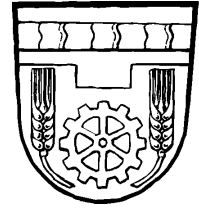


Markt Thüngen



Niederschrift über die 9. Sitzung des Marktgemeinderates am Montag, 9. Juli 2018 im Sitzungssaal des Rathauses Thüngen

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung:

- 1. Bauleitplanung Am Kies II
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit,
Satzungsbeschluss
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

A. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Am Aufstellungsverfahren wurden mit Schreiben vom 06.03.2018 folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Peterplatz 9, 97070 Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Flughafenstr. 118, 90411 Nürnberg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Bayreuth, Ludwigstr. 20, 95444 Bayreuth
- Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt
- Markt Zelligen, Würzburger Str. 26, 97225 Zelligen
- Stadt Karlstadt, Zum Helfenstein 2, 97753 Karlstadt
- Stadt Arnstein, Marktstraße 37, 97450 Arnstein
- Gemeinde Retzstadt, Rathausplatz 5, 97282 Retzstadt
- Kreisbrandrat Herr Peter Schmidt, Hofbergstr. 1, 97737 Gemünden a. Main
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg, Zeller Str. 40, 97082 Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt (AELF), Ringstr. 51, 97753 Karlstadt
- Kataster- und Vermessungsamt Main-Spessart, Erthalstr. 1, 97816 Lohr am Main
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE), Zeller Str. 40, 97082 Würzburg
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Str. 160, 86179 Augsburg
- Bayerischer Bauernverband, Werner-von-Siemens-Str. 55a, 97076 Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München

- Staatl. Bauamt, Weißenburgstr. 6, 97082 Würzburg
- Mainfranken Netze GmbH, Haugerring 5, 97070 Würzburg
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM), Am Güßgraben 9, 97209 Veitshöchheim
- Gasversorgung Unterfranken GmbH, Nürnberger Str. 125, 97076 Würzburg
- PLEdoc GmbH, Gladbecker Str. 404, 45326 Essen
- Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH, Zum Helfenstein 4-6, 97753 Karlstadt
- Bayer. Industrieverband Steine und Erden, Beethovenstr. 8, 80336 München
- Bayernwerk AG, Dillberg 10, 97828 Marktheidenfeld
- Deutsche Bahn AG, Sandstr. 38-40, 90443 Nürnberg
- Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstr. 2, 90443 Nürnberg
- DB Immobilien Region Süd, Barthstr. 12, 80338 München
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
- Kirsch + Sohn GmbH, Weißensteinstr. 32-34, 97737 Gemünden a. Main
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, Abfallwirtschaftsbetrieb Team Orange, Am Güßgraben 9, 97209 Veitshöchheim
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schürerstraße 9a, 97070 Würzburg
- Telekom Deutschland GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn
- Kabel Deutschland Holding AG, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring
- E-Plus Service GmbH, E-Plus-Str. 1, 40472 Düsseldorf
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Erthalstr. 1, 97816 Lohr a. Main
- TenneT TSO GmbH, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg
- DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Bayreuther Str. 1, 90409 Nürnberg
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Unternehmenszentrale, Am DFS-Campus 10, 63225 Langen
- Kreisheimatpfleger Georg Büttner, Brunnengasse 6, 97753 Karlstadt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Main-Spessart, Südring 2, 97828 Marktheidenfeld
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Retzbach und Umgebung, Herr Norbert Hörning, Kugelberg 12, 97225 Retzbach
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV), Fischergasse 12, 97816 Lohr a. Main
- NWM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH, Theresienstr. 6-8, 97070 Würzburg
- Omnibusverkehr Franken GmbH, Wernfelder Str. 30, 97737 Gemünden a. Main
Pfarreiengemeinschaft Retztal, Kapellenweg 1, 97225 Zelligen

Keine Äußerung innerhalb der gesetzten Frist (bis 20.04.2018):

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und machten von ihrem Recht, sich zur Planung zu äußern keinen Gebrauch, so dass davon ausgegangen werden kann, dass wahrzunehmende öffentliche Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden:

- Kreisbrandrat Herr Peter Schmidt, Hofbergstr. 1, 97737 Gemünden a. Main

- Kataster- und Vermessungsamt Main-Spessart, Erthalstr. 1, 97816 Lohr am Main
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München
- Mainfranken Netze GmbH, Haugerring 5, 97070 Würzburg
- Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM), Am Güßgraben 9, 97209 Veitshöchheim
- Gasversorgung Unterfranken GmbH, Nürnberger Str. 125, 97076 Würzburg
- Deutsche Bahn AG, Sandstr. 38-40, 90443 Nürnberg
- Kirsch + Sohn GmbH, Weißensteinstr. 32-34, 97737 Gemünden a. Main
- Telekom Deutschland GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn
- E-Plus Service GmbH, E-Plus-Str. 1, 40472 Düsseldorf
- Kreisheimatpfleger Georg Büttner, Brunnengasse 6, 97753 Karlstadt
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Retzbach und Umgebung, Herr Norbert Hörning, Kugelberg 12, 97225 Retzbach
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV), Fischergasse 12, 97816 Lohr a. Main
- NWM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH, Theresienstr. 6-8, 97070 Würzburg
- Omnibusverkehr Franken GmbH, Wernfelder Str. 30, 97737 Gemünden a. Main
- Pfarreiengemeinschaft Retztal, Kapellenweg 1, 97225 Zelligen

Äußerung ohne Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben mit Ihrer Antwort jedoch keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Flughafenstr. 118, 90411 Nürnberg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Bayreuth, Ludwigstr. 20, 95444 Bayreuth
- Markt Zelligen, Würzburger Str. 26, 97225 Zelligen
- Stadt Karlstadt, Zum Helfenstein 2, 97753 Karlstadt
- Stadt Arnstein, Marktstraße 37, 97450 Arnstein
- Gemeinde Retzstadt, Rathausplatz 5, 97282 Retzstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt (AELF), Ringstr. 51, 97753 Karlstadt
- PLEdoc GmbH, Gladbecker Str. 404, 45326 Essen
- Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH, Zum Helfenstein 4-6, 97753 Karlstadt
- Bayer. Industrieverband Steine und Erden, Beethovenstr. 8, 80336 München
- Bayernwerk AG, Dillberg 10, 97828 Marktheidenfeld
- DB Immobilien Region Süd, Barthstr. 12, 80338 München
- Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg, Abfallwirtschaftsbetrieb Team Orange, Am Güßgraben 9, 97209 Veitshöchheim
- Kabel Deutschland Holding AG, Betastraße 6-8, 85774 Unterföhring
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Erthalstr. 1, 97816 Lohr a. Main
- TenneT TSO GmbH, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg

Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- 1 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Peterplatz 9, 97070 Würzburg
- 2 Regionaler Planungsverband Würzburg, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt
- 3 Landratsamt Main-Spessart, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt
- 4 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg, Zeller Str. 40, 97082 Würzburg
- 5 Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken (ALE), Zeller Str. 40, 97082 Würzburg
- 6 Bayer. Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Str. 160, 86179 Augsburg
- 7 Bayerischer Bauernverband, Werner-von-Siemens-Str. 55a, 97076 Würzburg
- 8 Staatl. Bauamt, Weißenburgstr. 6, 97082 Würzburg
- 9 Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstr. 2, 90443 Nürnberg
- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
- 11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schürerstraße 9a, 97070 Würzburg
- 12 DFMG Deutsche Funkturm GmbH, Bayreuther Str. 1, 90409 Nürnberg
- 13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Main-Spessart, Südring 2, 97828 Marktheidenfeld

Zusammenfassung der eingegangenen Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange

1. Regierung von Unterfranken, vom 13.04.2018

„Die Regierung von Unterfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach

Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf wie folgt Stellung:

Der Markt Thüngen plant, am südöstlichen Ortsrand ein allgemeines Wohngebiet im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB auszuweisen. Mit dem vorliegenden Bauleitplan wird, basierend auf dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 3,2 ha ein allgemeines Wohngebiet für 30 bis 32 Bauplätze ausgewiesen:

Das geplante Wohngebiet liegt zum großen Teil innerhalb eines landschaftlichen

Vorbehaltsgebiets außerhalb von Naturschutzflächen (Ziel 7.1.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP –), in dem den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu-kommt (Ziel B I 2.1 Regionalplan Würzburg – RP 2 –). Somit bestehen Bedenken gegen die Bauleitplanung, die dann zurückgestellt werden können, wenn der Markt Thüngen dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht bemisst und die Naturschutzbehörde keine Einwände zu den Planungen erhebt.

Im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Ziel 3.2 LEP) und auch angesichts der in der Bestandsanalyse aufgeführten 15 Leerstände und 18 Baulücken werden außerdem folgende Hinweise eingebracht:

-Die Umsetzung des geplanten Baugebiets sollte so nachhaltig und flächensparend wie möglich geschehen (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 und 3.2 LEP sowie B II RP 2, und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz). Begrüßt wird, dass die Flächen lt. Begründung im Gemeindeeigentum sind und somit auch im Sinne des Flächensparens für eine Bebauung aktivierbar sind.

-In Hinblick auf die vorhandenen Reserveflächen, die lt. Begründung „zum überwiegenden Teil derzeit nicht zur Verfügung“ stehen, sollten Initiativen im Sinne der Innenentwicklung zur Baulandaktivierung ergriffen werden (Stichwort: „kommunales Flächenmanagement“, vgl. Begründung zu LEP 3.2).

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

Abwägung

Zunächst ist festzustellen, dass der Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die Belange der Raumordnung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans bereits geklärt wurden, da dieses genehmigt und wirksam ist.

Es wird darauf verwiesen, dass sich im Plangebiet mit dem dortigen Ackerland (Stilllegungen) keine naturschutzfachlich höherwertigen Lebensräume befinden.

Erst die weiter südlich /südwestlich liegenden Bereiche lassen einen landschaftlichen Vorbehalt begründen. Die scheinbare Überschneidung der Ackerflächen im Geltungsbereich mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist daher inhaltlich nicht begründbar.

Vielmehr wird durch die festgesetzten, etwa 15 m breiten Grünflächen mit Pufferfunktionen zwischen Baugebiet und südlich und östlich angrenzenden Wald-, Hecken- und Wiesenstrukturen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege hiermit Rechnung getragen.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 18.06.2018 werden keine Einwände im Hinblick auf das Vorhandensein eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets erhoben. Die untere Naturschutzbehörde wünscht lediglich eine Konkretisierung der Planung im Hinblick auf die Gehölz- und Saatgutauswahl.

Vor diesem Hintergrund wird die in den Festsetzungen definierte Ansaat mit gebietseigenem Saatgut artenreichen Extensivgrünlands redaktionell durch eine beispielhafte Liste der Artenzusammensetzung mit Konkretisierung des Herkunfts- bzw. Produktionsraums (HK 11 Südwestdt. Bergland / PR 7 Süddt. Berg- und

Hügelland) in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt. Gleichmaßen wird eine redaktionelle Ergänzung für die Herkunft der Gehölze in den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Bedenken zurückgestellt werden können.

Der Reduzierung des Flächenverbrauchs wird im Bebauungsplanentwurf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen Rechnung getragen. Die vorgeschlagenen Bauplätze haben im Durchschnitt eine Größe zwischen 550 und 700 qm, die aufgrund der relativ steilen Geländeverhältnisse und der damit verbundenen schwierigen Erschließung als angemessen zu bewerten ist. Lediglich im südlichen Bereich weisen die Baugrundstücke eine größere Fläche auf, die durch den südlichen Wald und die daraus resultierende Baumfallgrenze erforderlich ist.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung die vorhandenen Potentialflächen ermittelt wurden und eine Bedarfsprognose erstellt wurde, welche darlegt, dass über die Potentialflächen hinaus der Bedarf für ein Baugebiet besteht. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Fläche des Plangebiets vollständig im Eigentum der Gemeinde befindet, wird mittels Bauverpflichtung sichergestellt, dass in diesem Gebiet keine neuen Baulücken entstehen.

Die Bemühungen des Marktes Thüngen, die vorhandenen Reserveflächen zu aktivieren, werden jedoch unabhängig von der Ausweisung eines neuen Baugebiets weitergeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Regierung von Unterfranken wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen, textlichen Änderungen werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Regierung von Unterfranken wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen, textlichen Änderungen werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

2. Regionaler Planungsverband Würzburg vom 16.04.2018

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

Das geplante Wohngebiet liegt zum großen Teil innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets außerhalb von Naturschutzflächen (Ziel 7.1.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP), in dem den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt (Ziel B I 2.1 Regionalplan Würzburg – RP 2). Somit bestehen Bedenken gegen die Bauleitplanung, die dann zurückgestellt werden können, wenn der Markt Thüngen dem mit der Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützten Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht bemisst und die Naturschutzbehörde keine Einwände zu den Planungen erhebt.

Außerdem sollte, auch im Hinblick auf die in der Bestandsanalyse genannten Reserveflächen die Umsetzung dieses geplanten Baugebiets so nachhaltig und flächensparend wie möglich geschehen (vgl. Ziele und Grundsätze in 3.1 und 3.2

Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP sowie B II Regionalplan Würzburg, RP 2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz)"

Abwägung

Zunächst ist festzustellen, dass der Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die Belange der Raumordnung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans bereits geklärt wurden, da dieser genehmigt ist.

Es wird darauf verwiesen, dass sich im Plangebiet mit dem dortigen Ackerland (Stilllegungen) keine naturschutzfachlich höherwertigen Lebensräume befinden.

Erst die weiter südlich /südwestlich liegenden Bereiche lassen einen landschaftlichen Vorbehalt begründen. Die scheinbare Überschneidung der Ackerflächen im Geltungsbereich mit einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist daher inhaltlich nicht begründbar.

Vielmehr wird durch die festgesetzten, etwa 15 m breiten Grünflächen mit Pufferfunktionen zwischen Baugebiet und südlich und östlich angrenzenden Wald-, Hecken- und Wiesenstrukturen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege hiermit Rechnung getragen.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 18.06.2018 werden ebenfalls keine Einwände im Hinblick auf das Vorhandensein eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets erhoben. Die untere Naturschutzbehörde wünscht lediglich eine Konkretisierung der Planung im Hinblick auf die Gehölz- und Saatgutauswahl.

Vor diesem Hintergrund wird die in den Festsetzungen definierte Ansaat mit gebietseigenem Saatgut artenreichen Extensivgrünlands redaktionell durch eine beispielhafte Liste der Artenzusammensetzung mit Konkretisierung des Herkunfts- bzw. Produktionsraums (HK 11 Südwestdt. Bergland / PR 7 Süddt. Berg- und Hügelland) in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Gleichmaßen wird eine redaktionelle Ergänzung für die Herkunft der Gehölze in den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Bedenken zurückgestellt werden können.

Der Reduzierung des Flächenverbrauchs wird im Bebauungsplanentwurf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen Rechnung getragen. Die vorgeschlagenen Bauplätze haben im Durchschnitt eine Größe zwischen 550 und 700 qm, die aufgrund der relativ steilen Geländeverhältnisse und der damit verbundenen schwierigen Erschließung als angemessen zu bewerten ist. Lediglich im südlichen Bereich weisen die Baugrundstücke eine größere Fläche auf, die durch den südlichen Wald und die daraus resultierende Baumfallgrenze erforderlich ist.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung die vorhandenen Potentialflächen ermittelt wurden und eine Bedarfsprognose erstellt wurde, welche darlegt, dass über die Potentialflächen hinaus der Bedarf für ein Baugebiet besteht. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Fläche des Plangebiets vollständig im Eigentum der Gemeinde befindet, wird mittels Bauverpflichtung sichergestellt, dass in diesem Gebiet keine neuen Baulücken entstehen.

Die Bemühungen des Marktes Thüngen, die vorhandenen Reserveflächen zu aktivieren, werden jedoch unabhängig von der Ausweisung eines neuen Baugebiets weitergeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Würzburg wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die

redaktionellen, textlichen Änderungen werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Würzburg wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Die redaktionellen, textlichen Änderungen werden in die Planunterlagen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

3. Landratsamt Main-Spessart vom 18.06.2018

Der Markt Thüngen plant die Erweiterung des Baugebietes „Am Kies“ durch den Bebauungsplan „Am Kies II“, der unter den vereinfachten Bedingungen des Verfahrens nach § 13 b BauGB als allgemeines Wohngebiet zugelassen werden soll.

Das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Bauleitplanung/Städtebau:

Aus Sicht der Städteplanung besteht grundsätzliches Einverständnis mit der Planung. Jedoch sollte für mögliche Pultdächer, sowohl bei Wohnhäusern wie bei Garagen, festgelegt werden, dass diese „mit dem Hang“, also die abfallende Dachfläche parallel zur Hangneigung, auszuführen ist.

Aus bauleitplanerischer Sicht werden ebenfalls keine Bedenken vorgebracht. Es wäre lediglich zu überlegen, dass bei der textlichen Festsetzung zu den Vollgeschossen, die im 2. Satz bei aufgrund der vorhandenen Geländebeziehungen entstehenden Vollgeschossen im Untergeschoss verlangt, dass dann das Dachgeschoss als „geneigtes Dach auszubilden ist“, erläuternd erklärt werden sollte, welche Neigung nicht unterschritten werden soll bzw. – wie von hier vermutet wird – ein Sattel- oder Pultdach zur Ausführung kommen soll. Dann sollte dies jedoch, was die Planungsabsicht angeht, auch eindeutiger formuliert werden. Denn selbst ein mit 5 ° Dachneigung ausgebildetes Pultdach wird sicher vom objektiven Betrachter als Flachdach ausgebildet wahrgenommen und sollte wohl nach dem Willen des Marktes Thüngen gerade hier nicht verwirklicht werden, wäre aber nach dem Text der Festsetzung „geneigt“.

Abwägung

zu Bauleitplanung/Städtebau

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine Einschränkung der Dachneigung von Pultdächern in Bezug auf das Hanggelände nicht sinnvoll ist, da dies aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Baugebiet um einen Nordhang handelt, die Möglichkeit von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen auf den Dachflächen ausschließen würde. Im Sinne der Energieeinsparung ist dies nicht empfehlenswert.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist eine Einschränkung im Hinblick auf die festgesetzte Wandhöhe, welche sowohl für die Tal- als auch Bergseite gilt, zudem nicht erforderlich. Bei Planung eines dem Hang entgegenlaufenden Pultdachs wäre hierbei letztendlich die Firsthöhe auf die festgesetzte Wandhöhe begrenzt.

Für das WA 5 ist die Wandhöhe von 6,25 m nur auf die bergseitige Außenwand begrenzt, da als Referenzpunkt das natürliche Gelände an der bergseitigen Außenwand definiert ist. Hier könnte demnach ein dem Hang gegensätzliches Pultdach für die talseitige Außenwand die Firsthöhe von 8,50 m erreichen. Nachdem es sich für das WA 5 jedoch lediglich um 4 Grundstücke im

Kurvenbereich der Erschließungsstraße handelt, wird auf eine weitere Einschränkung verzichtet.

Für Pultdächer an Garagen ist eine Dachneigung von max. 15° festgesetzt. Nachdem die Garagen üblicherweise als Grenzgaragen errichtet werden dürften, ist die Höhe dieser Gebäude aufgrund BayBo Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 auf eine maximale, mittlere Wandhöhe von 3,00 m limitiert. Insofern wird die Einschränkung einer auf die Hangneigung entsprechende Dachneigung als nicht erforderlich betrachtet.

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung (Vollgeschosse) wird redaktionell wie folgt ergänzt:

„Bei der Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen ist das Untergeschoss als weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, sofern dies ohne Abgrabungen aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse entsteht. In diesem Fall ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung von mind. 20° auszubilden

Wasserrecht/Bodenschutz:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kies“ besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Es ist jedoch zu prüfen, ob die vorhandenen Abwasseranlagen eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des im geplanten Baugebiet anfallenden Abwassers hat. Auf den von wasserrechtlicher Seite bereits geforderten Nachweis der ausreichenden Bemessung der Kläranlage und Mischwasserbehandlungsanlagen im Bescheid vom 10.08.2015 wird insoweit verwiesen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem neuen Baugebiet in die Wern der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Diese ist unter Beifügung prüffähiger Planunterlagen beim Landratsamt Main-Spessart, SG 44, zu beantragen.

Abwägung

zu Wasserrecht/Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachbereichs Wasserrecht/Bodenschutz grundsätzlich Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht.

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem, es wurde geprüft, dass die vorhandene Kanalisation das im Baugebiet anfallende Abwasser aufnehmen kann. Die Nachweise über die Auslastung der vorhandenen Kläranlage werden derzeit geprüft und baldmöglichst dem Landratsamt Main-Spessart vorgelegt.

Der Antrag für die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung

Naturschutz:

Die Fläche für das Baugebiet „Am Kies II“ liegt am Südostrand von Thüngen an einem Nordosthang.

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Planung dahingehend zu ergänzen, dass für Pflanzungen auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nur standortheimische Gehölze zu verwenden sind. Dafür ist eine eigene Pflanzliste zu erstellen. Das zu verwendende Saatgut für die Flächen ist zu präzisieren.

Abwägung

zu Naturschutz

Im Bebauungsplan sind hier bereits landschaftliche Baumarten und Sträucher mit Auswahlliste aus gebietseigener Herkunft festgesetzt (s. textliche Festsetzungen Pkt. 8.1. und 8.2.4). Das Herkunftsgebiet „Süddt. Berg- und Hügelland, Fränkische Platten und Mittelfränk. Becken“ wird in den textlichen Festsetzungen nach Ziffer 8.2 redaktionell ergänzend wie folgt benannt:

„Die Sträucher sind aus gebietseigener Herkunft des süddeutschen Berg- und Hügellands, der Fränkischen Platten und des Mittelfränkischen Beckens zu verwenden.

Für private Grundstücke wird die Pflanzliste empfohlen.“

Die in den Festsetzungen unter Ziffer 8.1. Ausgleichsfläche A1 definierte Ansaat mit gebietseigenem Saatgut artenreichen Extensivgrünlands wird durch eine beispielhafte Liste der Artenzusammensetzung mit Konkretisierung des Herkunfts- bzw. Produktionsraums (HK 11 Südwestdt. Bergland / PR 7 Süddt. Berg- und Hügelland) in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 8.3. redaktionell ergänzt.

Immissionsschutz:

Zu o.g. Bauleitplanung wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Das antragsgegenständliche Gebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der B 26 sowie der Schienenstrecke 5230. Dem Antrag wurde ein schalltechnisches Gutachten der Firma Wölfel vom 15.12.2017 beigelegt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere zur Nachtzeit erheblich überschritten werden. Gegen die Planung müssen daher Bedenken angemeldet werden. Soll dennoch an der Planung festgehalten werden, sind – sofern die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie von der Gutachterin angegeben zu keiner nennenswerten Verbesserung der Schallimmissionssituation führt – gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Die hierzu im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in die Festsetzungen aufgenommen. Bei Umsetzung der genannten passiven Schallschutzmaßnahmen kann dem Vorhaben aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

Abwägung

zu Immissionsschutz

Im Gutachten der Firma Wölfel wird bereits festgestellt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wenig Sinn machen, da sie eine Trennung zwischen bestehendem und geplantem Wohngebiet bedeuten würden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen direkt an der Schallquelle (Bahnstrecke bzw. Bundesstraße B 26) sind aufgrund der relativ großen Entfernung zum Plangebiet und der Topografie ebenfalls nicht sinnvoll, sie müsste sich zudem aufgrund des Abstands zum Plangebiet auf eine große Länge erstrecken.

Resultierend hieraus sind passive Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen nach Ziffer 7 „Immissionsschutz“ festgesetzt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat im Zuge der Bauvorhaben zu erfolgen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund dieser Festsetzungen dem

Bebauungsplan aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt werden kann.

Kommunalrecht:

Den Grundstücken wird im beitragsrechtlichen Sinn eine ausreichende straßenmäßige Erschließung vermittelt.

Die Belange der leitungsgebundenen Einrichtungen, Kanalisation und Wasserversorgung, wurden berücksichtigt (s. Seiten 14 - 16 der Begründung zum Bebauungsplan).

Das Bebauungsplangebiet ist mit ca. 32 neuen Bauplätzen herstellungsbeitragsrechtlich relevant. Es ergeben sich bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Grundstücks- und Geschoßflächen Änderungen hinsichtlich der Festsetzung der Herstellungsbeiträge Wasser/Kanal.

Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan und die Errichtung des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet keine Bedenken.

Abwägung

Erschließungsbeiträge sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern eine Folge daraus.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan aus Sicht des Kommunalrechts bestehen.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart wird zugestimmt.

Diskussionsverlauf:

Marktgemeinderat Bernd Müller und Marktgemeinderätin Kathrin Schilling regen an, die vorgegebene Dachneigung von 35°, für das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss, auf 20 ° zu verändern.

2. Bgm. Wolfgang Hess und Marktgemeinderat Werner Trabold wünschen eine Erweiterung der vorgeschlagenen Bepflanzung.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart wird in der geänderten Fassung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

4. Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg vom 20.04.2018

Mit Ihrem Schreiben vom 06.03.2018 übersandten Sie uns die Unterlagen zu dem o.g. Vorhaben.

Der Markt Thüngen beabsichtigt den Bebauungsplan „Am Kies II“ neu aufzustellen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Das Vorhaben liegt jedoch im Einzugsgebiet und im vorgeschlagenen Vorbehaltsgebiet für die Werntalbrunnen und den

Tiefbrunnen „Im Ried“, welche der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Karlstadt und den Markt Thüngen dienen. Das gemeinsame Wasserschutzgebiet „Werntal“ beginnt gut 400 m nördlich des Planungsgebietes.

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Die Öffentliche Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.

Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen. Laut Planunterlagen wird für den neuen Versorgungsbereich der Bau einer Druckerhöhungsanlage erforderlich, um das künftige Baugebiet mit Trinkwasser versorgen zu können.

Im geplanten Baugebiet kann das lokale Auftreten von Hang- oder Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Für diesen Fall sind geeignete Bauweisen zu wählen (z. B.: wasserdichte Wannen). Im Bebauungsplan werden entsprechende Schutzmaßnahmen für Kellergeschosse, wie z.B. wasserundurchlässiger Beton, empfohlen. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten

Abwägung

zu 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Planung grundsätzlich Einverständnis besteht.

Die Sicherstellung des Schutzes des Grundwassers ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der Erschließungsmaßnahme bzw. der Bauvorhaben.

Es wird ein textlicher Hinweis wie folgt redaktionell ergänzt:

„Bodeneingriffe sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.“

Die Beschränkung der Flächenversiegelungen wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl gesteuert. Die Versiegelungsflächen der Erschließungsstraßen sind mit der geplanten Bügelvariante, über welche eine zweihüftige Erschließung der Grundstücke erfolgt, so gering wie möglich gehalten.

Im Zuge der bereits erstellten Vorplanung wurde dieser Punkt geprüft, die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig ausreichend bemessen.

Im Zuge der tiefbaulichen Erschließung wird eine Trinkwasserdruckerhöhungsanlage gebaut. Dies ist bereits Bestandteil der Planung

In den textlichen Hinweisen ist unter Ziffer 4 – Grundwasser, Hang- und Schichtenwasser - bereits die Empfehlung der Ausführung von wasserdichten Wannen enthalten. Gleiches gilt für den Hinweis, dass gezielte Grundwasserabsenkungen wasserwirtschaftlich nicht zulässig sind.

In den textlichen Hinweisen wird unter Ziffer 4- Grundwasser, Hang- und Schichtenwasser – redaktionell wie folgt ergänzt:

„Die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) sind zu beachten.“

2. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Auf dieser Fläche sollen 30 bis 32 neue Wohnhäuser entstehen.

Abwasserbeseitigung

Die geplante Abwasserentsorgung erfolgt im

Trennsystem. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen und entspricht den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Marktgemeinde Thüngen der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Es ist zu prüfen, ob im Hinblick auf die Überrechnung der Kläranlage der Abwasseranfall aus den Erweiterungsflächen berücksichtigt wurde und eine ausreichende Kapazität für das mehranfallende Abwasser auf der Kläranlage bereitsteht. Des Weiteren ist zu überprüfen, ob das weiterführende Kanalnetz mit den vorhandenen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leitungsfähig ist, und ob die Planung in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt wurde.

Abwägung

zu Abwasserbeseitigung

Bei der Erstellung der Antragsunterlagen der

Mischwasserbehandlungsbauwerke mit der

Kläranlage ist der Umgriff der Wohnbebauung „Am Kies II“ berücksichtigt worden.

Grundsätzlich findet bei der Neubemessung dieser Anlagen der aktuelle

Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Derzeit werden die Antragsunterlagen vom

Büro Köhl erstellt. Sobald diese fertiggestellt sind, werden die Antragsunterlagen

dem Landratsamt Main-Spessart übersandt.

Niederschlagswassereinleitung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, und Straßenflächen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Kleine Wern eingeleitet. Bei der Planung sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DW-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA-Merkblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu beachten.

Abwägung

zu Niederschlagswassereinleitung

In den textlichen Hinweisen ist unter Ziffer 6 – Umgang mit Niederschlagswasser – bereits auf die Beachtung der DW-Merkblätter hingewiesen. Zur Verdeutlichung wird jedoch wie folgt ergänzt:

„Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) hingewiesen.“

3. Oberflächengewässer

Von der geplanten Maßnahme ist kein vorläufig gesichertes bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers betroffen.

Abwägung

zu 3. Oberflächengewässer

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Maßnahme kein vorläufig gesichertes bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers betroffen ist.

4. Altablagerungen, Bodenschutz

In diesem Bereich sind dem Wasserwirtschaftsamt derzeit keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Sollten Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.

Abwägung

zu 4. Altablagerungen, Bodenschutz Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Wasserwirtschaftsamt für das Gebiet derzeit keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt sind.

In den textlichen Hinweisen wird wie folgt ergänzt:

„11. Altlasten

Sollten Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.“

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

5. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken vom 21.03.2018

Der Markt Thüngen ist Mitglied der kommunalen Allianz "Main-Werntal – erleben verbindet". Das integrierte Ländliche Entwicklungskonzept ist fertiggestellt und liegt den Mitgliedsgemeinden der Allianz vor. Ein wichtiges Handlungsfeld ist die Orts- und Siedlungsentwicklung der Allianzgemeinden. Im Rahmen der Aufarbeitung des Vitalitätschecks 2.0 wurde festgestellt, dass in den Gemeinden der Allianz viele

unbebaute Bauflächen vorhanden sind. Auch für den Markt Thüngen wurden Baulücken (ca. 18) und Wohngebäude mit Leerstand und Leerstandsrisiko (ca. 15) lokalisiert (siehe Anlage).

Ziel der Allianzgemeinden ist es, dieses Potential zukünftig zu nutzen.

Ein weiteres Ziel der Allianz ist es, durch Innenentwicklungskonzepte die Ortskerne in Ihrer Mittelpunktfunktion zu stärken und dadurch flächenverbrauchende Siedlungserweiterungen an den Ortsrändern zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung im Landkreis Main-Spessart mit einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang über 6 % bestehen Bedenken gegen die Neuausweisung eines Baugebietes am Siedlungsrand, auch wenn gegen den Landkreistrend für den Markt Thüngen sogar ein kleiner Bevölkerungszuwachs prognostiziert wird.

Aus Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken sollte für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden, um die Wohnqualität des Altortbereiches zu erhalten und die vorhandenen Infrastrukturmaßnahmen effizient zu nutzen.

Die weitere Ausweisung eines Baugebietes würde den schon bestehenden unterschiedlichen Altersaufbau der Bevölkerung zwischen dem historischen Altort und Neubaugebieten südlich der Bahnlinie weiter verfestigen, die Überalterung des Altortes möglicherweise sogar noch verstärken.

Der Wunsch nach Baugrundstücken im Markt Thüngen und die schwierige Aktivierung von privaten Baugrundstücken und Leerständen auf dem Bau- und Wohnungsmarkt sind dem ALE Unterfranken bekannt.

Die bisherigen Anstrengungen des Marktes Thüngen, diese zu aktivieren und zu vermitteln, werden vom ALE begrüßt. Diese sollte der Markt Thüngen auch in Zukunft intensiv weiterverfolgen.

Der Markt Thüngen wird aus oben genannten Gründen daher gebeten, die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes nochmals kritisch zu hinterfragen und mindestens teilweise darauf zu verzichten.

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.

Abwägung

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird unter Ziffer 3 „Abschätzung des Bauflächenbedarfs“ erläutert, dass selbst im Falle der Aktivierung sämtlicher bestehender Reserven im Altortsbereich (Baulücken und Leerstände) aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der voraussichtlichen, rückgängigen Belegungsdichte der Wohneinheiten ein Bedarf von weiteren 32 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 besteht. Nachdem die vollständige Aktivierung aller bestehenden Reserven, welche sich zum Großteil in Privathand befinden, mittelfristig nicht realisierbar ist, kann selbst mit dem neuen Baugebiet nur ein Teil des derzeitigen und zukünftigen Wohnflächenbedarfs gedeckt werden.

Zur Aktivierung der vorhandenen, noch unbebauten Bauflächen hat der Markt Thüngen in den letzten Jahren folgende Maßnahmen durchgeführt: es wurde ein

Leerstandskataster angelegt und die Eigentümer der entsprechenden Anwesen wurden von der Gemeindeverwaltung im Hinblick auf einen eventuellen Verkaufswillen angeschrieben. Zudem wird weiterhin auf direkter, persönlicher Ebene versucht Bauwerbern unbebaute, private Grundstücke zu vermitteln.

Insofern lässt sich der Bedarf an Bauflächen mittelfristig nur über die Ausweisung neuer Flächen decken.

Die Ausweisung des geplanten Baugebiets ist daher unverzichtbar, sofern man den Zuzug neuer Bürger ermöglichen will.

Natürlich wird der Markt Thüngen auch weiterhin versuchen, die vorhandenen Reserve-Bauflächen zu aktivieren.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

6. Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 10.04.2018

Mit Schreiben vom 06.03.2018 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

*Von diesen Belangen werden die **Geogefahren** berührt:*

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht auszuschließen.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Referat 102, Tel. 0821 9071-1390).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Main-Spessart (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Landesamt für Umwelt keine konkreten Georisiken bekannt sind.

In der Zwischenzeit wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches ebenfalls keinen

Hinweis auf bestehende Geogefahren liefert.

In den textlichen Hinweisen wird dennoch unter Ziffer 4. wie folgt ergänzt:

„4. Baugrund, Grundwasser, Hang- und Schichtenwasser

Der Untergrund im Baugebiet besteht aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht auszuschließen.“

Das Wasserwirtschaftsamt, die Untere Naturschutzbehörde und die Immissionsschutzbehörde wurden beteiligt. Die Anregungen und Bedenken werden im Rahmen dieser Abwägung beachtet.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

7. Bayerischer Bauernverband vom 17.04.2018

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kies“ zur Erstellung eines Wohnbaugebietes (WA) wird grundsätzlich zugestimmt.

Ergänzend geben wir zu bedenken und regen folgendes an:

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen von Seiten der Landwirtschaft, sei es durch Geruch, Lärm oder Staub, besonders auch außerhalb der ortsüblichen Zeiten, immer mehr zunimmt. Durch die Tierhaltung, den landwirtschaftlichen Verkehr, die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen vorhanden. Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden, Anzeigen kommen, die Landwirte müssen sich rechtfertigen.

Vorliegend in Nähe zum geplanten Wohnbaugebiet Ackerland und Grünlandflächen von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Es ist daher mit Pflanzenschutzspritzungen und Silagebereitung zu rechnen.

Die benachbarten Landwirte dürfen durch das geplante Wohnbaugebiet nicht zum Regress herangezogen werden, oder Beschränkungen erfahren. Entsprechende Hinweise auf die Duldungspflicht der Wohnbevölkerung hinsichtlich üblicher landwirtschaftlicher Arbeiten sollte daher im Bebauungsplan zumindest deklaratorisch erwähnt werden.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bauernverband der Planung

grundsätzlich zustimmt.

Durch den im Osten und Süden des Plangebiets laufenden Grünstreifen (öffentliche Grünfläche) wird eine Pufferzone von ca. 15 m Breite zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Bayerischen Bauernverbands wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

8. Staatliches Bauamt Würzburg vom 18.04.2018

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kies II", aufgestellt vom Ingenieurbüro wurde dem Staatlichen Bauamt Würzburg in der Fassung vom 06.02.2018 zur Stellungnahme vorgelegt. Das Amt stimmt der Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die nachfolgenden Auflagen eingehalten werden:

1. Verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kies II" umfasst einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "Am Kies". Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine verkehrliche Erschließung über die Bundesstraße 26 vorgesehen. Dazu sollte ein bereits vorhandener Feld- und Waldweg zur Gemeindeverbindungsstraße ausgebaut werden. Der Einmündungsbereich sollte durch den Einbau einer Linksabbiegespur in die B 26 verkehrssicher ausgebaut werden.

Im aktuell vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes "Am Kies II" ist nur noch eine rückwärtige Erschließung über die Ortsstraßen "Am Kies / Am Wendelsberg" vorgesehen. Da der ursprünglich vorgesehene verkehrssichere Ausbau des Feld- und Waldweges nicht durchgeführt werden soll ist dieser Weg für die Erschließung des Baugebietes nicht geeignet. Die Nutzung des Weges als Erschließungsstraße für das Baugebiet ist daher durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2. Lärmschutz:

Laut den vorgelegten Unterlagen werden in Teilbereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan seitens des Staatlichen Bauamtes Würzburg zugestimmt werden kann, sofern die Auflagen der Stellungnahme eingehalten werden.

zu 1. Verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets

Zunächst ist festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kies II“ zwar als zeichnerischer Hinweis im Bebauungsplan „Am Kies“ dargestellt ist, jedoch nicht Bestandteil in diesem ist. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Am Kies II“ schließt im Norden an den Geltungsbereich des

Bebauungsplans „Am Kies“ an.

Die Erschließung für das Baugebiet „Am Kies II“ erfolgt ausschließlich über die ausgebauten Gemeindestraßen Am Kies / Am Wendelsberg.

Die östlich geplante Weganbindung an dem Wirtschaftsweg (Schotterweg) ist eine Notzufahrt. Bei möglichen gemeindlichen Wartungsarbeiten in den unterhalb liegenden Straßen kann diese Straßenverbindung genutzt werden. Um eine dauerhafte Straßennutzung (Wirtschaftsweg) zu vermeiden, soll ein abnehmbarer Poller (mit Schlüssel) in die Notzufahrt eingebaut werden.

zu 2. Lärmschutz

In der Schallimmissionsprognose des Büros

Wölfel wird darauf hingewiesen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Topografie und der grundsätzlichen Lage des Plangebiets zu Schallquelle und dem bestehenden Wohngebiet wenig sinnvoll und kaum zu realisieren sind. Daher sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan unter Ziffer 7 – Immissionsschutz bereits als passive Maßnahmen festgesetzt, die im Zuge der einzelnen Baudurchführungen und damit vom einzelnen Bauwerber zu berücksichtigen und zu finanzieren sind.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Würzburg wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Würzburg wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

9. Eisenbahn – Bundesamt vom 17.04.2018

Ihr Schreiben ist am 09.03.2018 beim EisenbahnBundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz BEWG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung rein für das Bebauungsplangebiet "Am Kies II" nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Das anfallende Schmutzwasser wird über vorhandene Mischwasserkanäle in die gemeindeeigene Kläranlage geleitet bzw. entsorgt. Hiergegen bestehen keine Bedenken, da auch hier Belange des Eisenbahn-Bundesamtes nicht betroffen sind.

Lediglich das anfallende Oberflächenwasser soll über ein geplantes Regenrückhaltebecken mit anschließendem Graben einem vorhandenen Regenwasserkanal, der die Bahnlinie Waigolshausen - Gemünden/Main unterquert,

zugeleitet werden. Dieser Regenwasserkanal entwässert wiederum über einen gemeindeeigenen Graben in die Wern. Sofern an dieser o.g. Querung der Bahnlinie durch den angesprochenen Kanal keine Veränderungen vorgenommen werden, besteht auch mit dieser Planung Einverständnis.

Rein vorsorglich möchte ich noch darauf hinweisen, dass der Markt Thüngen respektive die späteren Nutzer des Bebauungsplan-Gebietes, bzw. der noch zu erstellenden Wohngebäude die aus dem Bahnbetrieb der Bahnlinie Waigolshausen - Gemünden/Main auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall oder Staub, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der

Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. An der Grabenverrohrung unterhalb der Bahnlinie wird keine bauliche Veränderung vorgenommen. Zur Oberflächenabflussminimierung wird oberhalb der Bahnlinie ein Regenrückhaltebecken gebaut.

Im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5230 wurden unter Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die im Zuge der Baudurchführung zu beachten sind.

Die Deutsche Bahn AG, Nürnberg wurde im Verfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon ausgegangen werden muss, dass seitens dieser keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Eisenbahn - Bundesamtes wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Eisenbahn - Bundesamtes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.03.2018

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt etwa 10 km Luftlinie südlich des Truppenübungsplatzes

Hammelburg. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften / Übungsplätze der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Einwände gegen die Planung bestehen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 13 „Immissionsschutz“ ein entsprechender Hinweis auf das Vorhandensein des Truppenübungsplatzes ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

11. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.03.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kies II“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen: Am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei Ihren Planungen Rücksicht zu nehmen.

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

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende

Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das

„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B.

im Fall von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

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

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

TAK (Trassenauskunft Kabel

<http://trassenauskunftkabel.telekom.de/html/index.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse [mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de) bzw. über Fax: 0931 / 5802 13737 zu erhalten .

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

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

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Deutschen Telekom Technik keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Hinweise bzgl. bestehender Telekommunikationslinien, zur Bauausführung und zur Versorgung des Planbereichs werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Regelungen der Bauleitplanung, sondern die Erschließungs- und Ausführungsplanung und die Bauausführung selbst.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

12. DFMG Deutsche Funkturm GmbH vom 19.04.2018

Nach Prüfung unserer Unterlagen sind unsererseits keine Planungen beabsichtigt, die den neuen Bebauungsplan des Marktes Thüngen "Am Kies II" berühren. Laut den zur Verfügung stehenden Plänen und Angaben entsteht durch die Neuplanung ein Gebiet, das als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird. Nachdem es Einschränkungen bezüglich der Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gibt, gehen wir jedoch davon aus, dass dem Bebauungsplan bestimmte Anlagen gebietsverträglich zugrunde liegen (denn gewerbliche Anlagen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht ausgeschlossen; von einer möglichen Mobilfunksendeanlage gehen keine Störungen aus, es wird kein Lärm etc. erzeugt).

Wir gehen davon aus, dass in den entstehenden Gebieten Mobilfunkanlagen weiterhin zulässig sind.

Noch ein zusätzlicher Hinweis: Eine vollständige Prüfung für Funksendeanlagen kann nur durch die Bundesnetzagentur erfolgen, die eine vollständige Übersicht über die Funkbetreiber hat. Weitere Details finden Sie auf der Homepage der Bundesnetzagentur unter folgendem Link:

http://www.bundesnetzagentur.de/cln_1421/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/Richtfunk/Bauplanungen/Bauplanungen-node.html

Vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Am Kies II" des Marktes Thüngen.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der DFMG keine Planungen beabsichtigt sind die die vorliegende Planung berühren.

Das Gebiet soll nach §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) der Wohnnutzung dienen.

Bei den benannten, im Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO handelt es sich um „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“. Mobilfunktendeanlagen sind jedoch als „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzuordnen. Demnach sind sie entsprechend den im Bebauungsplan nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Deutschen Funkturm GmbH wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme der Deutschen Funkturm GmbH wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Main-Spessart vom 18.04.2018

Der BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung:

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 kleinflächig - auf der grünen Wiese oder am Ortsrand außerhalb der bestehenden Ortsgrenze nicht mehr für sinnvoll.

Für Thüngen wird zwar laut Begründung zum BPlan mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet, auf der anderen Seite sinken die Haushaltsgrößen auf durchschnittlich 1,94 Einwohner je Wohneinheit. Die Kommune stellt trotzdem einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 68 Personen bis zum Jahr 2030 einen Wohnungsbedarf von 65 Einheiten gegenüber. 33 Einheiten ließen sich über

Leerstände und Baulücken abdecken, 32 Einheiten will man über das neue Baugebiet anbieten. Wenn - wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt - die Zahl der 1-2-Personen-Haushalte steigt, macht es keinen Sinn ein Einfamilienhausgebiet auszuweisen, bei dem der Flächenverbrauch im Verhältnis sehr hoch ist. Aus diesem Grund lehnen wir das geplante Baugebiet ab.

Abwägung

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird unter Ziffer 3 „Abschätzung des Bauflächenbedarfs“ erläutert, dass selbst im Falle der Aktivierung sämtlicher bestehender Reserven im Altortsbereich (Baulücken und Leerstände) aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung und der voraussichtlichen, rückgängigen Belegungsdichte der Wohneinheiten ein Bedarf von weiteren 32 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 bestehen dürfte. Nachdem die Aktivierung der bestehenden Reserven, welche sich zum Großteil in Privathand befinden, nicht realisierbar ist, kann selbst mit dem neuen Baugebiet nur ein Teil des derzeitigen und zukünftigen Wohnflächenbedarfs gedeckt werden. Zur Aktivierung der vorhandenen, noch unbebauten Bauflächen hat der Markt Thüngen in den letzten Jahren entsprechende Maßnahmen durchgeführt, die jedoch leider erfolglos waren. Es wurde ein Leerstandskataster angelegt und die Eigentümer der entsprechenden Anwesen wurden von der Gemeindeverwaltung im Hinblick auf einen eventuellen Verkaufswillen angeschrieben. Zudem wird weiterhin auf direkter, persönlicher Ebene versucht Bauwerbern unbebaute, private Grundstücke zu vermitteln.

Die in der Begründung unter Ziffer 3 aufgeführte, prognostizierte Belegungsdichte der Wohneinheiten von durchschnittlich nur 1,94 Personen / WE (hierbei ist die Aktivierung sämtlicher Reserveflächen berücksichtigt!) ist nicht in direktem Verhältnis mit der erforderlichen Fläche neuer Wohneinheiten in Bezug zu setzen. Wie in der Begründung erläutert, rührt die Abnahme der durchschnittlichen Bewohneranzahl / Wohneinheit vor allem aus dem steigenden Anteil älterer Menschen. Hier handelt es sich vor allem um bereits im Altort ansässige Bürger. Die neuen Bauflächen werden meist von jungen Familien benötigt, die neu nach Thüngen ziehen möchten und entsprechend größere Wohnflächen benötigen. Zudem ist das Gebiet aufgrund der Festsetzung von Einzelhäusern nicht zwingend als „Einfamilienhausgebiet“ zu verstehen. Eine Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten ist nicht getroffen, so dass in den Gebäuden auch jeweils mehrere Wohneinheiten errichtet werden könnten.

Zunächst ist festzustellen, dass im Zuge der Planung die vorhandenen Potentialflächen ermittelt wurden und eine Bedarfsprognose erstellt wurde, welche darlegt, dass über die Potentialflächen hinaus der Bedarf für ein Baugebiet besteht (wie oben beschrieben). Aufgrund der Tatsache, dass sich die Fläche des Plangebiets vollständig im Eigentum der Gemeinde befindet, wird mittels Bauverpflichtung sichergestellt, dass in dem neuen Plangebiet langfristig keine Baulücken entstehen. Die vergeblichen Bemühungen des Marktes Thüngen, die vorhandenen, innerörtlichen Potentiale zu nutzen, wurden obenstehend bereits erläutert.

Der Reduzierung des Flächenverbrauchs wird im Bebauungsplanentwurf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen Rechnung getragen. Die vorgeschlagenen Bauplätze haben im Durchschnitt eine Größe zwischen 550 und 700 qm, die aufgrund der relativ steilen Geländeverhältnisse und der damit verbundenen schwierigen Erschließung als angemessen zu bewerten ist. Lediglich im südlichen Bereich weisen die Baugrundstücke eine größere Fläche auf, die durch den

südlichen Wald und die daraus resultierende Baumfallgrenze erforderlich ist. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Bedarf an Bauflächen mittelfristig nur über die Ausweisung neuer Flächen decken lässt. Ein Verzicht auf die Ausweisung des geplanten Baugebiets, auch nur in teilweisem Rahmen ist daher nicht sinnvoll, sofern man den Zuzug neuer Bürger ermöglichen will.

Natürlich wird der Markt Thüngen auch weiterhin versuchen, die vorhandenen Bauflächen zu aktivieren um sowohl eine Überalterung als auch das Risiko weiterer Leerstände im Ortskern zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Main-Spessart wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Main-Spessart wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **8 : 2**

B. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung wurde zwischen dem 19.03.2018 und dem 20.04.2018 durchgeführt. Folgende Bürger haben Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Dr. Dietrich und Regine Heinz, Markt Thüngen

Wir bedanken uns für Ihre Antwort auf unsere Anfrage zur Bürgerversammlung am 02.12.2016, in der Sie uns den Kostenrahmen für eine Linksabbiegespur an der B26 zur direkten Anbindung des Neubaugebiets "Kies" mitteilen.

Mittlerweile haben wir über die Medien erfahren, dass in zwei Stufen zwischen 31 und 35 neue Bauplätze am Kies erschlossen werden sollen. 2-3 Fahrzeuge pro Haushalt auf einem Grundstück sind heutzutage normal. Somit werden langfristig infolge dieser Erweiterung ca. 100 zusätzliche Fahrzeuge meist mehrfach am Tag durch den Wendelsberg fahren, und das bei bereits zeitweise sehr regem Straßenverkehr. Hierdurch entstehen immer wieder gefährliche Verkehrssituationen, auch durch überhöhte Geschwindigkeiten, denen mit dem Geschwindigkeitsmessgerät nicht beizukommen ist.

Würde man die geschätzten Kosten für die Linksabbiegespur an der B26 auf die neuen Grundstücke umlegen, so würde das eine Mehrbelastung der Bauwerber von im Mittel 12 Teuro pro Grundstück bedeuten. Vermutlich würde der Preis pro Quadratmeter um ca. 30 Euro ansteigen. Das ist aus unserer Sicht absolut vertretbar, denn die Grundstückspreise blieben auch danach noch attraktiv.

Man könnte auch darüber nachdenken, nur einen größeren Teil auf die neuen Grundstücke umzulegen und den Rest durch die Gemeinde zu tragen.

Wir verstehen und befürworten, dass sich auch zukünftig junge Familien in Thüngen ansiedeln können. Aber deswegen müssen Grundstücke nicht unter Preis abgegeben werden und auch nicht Anwohner benachteiligt werden, die beim Erwerb ihres Grundstückes seinerzeit nicht mit diesen Erweiterungen des

Baugebiets rechnen konnten.

Auch sollte in Betracht gezogen werden, dass die Straße „Am Wendelsberg“ insbesondere durch den Schwerlastverkehr während der Bauphasen im Neubaugebiet stark beansprucht wird. Bei der später erforderlichen Sanierung der Straße werden die Anwohner am Wendelsberg ganz selbstverständlich wieder zur Kasse gebeten, obwohl sie gar nicht Verursacher sind. Auch das empfinden wir als ungerecht.

Wir sind uns sicher, dass wir nicht die einzigen Anwohner am Wendelsberg mit dem vorgetragenen Anliegen sind. Daher bitten wir Sie und den Gemeinderat, unser Anliegen ernst zu nehmen und nicht einfach so abzutun, wie bislang geschehen.

Abwägung

Eine überschlägige Prognose des durch das Baugebiet induzierten Verkehrsaufkommens kommt, langfristig betrachtet, zu einem Ergebnis von etwa 150 Fahrzeugen, die werktags in beiden Richtungen über den Tag verteilt den Wendelsberg befahren werden. Hierbei wurden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt: 32 Grundstücke; 1,2 Wohneinheiten pro Grundstück; 2,0 Einwohner pro Wohneinheit; 3,4 Wege pro Einwohner und Tag^{*}; hiervon 3,0 Wege mit Start und Ziel am Wohnstandort; hiervon 0,6 Wege mit dem Pkw als Selbstfahrer^{**}; zuzüglich 10 % der Bewohnerfahrten für das Verkehrsaufkommen von Besuchern und Versorgungsverkehr; 100% der Fahrten erfolgen über den Wendelsberg.

* siehe Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur: Verkehr und Mobilität in Deutschland, Daten und Fakten kompakt, Stand Juli 2016

** dito; Bundesweit werden 54,3 % der Wege mit dem Pkw als Fahrer oder Mitfahrer oder mit dem Kraftrad zurückgelegt, dies entspricht schätzungsweise 38 % der Wege als Selbstfahrer mit dem Pkw. In der vorliegenden Berechnung wurde ein deutlich erhöhter Wert angesetzt, um den in der Regel höheren Pkw-Anteil im ländlichen Raum abzubilden.

Das Baugebiet soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Im ersten Bauabschnitt werden rd. 15 Bauplätze erschlossen. Somit beträgt das zusätzliche Verkehrsaufkommen beim ersten Bauabschnitt ca. 75 Fahrzeuge. Diese Verkehrsmenge führt für die Anwohner der Straße am Wendelsberg zu keiner wesentlich höheren Verkehrsbelastung. Wann der zweite Bauabschnitt realisiert wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Nicht nur die geforderte Linksabbiegespur an der B 26, sondern auch die Erschließungsstraße von der B 26 bis zur Gemeindestraße „Am Kies“ müsste gebaut werden. In diesem Abschnitt sollte ein größeres Gewerbegebiet erschlossen werden. Momentan liegen jedoch keine Nachfragen bezüglich Gewerbeflächen vor. Infolge der mehr als 350 m langen, gemeindlichen Verbindungsstraße, der Linksabbiegespur und der Erschließung von Gewerbeflächen, die derzeit nicht vermarktet werden können, wird dieser Abschnitt nicht umgesetzt. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde dieser Abschnitt zurückgestellt. Die tiefbauliche Erschließung (Baustellenverkehr) soll über die Bundesstraße bzw. über den östlich gelegenen Wirtschaftsweg erfolgen. Nach der Maßnahme ist der Wirtschaftsweg zu ertüchtigen. Bei den weiteren Arbeiten der tiefbaulichen Erschließungsplanung werden diesbezüglich Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt geführt.

Es ist dem Markt Thüngen durchaus wichtig, die Bedenken der Bürger ernst zu nehmen und unter Abwägung die bestmögliche Entscheidung für die Interessen aller Beteiligten zu treffen.

Daher wurde die zu erwartende Verkehrsmenge ermittelt, mit dem Ergebnis, dass die Mehrbelastung der Straße „Am Wendelsberg“ relativ gering ist und damit keine Rechtfertigung für den hohen Aufwand einer Direktanbindung an die B 26 besteht. Um jedoch die Belastung der Anwohner möglichst gering zu halten, soll der Baustellenverkehr zumindest für die tiefbauliche Erschließung nicht durch das Wohngebiet „Am Wendelsberg“ führen.

Straßenausbaubeiträge wurden nach derzeitiger Rechtslage abgeschafft. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner findet somit nicht statt.

Beschlussvorschlag:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme von Dr. Dietrich und Regine Heinz wird zugestimmt.

Diskussionsverlauf:

Marktgemeinderätin Kathrin Schilling regt an, auf die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge hinzuweisen.

Beschluss:

Der Abwägungsvorlage zur Stellungnahme von Dr. Dietrich und Regine Heinz wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Beschlussvorschlag:

Satzungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren:

Der Marktgemeinderat Thüngen beschließt nach Abwägung aller Hinweise und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit- und gegeneinander den Bebauungsplan „Am Kies II“ in der Fassung vom 06.02.2018 sowie die Begründung mit Umweltbericht und den redaktionellen Änderungen entsprechend den vorangegangenen Beschlüssen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Beschluss:

Satzungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren:

Der Marktgemeinderat Thüngen beschließt nach Abwägung aller Hinweise und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit- und gegeneinander den Bebauungsplan „Am Kies II“ in der Fassung vom 06.02.2018 sowie die Begründung mit Umweltbericht und den redaktionellen Änderungen entsprechend den vorangegangenen Beschlüssen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Technische Betriebsführung Trinkwasserversorgung für den Markt Thüngen

Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Regelwerk: DVGW – Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.

Der Markt Thüngen betreibt eine öffentliche Trinkwasserversorgung und ist aus diesem Grund ein „Trinkwasserversorger“.

Er muss den Kunden Trinkwasser jederzeit in einwandfreier Qualität und ausreichender Menge bereitstellen.

Der Trinkwasserversorger hat mindestens eine technische Führungskraft zu benennen. Das muss beim Markt Thüngen eine Fachkraft für Wasserversorgungstechnik sein.

Wichtige Informationen und Meldungen der technischen Anlagen müssen **jederzeit** entgegengenommen werden!

Diese Aufgaben können an einen Dritten übergeben werden.

Diese technische Betriebsführung bietet uns die Energieversorgung Karlstadt wie folgt an:

Störungsannahme 24 Stunden/365 Tage

Bereitschaftspersonal vorhalten

Technische Führungskraft vorhalten

Basisberatung, Bauleitung, Projektplanungen

Statistiken, Dokumentationen, Installateursverzeichnis, Notfallplan

Überwachung mittels ENERGIE-Leitstelle; Systemvorhaltung und Betreuung

Leitungsauskunft mittels ENERGIE-GIS

Materialbeschaffung, -logistik

Erweiterte Arbeiten werden nach Aufwand verrechnet.

Stundenverrechnungssatz Ingenieur 72,- €

Stundenverrechnungssatz Meister 65,- €

Stundenverrechnungssatz Monteur GWS 49,50 €

Fahrtkosten 0,90 €/km

Finanzielle Auswirkungen:

Technische Betriebsführung pauschal jährlich 5.936,- € netto

Die Mittel sind im Haushalt 2018 eingeplant.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Thüngen vergibt die technische Betriebsführung für die Wasserversorgung des Marktes Thüngen an die Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co.KG, 97747 Karlstadt.

Pauschalpreis jährlich 5.936,- € netto

Diskussionsverlauf:

Herr Eisenbacher von der VGem Zellingen liest den Sachverhalt vor und erklärt dem Marktgemeinderat die Notwendigkeit einer technischen Betriebsführung der Trinkwasserversorgung für den Markt Thüngen. Die Trinkwasserversorgungsanlage des Marktes Thüngen hat eine Größe, bei der ein Wassermeister als Betriebsführer notwendig ist. Die Ausbildung des Wasserwartes Herrn Friedrich reicht nach heutigen Vorschriften nicht mehr aus.

Herr Knorz von der Energieversorgung Lohr-Karlstadt bestätigt den vorgenannten Sachverhalt und informiert den Marktgemeinderat zudem darüber, dass sie im Falle einer Auftragsvergabe, als Betriebsführer der Trinkwasserversorgung dann komplett verantwortlich sind.

2. Bgm. Wolfgang Hess und Marktgemeinderat Bernd Müller regen an, vorab einen kurzfristigen Vertrag auf 2 Jahre abzuschließen, mit einer jährlichen Verlängerung, wenn keine Kündigung von einem der Vertragspartner erfolgt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Thüngen vergibt die technische Betriebsführung für die Wasserversorgung des Marktes Thüngen an die Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co.KG, 97747 Karlstadt.

Pauschalpreis jährlich 5.936,- € netto

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die Energieversorgung Karlstadt bereitet einen entsprechenden Vertrag vor, welcher dem Bauamt und dem 1. Bürgermeister zur Prüfung und Unterschrift vorgelegt wird.

3. Informationen des 1. Bürgermeisters

Sachverhalt:

a) Termine

1. Bgm. Lorenz Strifsky legt dem Marktgemeinderat eine Liste der Gemeinderatstermine für das restliche Jahr 2018 vor. (siehe Anlage)

b) Geruchsbelästigung in der Binsfelder Straße

Nachdem beim Ortstermin am 28.06. mit der Feuerwehr Thüngen eindeutig festgestellt wurde, dass die Geruchsbelästigung nicht aus dem örtlichen Kanalnetz (nicht aus dem Kanal der Binsfelder Straße) kommt, sondern aus dem Kanal in der Bundesstraße (Abwässer Heßlar), findet am 26.07. um 08:00 Uhr ein Termin mit Herrn Albert von den Stadtwerken Karlstadt statt. Bei diesem Termin muss geklärt werden, was die Stadtwerke zu tun gedenken, um diese Geruchsbelästigung endgültig zu beheben.

c) Verkehrssituation „Am Kies“

Dieser Punkt konnte nicht mehr in die Sitzung aufgenommen werden und kommt in die nächste Gemeinderatssitzung am 30.07. Die Stellungnahme der Polizei liegt bereits vor.

d) Rückschnitt Bahngelände, Untere Buchenhölle

1. Bgm. Lorenz Strifsky hat bei der Deutschen Bahn angerufen. Die Aufforderung zum Rückschnitt liegt bereits seit Mai 2018 dort vor. Nach Einholung sämtlicher Genehmigungen wird der Rückschnitt nun in den nächsten Wochen durchgeführt.

e) Information über verschiedene Sachlagen/gemeindliche Projekte

Herr Eisenbacher, Bautechniker der VGem Zellingen, informiert über 4 Sachlagen (siehe Anlage)

Abstimmungsergebnis: o. A.

4. Kurze Anfragen

Sachverhalt:

a) Kanaldeckel „Am Wendelsberg“

Marktgemeinderat Bernd Müller fragt nach, wie mit den losen/wackeligen Kanaldeckeln „Am Wendelsberg“ verfahren wird.

1. Bgm Lorenz Strifsky hat die Bauhofmitarbeiter angewiesen die Deckel zu prüfen und an die Verwaltungsgemeinschaft zu melden.

b) Verteilung Mitteilungsblatt

Marktgemeinderat Bernd Müller merkt an, dass das Mitteilungsblatt sehr oft erst am Freitagabend in der Geißleite verteilt wird. Die Verwaltungsgemeinschaft Zellingen wird aufgefordert, sich mit der Redaktion in Verbindung zu setzen, um Abhilfe zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: o. A.

5. Sitzungsniederschrift vom 14.05.2018 und 19.05.2018 (BATH); Genehmigung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Thüngen genehmigt den öffentlichen Teil der Sitzungsniederschrift vom 14.05.2018 ohne Änderung.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Thüngen genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 19.05.2018 (BATH) mit folgenden Änderungen:

Anwesenheitsliste:

2. Bgm. Wolfgang Hess und Marktgemeinderätin Katrin Schilling waren entgegen der Niederschrift entschuldigt abwesend.

Seite 5 Absatz 2:

„Zusätzlich soll im Kreuzungsbereich Wendelsberg/Geißleite/Kies durch ein zusätzliches Verkehrsschild auf die vorgeschriebene Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h hingewiesen werden.“

Dieser Absatz entfällt!

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Nichtöffentliche Sitzung: