



# Gemeinde Wipfeld

## Bebauungsplan „Thiergärten II“

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Gemeinde Wipfeld</b>	
<b>Verfahrensträger:</b>	<b>Gemeinde Wipfeld, vertreten durch den 1. Bürgermeister Herr Tobias Blesch</b>	
<b>Thema:</b>	<b>Abwägung und Zusammenfassung der Bedenken und Anregungen</b> bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Index 000 Version 01.10.2020	
<b>Datum Anschreiben:</b>	08.10.2020	
<b>Beginn Auslegungsfrist:</b>	12.10.2020	mit Begründung Index 000 Version 01.10.2020
<b>Ablauf Auslegungsfrist:</b>	10.11.2020	
<b>Anzahl angeschriebene TöB</b>		Es wurden insgesamt 46 TöB und Nachbargemeinden ange-
<b>keine Stellungnahme abgegeben</b>	17	schrieben. Seite 2
<b>Stellungnahmen</b>		
<b>keine Bedenken oder Einwände</b>	12	Seite 2
davon von Versorgungsträgern	5	Seite 4-12
<b>mit Hinweisen</b>	15	Seite 13-34
davon von Versorgungsträgern	3	Seite 4-12
<b>mit Einwänden</b>	2	Seite 35-39
<b>Bürgerbeteiligung</b>	0	

**keine Stellungnahme abgegeben**

<b>8</b>	<b>Bayerisches Forstamt</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen</b>
<b>12</b>	<b>Staatliches Bauamt Schweinfurt, Fachbereich Straßenbau</b>
<b>17</b>	<b>Bund Naturschutz</b>
<b>19</b>	<b>Bayerischer Bauernverband</b>
<b>20</b>	<b>Stadtentwässerung Schweinfurt</b>
<b>25</b>	<b>Open Grid Europe GmbH</b>
<b>28</b>	<b>e.on Netz GmbH</b>
<b>31</b>	<b>Polizeiinspektion Schweinfurt</b>
<b>33</b>	<b>Landratsamt Schweinfurt Abfallwirtschaft</b>
<b>34</b>	<b>Abwasserzweckverband Stammheim-Gruppe</b>
<b>37</b>	<b>Rettungsleitstelle BRK</b>
<b>38</b>	<b>Kreisheimatpfleger Guido Spahn</b>
<b>40</b>	<b>Landesbund für Vogelschutz</b>
<b>41</b>	<b>Pfarreiengemeinschaft Luisenhöhe</b>
<b>42</b>	<b>Gemeinde Schwanfeld</b>
<b>46</b>	<b>Gemeinde Röthlein</b>

**keine Bedenken oder Einwände**

<b>15</b>	<b>Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern</b>
<b>16</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>
<b>18</b>	<b>Kreisjugendring Schweinfurt</b>
<b>22</b>	<b>Telefónica Germany GmbH Co. OHG</b>
<b>23</b>	<b>Tennet TSO GmbH</b>
<b>24</b>	<b>PLEdoc GmbH</b>
<b>27</b>	<b>Bayernwerk Netz GmbH</b>
<b>30</b>	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>
<b>36</b>	<b>Handwerkskammer Unterfranken</b>
<b>43</b>	<b>Markt Eisenheim</b>
<b>44</b>	<b>Gemeinde Waigolshausen</b>
<b>45</b>	<b>Gemeinde Kolitzheim</b>

**Stellungnahmen von Versorgungsträgern (Auszüge)**

Telefonica Germany GmbH Co. OHG .....	4
Tennet TSO GmbH.....	5
PLEdoc GmbH.....	6
Unterfränkische Überlandzentrale eG .....	7
Bayernwerk Netz GmbH.....	8
Deutsche Telekom AG .....	9
Vodafone Kabel Deutschland GmbH .....	11
Fernwasserversorgung Franken .....	12

22	<b>Telefonica Germany GmbH Co. OHG</b>
	<b>Stellungnahme vom 27.10.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.



### Abwägung

Keine Abwägung erforderlich

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>23</b>	<b>Tennet TSO GmbH</b>
	<b>Stellungnahme vom 09.10.2020</b>

**Stellungnahme Auszug**

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

**Abwägung**

Keine Abwägung erforderlich

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>24</b>	<b>PLEdoc GmbH</b>
	<b>Stellungnahme vom 12.10.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrasse in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.  
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



### Abwägung

Keine Abwägung erforderlich

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>26</b>	<b>Unterfränkische Überlandzentrale eG</b>
	<b>Stellungnahme vom 30.10.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir hinsichtlich unserer Stromversorgungsanlagen wie folgt Stellung.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Anlagen der Unterfränkischen Überlandzentrale eG. Die Lage unserer angrenzenden Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft. Diese finden Sie unter [www.uez.de/Netze](http://www.uez.de/Netze).

Die Stromversorgung des neuen Baugebietes werden wir aus dem angrenzenden 1kV-Netz vornehmen. Gegebenenfalls sind Netzverstärkungsmaßnahmen im Bereich der Straße „Thiergärten“ nötig.

Die Verlegung unserer Kabel sollte in einem Korridor erfolgen, der frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Büschen oder Bäumen gemäß DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und anderen Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“ ist.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Auf Aufforderung erstellen wir gerne ein Straßenbeleuchtungskonzept für den Außenbereich. Über die Berücksichtigung der Tiefbaupositionen für die Straßenbeleuchtungskabel sowie die Leuchtenfundamente in ihrer Ausschreibung sind wir Ihnen dankbar.

Unsere vorläufige Planung sieht vor, die Baugrundstücke mit Glasfaseranschlüssen für schnelleres Internet (FTTH) zu versehen. Die FTTH-Verlegung ist abhängig von der Ausbauentcheidung der Deutschen Telekom AG, mit der wir in diesem Bereich kooperieren.

Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Thiergärten II“ der Gemeinde Wipfeld.

Sobald uns Ihre detaillierten Informationen über den Bauzeitenplan sowie eine digitale Planungsgrundlage vorliegen, können wir mit den konkreten Planungen unserer Maßnahmen beginnen. Wie bitten um rechtzeitige Mitteilung bzw. Benachrichtigung mind. 12 Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

### Abwägung

Die Verlegung der Stromkabel ist im Gehwegbereich innerhalb der geplanten Verkehrsflächen vorgesehen und erfüllt somit die Anforderungen der DIN 1998.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird das planende Ingenieurbüro bezüglich der Erstellung eines Straßenbeleuchtungskonzepts Kontakt mit der ÜZ Mainfranken aufnehmen. Erforderliche Straßenbeleuchtungskabel und Leuchtenfundamente können nach Abstimmung mit dem planenden Ingenieurbüro in die Ausschreibung übernommen werden.

Sobald ein Bauzeitenplan sowie eine digitale Planungsgrundlage vorliegen, werden Ihnen die Unterlagen zur weiteren Verwendung zugeschickt.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>27</b>	<b>Bayernwerk Netz GmbH</b>
	<b>Stellungnahme vom 19.11.2020</b>

**Stellungnahme Auszug**

In Wipfeld befinden sich keine Gas-, Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Bitte wenden sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger.

**Abwägung**

Keine Abwägung erforderlich

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**



29	Deutsche Telekom AG
	<b>Stellungnahme vom 02.11.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

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:

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan).

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, wie bereits teilweise unter dem Punkt H 1.4 - Telekommunikation - des Begründungsentwurfes vermerkt wurde.

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

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

In den geplanten Straßenverkehrsflächen 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 Falle 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.

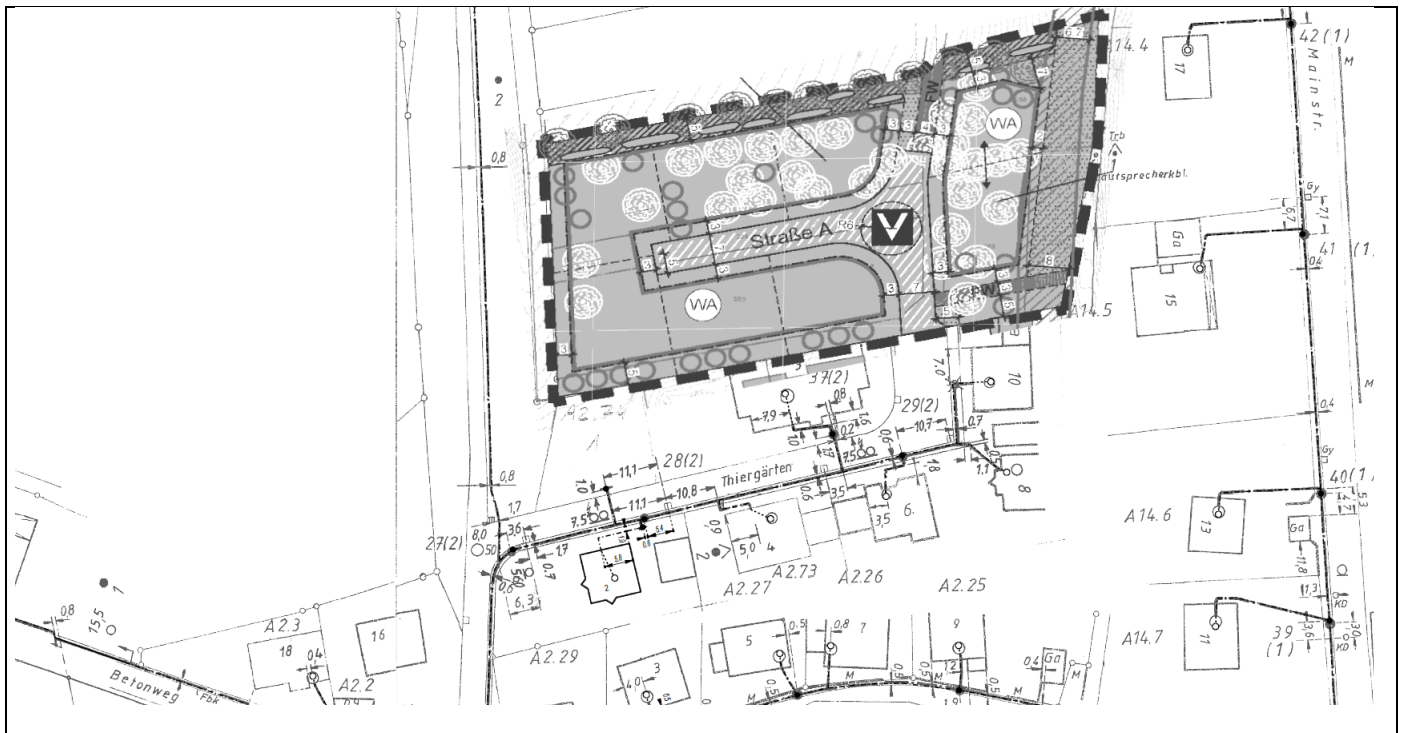
Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>).

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 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 Ausbauentscheidung 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.

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



### Abwägung

Die genannten Belange sind bereits unter dem Punkt „H.1.4 Telekommunikation“ in der Begründung des Bauleitplanentwurfes vermerkt und werden berücksichtigt.

Die Hinweise zum Trassenauskunftsportal sowie der Kontaktadressen für Planauskünfte werden zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Baumaßnahmen werden erforderliche Bestandspläne durch die Bauausführenden eingeholt werden.

Die Hinweise zu einem möglichen Ausbau von Telekommunikationslinien im geplanten Baugebiet werden zur Kenntnis genommen. Im Planungsgebiet vorgesehene eigene Maßnahmen sowie Maßnahmen Dritter werden Ihnen zum Zweck der Koordinierung, sofern bekannt, rechtzeitig mitgeteilt.

### Der Gemeinderat nimmt Kenntnis

<b>30</b>	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>
	<b>Stellungnahme vom 21.10.2020</b>

**Stellungnahme Auszug**

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

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

**Abwägung**

Die Hinweise zu einer Erschließungsanfrage für die Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen durch die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zu Kenntnis genommen.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>32</b>	<b>Fernwasserversorgung Franken</b>
	<b>Stellungnahme vom 09.10.2020</b>

**Stellungnahme Auszug**

Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass im Bereich der geplanten Baumaßnahme, keine Berührungspunkte mit in Betrieb befindliche Anlagen der Fernwasserversorgung Franken bestehen. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen können jedoch unter Umständen in der Örtlichkeit vorhanden sein.

Wir weisen Sie darauf hin, dass in diesem Bereich unterirdische Anlagen anderer Versorgungsunternehmen liegen können. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Gemeindeverwaltung, um darüber weitere Informationen zu erhalten.

**Abwägung**

Die Hinweise zu möglichen stillgelegten Versorgungseinrichtungen, welche vor Ort vorhanden sein können, werden zur Kenntnis genommen.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

**Stellungnahmen mit Hinweisen**

Regierung von Unterfranken - Landesplanungsbehörde .....	14
Regionaler Planungsverband Main-Rhön .....	15
Regierung von Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz .....	16
Landratsamt Schweinfurt – SG 40 Kreisbauamt .....	17
Landratsamt Schweinfurt – SG 40.2 Technik.....	19
Landratsamt Schweinfurt – SG 40.4 Denkmalschutz / Grundstücksverkehr / Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	22
Landratsamt Schweinfurt - SG 40.3 Immissionsschutz.....	23
Landratsamt Schweinfurt - SG 42 Untere Naturschutzbehörde.....	25
Bayerisches Landesamt für Umwelt.....	27
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt .....	28
Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken .....	29
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt.....	30
Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt .....	31
Kreisbrandrat Herr Holger Strunk, Landratsamt Schweinfurt.....	32

<b>1</b>	<b>Regierung von Unterfranken - Landesplanungsbehörde</b>
	<b>Stellungnahme vom 30.10.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Mit der im Betreff genannten Bauleitplanung wird beabsichtigt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ein Allgemeines Wohngebiet mit 8 Baugrundstücken im Umfang von ca. 0,8 ha auszuweisen.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungserklärung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden, die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.21 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2, B II 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 RP 3). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden, einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden (Festlegung B II 2.2 Satz 4, B II 5.1 Abs. 2 Regionalplan 3).

Der aktuelle Demographiespiegel der Gemeinde prognostiziert einen Einwohnerrückgang von -10,1% im Jahr 2031 ggü. 2017. Unter Berücksichtigung der Ausführung zum Bedarf in der Begründung (Strukturdaten, Innenentwicklungs-Aktivierungsstrategie der Gemeinde sowie reduzierte Grundstücksgrößen) werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Es wird angeregt, ein Baugebot für die jetzt auszuweisenden, in gemeindlichem Besitz befindlichen Grundstücke in Betracht zu ziehen sowie sich mit den Folgekosten der Planung auseinanderzusetzen. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stellt hierfür einen Folgekostenschätzer zur Verfügung: <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparer/folgekostenschaeter/index.php>. Sollten bereits langfristig im Flächennutzungsplan projizierte Wohnbauflächen nicht aktivierbar sein, böte sich evtl. hier eine Herausnahme an.

#### Hinweis:

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Wipfeld entgegen der Formulierung in der Begründung kein zentraler Ort ist (siehe hierzu Raumstrukturkarte des Regionalplans Main-Rhön [www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r3\\_20180710\\_raumstruktur\\_karte.pdf](http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/bereich2/sg24/r3_20180710_raumstruktur_karte.pdf)).

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

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der o.g. Bauleitplanung mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr-bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr-bayern.de)

### Abwägung

Die aus landesplanerischer Sicht aufgeführten Hinweise sowie die Empfehlung zur Anwendung des Folgekostenschätzers werden zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen ein Baugebot in den Kaufverträgen der Grundstücke festzusetzen.

Die Begründung wird hinsichtlich der Raumstrukturkarte (Abbildung 2) angepasst. Die rote rechteckige Markierung wird entfernt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird die rechtskräftige Fassung an die genannte E-Mail-Adresse versandt.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>2</b>	<b>Regionaler Planungsverband Main-Rhön</b>
	<b>Stellungnahme vom 05.11.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Mit dem im Betreff genannten Bauleitplanung wird beabsichtigt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ein Allgemeines Wohngebiet mit 8 Baugrundstücken im Umfang von ca. 0,8 ha auszuweisen.

Der Regionale Planungsverband Main-Rhön (RP3) nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentliche Belange wie folgt Stellung:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden, die in den Siedlungsgebieten vorhanden Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegung 3.1 i. V. m. 1.2.1. Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4Satz 2, B ii 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 RP 3). Vor Inanspruchnahmen neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden, einer Verödung der Ortskern als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden (Festlegung B II 2.2 Satz 4, B II 5.1 Abs. 2 Regionalplan 3)

Der aktuelle Demographiespiegel der Gemeinde prognostiziert einen Einwohnerrückgang von -10,1 % im Jahr 2031 ggü. 2017. Unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Bedarf in der Begründung (Strukturdaten, Innenentwicklungs-Aktivierungsstrategie der Gemeinde sowie reduzierte Grundstücksgrößen) werden aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Es wird angeregt, ein Baugebiet für die jetzt auszuweisenden, in gemeindlichem Besitz befindlichen Grundstücke in Betracht zu ziehen sowie sich mit den Folgekosten der Planung auseinanderzusetzen. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr stellt hierfür einen Folgekostenschätzer zur Verfügung: <https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/folgekostenschaetzer/index.php>. Sollten bereits langfristige im Flächennutzungsplan projizierte Wohnbauflächen nicht aktivierbar sein, böte sich evtl. hier eine Herausnahme an.

Hinweis:

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Wipfeld entgegen der Formulierung in der Begründung kein zentraler Ort ist (siehe hierzu Raumstrukturkarte des Regionalplans Main-Rhön [https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/be-reich2/sg24/r3\\_20180710\\_raumstruktur\\_karte.pdf](https://www.regierung.unterfranken.bayern.de/mam/aufgaben/be-reich2/sg24/r3_20180710_raumstruktur_karte.pdf)).

### Abwägung

Die aus regionalplanerischer Sicht aufgeführten Hinweise sowie die Empfehlung zur Anwendung des Folgekostenschätzers werden zur Kenntnis genommen.

Es ist vorgesehen ein Baugebot in den Kaufverträgen der Grundstücke festzusetzen.

Die Begründung wird hinsichtlich der Raumstrukturkarte (Abbildung 2) angepasst. Die rote rechteckige Markierung wird entfernt.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>3</b>	<b>Regierung von Unterfranken, Brand- und Katastrophenschutz</b>
	<b>Stellungnahme vom 27.10.2020</b>

### **Stellungnahme Auszug**

Zur Stellungnahme des oben genannten Bebauungsplanverfahren verweisen wir auf die örtliche zuständige Brandschutzstelle des Landkreises.

Fragen des Brandschutzes spielen bei bauleitplanerischen Überlegungen im Einzelfall eine gewichtige Rolle. Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei dem die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder falls nicht vorhanden – baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes,
- Ausreichende Löschwasserversorgung,
- Ausreichende Erschließung auf bei einem Feuerwehreinsatz,
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich.

Die Brandschutzdienststellen stimmen sich in Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes im Bauleitverfahren mit den Kommandanten der örtlichen zuständigen gemeindlichen Feuerwehr ab.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Brandschutzdienststelle des Landkreises wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Kreisbrandrates, Landratsamtes Schweinfurt, wird verwiesen.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**



<b>4</b>	<b>Landratsamt Schweinfurt – SG 40 Kreisbauamt</b>
	<b>Stellungnahme vom 10.11.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Das Kreisbauamt und die Untere Immissionsschutzbehörde haben die Planung (Datum des Planentwurfs: 01.10.2020) mit den beiliegenden fachtechnischen Stellungnahmen beurteilt.

Im Übrigen wird folgendes mitgeteilt:

1. Es wird gebeten, der Deutlichkeit halber unter B. Festsetzung durch Text - § 4 Allgemeine Wohngebiete BauNVO im letzten Satz („Ausnahmen nicht zugelassen“) den Abs. 3 zu ergänzen. Auch die Begründung sollte unter G. 1 entsprechend ergänzt werden.
2. Für eine allgemeine Zulassung von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter B. Festsetzung durch Text – Garagen und Carports Abs. 2 findet sich in der BauNVO keine Rechtsgrundlage. Auch nach § 23 Abs. 5 BauNVO können die dort genannten Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Es handelt sich hierbei jedoch ausschließlich um eine, die Zulassungsfähigkeit im negativen Sinne modifizierende Regelung, d. h. die dort genannten Anlagen können im Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht als allgemein zulässig erklärt werden (Bad.-Württ. VGH, Urt. vom 28.5.1974 - III 1125.73-, BRS Bd. 28 Nr. 14 zu Garagen und Stellplätzen).  
In diesem Zusammenhang wird gebeten, auch die Festsetzung Dachgestaltung Absatz 3 anzupassen sowie die entsprechenden Ausführungen unter G. 5 letzter Absatz und B. 10 der Begründung.
3. Es wird gebeten, unter Buchst. A Abs. 3 der Begründung das Vorlegen der Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausführlich zu formulieren, vgl. Gesetzestext (..nicht, die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird ...)
4. In der Begründung wird unter G.3 beschrieben, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Wenn dies verbindlich gelten soll, wird gebeten, dies im Planteil unter Festsetzungen mit aufzunehmen.
5. Laut G.5 der Begründung haben sich „...Gauben ... in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzupassen. Der Planteil enthält eine solche Festsetzung nicht, um Überprüfung wird gebeten.
6. Es wird gebeten, die unter H.1.1 Absatz 7 und H.5 Absatz 2 der Begründung enthaltenen Verpflichtungen bezüglich der rechtzeitigen Beantragung von wasserrechtlichen Genehmigungen zumindest in die Hinweise auf dem Planteil mit aufzunehmen.
7. Um eine fehlerfreie Abwägung vornehmen zu können, ist eine fundierte Auseinandersetzung mit der bestehenden Nutzung in der näheren Umgebung und dem daraus resultierenden Konfliktpotential unerlässlich. Hierfür ist es notwendig, zunächst alle auf das Plangebiet einwirkenden, wie auch die vom Plangebiet ausgehenden Umwelteinwirkungen zu ermitteln (Sachverhaltsermittlung). Die dabei gewonnenen Erkenntnisse wären dann entsprechend zu bewerten (§ 2 Abs. 3,4 BauGB). Anschließend ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen (§1 Abs. 7 BauGB). Der Begründung (insbesondere unter K.) ist nicht zu entnehmen, zu welchen tatsächlichen Ergebnissen die Sachverhaltsermittlung geführt hat, bzw. wie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. Auf die beiliegende Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde in Hinblick auf die im Bauleitplanverfahren durchzuführende Konfliktbewältigung wird ausdrücklich verwiesen.

### Abwägung

1. Der Bebauungsplan und die Begründung werden hinsichtlich unzulässiger Nutzungen konkretisiert:  
*(3) Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.*
2. Es wird weiterhin daran festgehalten die Festsetzung zu Garagen und Carports so zu belassen, damit für die neuen Eigentümer keine zusätzlichen Genehmigungsverfahren erforderlich werden. Die Festsetzung B. Dachgestaltung Absatz 3 soll ausdrücklich bestehen bleiben. Die genannten Ausführungen unter G.5 letzter Absatz und G.10 in der Begründung werden entsprechend beibehalten.
3. In der Begründung wird unter Buchst. A Abs. 3 das Vorliegen der Voraussetzung des § 13 b Abs. 1 Satz 4 BauGB ausführlicher formuliert:  
  
„Zusätzlich ist die Zulassungsvoraussetzung für die Anwendung des § 13 b BauGB durch § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB gegeben, indem durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

4. Für die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern wird das Planzeichen 3.1.1 („nur Einzelhäuser zulässig“) der PlanZV im Plan-  
teil und unter A. Festsetzungen durch Planzeichen ergänzt.
5. Auf dem Bebauungsplan wird unter B. Festsetzungen durch Text, die Festsetzungen „Dachgauben“ und „Zwerchhaus“ jeweils um  
folgenden Absatz ergänzt: *„Die Gauben / Zwerchgiebel haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.“*
6. Unter D. Hinweise wird unter dem neuen Punkt *„Wasserrechtliche Genehmigung“* folgendes ergänzt:  
*Für geothermischen Bohrungen sowie für die Ausbildung von Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen kann eine wasserrechtliche  
Erlaubnis erforderlich werden. Diese ist vom Grundstückseigentümer bei Bedarf rechtzeitig zu beantragen.*
7. Die Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung werden in der Begründung unter K. Emissionen und Immissionen noch detaillierter  
aufgeführt werden. Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird dabei besonders berücksichtigt.

**Beschluss vom 10.12.2020**

13 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

Enthaltungen

<b>4</b>	<b>Landratsamt Schweinfurt – SG 40.2 Technik</b>
	<b>Stellungnahme vom 09.11.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

1. Es wird gebeten den Anschluss an den Bebauungsplan "Thiergärten", 1. Änderung, der Gemeinde Wipfeld zu überprüfen. Dieser sieht im geplanten Übergang der Erschließungsstr. „Thiergärten“ Stellplätze und eine Randeingrünung vor. Es wird gebeten, die Änderung ggf. in den Geltungsbereich einzubeziehen und im Titel des Bebauungsplanes aufzuführen.
2. Es wird um Überprüfung der Wendemöglichkeiten für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gebeten.
3. Es wird gebeten die Abstandsflächen nach BayBO festzusetzen.
4. Die Festsetzungen für die Gestaltung von Gauben und Zwerchgiebel sind trotz der Zulässigkeit aller Dachformen sehr detailliert (s. auch Bebauungsplan "Thiergärten"). Diese Festsetzungen führen üblicherweise zu Befreiungsanträgen. Es wird um Überprüfung gebeten.
5. Es wird um Überprüfung der Dacheindeckungsauswahl für Hauptgebäude gebeten. Hier ist für Flachdächer kein Material vorgesehen.
6. Für die Nutzung von Flachdächern von Garagen o. ä. als Dachterrasse sind Abstandsflächen einzuhalten. Daher wäre die Nutzung auch innerhalb der Baugrenzen nicht allgemein zulässig. Es wird gebeten, diesen Absatz im Zusammenhang mit Garagen und Carports ausführlicher festzusetzen. Alternativ zu streichen um Unklarheiten zu vermeiden.
7. Es wird um Überprüfung der zeichnerischen Darstellung der Höheneinstellung der Gebäude gebeten. Die erste Darstellung ist talwärts und die letzte Darstellung bergwärts mit einer Sockelhöhe von "min. 1,20" angegeben.
8. Es wird um Überprüfung der zulässigen maximalen Firsthöhe von insgesamt 12,0 m bei Sattel- und Walmdächern gegeben. Die dargestellte mögliche Dachhöhe von 7,50 m bei "E+D" ermöglicht 2 Ebenen im Dachgeschoss, die ggf. nicht als Vollgeschoss anzusetzen sind. Damit könnte geländebedingt ein Kellergeschoss noch als Vollgeschoss zulässig sein. Für die dargestellte Version "EG+OG" mit einer Dachhöhe von 5,50 m ist mit einer zulässigen Dachneigung von 37° ebenfalls eine voll nutzbare Ebene möglich, ohne als VG angerechnet zu werden.
9. Garagen und Carports: Ein Carport ist per Definition eine offene Garage. Es wird um Überprüfung gebeten.
10. Garagen außerhalb der Baugrenze  
Es wird um Konkretisierung gebeten, welche Flächen für die Garagen hier zulässig sein sollen.
11. Im Interesse der Übersicht wird vorgeschlagen, die Festsetzung für die Stellplatzanzahl in der Reihenfolge zu Garagen und Carports, sowie die Anzahl der Wohneinheiten nach der Gebietsbeschreibung aufzuführen.
12. In der Begründung, Seite 22, wird darauf hingewiesen, dass eine Ablösung von Stellplätzen nicht möglich ist. Dies geht aus der Festsetzung nicht eindeutig hervor.

### Abwägung

1. Es wird eine Änderung des Bebauungsplanes „Thiergärten“ zur Entnahme der festgesetzten Grünfläche sowie dem Entfall der festgesetzten Parkplätze durchgeführt wird. Die festgesetzte Grünfläche sowie die südlich davorliegenden Stellplätze wurden nicht im Baugebiet „Thiergärten“ umgesetzt. Hinzu kommt, dass auf den seitlich angrenzenden Grundstücken Garagen errichtet wurden, die nur ohne die Anlage der festgesetzten Grünflächen und Stellplätze erreicht werden können.
2. Die Wendemöglichkeiten für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge wurden mit statischen Schleppkurven (hier: 3-achsiges Müllfahrzeug) überprüft

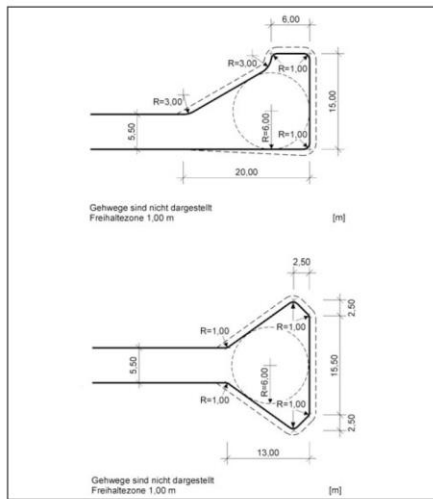
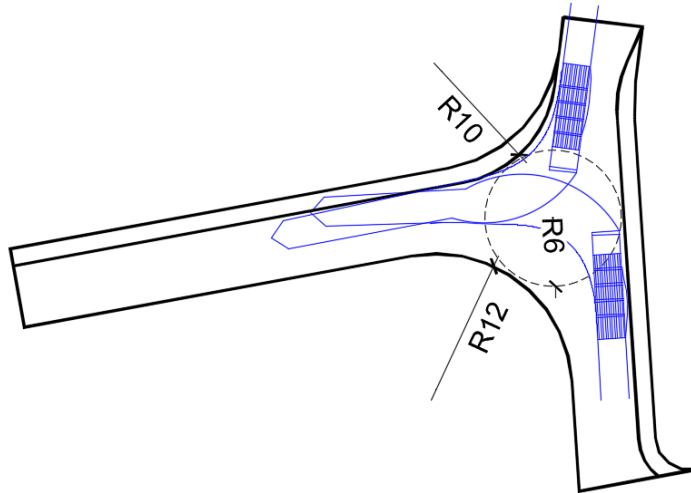


Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)

Die geplante Wendeanlage entspricht im Wesentlichen der Wendeanlage Bild 59, RAST 06 (zweiseitiger Wendehammer).

3. Auf dem Bebauungsplan wird unter „B. Festsetzungen durch Text“ die Festsetzung „Abstandsflächen“ mit dem Wortlaut „gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung“ ergänzt.
4. Die Festsetzung wird jeweils geändert bzw. angepasst: ~~Alle Dachformen sind zulässig.~~ Die Gauben / Zwerchgiebel haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.

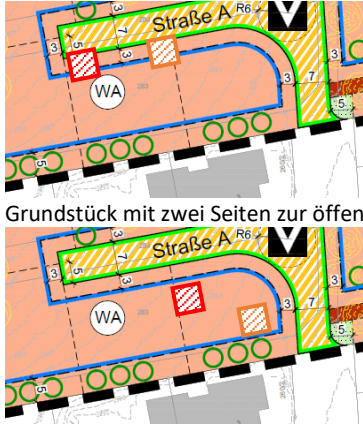
Die Verwaltung stimmt den Festsetzungen aufgrund der Gleichbehandlung (BBPL „Thiergärten“) zu.

5. Flachdächer und Pultdächer entfallen als zulässige Dachform auf Grund des Einwandes des Bayerische Landesamtes für Denkmalpflege, jedoch werden Halbwalmdächer aufgenommen. Auf die Abwägung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird verwiesen.
6. Bei Nutzung von Garagen als Dachterrassen o.ä. sind die vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.
7. Bei den genannten „min. 1,20 m“ geht nicht um die Höhe eines Sockels sondern um die Definition, wann ein Kellergeschoss ein Vollgeschoss ist.  
Erläuterung: In der Skizze mit dem Kellergeschoss beschreibt das Maß von min. 1,20 m nicht etwa, dass das KG zwingend soweit herauschauen muss.

Gemäß BayBO von 1997 Art. 2 (5) Satz 2 gelten Kellergeschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche. In der BayBO von 2018 steht in Art. 83 (6) folgendes: „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“ Die betroffene Skizze wird mit einer Fußnote und vorgenanntem Text ergänzt.

8. Die genannten Beispiele wurden geprüft und sind hinsichtlich der Festsetzungen zulässig.
9. Um Unklarheiten in der Festsetzung „Garagen und Carports“ zu vermeiden, wird auf dem Bebauungsplan unter „B. Festsetzungen durch Text“ folgender Satz gestrichen: „Der Mindestabstand von offenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.“ „... offenen Garagen (Carports)“ wird ergänzt.
10. Zur Konkretisierung zur Festsetzung „Anordnung von Garagen“ sind nachfolgend zwei Beispiele visualisiert:

- a) Grundstück mit einer Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche (Doppelgarage V1, V2, im Abstand 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche):



- b) Grundstück mit zwei Seiten zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Die Garagen könnten jeweils in der Flucht bzgl. der Verkehrsfläche bis zur Baugrenze bzw. Grenze (Beispiel b), V2) verschoben werden.

11. Die Festsetzung „Stellplätze“ wird auf dem Bebauungsplan hinter die Festsetzung „Garagen und Carports“ verschoben. Die Festsetzung „Wohneinheiten“ wird hinter die Festsetzung „§ 4 Allgemeine Wohngebiete BauNVO“ verschoben.
12. In der Festsetzung „Stellplätze“ wird auf dem Bebauungsplan unter“ B. Festsetzungen durch Text“ entsprechend der Begründung ergänzt: „Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht möglich.“

**Beschluss** vom 10.12.2020

13 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

Enthaltungen

4	<b>Landratsamt Schweinfurt – SG 40.4 Denkmalschutz / Grundstücksverkehr / Abgeschlossenheitsbescheinigung</b>
	<b>Stellungnahme vom 09.10.2020</b>

**Stellungnahme Auszug**Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt

aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde werden keine Einwände erhoben, da sich lt. Denkmal-Atlas Bayern keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler in der Nähe befinden.

Ich empfehle dennoch, die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege abzuwarten, da ja evtl. noch Vermutungsbereiche (Bodendenkmalpflege) existieren könnten.

**Abwägung**

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege hat eine Stellungnahme, insbesondere zu Vermutungsbereichen abgegeben. Es wird auf die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege und die entsprechende Abwägung verwiesen.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

5	<b>Landratsamt Schweinfurt - SG 40.3 Immissionsschutz</b>
	<b>Stellungnahme vom 09.11.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Das Planungsgebiet schließt sich nördlich an das vorhandene WA-Gebiet Thiergärten an. Im Weiteren grenzt Außenbereich mit Weinanbauflächen an, in nördlicher Richtung liegt ein Anwesen (Fl.-Nr. 659). In östlicher Richtung befinden sich die gewerblichen Flächen der Firma Holzwerke Gleitsmann im Anschluss an die Kreisstraße SW 22. Das Planungsgebiet mit 8 Parzellen ist im Flächennutzungsplan vollständig erfasst. Es ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Lärmschutz wird hierbei in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert.

In der Begründung wurde bisher keine Auseinandersetzung bezüglich der Umweltbelange im Bereich Immissionsschutz vorgenommen. Um eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen und spätere Konflikte auszuschließen sind die Immissionsschutzbelange zu prüfen und zu bewerten. Im Einzelnen sind im Verfahren die nachfolgenden Punkte zu betrachten.

#### 1. Anwesen im Außenbereich (Fl.Nr.659 der Gemarkung Wipfeld)

Das schutzwürdige Plangebiet rückt im Vergleich zur bestehenden WA-Bebauung näher an das Anwesen im Außenbereich heran. Es ist zu prüfen, ob eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Tierhaltung mit maßgeblichen Einwirkungen hinsichtlich Lärm und Geruch in das Wohngebiet verbunden ist.

#### 2. Schutz vor Rauchgasbelästigung

Durch die zulässige Bauweise mit unterschiedlicher Geschossanzahl ist die Errichtung von unterschiedlich hohen Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander möglich. Sofern ein höheres Gebäude neben einem niedrigeren errichtet wird, wäre es möglich, dass Lüftungsöffnungen im Bereich der Kaminmündung von Feuerstätten des niedrigeren Gebäudes angeordnet werden. Dies könnte zu erheblichen Rauchgasbelästigungen in dem neu hinzukommenden Gebäude führen. Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen werden aus fachlicher Sicht die im Bebauungsplan „Hofweinberg“ unter Ziffer 4 genannten Festsetzungen zum Schutz vor Rauchgasbelästigungen auch für dieses Plangebiet empfohlen.

#### 3. Verkehrslärm

Östlich des Plangebietes führt die Kreisstraße SW 22 in einem Abstand von ca. 50 m vorbei. Bei der Planung des WA-Gebietes ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß der DIN18005 - Schallschutz im Städtebau- zu beachten. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) werden die Orientierungswerte an der östlichen Baugrenze des WA-Gebietes um mehr als 4 dB(A) unterschritten. Der Berechnung liegt das Verkehrsaufkommen (DTV 2015, Zählstelle 60279707) zugrunde.

#### 4. Anlagenlärm – Firma Holzwerke Gleitsmann

Nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – betragen die Orientierungswerte für Gewerbelärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Aufgrund der betrieblichen Nutzungen der Firma Gleitsmann (Fl.-Nr. 1531/1) im Tages- und/oder im Nachtzeitraum und der damit verbundenen Immissionen ist zu prüfen, ob die Gewerbelärmvorgaben im Plangebiet eingehalten werden. Die Nachtzeit ist die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Das südliche Anlagengelände der Firma Gleitsmann wird durch das bestehende WA-Gebiet Thiergärten begrenzt. Deshalb ist insbesondere auf die Nutzung im nördlichen Anlagenbereich abzustellen.

#### 5. Aufstellung von Luft-Wärmepumpen

Die Errichtung von Wärmepumpen wird in neuen Baugebieten immer mehr angenommen. Die Geräusche, die durch den Betrieb dieser Anlagen verursacht werden, können zu erhöhten Lärmimmissionen führen und Belästigungen in den Wohngebieten verursachen. Das Falblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand September 2018, des Bayerischen Landesamts für Umwelt, LfU enthält Informationen zur Planung und zum Betrieb von Luft-Wärmepumpen sowie Anhaltswerte für Abstände bei schutzbedürftiger Bebauung. Es wird empfohlen, einen Hinweis aufzunehmen, dass das Falblatt bei der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen von Bauherrn zu beachten ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan der Immissionsschutzbelange noch zu behandeln sind, damit die Gemeinde Wipfeld diese Belange sachgerecht bewerten und abwägen kann und spätere Konflikte vermieden werden.

### Abwägung





<b>6</b>	<b>Landratsamt Schweinfurt - SG 42 Untere Naturschutzbehörde</b>
	<b>Stellungnahme vom 10.11.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Die Gemeinde Wipfeld plant am nordöstlichen Ortsrand ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens fand ein Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde sowie der unteren Naturschutzbehörde statt bei welchem die naturschutzfachlichen Belange aufgezeigt wurden.

Die überplante Fläche stellt sich aktuell als Grünland, Ackerbrache bzw. Wiese dar, es liegt kein gesetzlicher Schutzstatus vor.

Vom Grundsatz her besteht mit der Planung aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde das Einverständnis, wenn die unten genannten Punkte berücksichtigt bzw. insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes noch abgearbeitet werden.

Insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen (Artenauswahl sowie die Festsetzung zu Steingärten) werden von der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt und wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die artenschutzrelevanten Kartierarbeiten zwar bereits angelaufen – aber erst im Laufe des folgenden Jahres abgeschlossen werden können. Aufgrund erster Untersuchungen zeichnet sich allerdings ab, dass Vorkommen von u.a. Fledermäusen, Vögeln, Haselmäusen und Reptilien eingehend untersucht werden müssen. Auf Grundlage der Ergebnisse kann dementsprechend das weitere Vorgehen veranlasst werden.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens muss im gegenständlichen Verfahren zwar kein Ausgleich oder Ersatz erfolgen – Belange des Artenschutzes und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind aber in jedem Fall zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen der vorhandenen Schutzgüter sind auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Schweinfurt wird gebeten, folgende Punkte in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Grünordnung:

- Langjährige Erfahrungen zeigen, dass eine landschaftspflegerisch befriedigende Ortsrandeingrünung nur auf öffentlichen Flächen umgesetzt werden kann und auch eine Erhaltung der aktuell vorhandenen Streuobstbäume und ggfs. die dortigen Artenschutzbelange nur auf öffentlicher Fläche, eine ausreichende Sicherung erfahren. Eine ökologisch und landschaftsästhetisch wirkungsvolle Ortsrandeingrünung auf privater Fläche bürdet den Privatleuten ein Pflanzangebot bzw. Erhaltungsangebot auf, das meist als reglementierend empfunden und daher in der Regel gar nicht oder nicht fachgerecht ausgeführt wird. Zur Gewährleistung einer harmonischen Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft und der Erhalt der wertvollen alten Streuobstbäume soll daher auch am Nordrand des Baugebietes ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen werden. Die das geplante Wohngebiet westlich sowie östlich umgebenden, von der Biotopkartierung erfassten Flächen und Gehölze sowie der nördliche der Fläche angrenzenden Streuobstbäume, sind in ihrer Beschaffenheit soweit als möglich, als öffentliche Grünflächen zu erhalten.
- Sollte es notwendig sein, Bäume und/oder Gehölze zu fällen bzw. zu roden, so sind diese Arbeiten ausschließlich im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Die öffentlichen Grünflächen sollen jährlich mit folgender Abfuhr der Mahd bewirtschaftet bzw. gepflegt werden. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni – ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.
- Auf den Einsatz von Pestiziden sollte auf öffentlichen Grünflächen aus Gründen des Naturschutzgesetzes verzichtet werden

Artenschutz:

Die im Rahmen der Kartierarbeiten festgestellten Belange des Artenschutzes sind zu berücksichtigen und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu verwirklichen. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang umzusetzen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG müssen ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Wipfeld wird gebeten die aufgeführten naturschutzfachlichen Belange positiv zu würdigen.

### Abwägung

Die bezüglich der Kartierarbeiten genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Ergebnis festgestellte Belange des Artenschutzes werden in der weiteren Planung berücksichtigt und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden privaten Grünflächen werden in öffentliche Grünflächen umgewandelt um eine fachgerechte Pflege der Flächen sicherzustellen.

Die von der Biotopkartierung erfassten Flächen liegen bereits überwiegend auf öffentlich ausgewiesenen Grünflächen. Der im Südosten des Geltungsbereichs liegende Teilbereich der am südöstlichen Rand des Planungsbereichs liegenden Biotopkartierung, welcher auf privater Grundstücksfläche vorgesehen ist, wird wie geplant beibehalten, da es sich um eine sehr geringe Fläche handelt, die bereits privat genutzt wird.

Unter C. Grünordnerische Festsetzungen werden unter einem neuen Punkt „Bewirtschaftung von Grünflächen“ folgende Absätze ergänzt:

*Das Fällen bzw. Roden von Gehölzen, insbesondere der bestehenden Streuobstbäume, ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.*

*Auf öffentlichen Grünflächen ist in Bereichen mit wiesenartigem Bewuchs eine jährliche Mahd mit anschließender Abfuhr des Schnittguts durchzuführen. Das Mulchen der Flächen ist unzulässig. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni.*

*Der Einsatz von Pestiziden ist auf öffentlichen Grünflächen untersagt.*

**Beschluss vom 10.12.2020**

13 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

Enthaltungen

<b>10</b>	<b>Bayerisches Landesamt für Umwelt</b>
	<b>Stellungnahme vom 22.10.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

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 teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Oberen Muschelkalks, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht völlig auszuschließen.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Max Schmid (Referat 102, Tel. 09281 1800-4731).

Zu den örtlichen und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamt Schweinfurt (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderen fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

### Abwägung

Die Hinweise zu möglichen Geogefahren sowie zu den Stellungnahmen des Landratsamtes Schweinfurt (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellungnahmen des Landratsamtes Schweinfurt sind eingegangen. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen hat keine Stellungnahme abgegeben.

Bezüglich der nicht auszuschließenden Erdfallgefahr wird folgender Hinweis auf dem Bebauungsplan ergänzt:

#### *UNTERGRUND, ERDFALLGEFAHR*

*Auf nicht auszuschließende unterirdische Hohlräume und Erdfallgefahr wird hingewiesen, da der Untergrund teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.*

**Beschluss vom 10.12.2020**

**13 Ja-Stimmen**

**0 Nein-Stimmen**

**Enthaltungen**

<b>11</b>	<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt</b>
	<b>Stellungnahme vom 15.10.2020</b>

**Stellungnahme Auszug**

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe:  
Von unserer Seite bestehen keine Einwände oder Bedenken.

Sonstige fachliche Anregungen und Informationen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:  
Bei der Erschließung des Baugebietes sollte auf eine ausreichende Breitbandversorgung geachtet werden.

**Abwägung**

Die Hinweise zur Breitbanderschließung des geplanten Wohngebiets werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung im Hinblick auf die Realisierbarkeit geprüft.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>13</b>	<b>Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken</b>
	<b>Stellungnahme vom 03.11.2020</b>

**Stellungnahme Auszug**

Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird empfohlen, ein Baugebot festzulegen.

Die Gemeinde Wipfeld gehört mit 11 weiteren Kommunen zur ILE „Region Main Steigerwald“.

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

**Abwägung**

Es ist vorgesehen ein Baugebot in den Kaufverträgen festzulegen.

Die Begründung wird ergänzt: Die Gemeinde Wipfeld gehört mit 11 weiteren Kommunen zur ILE „Region Main Steigerwald“.

Die Hinweise zu Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz im Bereich des geplanten Baugebiets werden zur Kenntnis genommen.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.**

<b>14</b>	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt</b>
	<b>Stellungnahme vom 27.10.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan, wir möchten jedoch folgende Hinweise geben.

Der Bewirtschafter der betroffenen Flurstücke 283 und 284 ist frühzeitig auf den Flächenverlust hinzuweisen. Die Flächen nördliche des überplanten Gebietes mit den Flurnummern 286 bis 291 werden landwirtschaftlich genutzt. Es muss sichergestellt sein, dass die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Lärm- und Staubeentwicklungen bei der Bodenbearbeitung und der Ernte sind entweder hinzunehmen oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. ausreichender Abstand und/oder Schutzbepflanzung) vorzunehmen. Dies gilt in selben Maße für die westlich angrenzenden Rebflächen.

Dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen wird von Seiten des AELF Schweinfurt als äußerst kritisch betrachtet. Der Flächenverlust für außerlandwirtschaftliche Zwecke sollte daher auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

### Abwägung

Der für die Flurstücke 283 und 284 bestehende Pachtvertrag wurde bereits zum 30.10.2020 gekündigt.

Die Bewirtschaftung der Flurstücke 286 und 291 wird durch die Planungen nicht eingeschränkt, da ein 5 m breiter, jetzt öffentlicher (vorher privater) Grünstreifen als Abgrenzung zum Baugebiet an dessen nördlicher Grenze vorgesehen ist.

Zudem ist auf dem Bebauungsplan unter „D. Hinweise“, bereits folgender Text vorgesehen:

*„Emissionen durch Landwirtschaft“ folgender Text ergänzt: „Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.“*

§ 1a Abs. 2 BauGB wurde im Zuge der Planungen berücksichtigt. In der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB wurde die überplante Fläche aufgrund von fehlenden Flächen für eine Nachverdichtung im Ortskern ausgewählt. Die Fläche des Geltungsbereichs wurde besonders gering ausgewählt, um ausschließlich den akuten Bedarf an Bauflächen (8 Grundstücke) zu decken, ohne Grundstücke für spätere Kaufinteressenten vorzuhalten.

<b>Beschluss vom 10.12.2020</b>	<b>13 Ja-Stimmen</b>	<b>0 Nein-Stimmen</b>	<b>Enthaltungen</b>
---------------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------

<b>35</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt</b>
	<b>Stellungnahme vom 10.11.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Hinsichtlich des o.g. Planvorhabens haben wir, vor dem Hintergrund der durch uns zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft, keine Bedenken vorzubringen.

Mittel und langfristig tragen wir jedoch Bedenken vor:

Im Raum Schweinfurt ist bereits heute ein hinreichendes Angebot an Flächen für die Errichtung privater Wohnbauten vorhanden. Bedingt durch die demographische Entwicklung nimmt zusätzlich die Anzahl der Leerstände innerhalb der Landkreisgemeinden, besonders im Bereich der Ortskerne zu.

Die Ausweisung neuer Wohnstandorte, einhergehend mit der Zersiedelung bestehender, hat eine Streuung der Nachfrage zur Folge, welche die Sicherung der Infrastruktur und der zentralörtlichen Versorgung (Einzelhandel, öffentliche Nahverkehrsversorgung) massiv erschwert. Zersiedelte, baufällige Baukörper nebst mangelhaften Versorgungsstrukturen wirken sich selbstverstärkend negativ auf die Attraktivität der Gesamtregion aus.

### Abwägung

Die mit der Planung langfristig verbundenen Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde Wipfeld ist es bewusst, dass eine Ausweisung von neuen Bauflächen sich evtl. negativ auf die Innenentwicklung auswirken könnte. Trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde ist es nicht möglich, vorhandene potentielle Bauflächen für die wohnbauliche Entwicklung auszuschöpfen. Zurzeit stehen 8 Bauplätzen 24 Bauinteressenten gegenüber und beim Verkauf wird allen Grundstücken ein Baugebot auferlegt. Somit wird das Leerstandrisiko im Altort nicht erhöht.

<b>Beschluss vom 10.12.2020</b>	<b>13 Ja-Stimmen</b>	<b>0 Nein-Stimmen</b>	<b>Enthaltungen</b>
---------------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------

<b>39</b>	<b>Kreisbrandrat Herr Holger Strunk, Landratsamt Schweinfurt</b>
	<b>Stellungnahme vom 09.10.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Bezugnehmend auf den übersandten Entwurf der Aufstellung BBPL „Thiergärten II“ Gemeinde Wipfeld – öffentliche Beteiligung Behörden und TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, nehmen wir als zuständige Brandschutzdienststelle auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes gern Stellung.

Nach der Durchsicht der übersandten Unterlagen werden aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Anregungen bzw. Forderungen als notwendig erachtet:

1. Gemäß Flächennutzung ist eine notwendige Löschwasserversorgung nach Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Diese beträgt für in der Regel zwischen 48 -96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Um eine für die Feuerwehr adäquate Löschwassarentnahmesituation zu schaffen, sollten die maximalen Hydranten Abstände nach Vorgaben des Arbeitsblatt W 331 – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, nicht unterschritten werden. Es wird explizit darauf hingewiesen das die Zuständigkeit zu Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassersituation (Grundschutz und Objektschutz) der Gemeinde zugesprochen wird.
2. Bezugnehmend auf die bauliche Ausführung der Zufahrtssituation für Einsatzfahrzeuge und Zugänglichkeiten wird auf den Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen. Je nach künftiger Bebauungssituation können nachträglich zusätzliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulastträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) in den Bauauflagen gestellt werden.
3. Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleiterbare Stellen nachgewiesen werden, so wird darauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen (Begriffsdefinition gemäß Bayerischer Bauordnung) von mehr als 8,00 m, ein genormtes Hubrettungsgerät zum Ansatz gebracht werden muss. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nachzuweisen.

Die Ausführungen sind nach der aktuellen Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) durchzuführen.

### Abwägung

zu 1) Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung überrechnet und sofern erforderlich modifiziert. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

zu 2) Der Hinweis auf den Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Planungsgebiets werden keine rückwertigen Gebäude entstehen.

zu 3) Das Erfordernis eines genormten Hubrettungsgerätes sowie die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist wird mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt und bei Bedarf nachgewiesen.

Die Hinweise zur Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung berücksichtigt.

**Beschluss vom 10.12.2020**

**13 Ja-Stimmen**

**0 Nein-Stimmen**

**Enthaltungen**



**Stellungnahmen mit Einwänden**

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.....	34
Deutsche Funkturm GmbH.....	36

<b>7</b>	<b>Bayerische Landesamt für Denkmalpflege</b>
	<b>Stellungnahme vom 02.11.2020</b>

### Stellungnahme Auszug

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dipl.-Ing. Hans-Christof Haas

Bodendenkmalpflege: Herr Andreas Büttner

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie bei künftigen Schriftverkehr in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung.

#### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das geplante Neubaugebiet liegt nördlich des bestehenden Wohngebiets Thiergärten, das sich unmittelbar an die Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer anschließt. Diese ist nach Art. 1. Abs. 2 BayDSchG als Denkmal eingetragen: Wipfeld, Kirchberg 10 (Denkmal-Nr.: D-6-78-196-7)

„Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer, Saalbau mit eingezogenem Chor und östlichem Chorturm mit Spitzhelm, 1599, Langhaus von Anton Wüst, 1786-90, mit Ausstattung Friedhofsmauer mit Grabdenkmälern und Epitaphien, wohl 17./18. Jh., Friedhofskreuz, Kruzifix auf Postament mit Inschriftenkartusche, vor dem Kreuz Figur der Mater Dolorosa, Sandstein, 18.Jh., Kreuzweg, 14 Stationen, figürliche Relieftafeln in Sandsteinfassungen über Postament, 2.Hälfte 19. Jh.“

Darüber hinaus ist die Pfarrkirche mit folgendem Text in die Haager Liste der besonders schützenswerten Baudenkmale aufgenommen.: „Kath. Pfarrkirche St. Johannes Bapt. Turm 1599, Chor und Langhaus 1786, gute klassizistische Ausstattung.“

Die Pfarrkirche sowie die Neubausiedlung liegen auf der Hochebene über dem Main, sodass sie eine erhebliche Fernwirkung aufweisen. Damit sich die nun geplante Siedlung im unmittelbaren Nähebereich zur Kirche einfügt, ist auf die Verwendung traditioneller Dachformen und -farben zu achten. Daher sind für die neuen Gebäude ausschließlich Sattel- und (Halb-) Walmdächer mit steiler Dachneigung (größer 25°) zuzulassen. Versetzt angeordnete und normale Pult- sowie Flachdächer sind nicht zu gestatten, da sie die Fernsicht der dominanten Pfarrkirche beschädigen würden.

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Vorhabenbereich nimmt eine hochwasserfreie und weitgehend ebene Fläche unmittelbar am Westufer des Mains ein. Entsprechende topographische Lagen waren sowohl in vor- als auch frühgeschichtlicher Zeit bevorzugte Siedlungsplätze. Die besondere Siedlungsgunst wird auch durch bekannte Bodendenkmäler in vergleichbaren topographischen Situationen entlang des Mains untermauert. Hinzu kommt, das sich auf dem bisher unbebauten Gelände nördlich der im Kern mindestens mittelalterlichen Ortskirche Hinweise auf die ältesten Siedlungsbereiche des karolingischen Wipfeld erwarten lassen. Deshalb sind im Geltungsbereich des Baubauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/ Teilfläche... ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrages bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet, in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept,

Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.2.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W.K. Göhner], BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichtes vom 04. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))

## Abwägung

### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Hinweise zu kunst- und bodendenkmalpflegerischen Belangen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung „Dachform“ unter „B. Festsetzungen durch Text“ wird entsprechend der vorgebrachten Einwände angepasst:

*„Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Halbwalmdächer.*

*Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig.“* Da Flachdächer für Hauptgebäude entfallen, sollen diese für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig sein.

Die folgende Festsetzung „Dachneigung“ wird ebenfalls geändert:

*„Die Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer EG + DG 25°- 52°. Für EG + OG 25°- 37°.*

*Der Satz „Für gegenläufige Pultdächer beträgt die Dachneigung 25°.“ entfällt.*

In der Festsetzung Dachgestaltung werden die zulässigen Farbtöne beschränkt:

*„Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbraunen bis dunkelbraunen Farbtönen oder in Schiefer zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.“ (vgl. BPL Thiergärten)*

### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Hinweise zur Denkmalpflege werden im Bebauungsplan nicht ergänzt, da vorgesehen ist, mit dem BLfD im Vorfeld der Erschließungsarbeiten den IST-Zustand der Fläche mittels Schürfen zu untersuchen (konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler) und dann das weitere Vorgehen festzulegen. Falls Funde zu erwarten sind kann in den Kaufverträgen folgender Text mit aufgeführt werden:

*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

<b>Beschluss vom 10.12.2020</b>	12 Ja-Stimmen	1 Nein-Stimmen	Enthaltungen
---------------------------------	---------------	----------------	--------------

<b>21</b>	<b>Deutsche Funkturm GmbH</b>
	<b>Stellungnahme vom 10.11.2020</b>

<b>Stellungnahme Auszug</b>			
<p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</b> Planung und Umsetzung von Telekommunikationsanlagen (4G/5G), sofern öffentlich erforderlich zur notwendigen Funkversorgung des Gewerbegebietes sowie der benachbarten Gebiete im Innen- bzw. Außenbereich.</p>			
<p><b>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b></p>			
<p><u>Einwendungen</u> §4 Allgemeine Wohngebiete: Ausnahmen sind nicht zugelassen. Aus unserer Sicht nicht zulässig, da Ausnahmen ausdrücklich in allen Planungsgebieten vorzusehen sind, sofern ein öffentlich-rechtliches Interesse zugrunde liegt und sie dem Allgemeinwohl dienen. Dies ist bei der Mobilfunkversorgung in aller Regel der Fall. Für die DFMG als Träger öffentlicher Belange ist ein solcher Ausschluss nicht hinnehmbar. Nebenanlagen der Telekommunikation sind als in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig zu qualifizieren.</p>			
<p><u>Rechtsgrundlagen</u> Begründungstext des BPlans „Thiergärten II“ S.23 Pkt. H.1.4 Telekommunikation“ ...Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverfahren dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen .....“ Anmerkung DFMG: Telekommunikation beinhaltet nicht nur das Festnetz der Deutschen Telekom, sondern gleichsam das Mobilfunknetz der Deutschen Telekom zur notwendigen öffentlichen Funkversorgung Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkstandorten (Hinweis des BMVI v .23.06.20) S. 12, Pkt.5.1 Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich eines qualifizieren sein. Diese sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.</p>			
<p><u>Möglichkeiten der Überwindung (Ausnahmen und Befreiungen)</u> Ausnahmeregelung für fernmeldetechnische Nebenanlagen nach § 4 Abs. 3 (nicht störende Gewerbebetriebe) BauNVO bzw. nach §14(2) BauNVO</p>			
<b>Abwägung</b>			
<p>Die Hinweise zu möglichen geplanten Telekommunikationsanlagen (4G/5G) im Planungsbereich werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter den textlichen Festsetzungen ist unter § 4 ALLGEMEINE WOHNGBIETE BauNVO festgesetzt, dass keine Ausnahmen zulässig sind. Der Bebauungsplan und die Begründung werden diesbezüglich konkretisiert: (3) Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen <b>sind unzulässig</b>.</p> <p>Deshalb werden die geforderten Festsetzungen nicht übernommen. Im Übrigen ist der Geltungsbereich zu kleinräumig für eine derartige Telekommunikationsanlage.</p> <p>Die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen sowie zu Möglichkeiten der Überwindung werden zur Kenntnis genommen.</p>			
<b>Beschluss vom 10.12.2020</b>	13 Ja-Stimmen	0 Nein-Stimmen	Enthaltungen