becken muß nun dreimal so groß ausgelegt werden und nimmt jetzt, kreisförmig angelegt, fast die gesamte Wiesenoberfläche ein.

Wie wirkt sich das aus? Ich habe 1999 das Nachbargrundstück vom Bundesvermögensamt gekauft, wurde über das geplante Becken damals korrekt informiert und habe abgewartet, wann das Becken im entfernten Eck der Wiese endlich gebaut würde. Meine Frau hat die Wiese seit der Zeit (21 Jahre) gepachtet und als Pferdeweide genutzt.

Das hat sich seit 2016 geändert. Mein Grundstück wurde geteilt, unsere Tochter hat das an die Wiese angrenzende bewaldete Grundstücksteil „geerbt“ und hier zusammen mit ihrem Lebenspartner, der Landwirt ist, zwei Ferienwohnungen in Form von „Baumhäusern“ installiert und eine Alpakazucht begonnen. Prinzip: Urlauber schauen von ihren Baumhauswohnungen auf die idyllisch in der Wiese äsenden Alpakas und buchen auch eine Alpakaführung. Das Konzept läuft sehr gut und beschert der Gemeinde Tourismus und Gewerbesteuereinnahmen. Die Betreiber hatten sich vor dem Bau der Baumhäuser im Rahmen einer Ortsbegehung mit BGM Endres und Bauamtsleiter Götz rückversichert, daß die Wiese auch nach Bau des Klärbeckens als Alpakaweide zu verwenden ist. Da wurden Sie offensichtlich falsch informiert, denn genau das ist nicht möglich. Die beiden sehen nun ihr Projekt gefährdet, wobei schon die mehrmonatige Bauphase einen Gästebetrieb in den Baumhäusern unmöglich machen wird (heutzutage gibt es Beurteilungen im Internet - „Baulärm“ ist da ein Killer-Kriterium).

Der Marktgemeinderat hat im August 2019 unter dem Druck der Behörde endlich den **Bauftrag** für die beiden geforderten Becken an die Fa. Zöllner herausgegeben, die Wiese bei einem Ortstermin nochmals besichtigt und

3 beschlossen, eine Standortalternative planen zu lassen, auf dem ehemaligen Schützenhausgelände 200 m weiter talwärts. Diese Alternative hätte leider unzumutbare Mehrkosten verursacht und nun stand die bisher nicht diskutierte Frage im Raum, ob nicht der angrenzende Wald als Alternativ-Standort möglich sei. Dieser Gedanke wurde übrigens von der ausführenden Baufirma ausgesprochen: „Warum können wir das nicht in den Wald nebenan verlegen, bis auf die vermehrten Rodungsarbeiten ist das kein Problem?“ Früher hatte es „seitens der Gemeinde“ immer geheißen: „In den Wald kann man sowas nicht machen“. Deshalb wurde der Gedanke auch von mir bis dato nicht verfolgt.

Über all diesen Diskussionen ist nun die Frist verstrichen, bis zu der die auf der Wiese wachsenden Bäume und Hecken gerodet werden können, sodaß die Durchführung des Auftrags sowieso auf nächstes Jahr verschoben werden muß.

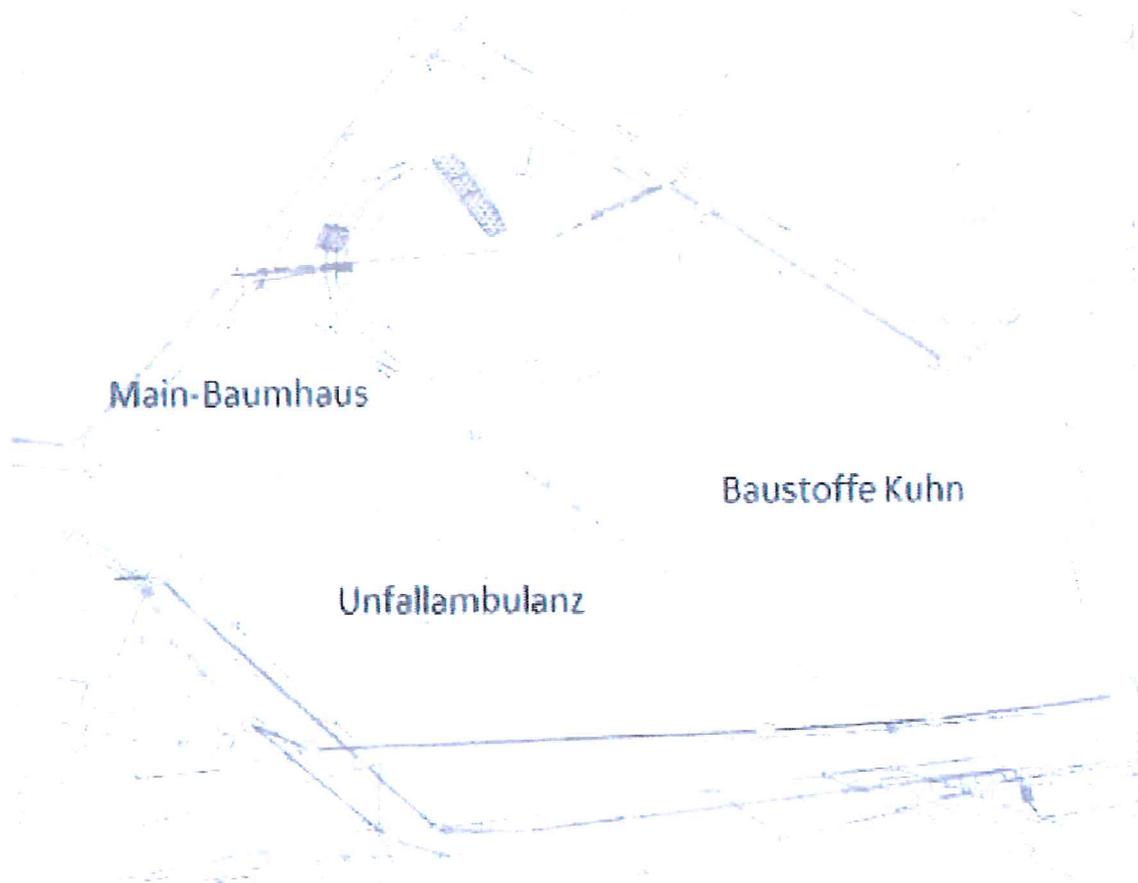
Die dadurch verursachten **Mehrkosten** werden anfallen, auch beim Bau auf der Wiese. Da zu befürchten war, daß durch eine „Verschonung“ und Erhaltung des Wiesengrundstücks Mehrkosten für die Gemeinde entstehen würden, hat Herr Christian Willms als Finanzierungsausgleich ein Kaufgesuch für diese Wiese bei der Gemeinde eingereicht und angeboten, den Kaufpreis von 5800.-€ Realwert zu anzupassen, daß die Mehrkosten für die Gemeinde gedeckt sind, bis zu einer nicht mehr verhandelbaren Obergrenze von 150.000.-€. Zudem kann er anbieten, mit seinen Gerätschaften dem Unternehmen Völker bei der Waldrodung beizustehen und so die Kosten zu halbieren. Wenn in diesem Wald „gute“ Eichen stehen sollten, können die auch einen Unkostenbeitrag durch ihren Verkauf leisten.

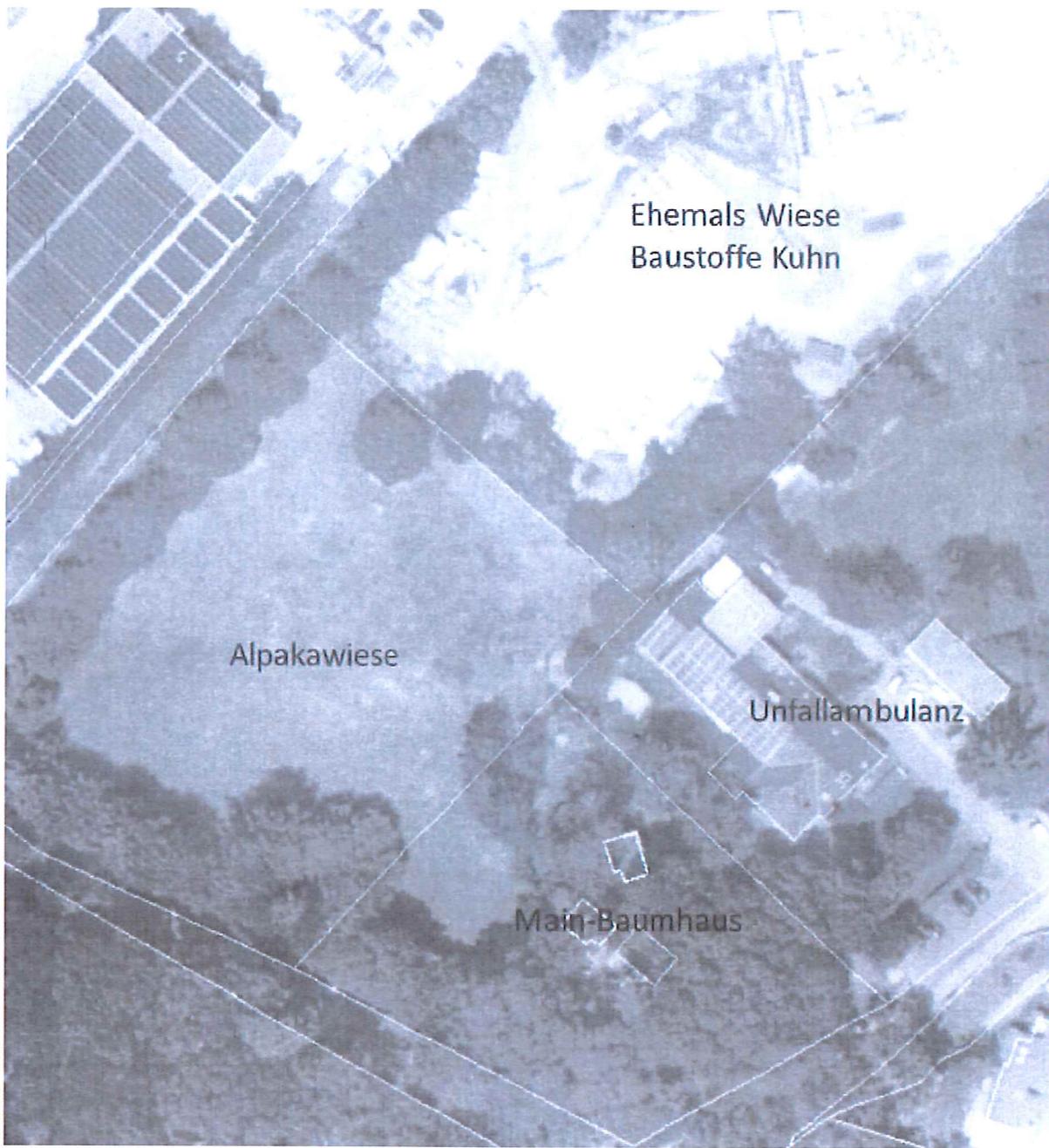
Zusammenfassend wäre also seitens der Gemeindeverwaltung der **Beschlußvorschlag** für die nächste Gemeinderatssitzung so zu formulieren, daß eine Verlegung der Maßnahme in den angrenzenden Wald empfohlen wird. Sollte der Gemeinderat dem nicht zustimmen, wird die Gemeinde die Folgen (die würde ich gerne im persönlichen Gespräch ausführlicher darlegen) tragen müssen. Sollte der Gemeinderat **dafür sein** und die übergeordneten Behörden trotzdem auf dem Bau in 2020 auf der Wiese **beharren**, wird es zu unabsehbaren Problemen kommen. Insbesondere werden sich die Gemeinderäte auf Deutsch „verarscht vorkommen“. Das Vertrauen der Bürger in die Ämter wird schwer leiden und es wird im Dorf einen querulatorischen Rentner mehr geben, der zu allem Überfluß im Gemeinderat sitzt und bei der aktuellen Kommunalwahl die zweitmeisten Stimmen aller Räte bekommen hat.

Dr. Bruno Hock, MGR



Oben ursprüngliche Planung  
Unten aktuelle Planung





**Stellungnahme Bund Naturschutz:**



BUND Naturschutz Marktheidenfeld, Ulrich-Willer-Str. 3, 97828 Marktheidenfeld

Herrn Bürgermeister

Norbert Endres

97855 Triefenstein

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Endres,

sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderates,

wie wir aus der Presse entnehmen konnten, diskutiert der Marktgemeinderat den Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens für das Gewerbegebiet auf einem Wiesengrundstück hinter der Ambulanten Chirurgischen Praxis.

Dieses Wiesengrundstück sollte nach Ansicht des BUND Naturschutz in Bayern Kreisgruppe Main-Spessart für ein Vorhaben dieser Art nicht herangezogen werden.

Begründung:

- Diese Wiese ist aus artenschutzrechtlichen Gründen schützenswert, da sie einen guten Bestand an Ragwurzarten (Bienen-/Fliegenragwurz) aufweist. Diese Orchideen sind geschützte Arten; ihr Lebensraum sollte deshalb nicht zerstört werden.
- Diese Wiese ist überdies Lebensraum des unter Naturschutz stehenden Maulwurfs. Er wurde von der Deutschen Wildtier Stiftung „... wegen seiner ökologischen Funktion, seinen besonderen Eigenschaften und seiner optimalen Anpassung an einen sehr speziellen Lebensraum“ so der Geschäftsführer der Deutschen Wildtier Stiftung zum Tier des Jahres 2020 ernannt.

Nach dem BayNatSchG Art 1a verpflichtet sich der Freistaat Bayern zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt in Flora und Fauna darauf hinzuwirken, deren Lebensräume zu erhalten und zu verbessern, um einen weiteren Verlust der Biodiversität zu verhindern. Diese Verpflichtung sollte auch für die Kommunen gelten.

Ortsgruppe  
Marktheidenfeld  
**Sprecher:**  
Rainer Fleuchaus  
Erich Perchermeier  
Ulrich-Willer-Str. 3  
97828 Marktheidenfeld  
Tel.: 09391-4378  
Email:  
[erqe.perch@freenet.de](mailto:erqe.perch@freenet.de)

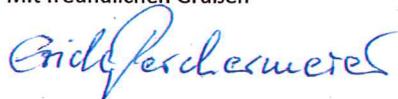
<http://www.main-spessart.bund-natur-tur-schutz.de/ortsgruppen/marktheidenfeld.html>

Marktheidenfeld,  
03.April 2020

Bankverbindung:  
Sparkasse  
Mainfranken-Würzburg  
**IBAN**  
DE 50 79 05 00 00 02 40 47 01 95  
**BIC**  
BYLADEM1SWU

Auch wenn §44 des Bundesnaturschutzgesetzes den Schutz von wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, deren Lebensstätten und Biotop - und darin nur von besonders geschützten Arten – regelt, sollte sich eine Kommune nicht dieser Verpflichtung entziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Erich Perchermeier  
(stellv. Kreisvorsitzender)

**Herr Müller, ALEF bzgl. Holzerlös:**



GR Schäfer: Es sei eine Existenz bedroht und es seien Fehler passiert; er habe Angst vor Kostensteigerungen und sieht sich einer Zwickmühle im Hinblick auf die finanzielle Lage des Marktes und hofft, dass die zuvor vorgelegten Zahlen in TOP NÖ 1 stimmen.

GR Engelhardt teilte mit, dass es sich der Gemeinderat nicht leicht mache, stellte aber fest das die vorgelegten Zahlen nicht stimmen, worauf Herr Thamm widersprach, dass die Kosten durch Herrn Götz geschätzt wurden.

GR Engelhardt wünscht sich im Beschluss die Aufnahme einer Kostenobergrenze sowie das Entgegenkommen des IB Harth aufgrund seiner begangenen Fehler in den Beschlusstext, sonst kann sie dem nicht zustimmen.

GR Schäfer plädiert auf eine Vertagung. GR Geier bittet die neue Bürgermeister um regelmäßige Übermittlung der aktuellen Zahlen.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Umverlegung des Regenrückhaltebeckens von der ursprünglich genehmigten Fl. Nr. 4607/7 auf eine Teilfläche der Fl. Nr. 4397; ermächtigt den 1. Bürgermeister oder dessen Vertreter im Amt mit den Abschluss der entsprechenden Honorarverträgen und beauftragt die Verwaltung die entsprechenden Schritte einzuleiten. Die Kosten aus TOP NÖ 1 sollen zwingend eingehalten werden, bei Kostenüberschreitung solle die Verwaltung alsbald den Gemeinderat informieren. Die Verwaltung solle sich an das IB Harth bzgl. eines Entgegenkommens hinsichtlich des Honorars wenden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16
Ja-Stimmen:	14
Nein- Stimmen	1
Persönlich beteiligt:	1 GR Hock nach Art. 49 GO

## **8 Verabschiedung der ausscheidenden Gemeinderäte**

### **Sachverhalt:**

Der Vorsitzende bedankt sich für die ehrenamtliche Tätigkeit und die gute Zusammenarbeit bei allen Gemeinderatsmitgliedern:

„Mein besonderer Dank gilt den ausscheidenden Gemeinderäten:

Oskar Aschauer  
dem langjährigen ersten Bürgermeister, Norbert Endres,  
Stefan Kaufmann  
Michael Riedmann  
Daniel Roos  
Siegfried Geier  
Bernd Wiedemann  
Ingeborg Behl  
Manuel Helmanowicz und  
Beate Träger

Wer sich für ein solches Ehrenamt zur Verfügung stellt, zeigt Verantwortung und opfert viel Freizeit, wobei neben der Arbeit im Gemeinderat zusätzlich auch noch die in den Ausschüssen oder die Vorberatung in den Fraktionen hinzukommt.“

Als herzliches Dankeschön wird den ausscheidenden Gemeinderäten ein Präsent überreicht

„Den ausgeschiedenen Gemeinderatsmitgliedern wünsche ich auf ihrem weiteren Lebensweg viel Erfolg und dass sie die Arbeit im Gemeinderat zum Wohle unserer Bürgerinnen und Bürger in guter Erinnerung behalten.“

Der Marktgemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

## 9 Bekanntgaben

Durch Initiative des 2. Bürgermeisters können bei der bei der Außenanlage KIGA Homburg ca. 12.000 € eingespart werden.

## 10 Anfragen

Auf die Anfrage von GR Virnekäs, auf welcher Grundlage der Gehweg Theodor-Heuss-Str. gebaut werde und die Feststellung, dass die Art und Weise wie dieser gebaut werde sehr fragwürdig sei; der Gemeinderat übergangen worden ist, teilte Herr Thamm mit, dass die Grundlage im Verwaltungshaushalt im Rahmen seiner Befugnisse läge, der Gehweg kostet weniger als 5.000 € und sei ohnehin durch den Verkauf des Weges an die Fa. Kuhn GmbH finanziert.

GR Träger: Diese Diskussion sei unsäglich und in der letzten Sitzung unnötig.

GR Wiedemann dank Herr 1. Bürgermeister Endres für seine 12-jährige Tätigkeit und sendet beste Genesungswünsche an ihn. Weiter dankt er der Verwaltung und den Bauhof sowie Herrn Thamm für die hervorragende Arbeit während der Abwesenheit von Herrn Endres.

GR Ross bittet darum, dass der Gehweg in Rettersheim Autobahnbrücke endlich fertig gestellt werden sollte.

Nachdem keine Wortmeldungen vorgebracht werden schließt der Vorsitzende den öffentlichen Teil der Sitzung gegen 22:06 Uhr.

Triefenstein, 23.04.2020

  
Thamm  
2. Bürgermeister

  
Kuhn  
Schriftführer

