

MARKT TRIEFENSTEIN
AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

Sitzung am: 11.10.2022

Die Sitzung war - öffentlich -

5 Bebauungsplan "Hofstadter Weg" Rettersheim, Abwägungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. §4 Abs. 2 BauGB; Beschluss

Sachverhalt:

Letzte Auslegung war in 03/2021. Den geforderten Änderungen, gerade in Bezug auf die naturschutzrechtlichen Vorgaben, konnte abgeholfen werden.

Zwischenzeitlich wurde das §13b BauGB Bauleitverfahren wieder durch den Gesetzgeber ermöglicht, daher konnten auch geforderte Ausgleichsflächen wieder reduziert werden, sodass man unter die gesetzlich festgeschriebenen 10.000 m² kommt und das o.g. Verfahren so fortsetzen kann.

Durch diese Vorgehensweise werden in dieser erneuten Auslegungs- und Beteiligungsrunde nur die Träger öffentlicher Belange (TÖB) angeschrieben, die bei der formellen Auslegung Anmerkungen oder Bedenken geäußert haben.

Nachdem alle gewünschten Änderungen seitens der TÖB integriert und berücksichtigt wurden, ist es denkbar, dass auch einem Satzungsbeschluss in einer der nächsten Sitzungen (bestenfalls in 2022) nichts mehr im Wege stehen sollte.

Wesentliche Änderungen:

1.3 Flächennutzungsplan

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

Der Bebauungsplan umfasst ein kleines, bereits weitgehend bebautes Gebiet. Das Gebiet setzt sich aus einer Fläche von 0,97 ha für Bebauung und 0,16 ha Grünfläche zusammen. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet.	Der Bebauungsplan umfasst ein kleines, bereits weitgehend bebautes Gebiet. Das Gebiet setzt sich aus einer Fläche von 0,99 ha für Bebauung und 0,09 ha Grünfläche zusammen. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet.
---	---

2. Plangebiet

Geltungsbereich

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

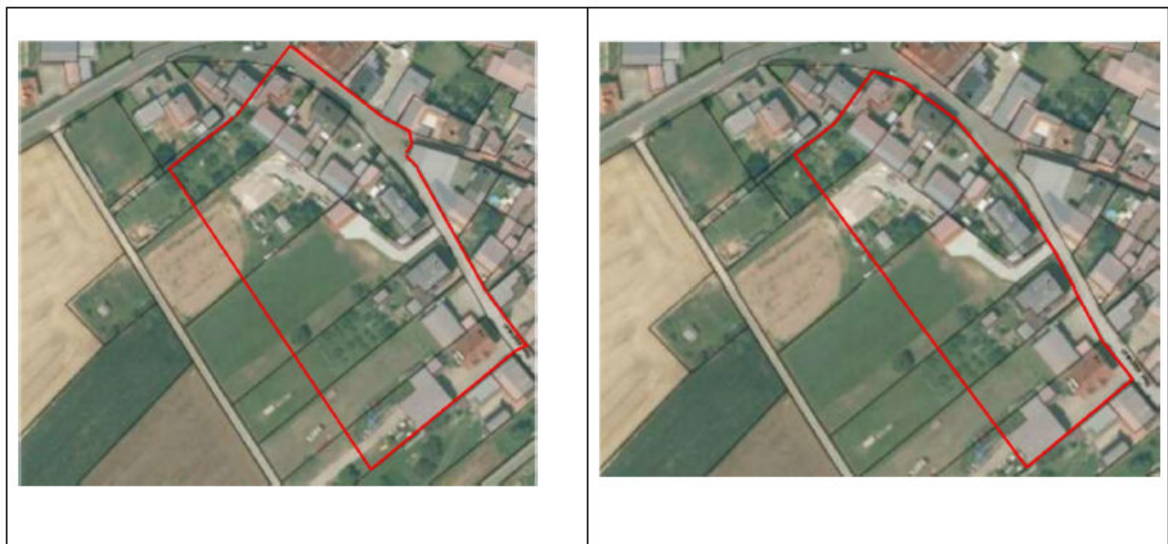


2. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022



2. Plangebiet

Größe der Baugrundstücke

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

<u>Größe der Baugrundstücke</u> Die neu geplanten Baugrundstücke umfassen eine 0,97 ha große Fläche. Der Abstand von der unteren Baugrenze beträgt in nordwestlicher Richtung 48,00 m , in südwestlicher Richtung 64,00 m.	<u>Größe der Baugrundstücke</u> Die neu geplanten Baugrundstücke umfassen eine 0,99 ha große Fläche. Der Abstand von der unteren Baugrenze beträgt in nordwestlicher Richtung 47,00 m + 6,00 m = 53,00 m , in südwestlicher Richtung 63,00 m + 1,00 m = 64,00 m.
---	---

2. Plangebiet

Lage

Die betroffenen Grundstücke befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Rettersheim und sind im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde zum einen Teil als Dorfgebiet (MD), zum anderen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächen-nutzungsplan wird ohne Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

Umgrenzt sind sie im Nordwesten Fl.-Nr. 153/1 Fl.-Nr. 152 mit einem Grenzabstand von 38 m zu Fl.-Nr. 292 im Norden Fl.-Nr. 153 im Südosten Fl.-Nr. 288 Im Südwesten Fl.-Nr. 289 mit einem Grenzabstand von 54 m zu Fl.-Nr. 292 Im Nordosten Fl.-Nr. 152, 151, 149/1, 149, 150, 291, 290, 289	Umgrenzt sind sie im Nordwesten Fl.-Nr. 153/1 Fl.-Nr. 152 mit einem Grenzabstand von 47 m zu Fl.-Nr. 292 im Norden Fl.-Nr. 153 im Südosten Fl.-Nr. 288 Im Südwesten Fl.-Nr. 289 mit einem Grenzabstand von 63 m zu Fl.-Nr. 292 Im Nordosten Fl.-Nr. 152, 151, 149/1, 149, 150, 291, 290, 289
---	---

2. Plangebiet

Planungsumfang

Entwurf 15.12.2021

<u>Planungsumfang</u>			
Gesamtfläche	ca.	1,27 ha	100,00 %
Baugrundstücke	ca.	0,97 ha	76,50 %
Grünstreifen	ca.	0,16 ha	12,50 %
Straße	ca.	0,14 ha	11,00 %

Entwurf geändert, 13.09.2022

<u>Planungsumfang</u>			
Gesamtfläche	ca.	0,99 ha	100,00 %
Baugrundstücke	ca.	0,90 ha	90,90 %
Grünstreifen	ca.	0,09 ha	9,10 %

3 Infrastruktur

3.3 Abwasserbeseitigung / Gewässerschutz

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

Ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz besteht im Mischsystem bzw. erfolgt bei Grundstücksteilung über eigene Leitungsrechte.	Ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz besteht im Mischsystem bzw. erfolgt bei Grundstücksteilung über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch.
---	---

3 Infrastruktur

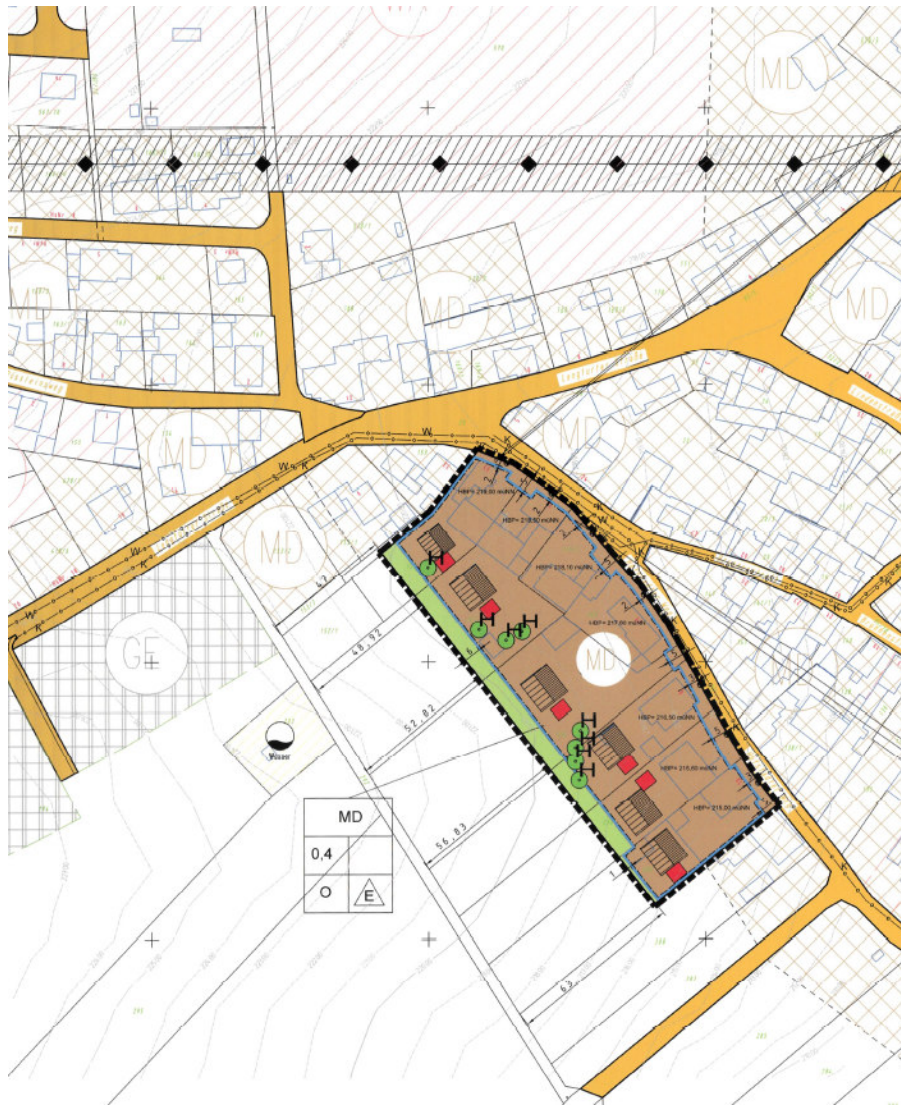
3.6 Energieversorgung / Kommunikation

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

Die Anschlüsse an die öffentlichen Netze sind vorhanden. Die Versorgung des geplanten Dorfgebietes mit Strom/Gas sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze.	Die Anschlüsse an die öffentlichen Netze sind vorhanden. Die Versorgung des geplanten Dorfgebietes mit Strom/Gas sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze bzw. über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch.
---	---

Geänderte Version vom 13.09.2022



Beschlussvorlage für die Abwägung bzw. Berücksichtigung der eingegangenen Anmerkungen, Bedenken:

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
nach § 13b BauGB
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

„Hofstadter Weg“

in Rettersheim

Markt Triefenstein,

Landkreis Main-Spessart



Beteiligungsfrist:

vom 17. Februar 2021 bis einschließlich 19. März 2021

Die Unterlagen zur Planung lagen zur allgemeinen Einsichtnahme für jedermann öffentlich aus
und konnten auch im Internet abgerufen werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange statt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Auswertung eingegangener Stellungnahmen

Abwägungsvorlage
13.09.2022

Abwägung der vorgebrachten Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Bürger	Datum der Stellungnahme	Es wurde keine Bürgerstellungnahme abgegeben

Bürgerstellungnahme (1) Datum	

Beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
1 Landratsamt Main-Spessart	17.03.2021
2 Regionaler Planungsverband (Region 2)	19.03.2021
3 Regierung von Unterfranken, höhere Landesplanungs-	17.03.2021
4 Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	12.02.2021
5 WWA Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	19.03.2021
6 Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg	19.02.2021
7 Zweckverband zur Wasserversorgung	-
8 Landratsamt Main-Spessart, Gesundheitsamt	19.03.2021
9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALEF)	23.02.2021
10 Bayer. Bauernverband, Würzburg	17.02.2021
11 Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE)	08.03.2021
12 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	-
13 Kreisbrandinspektion Main Spessart	-
14 Deutsche Post AG, Niederlassung Briefpost	-
15 DTAG T-Com, PTI 14 Würzburg	-
16 Industrie- u. Handelskammer	19.03.2021
17 Handwerkskammer für Unterfranken	26.02.2021
18 Handelsverband Bayern	-
19 Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld	25.02.2021
20 Gasversorgung Unterfranken	-
21 Ferngas Netzgesellschaft mbH	-
22 Staatliches Bauamt	15.02.2021
23 Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Lohr	12.02.2021

47 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden per Anschreiben vom 08.02.2021 am Verfahren beteiligt.

26 schriftliche Stellungnahmen wurden fristgerecht eingereicht
Nachfolgend werden alle Stellungnahmen mit Einwendungen bzw. Anmerkungen inhaltlich zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen hinterlegt.

24 Die Autobahn GmbH des Bundes, Dienststelle WÜ	12.02.2021
25 Deutsche Bahn AG	-
26 Bergamt Nordbayern, Regierung von Oberfranken	04.03.2021
27 Landratsamt Main Spessart, Staatl. Schulamt	-
28 Kreisheimatpfleger Herr Paul Diener	28.02.2021
29 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Main-Spessart	-
30 Stadt Marktheidenfeld	-
31 MEGAL GmbH, Essen	-
32 Ruhrgas AG, Essen	-
33 Landesjagdverband Bayern, Feldkirchen	-
34 Landesfischereiverband, Oberschleißheim	19.02.2021
35 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, München	-
36 Landesbund für Vogelschutz, Veitshöchheim	-
37 Bund Naturschutz, Landesgeschäftsstelle Nordbayern	-
38 Vodafone, Niederlassung Nürnberg	-
39 Kabel Deutschland GmbH	-
40 Reg. v. <u>Ufr.</u> , Brand- u. Katastrophenschutz	12.02.2021
41 Deutsche Telekom Technik GmbH	08.02.2021
42 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	05.03.2021
43 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	-
44 Flugsportclub Altfeld	15.02.2021
45 <u>PLEdoc</u> GmbH, Netzauskunft	17.02.2021
46 Tennet TSO	18.02.2021
47 Bundeswehr	19.02.2021

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von den Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen schriftlich geäußert und folgende Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Nr.	Träger öffentlicher Belange Zusammenfassung der Stellungnahme	Erläuterungen, bzw. Hinweise zu Maßnahmen, Ergänzungen im Bebauungsplan	Würdigung, Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1	<u>Landratsamt Main-Spessart</u> 17.03.2021 <u>Fachbereich</u> Städtebau/Bauleitplanung: Von Seiten des Städtebaus wird vorgebracht, dass die neuen Bauplätze nun zwar formell an den Hofstadter Weg angeschlossen sind, dennoch die Erschließung bedenklich ist. Die in der Stellungnahme vom 06.08.2020 vorgebrachten Punkte aus Sicht der Bauleitplanung wurden weitestgehend umgesetzt. Die Umweltbelange wurden allerdings nicht in dem erforderlichen Umweltbericht eingearbeitet. Stattdessen fand aber eine Abwägung der Belange in ausreichendem Umfang in der Begründung statt. Dies wird anerkannt, da der Umweltbericht zwar nicht als solcher benannt, inhaltlich aber umgesetzt wurde.	Die Empfehlung wurde in den Punkten wie folgt ergänzt: Verkehrsrechtliche Erschließung Bei Grundstücksteilung erfolgt die Nutzung privater Grundstücke als Wege und Zufahrten über Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern z. B. als Geh- und Fahrrechte mit Eintragung ins Grundbuch. Wasserversorgung / Grundwasserschutz z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch. Abwasserbeseitigung / Gewässerschutz Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch. Energieversorgung / Kommunikation bzw. über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt. Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt. Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt. Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt.

Immissionsschutz: Bereits im September 2020 wurde zu der Planung aus immissionsschutzfachlicher Sicht Stellung genommen. Die darin enthaltenen Anmerkungen wurden weitestgehend berücksichtigt. Die Begründung wurde unter 4.1 hinsichtlich des im Plangebiet bestehenden Metallbaubetriebes sowie des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes ergänzt. Das dort geplante MD sieht ausschließlich Nutzungen vor, welche aktuell vorhanden und auch zulässig sind. Hiermit <u>besteht Einverständnis</u>. Gegen die Ausweisung eines Dorfgebietes im dortigen Ortsbereich bestehen aus fachlicher Sicht soweit <u>keine Bedenken</u>. Wasserrecht/Bodenschutz: Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung des Baugebietes soll durch Anschluss an die bestehenden gemeindlichen Anlagen erfolgen. Nachdem eine innere Verkehrs rechtliche Erschließung nicht vorgesehen ist, gehen wir davon aus, dass der Anschluss über den Hofstadter Weg erfolgt, d.h. die vorderliegenden Grundstücke gequert werden müssen. Näheres ist hierzu jedoch in der Begründung nicht ausgeführt und daher noch zu ergänzen. Wir weisen darauf hin, dass für die Nutzung privater Grundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abzuschließen sind (z.B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten). Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren. Naturschutz: siehe Ausführungen Grünordnung von Herrn Leimeister Kommunales Abfallrecht: Aus Seiten des Kommunalen Abfallrechts spricht nichts gegen den Bebauungsplan. Kreisbrandrat: Der Kreisbrandrat hat keine Stellungnahme abgegeben. Er war nicht im Dienst. Die Gemeinde wird dringend aufgefordert, hier erneut nachzuhaken und dafür Sorge zu tragen, dass die Löschwasserversorgung auch gewährleistet ist. Ggf. kann über den zuständigen Kreisbrandinspektor eine erste Aussage hierzu getroffen werden.	Kenntnisnahme Die Empfehlung wurde wie vor ergänzt: siehe in den <u>Punkten Fachbereich Bauleitplanung/Städtebau</u> über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	---	--

[illegible]

ordnungsgemäß warten und betriebsfähig halten. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Notbrunnens ist auch weiterhin zu erhalten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist u. a. darauf zu achten, dass eine geeignete und ausreichend breite Zufahrt (auch für Großgeräte) gewährleistet ist. Durch das geplante Baugebiet dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Notbrunnen entstehen. So dürfen hier keine potentiell grundwasserschädlichen Nutzungen zugelassen werden. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz Grundsätzlich ist das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben. <u>Abwasserentsorgung</u> Nach den Unterlagen soll die abwassertechnische Erschließung im Mischsystem erfolgen und somit an den bestehenden Mischwasserkanal des Ortsteils Rettersheim angeschlossen werden. Das anfallende Abwasser wird demnach der Kläranlage in Triefenstein zugeführt und dort behandelt. Es wird darauf verwiesen, dass im Hinblick auf § 55 (2) WHG die weitere abwassermäßige Erschließung grundsätzlich im Trennsystem vorgenommen werden sollte. Es sind aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereiches zunächst alternative Ableitungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser zu prüfen. Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind. <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist unbelastetes Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Diverse mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers und einhergehende hydraulische Entlastung des nachfolgenden Kanalnetzes sind in der vorliegenden Begründung mitaufgenommen. Schutz vor Starkniederschlägen In den Bebauungsplan wurde ein textlicher Hinweis unter Nr. 15 „Hochwassersicherheit“ in Bezug auf die Höhenlage der Gebäudeöffnungen aufgenommen. Weitere Erläuterungen diesbezüglich finden sich in der Begründung unter Kapitel 3.5. Von wasserwirtschaftlicher Seite besteht hiermit im Grundsatz Einverständnis.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
--	--	---

	Alttablagerungen, Bodenschutz Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für das Planungsgebiet keine Einträge. Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen. <u>Versorgender Bodenschutz</u> Der Bebauungsplan enthält in den Hinweisen unter Ziffer 13 allgemeine Maßgaben, die den vorsorgenden Bodenschutz betreffen. Grundsätzlich ist das Schutzgut Boden im Umweltbericht anhand geeigneter Informationsquellen nach Bodentyp und Bodenfunktionen zu bewerten. Dies ist hier nicht erfolgt. siehe Ausführungen Grünordnung von Herrn Leimeister Die Vorgehensweisen für das Schutzgut Boden sind auf der Seite des Landesamtes für Umwelt unter https://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm für den Bereich Planung und unter https://www.lfu.bayern.de/boden/bodenfunktionen/index.htm für die Bodenbewertung erläutert. In der Anlage „Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden - Vorsorgender Bodenschutz“ werden nochmals weitere Vorgaben und Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz mit der Bitte um Beachtung übermittelt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
6	Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
8	Landratsamt Main-Spessart, <u>Gesundheitsamt</u> 19.03.2021 Mit dem Planvorhaben besteht aus gesundheitlicher und hygienischer Sicht Einverständnis.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme
9	<u>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt</u> Mit Schreiben vom 23.02.2021 wurde mitgeteilt, dass Einverständnis besteht. Die Nutzung und Zufahrt der Halle des Haupterwerbsbetriebes muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
10	Bayer. Bauernverband, Würzburg	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
11	<u>Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE)</u> Mit Schreiben vom 08.03.2021 äußerte das ALE, dass gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf folgende flurbereinigungsrechtlichen Bedenken bestehen. Die hier vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe entspricht nicht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei mehreren der zur ergänzenden Bebauung vorgesehenen Grundstücke besteht beispielsweise keine Möglichkeit, das künftige Wohngebäude von der Ortsstraße her anzufahren (Feuerschutz!). Des Weiteren droht die Gefahr, dass mittelfristig entweder die vorderliegenden Bestandsgebäude leerfallen und an der Ortsstraße eine	Verkehrsrechtliche Erschließung Die Erschließung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Bei Grundstücksteilung erfolgt die Nutzung privater	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt.

	Leerstands-problematik auftritt, oder dass eine generations- bedingte rechtliche Eigentumstrennung erforderlich wird und damit Bodenordnungs- bzw. Erschließungsprobleme auftreten. Bei mehreren unterfränkischen Dorferneuerungs- verfahren bestehen komplizierte zum Teil auch strittige Eigentumssituationen aufgrund von Bebauungen in zweiter Reihe. Nur selten können zufriedenstellende Lösungen durch Einvernehmen und mit Hilfe der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz gefunden werden. Von einer Neuschaffung solcher Verhältnisse wird dringend abgeraten. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.	Grundstücke als Wege und Zufahrten über Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern z. B. als Geh- und Fahrrechte mit Eintragung ins Grundbuch. Wasserversorgung / Grundwasserschutz Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden bzw. erfolgt bei Grundstücksteilung über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grund- dienstbarkeiten ins Grundbuch. Abwasserbeseitigung / Gewässerschutz Ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungs-netz besteht im Misch-system bzw. erfolgt bei Grundstücksteilung über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grund- dienstbarkeiten ins Grundbuch. Energieversorgung / Kommunikation Die Anschlüsse an die öffentlichen Netze sind vorhanden. Die Versorgung des geplanten Dorfgebietes mit Strom/Gas sowie eine Anbindung an das Tele- kommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze bzw. über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch.	Der Änderung des Bebauungsplan- entwurfs und der Begründung wird zugestimmt. Der Änderung des Bebauungsplan- entwurfs und der Begründung wird zugestimmt. Der Änderung des Bebauungsplan- entwurfs und der Begründung wird zugestimmt.
--	--	--	---

16	Industrie- u. Handelskammer	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
17	Handwerkskammer für Unterfranken	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
19	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
22	Staatliches Bauamt	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
23	Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Lohr	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
24	<u>Die Autobahn GmbH, Würzburg:</u> Mit Schreiben vom 12.02.2021 wird auf die Stellungnahme vom 06.08.2020 verwiesen.	Auszug aus der Stellungnahme vom 06.08.2020: Es besteht Einverständnis, wenn nachfolgende Punkte erfüllt werden: 1. Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden. 2. Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken könnten, dürfen nicht errichtet werden. Es wird auf §33 Straßenverkehrsordnung verwiesen. 3. Oberflächen- und sonstiges Abwasser dürfen nicht auf der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden. 4. Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können. 5. Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt.

26	Bergamt Nordbayern, Regierung von Oberfranken	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
28	Kreisheimatpfleger Herr Paul Diener	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
34	Landesfischereiverband, Oberschleißheim	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
40	Reg. v. Ufr., Brand- u. Katastrophenschutz	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
41	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
42	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
44	Flugsportclub Altfeld	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
45	PLEdoc GmbH, Netzauskunft	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
46	Tennet TSO	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme
47	Bundeswehr	Stellungnahme ohne Anmerkung	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan „Hofstadter Weg“ Tiefenstein-Rettersheim
Abwägungstabelle**

Stand 31.8.2022

Nr.	Stellungnahme	Erläuterungen bzw. Hinweise zu Maßnahmen, Ergänzungen im Bebauungsplan, Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
A. Untere Naturschutzbehörde Landkreis Main-Spessart Stellungnahmen vom 17.03.2021, 28.06.2021 und 09.05.2022			
1	Artenschutzrechtliche Prüfung: Damit bei der Umsetzung keine Verstöße gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot gem. § 44 Abs.1 BNatSchG erfolgen, müssen die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz prüfbar im Plan und Text erläutert werden	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen. Die Festsetzungen in Pkt. 1.2. „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) - Biotopbäume“ und Pkt. 11 „Bauantrag“ werden entsprechend konkretisiert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt.
2	Kompensation: Mit dem ermittelten Kompensationsfaktor von 1,0 für die Fl.-Nr. 152 und 291 besteht Einverständnis. Mit dem Faktor von 0,6 für die unbebauten Grundstücke besteht nur in Teilen Einverständnis; hier muss das arten- und strukturreiche Dauergrünland im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.	Abwägungsvorschlag: - Bei einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ muss keine Kompensation erfolgen. - Der Ausgleich für das arten- und strukturreiche Dauergrünland wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 4397/51 Gem. Lengfurt erbracht; die Vorgaben zur Ansaat und Pflege werden übernommen.	Kenntnisnahme Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt.
3	Schützenswertes Grünland: Der Verlust an arten- und strukturreichem Grünland muss durch die Anlage einer entsprechenden Ausgleichsfläche mit Mindestgröße 550 m² und mit genauen Festsetzungen zur Ansaat mit Regio-Saatgut UG_11 und zur Pflege kompensiert werden.	Abwägungsvorschlag: - Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. - Der Ausgleich wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 4397/51 Gem. Lengfurt erbracht; die Vorgaben zur Ansaat und Pflege werden übernommen.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung wird zugestimmt.
4	Rahmengrün an der Außengrenze des Geltungsbereiches:	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs

	Das Rahmengrün muss mind. 3-reihig angelegt werden; nicht bepflanzte Flächen müssen mit Regio-Saatgut UG 21 Blühwiesen-/Saummischung eingesät werden, auf Pestizide und Mahd vor dem 15.6. muss verzichtet werden bei Erhalt von mind. 20% Fläche bis zum Frühjahr/Sommer des nächsten Jahres	Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechend geändert.	und der Begrünung wird zugestimmt.
5	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Biotopbäume: Vor der Entfernung der Bäume bzw. vor der Baufeldfreimachung muss festgesetzt sein, welche Bäume aus der Nutzung genommen werden. Es empfiehlt sich, wertvolle Baumgruppen für den Ersatz aus der Nutzung zu nehmen	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen. Die Festsetzungen in Pkt. 1.2. „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) - Biotopbäume“ und Pkt. 11 „Bauantrag“ werden entsprechend konkretisiert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt.
6	Artenliste Wildsträucher: - Bei den Wildsträuchern sollen nur gebietseigene und standortangepasste Gehölzarten verwendet werden mit der Angabe der Pflanzqualitäten und Pflanzabständen - Die Pflanzungen sind im Winterhalbjahr, spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen; die Herstellung der Pflanzmaßnahmen ist bei der Unteren Naturschutzbehörde Lkrs. Main-Spessart anzuzeigen. Die Pflanzungen müssen dauerhaft unterhalten, gepflegt und gewässert werden; abgängige Exemplare müssen umgehend ersetzt werden	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt.
7	Bodenschutz: Zusätzlich zu den Festsetzungen zur Überprüfung der Fläche soll in die Festsetzungen aufgenommen werden, dass bei Baumaßnahmen zwischen Anfang März und Ende August als Vermeidungsmaßnahmen für Feldvögel/Bodenbrüter die Baufeldfreimachung vor März erfolgen muss mit anschließendem Erhalt einer Schwarzbrache bis Baubeginn bzw. Baufertigstellung	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt.
8	Fassadenbegrünung: In die Pflanzenliste sollten noch geeignete – nicht invasive Arten – aufgeführt werden (z.B. Vitis vinifera, Hedera helix, Humulus lupulus, Rosen etc.)	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt.

9	Außenbeleuchtung: Bei der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sollen Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt.
10	Monitoring: Die Dokumentation der durchgeführten Kompensations-, Begrünungs- und Pflegemaßnahmen muss in den ersten 5 Jahren jährlich und anschließend alle 5 Jahre, mit anschließender Vorlage der dokumentierten Kontrollergebnisse bei der zuständigen UNB, erfolgen. Die Dokumentation soll alle Angaben zu den durchgeführten Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen enthalten	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt.

B. Untere Naturschutzbehörde Landkreis Main-Spessart
Schreiben vom 14.03.2022

1	Artenschutzrechtliche Prüfung: - Damit bei der Umsetzung keine Verstöße gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot gem. § 44 Abs.1 BNatSchG erfolgen, müssen die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz prüfbar im Plan und Text erläutert werden - Die interne Ausgleichsfläche muss im Planteil dargestellt werden	Abwägungsvorschlag: - Der Einwand wird übernommen. Die Festsetzungen in Pkt. 1.2. „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) - Biotopbäume“ und Pkt. 11 „Bauantrag“ werden entsprechend konkretisiert. - Bei einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ muss keine Kompensation erfolgen, die Darstellung einer internen Ausgleichsfläche entfällt somit.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt Kenntnisnahme
2	Artenschutz bei Fällungs-, Abriss- und Bauarbeiten: Es ist zu beachten, dass auch aktuell nicht besetzten Höhlen, Quartiere etc. von besonders und/oder streng geschützten Arten gesetzlich geschützt sind. Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten sind im Vorfeld zu erfassen; der Verlust ist möglichst im Vorfeld zu kompensieren. Es ist darzustellen, wo	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen. Die Festsetzungen in Pkt. 1.2. „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) - Biotopbäume“ und Pkt. 11 „Bauantrag“ werden entsprechend konkretisiert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt

	entsprechende Kompensationsmaßnahmen erfolgen sollen.		
3	Schützenswertes Grünland: Der Eingriff in das arten- und strukturreiche Grünland muss im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden	Abwägungsvorschlag: - Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. - Der Ausgleich wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 4397/51 Gem. Lengfurt erbracht; die Vorgaben zur Ansaat und Pflege werden übernommen.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt
4	Kompensation – Interne Ausgleichsfläche: - Es muss Regio-Saatgut der Region „Hessisches Bergland (PR 4) verwendet werden - Die sockellose Zäunung der Ausgleichsfläche ist 10 Jahre, spätestens 15 Jahre nach Herstellung der Gehölzpflanzungen wieder zu entfernen. - Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind rechtlich und dinglich zu sichern. Ein entsprechender Nachweis ist der zuständigen Gestattungsbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen	Abwägungsvorschlag: Bei einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB „<i>Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren</i>“ muss keine Kompensation erfolgen, die interne Ausgleichsfläche entfällt somit.	Kenntnisnahme
5	Monitoring: Die Dokumentation der durchgeführten Kompensations-, Begrünungs- und Pflegemaßnahmen muss in den ersten 5 Jahren jährlich und anschließend alle 5 Jahre, mit anschließender Vorlage der dokumentierten Kontrollergebnisse bei der zuständigen UNB, erfolgen. Die Dokumentation soll alle Angaben zu den durchgeführten Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen enthalten	Abwägungsvorschlag: Der Einwand wird übernommen, die Festsetzungen werden geändert.	Der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begrünung wird zugestimmt
6	- Die erforderlichen Kompensationsflächen bzw. –maßnahmen sind incl. Grünordnungsplan und den Festsetzungen zu Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltspflege von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden - Hinsichtlich der Optimierung der Nutzung und Pflege der Kompensationsflächen und der Geltungsbereiche ist der Unteren Naturschutzbehörde – bestenfalls für	Abwägungsvorschlag: - Der Punkt wird zur Kenntnis genommen. - Der Punkt wird zur Kenntnis genommen	Kenntnisnahme

	alle Flächen – eine zuständige Ansprechperson zu nennen.		
C. BUND Kreisgruppe Main-Spessart Stellungnahme vom 06.08.2020			
1	Position des BUND: - In Anbetracht sinkender Bevölkerungszahlen, insbesondere auch in unserer Region, die zu den Abwanderungsregionen zählt, halten wir die Ausweisung neuer Baugebiete – und sei es auch nur kleinfächig – auf der grünen Wiese oder am Ortsrand außerhalb bestehender Ortsgrenzen nicht mehr für sinnvoll. Projektbeurteilung: - Der § 13b BauGB ist zum 31.01.2019 ausgelaufen und kann deshalb nicht angewendet werden. Eine ausführliche Umweltprüfung ist notwendig Artenschutz: - Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter sind entgegen gutachterlicher Aussage nicht auszuschließen. Habitatstrukturen sind durchaus vorhanden. Hier muss eine fachlich ausreichende Überprüfung erfolgen - Quartiere von Fledermäusen in den Obstbäumen können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden; auch bei dem vorhandenen Schuppen muss eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgen Grünland	Abwägungsvorschlag: - Die Position des BUND wird zur Kenntnis genommen. - Die Anwendung des § 13b BauGB ist gem. Schreiben des LRA Main-Spessart vom 02.03.2022 wieder möglich. Bei einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ muss keine Umweltprüfung und Kompensation erfolgen. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Geltungsbereichs erfolgte September 2020. Ein Vorkommen der Zauneidechse und Schlingnatter kann ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen zum Schutz der Höhlenbäume werden konkretisiert. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 4397/51 Gem. Lenafurt	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

	Es muss eine ausreichende Überprüfung des Grünlands auf arten- und strukturreiches Dauergrünland im Sinne des Art. 23 Abs. 1 erfolgen	erbracht; die Vorgaben zur Ansaat und Pflege werden übernommen.	
--	---	---	--

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Behandlungs- und Beschlussvorschlägen in der Abwägungstabelle (Stand:13.09.2022, 31.08.2022) wird gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des geänderten Entwurfes vom 12.09.2022 die nochmalig notwendige Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15	
Ja-Stimmen:	15	
Nein-Stimmen	0	
Persönlich beteiligt:	0	nach Art. 49 GO

Für die Richtigkeit des Auszugs

Triefenstein, 14.10.2022

Volker Kuhn

Fachbereichsleiter

Bau- u. Liegenschaftsverwaltung