



Markt Großlangheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 48. SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 05.03.2024
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:05 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses
Großlangheim

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Sterk, Peter

Mitglieder des Marktgemeinderates

Baumann, Benjamin
Bergmann, Elena
Droll, Karsten
Droll, Norbert
Dürr, Melanie
Grebner, Björn
Haupt, Walter
Scheller, Christian
Sterk, Heike

Schriftführerin

Endres, Irene

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Günther, Matthias
Pfannes, Bernd
Schwitalla, Frank

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 06.02.2024
2. Bauangelegenheiten
 - 2.1 Bauantrag zur Erweiterung und Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu einem Kursstudio in Großlangheim
Vorlage: BV/472/2024
3. Annahme- und Auslegungsbeschluss nach frühzeitiger Behördenbeteiligung zur Erweiterung des Baugebietes "Am Kalkofen - Am alten Sportplatz" in Großlangheim
Vorlage: BV/474/2024
 - 3.1 Stellungnahme Regionaler Planungsverband vom 27.11.2023
 - 3.2 Stellungnahme Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern vom 21.11.2023
 - 3.3 Stellungnahme Regierung von Unterfranken vom 27.11.2023
 - 3.4 Stellungnahme Landratsamt Kitzingen vom 27.11.2023
 - 3.5 Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 04.12.2023
 - 3.6 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik vom 16.11.2023
 - 3.7 Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 6.11.2023
 - 3.8 Stellungnahme Fernwasserversorgung Franken
 - 3.9 Stellungnahme Regierung von Mittelfranken - Luftamt vom 25.10.2023
 - 3.10 Stellungnahme N-ergie vom 26.10.2023
 - 3.11 Stellungnahme Pledoc vom 27.10.2023
 - 3.12 Stellungnahme 1 20.11.2023
 - 3.13 Stellungnahme 2 28.11.2023
 - 3.14 Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
4. Instandsetzung der Friedhofsmauer
5. Neue Beplankung der südlichen Stege am Seegelände
6. Hausnummerneinteilung am neuen Baugebiet "Am alten Sportplatz"
7. Berufung des Wahlvorstandes zur Europawahl am 09. Juni 2024; Festlegung Erfrischungsgeld
Vorlage: HA/261/2024
8. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Peter Sterk eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 48. Sitzung des Marktgemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 06.02.2024

Der öffentliche Teil der Niederschrift vom 06.02.2024 wurde den Gremienmitgliedern mit der Sitzungseinladung zugestellt. Es wurden keine Einwendungen erhoben und die Niederschrift wird somit genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

2 Bauangelegenheiten

2.1 Bauantrag zur Erweiterung und Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu einem Kursstudio in Großlangheim

Sachverhalt:

Der Eigentümer der Flurnummer 3190 (Kleinlangheimer Straße 23) hat bei der Verwaltung einen Bauantrag zur Erweiterung und Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle zu einem Kursstudio eingereicht.

Für das betroffene Grundstück besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Eine baurechtliche Beurteilung des Bauvorhabens erfolgt somit nach § 34 Baugesetzbuch. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Bauvorhaben als zulässig anzusehen, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung des Grundstücks gesichert ist.

Die nähere Umgebung entspricht die eines Dorfgebietes (MD) nach der Baunutzungsverordnung. In einem Dorfgebiet ist die geplante Umnutzung und Erweiterung als zulässig anzusehen.

Die erforderliche Erschließung des Grundstücks kann ebenfalls als gesichert betrachtet werden, da sich auf dem Grundstück bereits bauliche Anlagen befinden, welche eine Erschließung (Wasser, Kanal und Straße) erforderlich machen.

Aus den eingereichten Bauantragsunterlagen geht hervor, dass eine bestehende Lagerhalle (Planskizzen Lagerhalle 2) zu einem Kursstudio umgenutzt werden soll. In der Lagerhalle wird ein Sanitärbereich sowie Umkleiden entstehen. Die restliche Fläche soll als Kursstudio genutzt werden. Des Weiteren soll im Bereich der Lagerhalle 2 ein zweigeschossiger Anbau für Personal mit einer Grundfläche von 41,80 Quadratmetern errichtet werden.

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung und Umnutzung einer bestehenden Lagerhalle.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Großlangheim erteilt dem vorliegenden Bauantrag zur Erweiterung und Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu einem Kursstudio auf der Flurnummer 3190 in Großlangheim seine Zustimmung.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3 Annahme- und Auslegungsbeschluss nach frühzeitiger Behördenbeteiligung zur Erweiterung des Baugebietes "Am Kalkofen - Am alten Sportplatz" in Großlangheim

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 25.10.2023 bis einschließlich 28.11.2023 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.10.2023 bis einschließlich 28.11.2023 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Kalkofen“ durchgeführt.

Am Verfahren wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“ vorgebracht werden:

- LFU- Landesamt für Umwelt
- IHK Würzburg-Schweinfurt
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken
- BIV-Bay. Industrieverband Baustoffe, Steine, Erden e.V.
- Gemeinde Wiesenbronn
- Gemeinde Rödelsee
- Stadt Kitzingen

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz e. V.
- Landesbund für Vogelschutz i. Bayern e. V.
- LKW Kitzingen
- Kommunale Abfallwirtschaft - Stellungnahme erfolgt über das Landratsamt
- Gemeinde Kleinlangheim
- Markt Schwarzach am Main

3.1 Stellungnahme Regionaler Planungsverband vom 27.11.2023

der Markt Großlangheim plant mit dem im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Umfang von ca. 3,5 ha zur Schaffung von 32 Bauplätzen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dazu 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 Würzburg (RP2)

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).

1. Siedlungsstruktur / Flächensparen / Innenentwicklung

Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstruktur sind insbesondere folgende Festsetzungen des LEP sowie des RP2 zu nennen:

- Gem. Grundsatz 1.1.2 LEP sollen bei der räumlichen Entwicklung Bayerns die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 1 LEP soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 2 LEP sollen hierzu bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 3 LEP soll bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden.
- Gem. Ziel 3.2 LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden, die wie die Gemeinde Großlangheim nicht-zentraler Ort sind und die nicht innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes Würzburg liegen, soll sich darüber hinaus im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (vgl. Ziel B II 1.7 RP2).

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 3.2 LEP). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

Der Flächenbedarf ist daher - auch in Anlehnung an die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ - konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind dazu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen und zum prognostizierten Bedarf erforderlich; eine Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung wird empfohlen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen

unternommen werden. Bei der Planung ist außerdem von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.

Raumordnerische Bewertung

Die vorliegende Begründung setzt sich nicht mit den genannten Punkten auseinander. Es fehlt eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Bedarf sowie auch mit den Potentialen der Innenentwicklung (Baulücken, Leerstände). Eine abschließende Bewertung der Planung ist daher nicht möglich.

Aus Sicht der Raumordnung ist aber zunächst festzustellen, dass der Markt Großlangheim gem. Ziel B II 1.7 LEP als nicht zentraler Ort nur für eine organische Siedlungsentwicklung geeignet ist. Im Wohnsiedlungsbereich bestimmt sich der an der organischen Entwicklung orientierte Bedarf aus dem zusätzlichen Bauflächenbedarf aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus Ersatz- und Auflockerungsbedarf sowie aus einer zur Größe, Struktur und Ausstattung der betreffenden Gemeinde angemessenen Zuwanderung.

Die Schaffung von ca. 32 Bauplätzen führt bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern je Wohneinheit zu einem Bevölkerungsanstieg von ca. 77 Einwohnern und damit zu einem Einwohner-Zuwachs von 4,7 %. Dies übersteigt ein organisches Wachstum, was vor dem Hintergrund der negativen Bevölkerungsprognose von -4.8 % für den Markt Großlangheim kritisch zu sehen ist (vgl. Demographie-Spiegel Bayern). Zugute gehalten werden kann der Gemeinde andererseits, dass die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren tatsächlich deutlich positiver war als prognostiziert (vgl. Demographie-Spiegel Bayern).

Kritisch aus Sicht der Raumordnung ist die Planung wenig flächensparender Einfamilienhäuser; außerdem, dass sich die Bauplätze nur zum Teil im Eigentum des Marktes Großlangheim befinden, was die Entstehung künftiger Baulücken begünstigt.

Hinzu kommt, dass die Planung zwar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes aber bereits aus dem Jahr 1999 stammt. Die Kommunen müssen ihre Planungen jedoch gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Diese sieht mittlerweile zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke vor (vgl. 3.2 LEP). Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist daher eine ausreichende Begründung durch die Gemeinde (Bedarfsnachweis).

Im Ergebnis ist aufgrund der unzureichenden Bedarfsprüfung eine abschließende Bewertung der Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht noch nicht möglich. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt daher vorbehalten. Der Bedarf für diese umfangreiche Flächenausweisung ist auf jeden Fall entsprechend der Auslegungshilfe konkret und nachvollziehbar zu begründen (vgl. Ziel 3.2 LEP). Erst dann kann festgestellt werden, ob im Hinblick auf die vorgenannten raumordnerischen Vorgaben keine Einwendungen gegen die Planung bestehen.

Es ist aber bereits festzustellen, dass aus raumordnerischer Sicht Größe und Umfang des geplanten Wohngebietes insbesondere im Hinblick auf die o. g. Ziele zum Flächensparen und zur organischen Siedlungsentwicklung kritisch gesehen werden. Das Wohngebiet sollte deshalb in seinem Umfang reduziert werden. Auch sollte auf eine stärker flächensparende Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. Grundsatz 3.1 Abs. 2 LEP), u. a. durch kleinere Grundstücke und die Ermöglichung und Förderung von verdichteten Bauformen wie Mehrfamilienhäusern. Damit würden gleichzeitig Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen und den Grundsätzen 1.1.2 und 1.2.2 LEP Rechnung getragen.

2. Bahnstrecke Kitzingen/Etwashausen-Schweinfurt Hbf

Das Plangebiet grenzt im Norden an die derzeit stillgelegte Bahnstrecke ST 5231 Kitzingen/Etwashausen — Schweinfurt Hbf (DB) an. Aktuell läuft ein Freistellungsverfahren für diese Strecke, das jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Eine mögliche Reaktivierung der Strecke steht nach wie vor zur Diskussion.

Nach den Festsetzungen des LEP zählt der Markt Großlangheim zum „Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf“. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im allgemeinen ländlichen Raum (Ziel 2.2.1

und 2.2.3 LEP). Gemäß Grundsatz 2.2.5 LEP mit Begründung ist es Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu gehört auch die Schließung noch bestehender Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur und der bedarfsgerechte Erhalt bzw. Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

Gemäß Grundsatz B IX 1.1 RP2 kommt der Weiterentwicklung des ÖPNV als attraktives, sicheres und wirtschaftliches System eine besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem bei der Erreichbarkeit zentraler Orte, insbesondere der Mittel- und Oberzentren, wie auch der Reisezeit, dem Bedienungskomfort und bei der Flächenerschließung Verbesserungen anzustreben (Grundsatz B IX 1.3 RP2). Gemäß den Grundsätzen 4.3.1 LEP und B IX 2.2 RP2 soll das Schienenwegenetz, u. a. zur Anbindung der zentralen Orte, zur Gewährleistung einer angemessenen Flächenerschließung sowie zur Entlastung der Umwelt, erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Gemäß Grundsatz 4.3.3 LEP sollen Streckenstilllegungen und Rückbau bestehender Schieneninfrastruktur vermieden und Möglichkeiten von Reaktivierungen genutzt werden. In der Begründung zu Grundsatz 4.3.3 LEP ist hierzu ausgeführt, dass Stilllegungen und Rückbaumaßnahmen nur unter engen Voraussetzungen zugestimmt werden kann. Gemäß Begründung zu B IX 2.2 RP2 käme bei entsprechender Nachfrage auch die Reaktivierung stillgelegter bzw. dem Personenverkehr nicht mehr verfügbarer Strecken in Betracht, wie etwa in den Relationen Kitzingen/Etwashausen — Gerolzhofen — Schweinfurt oder Gemünden — Schweinfurt.

Eine Wiederinbetriebnahme würde durch die vorliegende Planung jedoch ggf. beeinträchtigt. Daher wird empfohlen, dass der Markt Großlangheim zunächst abwartet, ob die Wiederinbetriebnahme der Schienenstrecke weiterverfolgt wird. Zumindest ist aber nachzuweisen, dass - ggf. durch bauleitplanerische Vorkehrungen — die Wiederinbetriebnahme durch die geplante Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

3. Ergebnis

Im Ergebnis ist hinsichtlich der raumordnerischen Festlegungen zum Flächensparen eine abschließende Stellungnahme noch nicht möglich, da eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf in der vorliegenden Begründung fehlt. Eine mögliche Reaktivierung der o. g. Schienenstrecke sollte durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, einen Bedarfsnachweis und die Innenentwicklungspotentiale gemäß den in der Stellungnahme genannten Vorgaben in die Entwurfsplanung einzuarbeiten. Es wird nach Vorliegen der Ergebnisse, in Abhängigkeit dieser und im Zuge der Entwurfsplanung geprüft, ob eine Reduzierung des Plangebietes erforderlich ist oder in Bauabschnitten erschlossen werden kann.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die demographische Entwicklung für Großlangheim abnehmend vorhergesagt ist. Da dies in der Vergangenheit jedoch nicht der Fall war und das auf die Ausweisung der bisherigen Baugebiete zurückzuführen ist, bestätigt dies die positive Wirkung, die das geplante Baugebiet auf den Ort haben wird. Insbesondere für junge Familien ist ein solches Baugebiet sehr attraktiv, da man sich die Baulandpreise im Gegensatz zu einer Lage in zentralen Orten noch leisten kann. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund gestiegener Baupreise und Zinsen bedeutend.

Auf dem Land sind Einfamilienhäuser die gefragteste Wohnform. Aufgrund flächensparender Bauweise soll im Zuge der Entwurfserarbeitung geprüft werden, ob neben den zulässigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser stellenweise eingeplant werden können, um verschiedenen Zielgruppen Wohnraum anbieten zu können. Insbesondere ist aktuell auch Mehrgenerationenwohnen eine durchaus gefragte Wohnform. Große Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau fügt sich in die vorhandenen Ortsstrukturen nicht ein.

Das Ziel des Marktes Großlangheim ist die Anzahl der Baulücken möglichst gering zu halten. Deshalb wird ein Bebauungszwang innerhalb von 5 Jahren festgesetzt. Zudem wird im Zuge der

Grundstücksverhandlungen beabsichtigt, möglichst viel Fläche zu erwerben, um Baulücken vorzubeugen.

Aufgrund des Alters des Flächennutzungsplanes soll diskutiert werden, ob eine Gesamtüberarbeitung in Auftrag gegeben wird, um eine Grundlage zu haben, die den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Eine Gesamtüberarbeitung bedarf allerdings Zeit. Während dieser Zeit soll die Entwicklung des Marktes nicht stagnieren, weshalb dieses Verfahren auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Auch wird der Markt Großlangheim die Siedlungsentwicklung nicht von einer Entscheidung bezüglich der Wiederinbetriebnahme des aktuell stillgelegten Schienennetzes abhängig machen. 2021 wurde vom Land Bayern die Reaktivierung abgelehnt. Zudem sind nicht nur im Gemarkungsbereich der Stadt Kitzingen ca. 3 Km ehemalige Bahnstrecke sondern auch in anderen Gemarkungsbereichen Teile der ehemaligen Bahnflächen entwidmet und an Dritte veräußert worden. Daher ist eine Entscheidung für eine Wiederinbetriebnahme dieser Bahnstrecke nicht absehbar und unrealistisch. Es besteht auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke bereits ein Wohnbaugebiet, welches bei Bedarf dann ggf. ebenfalls vor Verkehrslärm geschützt werden müsste. Aufgrund der Entwidmung eines Teiles der ehemaligen Bahnstrecke und der Veräußerung von Teilbereichen der Trassenfläche ist eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebes unrealistisch und somit nicht zu berücksichtigen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.2 Stellungnahme Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern vom 21.11.2023

Bezüglich des o.g. Vorhaben werden von der Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern keine Einwände erhoben.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Planvorhaben von dem Bewilligungsfeld "Kitzingen" verliehen auf Steinsalz und Sole überdeckt wird. Zum Schutz dieser Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind hier jegliche Bohrungen (z.B. Erdwärmesonden) nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Bohrungen sind nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig“

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.3 Stellungnahme Regierung von Unterfranken vom 27.11.2023

Der Markt Großlangheim plant mit dem im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Umfang von ca. 3,5 ha zur Schaffung von 32 Bauplätzen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dazu 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 Würzburg (Rp2) 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).

Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungsstruktur sind insbesondere folgende Festsetzungen des LEP sowie des RP2 zu nennen:

- Gem. Grundsatz 1.1 .2 LEP sollen bei der räumlichen Entwicklung Bayerns die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- Gem. Ziel 1.2.1 Abs. 2 LEP ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 1 LEP soll die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs. 2 LEP sollen hierzu bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
 - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
 - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
- Gem. Grundsatz 1.2.2 Abs.3 LEP soll bei der Ausweisung von Bauland auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden.
- Gem. Ziel 3.2 LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- Gem. Grundsatz 3.1 .1 Abs. 1 LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- Gem. Grundsatz 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Siedlungstätigkeit der Gemeinden, die wie die Gemeinde Großlangheim nicht-zentraler Ort sind und die nicht innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes Würzburg liegen, soll sich darüber hinaus im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (vgl. Ziel B II 1.7 RP2). Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob dafür hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. 1.2.1 und 3.1 LEP). Zudem sollen vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst gemeindeweit sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Auslegungshilfe zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die auch den Kommunen und Landratsämtern mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 zur Verfügung gestellt wurde. Anhand dieser Auslegungshilfe erfolgt die Prüfung der höheren Landesplanungsbehörde, ob Bauleitplanungen den Anforderungen gerecht werden.

Der Flächenbedarf ist demnach konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind dazu insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotentialen und zum prognostizierten Bedarf erforderlich; eine Abschätzung der Folgekosten der Bauleitplanung wird empfohlen. Auch sollte dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommunen unternommen werden. Bei der Planung ist außerdem von der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen, flächensparenden Siedlungsstrukturen auszugehen.

1. Raumordnerische Bewertung

Die vorliegende Begründung setzt sich nicht mit den genannten Punkten auseinander. Es fehlt eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Bedarf sowie auch mit den Potentialen der Innenentwicklung (Baulücken, Leerstände). Eine abschließende Bewertung der Planung ist daher nicht möglich.

Aus Sicht der Raumordnung ist aber zunächst festzustellen, dass der Markt Großlangheim gem. Ziel B II 1.7 LEP als nicht zentraler Ort nur für eine organische Siedlungsentwicklung geeignet ist. Im Wohnsiedlungsbereich bestimmt sich der an der organischen Entwicklung orientierte Bedarf aus dem zusätzlichen Bauflächenbedarf aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus Ersatz- und Auflockerungsbedarf sowie aus einer zur Größe, Struktur und Ausstattung der betreffenden Gemeinde angemessenen Zuwanderung.

Die Schaffung von ca. 32 Bauplätzen führt bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern je Wohneinheit zu einem Bevölkerungsanstieg von ca. 77 Einwohnern und damit zu einem Einwohner-Zuwachs von 4,7 %. Dies übersteigt ein organisches Wachstum, was vor dem Hintergrund der negativen Bevölkerungsprognose von -4.8 % für den Markt Großlangheim kritisch zu sehen ist (vgl. Demographie-Spiegel Bayern). Zugute gehalten werden kann der Gemeinde andererseits, dass die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren tatsächlich deutlich positiver war als prognostiziert (vgl. Demographie-Spiegel Bayern).

Kritisch aus Sicht der Raumordnung ist die Planung wenig flächensparender Einfamilienhäuser; außerdem, dass sich die Bauplätze nur zum Teil im Eigentum des Marktes Großlangheim befinden, was die Entstehung künftiger Baulücken begünstigt.

Hinzu kommt, dass die Planung zwar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes aber bereits aus dem Jahr 1999 stammt.

Die Kommunen müssen ihre Planungen jedoch gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Diese sieht mittlerweile zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke vor (vgl. 3.2 LEP). Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist daher eine ausreichende Begründung durch die Gemeinde (Bedarfsnachweis).

Im Ergebnis ist auf Grund der unzureichenden Bedarfsprüfung eine abschließende Bewertung auf der Bauleitplanung aus raumordnerischer Sicht noch nicht möglich. Eine diesbezügliche Stellungnahme bleibt daher vorbehalten. Der Bedarf für diese umfangreiche Flächenausweisung ist auf jeden Fall entsprechend der Auslegungshilfe konkret und nachvollziehbar zu begründen (vgl. Ziel 3.2 LEP). Erst dann kann festgestellt werden, ob im Hinblick auf die vorgenannten raumordnerischen Vorgaben keine Einwendungen gegen die Planung bestehen.

Es ist aber bereits festzustellen, dass aus raumordnerischer Sicht Größe und Umfang des geplanten Wohngebietes insbesondere im Hinblick auf die o. g. Ziele zum Flächensparen und zur organischen Siedlungsentwicklung kritisch gesehen werden. Das Wohngebiet sollte deshalb in seinem Umfang reduziert werden. Auch sollte auf eine stärker flächensparende Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. Grundsatz 3.1 Abs. 2 LEP), u. a. durch kleinere Grundstücke und die Ermöglichung und Förderung von verdichteten Bauformen wie Mehrfamilienhäusern. Damit würden gleichzeitig Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen und den Grundsätzen 1.1.2 und 1.2.2 LEP Rechnung getragen.

2. Bahnstrecke Kitzingen/Etwashausen-Schweinfurt Hbf.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die derzeit stillgelegte Bahnstrecke ST 5231 Kitzingen/Etwashausen - Schweinfurt Hbf. (DB) an. Aktuell läuft ein Freistellungsverfahren für diese Strecke, das jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Eine mögliche Reaktivierung der Strecke steht nach wie vor zur Diskussion.

Nach den Festsetzungen des LEP zählt der Markt Großlangheim zum „Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf“. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im allgemeinen ländlichen Raum (Ziel 2.2.1 und 2.2.3 LEP). Gemäß Grundsatz 2.2.5 LEP mit Begründung ist es Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu gehört auch die Schließung noch bestehender Lücken bei der

Verkehrsinfrastruktur und der bedarfsgerechte Erhalt bzw. Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

Gemäß Grundsatz B IX 1.1 RP2 kommt der Weiterentwicklung des ÖPNV als attraktives, sicheres und wirtschaftliches System eine besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem bei der Erreichbarkeit zentraler Orte, insbesondere der Mittel- und Oberzentren, wie auch der Reisezeit, dem Bedienungskomfort und bei der Flächenerschließung Verbesserungen anzustreben (Grundsatz B IX 1.3 RP2). Gemäß den Grundsätzen 4.3.1 LEP und BIX2.2 RP2 soll das Schienenwegenetz, u. a. als Anbindung der zentralen Orte, zur Gewährleistung einer angemessenen Flächenerschließung sowie zur Entlastung der Umwelt, erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Gemäß Grundsatz 4.3.3 LEP sollen Streckenstilllegungen und Rückbau bestehender Schieneninfrastruktur vermieden und Möglichkeiten von Reaktivierungen genutzt werden. In der Begründung zu Grundsatz 4.3.3 LEP ist hierzu ausgeführt, dass Stilllegungen und Rückbaumaßnahmen nur unter engen Voraussetzungen zugestimmt werden kann. Gemäß Begründung zu BIX2.2 RP2 käme bei entsprechender Nachfrage auch die Reaktivierung stillgelegter bzw. dem Personenverkehr nicht mehr verfügbarer Strecken in Betracht, wie etwa in den Relationen Kitzingen/Etwashausen - Gerolzhofen - Schweinfurt oder Gemünden - Schweinfurt.

Eine Wiederinbetriebnahme würde durch die vorliegende Planung jedoch ggf. beeinträchtigt.

Daher wird empfohlen, dass der Markt Großlangheim zunächst abwartet, ob die Wiederinbetriebnahme der Schienenstrecke weiterverfolgt wird. Zumindest ist aber nachzuweisen, dass ggf. durch bauleitplanerische Vorkehrungen - die Wiederinbetriebnahme durch die geplante Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

3. Ergebnis

Im Ergebnis ist hinsichtlich der raumordnerischen Festlegungen zum Flächensparen eine abschließende Stellungnahme noch nicht möglich, da eine Auseinandersetzung mit dem Bedarf in der vorliegenden Begründung fehlt. Eine mögliche Reaktivierung der Schienenstrecke der ehemaligen Steigerwaldbahn sollte durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

4. Hinweise

Nach dem hiesigen Planungs- und Bestandskartenwerk betrifft auch die folgende Festsetzung das Gebiet der Bauleitplanentwürfe; daher sollte, falls nicht bereits geschehen, auch die jeweils zuständige Stelle bei der Aufstellung der Bauleitpläne beteiligt werden: Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen (Luft Amt Nordbayern).

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

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, einen Bedarfsnachweis und die Innenentwicklungspotentiale gemäß den in der Stellungnahme genannten Vorgaben in die Entwurfsplanung einzuarbeiten. Es wird nach Vorliegen der Ergebnisse, in Abhängigkeit dieser und im Zuge der Entwurfsplanung geprüft, ob eine Reduzierung des Plangebietes erforderlich ist oder in Bauabschnitten erschlossen werden kann.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die demographische Entwicklung für Großlangheim als abnehmend vorhergesagt ist. Da dies in der Vergangenheit jedoch nicht der Fall war und das auf die Ausweisung der bisherigen Baugebiete zurückzuführen ist, bestätigt dies die positive Wirkung, die das geplante Baugebiet auf den Ort haben wird. Insbesondere für junge Familien ist ein solches Baugebiet sehr attraktiv, da man sich die Baulandpreise im Gegensatz zu einer Lage in zentralen Orten noch leisten kann. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund gestiegener Baupreise und Zinsen bedeutend.

Auf dem Land sind Einfamilienhäuser die gefragteste Wohnform. Aufgrund flächensparender Bauweise soll im Zuge der Entwurfserarbeitung geprüft werden, ob neben den zulässigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Reihenhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser stellenweise eingeplant werden können, um verschiedenen Zielgruppen Wohnraum anbieten zu können. Insbesondere ist aktuell auch Mehrgenerationenwohnen eine durchaus gefragte

Wohnform. Große Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau fügt sich in die vorhandenen Ortsstrukturen nicht ein.

Das Ziel des Marktes Großlangheim ist die Anzahl der Baulücken möglichst gering zu halten. Deshalb wird ein Bebauungszwang innerhalb von 5 Jahren festgesetzt. Zudem wird im Zuge der Grundstücksverhandlungen beabsichtigt, möglichst viel Fläche zu erwerben, um Baulücken vorzubeugen.

Aufgrund des Alters des Flächennutzungsplanes soll diskutiert werden, ob eine Gesamtüberarbeitung in Auftrag gegeben wird, um eine Grundlage zu haben, die den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Eine Gesamtüberarbeitung bedarf allerdings Zeit. Während dieser Zeit soll die Entwicklung des Marktes nicht stagnieren, wes-halb dieses Verfahren noch auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Auch wird der Markt Großlangheim die Siedlungsentwicklung nicht von einer Entscheidung bezüglich der Wiederinbetriebnahme des aktuell stillgelegten Schienen-netzes abhängig machen. 2021 wurde vom Land Bayern die Reaktivierung abgelehnt. Zudem sind nicht nur im Gemarkungsbereich der Stadt Kitzingen ca. 3 Km ehemalige Bahnstrecke, sondern auch in anderen Gemarkungsbereichen Teile der ehemaligen Bahnflächen entwidmet und an Dritte veräußert worden. Daher ist eine Entscheidung für eine Wiederinbetriebnahme dieser Bahnstrecke nicht absehbar und unrealistisch. Es besteht auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke bereits ein Wohnbaugebiet, welches bei Bedarf dann ggf. ebenfalls vor Verkehrs-lärm geschützt werden müsste. Aufgrund der Entwidmung eines Teiles der ehemaligen Bahnstrecke und der Veräußerung von Teilbereichen der Trassenfläche ist eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebes unrealistisch und somit nicht zu berück-sichtigen. Der Marktgemeinderat stellt fest, dass das Luft Amt Nordbayern (Regierung von Mittelfranken) bereits beteiligt worden ist.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.4 Stellungnahme Landratsamt Kitzingen vom 27.11.2023

Kreisbrandrat:

1.) Vorbemerkung

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie enthält Festlegungen und Empfehlungen für einen evtl. notwendigen Feuerwehreinsatz, um den Einsatz vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen möglichst effektiven Einsatz zu schaffen.

2.) Anmerkungen

a) Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

b) Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

c) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
- W 331 „Hydrantenrichtlinien“
- W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“
- W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

d) Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

- e) Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind.
- f) Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatz Erfolges. Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden.
- g) Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.
- h) Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist. An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vorgesehen werden.
- i) Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführte Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahmestelle zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter Abstand erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.
- j) Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen. Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.
- k) Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes ggf. auszubauen. Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen.
- Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein. Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.
- l) Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromfreileitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132 entsprechen.
- m) Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitermaterial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.
- n) Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- o) Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.
- Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.
- p) Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ ist einzuhalten.

ÖPNV:

Seitens des ÖPNV bestehen keine Einwände gegen das Bauleitplanverfahren des Marktes Großlangheim. Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass die angrenzende Bahnlinie nach unserem Kenntnisstand derzeit zwar stillgelegt, aber noch nicht entwidmet wurde.

Die Thüringer Eisenbahn GmbH (ThE) hat im April 2021 einen Antrag zum Betrieb der unteren Steigerwaldbahn beim Bayerischen Verkehrsministerium und der Regierung von Mittelfranken eingereicht. Der Antrag wurde im November 2021 abgelehnt. Die ThE hat hiergegen im Dezember 2021 Klage beim Verwaltungsgericht Würzburg eingereicht. Das Verfahren ist nach unseren Informationen nach wie vor anhängig.

Ob hier ggfs. Auswirkungen auf das vom Markt Großlangheim geplante Baugebiet „Kalkofen“ bestehen, kann unsererseits nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Kommunale Abfallwirtschaft:

Das Sachgebiet Kommunale Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. Maßnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen vom 15.12.2009, geändert durch die 4. Änderungssatzung vom 16.12.2014, ist zu beachten. Insbesondere sind,
2. alle Grundstücke, auf denen regelmäßig überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
3. Ist eine öffentliche Abfallentsorgung im Planungsgebiet gem. o.g. Satzung erforderlich, sind die Verkehrsflächen so auszulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (DGUV 43 und 70) und weiterer ergänzender Regelungen (RASt 06, DGUV-Information 214-033), müssen die Behälterstandplätze durch das Abfallsammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein. Sind keine geeigneten Wendemöglichkeiten vorhanden, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.
4. Die Verkehrsflächen müssen für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.
5. Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mind. 3,55 m aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach § 32 StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrbahnen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mind. 4,75 m haben. Die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen müssen ausreichend berücksichtigt werden (vgl. RAST 06).
6. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mind. 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste, Straßenlaternen etc. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen. Etwaige Bodenschwellen müssen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können inkl. ausreichender Bodenfreiheit der hinteren Standplätze am Fahrzeug.
7. Bei der Planung von Steigungen bzw. Gefälle sowie für Bankette ist zu berücksichtigen, dass neben gefahrlosem Befahren auch ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen des Fahrzeugs gegeben ist. Die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge sind zu beachten. An Ein- und Ausfahrten sowie bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Parkflächen und Bäumen, müssen Straßen so bemessen sein, dass mind. die Schleppkurven von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt sind.
8. Sofern Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen ausreichend geeignete Wendemöglichkeiten, z.B. Wendekreise, Wendeschleifen, Wendehämmer, vorhanden sein, für die folgende Mindestvoraussetzung gelten:
Wendekreis / Wendeschleife - Durchmesser von mind. 22 m (Wendekreis) bzw. 25 m (Wendeschleife) jeweils einschließlich 1 m „störungsfreier“ Randbereich für Fahrzeugüberhänge

- Wendekreismitte frei befahrbar (kein Pflanzbeet o. Ä.) / Pflanzinsel von maximal 6 m Durchmesser und überfahrbarem Bord bei Wendeschleife
- Berücksichtigung der Schleppkurve für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge
- Mindestbreite der Zufahrt 5,50 m
- Keine Hindernisse wie z. B. Telekommunikations- oder Elektrizitäts-Schaltschränke, Laternen etc. im Bereich des „störungsfreien Randbereichs“

In Ausnahmefällen, etwa aufgrund der Topografie oder bereits vorhandener Bausubstanz, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, wie Wendehämmer, zulässig. Auch bei der Planung von Wendehämmern ist für die Kalkulation der Radien eine Schleppkurve für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zugrunde zu legen. In jedem Fall ist die Voraussetzung, dass ein Wenden mit ein- bis maximal zweimaligem Zurücksetzen möglich sein muss. Dies gilt nicht als Rückwärtsfahrt und ist daher zulässig.

Gesundheitsamt:

Seitens des Gesundheitsamtes Kitzingen besteht Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben. Die Versorgung mit Trinkwasser, wie auch die Entsorgung von Abwasser ist sichergestellt. Der Bereich „Am Kalkofen“ liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

SG 61 – Bauordnung / Städtebau:

Das Sachgebiet 61 nimmt wie folgt Stellung:

1. Städtebauliche Aspekte:
 - a. Es ist kein Fußweg zum Ortszentrum angedacht. Die Siedlung wird vor den Ort „gehängt“. Es wird empfohlen zu prüfen, ob ggf. bei Fl. -Nr. 463 noch ein Weg möglich wäre?
 - b. Planung mit Einfamilienhäusern mit hohem Flächenverbrauch. Ggf. wäre eine nachhaltigere und flächensparsamere Planung möglich. Gebäuderiegel parallel zur St 2272 und in nordsüdlicher Richtung ganz im Westen könnten Lärmbarrieren für die dahinterliegenden Gebäude sein.
 - c. In Bezug auf den Grundsatz der Erforderlichkeit (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) sollte in der Begründung der Bedarf an Wohnraum anhand der zunehmenden Einwohneranzahl von Großlangheim dargestellt und begründet werden. Dabei sollte auch auf die bereits bestehenden Baulücken eingegangen werden. Zu Vermeidung von zusätzlichen Baulücken sollte darauf hingewirkt werden, dass auch Grundstücke die im Privateigentum bleiben zügig bebaut werden.
2. Erschließungsstraßen sind nicht bemaßt. Es sollte überprüft werden, ob die Breite für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausreicht, auch wenn Anwohner am Straßenrand parken.
3. Festsetzung B.2.2.: Es handelt sich nicht um eine Festsetzung i. S. des § 9 BauGB. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind kraft Gesetzes anzuwenden. Es würde ein Hinweis ausreichen.
4. Festsetzung B.4.1.: Die Festsetzung „nicht zulässig... grelle ... Farbtöne“ ist in der Praxis nicht vollziehbar, da sich nicht hinreichend bestimmt ist. Es müssten nicht zulässige Farbtöne definiert werden.
5. Festsetzung B.4.3.: Es wird empfohlen, noch klarzustellen, ob bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs auf- oder abgerundet wird. Darüber hinaus sollte eine Mindestzahl an Stellplatz festgesetzt werden.

Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen

Zur geplanten Aufstellung nimmt die Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen wie folgt Stellung: Der Markt Großlangheim beabsichtigt die Ausweisung von Wohnflächen. Insgesamt sind mehrere Bauplätze im niedrigen zweistelligen Bereich zur Schaffung zusätzlichen Raums für Wohnhäuser geplant. Der entstehende Wohnraum kann auch der Ansiedlung junger Familien mit Kindern dienen. Dass die Ansiedlung junger Familien geplant ist geht auch aus den vorliegenden Unterlagen hervor, auf welche wir Bezug nehmen.

Eine aktuelle Bedarfsplanung des Marktes Großlangheim i. S. d. Art. 7 Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) liegt uns nicht vor. Die Schaffung des zusätzlichen Wohnraums

im Zuge der Aufstellung des BPlans hat Auswirkungen auf die Bedarfslage. Diese Auswirkungen sind in die damit zu überarbeitende Bedarfsplanung unbedingt einzubeziehen. Ziel muss hier sein den Eltern gerade im Hinblick auf den Anspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung nach § 24 Aechtes Buch Sozialgesetzbuch (SGB VIII) entsprechende Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung stellen zu können. Außerdem weisen wir im Vorgriff auf den Ganztagsförderanspruch ab dem Schuljahr 2026/2027 auch auf die zu erwartenden Betreuungsplätze für Schulkinder hin.

Von Seiten der Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen werden gegen die vorgenannten Planungen des Marktes Großlangheim keine Einwände erhoben. Wir bitten allerdings nach Erstellung um Übersendung der aktualisierten Bedarfsplanung.

Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz)

Der Markt Großlangheim plant ein bestehendes Wohngebiet in Richtung Südosten zu erweitern. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Marktes Großlangheim zwischen der Kitzinger Straße (St 2272) und dem Baugebiet „Am Viehtrieb“.

Lärm:

Um die Lärmsituation zu beurteilen wurde von der Auktor Ingenieur GmbH, 97080 Würzburg, ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ist als Anlage 4 zu o.g. Bebauungsplan angehängt. Die o.g. Prognose legt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 dar.

Der Markt Großlangheim kann dies selbstverständlich in einem Abwägungsprozess berücksichtigen, jedoch wird bei späteren Bauvorhaben die TA Lärm einschlägig sein. Der maßgebliche Immissionsort nach Ziff. 2.3 der TA Lärm befindet sich 0,5m vor geöffneten Fenstern. Dies bedeutet, dass ein passiver Schallschutz (gedämmte Außenbauteile/Fenster) nicht ausreichend ist. Es ist primär der aktive Schallschutz anzuwenden (vgl. BVerwG 4 C 4.05 vom 21.09.2006). Aktiver Schallschutz kann zum Beispiel durch einen Schallschutzwall bzw. –wand erfolgen. Denkbar ist auch eine Riegelbebauung. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Ein entsprechend nutzbarer Außenwohnbereich muss ebenfalls vorhanden sein.

Warum in dem hier vorliegenden Fall kein aktiver Schallschutz geplant ist, sollte von Seiten des Marktes Großlangheim in ihrer Abwägung bedacht und plausibel dargelegt werden.

Bodenschutz:

Lt. der Planzeichnung müssten die Flurstücke 460-470 Gemarkung Großlangheim betroffen sein. Diese sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Unter Nr. 3 der Begründung - Beschreibung des Plangebiets - sollten die betroffenen Flurnummern mit aufgenommen werden, um den Prüfaufwand zu verringern.

Unter Nr. 5.7 sind die genannten gesetzlichen Grundlagen zu aktualisieren (neue Bodenschutzverordnung!). Zu beachten sind bei der Verwertung von Aushub insbesondere § 6 und 7 BBodSchV.

Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

Wir weisen darauf hin, dass am 01.08.2023 die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten sind und die entsprechenden Anforderungen zu beachten sind.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird nachgereicht, sobald diese vorliegt. Wir bitten die verspätete Zusendung zu entschuldigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt,

zum Themenbereich Kreisbrandrat:

Die genannten Kriterien für die Zufahrtsstraßen a)-b) werden von der laufenden Erschließungsplanung erfüllt.

Die Punkte c)-j) hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt und sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Erfordernis des Ausbaus oder die Umstellung der Meldekette ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Im bzw. in der Nähe des geplanten Baugebietes befinden sich keine Starkstromfreileitungen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die folgenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darauf kann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen an höheren Gebäuden angeleitet werden kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

- Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ ist einzuhalten.

zum Themenbereich ÖPNV

Der Markt Großlangheim kann die Siedlungsentwicklung nicht von einer Entscheidung bezüglich der Wiederinbetriebnahme des aktuell stillgelegten Schienennetzes abhängig machen. 2021 wurde vom Land Bayern die Reaktivierung abgelehnt. Zudem sind nicht nur im Gemarkungsbereich der Stadt Kitzingen ca. 3 Km ehemalige Bahnstrecke, sondern auch in anderen Gemarkungsbereichen Teile der ehemaligen Bahnflächen entwidmet und an Dritte veräußert worden. Daher ist eine Entscheidung für eine Wiederinbetriebnahme dieser Bahnstrecke nicht absehbar und unrealistisch. Aufgrund der Entwidmung eines Teiles der ehemaligen Bahnstrecke und der Veräußerung von Teilbereichen der Trassenfläche ist eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebes unrealistisch und somit nicht zu berücksichtigen.

zum Themenbereich kommunale Abfallwirtschaft

Der Marktgemeinderat beschließt folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Auf den Grundstücken ausreichend bemessene und geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.“

Weiter wird beschlossen, dass im Zuge der Erschließungsplanung die Verkehrsflächen entsprechend den genannten Vorgaben und ausreichend tragfähig geplant werden.

zum Themenbereich Städtebau

Es soll im Zuge der Entwurfsplanung geprüft werden, ob ein Fußweg zum Ort eingeplant werden kann. Ebenso soll eine flächensparendere Planung geprüft werden. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt. Auch ist es im Interesse des Marktes keine Baulücken entstehen zu lassen, weshalb entsprechende Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Straßenbreite ist nach Auskunft der Erschließungsplaner ausreichend breit dargestellt.

Weiterhin soll der Plan wie folgt geändert werden:

Festsetzung B.2.2 wird als Hinweis aufgenommen.

Festsetzung B.4.1.: nicht zulässige Farbtöne werden wie folgt angepasst:

B.4.1 Gebäudegestaltung

Als vollflächige Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032

(Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig. Weiter sind reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien nicht zulässig. Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen

Festsetzung B.4.3.: Das Ergebnis wird gemäß den mathematischen Grundlagen auf- bzw. abgerundet. Darüber hinaus wird ergänzt, dass mind. 1,7 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind.

zum Themenbereich Kindertageseinrichtungen:

Der Marktgemeinderat beschließt, das neue Wohngebiet in seiner Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen und dgl. zu berücksichtigen. Gegenstand des Bebauungsplans ist dies nicht.

zum Themenbereich Lärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Überprüfung des Baugebiets „Am Kalkofen“ (Schallgutachten Auktor Ingenieur GmbH vom 25.09.2023) wurden die Emissionen, die durch die maßgebliche Schallquelle Staatsstraße 2272 an der schützenswerten Bebauung innerhalb des Plangebiets verursacht werden, ermittelt.

Die durch die Staatsstraße an der geplanten schützenswerten Bebauung verursachten Immissionen werden bei Umsetzung der folgenden verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewältigt, sodass eine Verträglichkeit sichergestellt wird.

Ein ausreichender Schutz aller Gebäude auf allen Etagen im Plangebiet kann mit aktivem Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand allein nicht gewährleistet werden.

Auf Grund der exponierten Lage eines aktiven Schallschutzes würden besonders das Ortsbild und bestehende Blickbeziehungen stark gestört werden. Aus städtebaulicher Sicht ist ein durchgängiger aktiver Lärmschutz abzulehnen.

Die Nachteile eines aktiven Schallschutzes in Form eines durchgängigen Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand überwiegen gegenüber der zu erwartenden schalltechnischen Verbesserung. Weniger stark in das Ortsbild greift ein auf einzelne, stark belastete Grundstücke abgestimmter aktiver Lärmschutz ein. Dieser wird bei den beispielhaften Berechnungen im Schallgutachten (Kapitel 6.2) berücksichtigt.

Eine Möglichkeit, die Überschreitungen zu reduzieren, wäre ein Tempolimit auf der Staatsstraße von 70 km/h vom bestehenden Ortseingang und dem sich dort befindlichen Ortsschild bis zur südwestlichen Ecke des geplanten Baugebiets. Dies würde eine Lärmverringerung bis zu 3 dB(A) im Plangebiet bedeuten. Bisher ist keine Lageveränderung des Ortsschildes geplant. Eine Geschwindigkeitsreduzierung kann daher nicht für die Lösungsvorschläge berücksichtigt werden.

Da ein aktiver Schallschutz allein nicht ausreicht, um die Verträglichkeit der geplanten Bebauung zur gewährleisten, folgt der Markt Großlangheim dem Lösungsvorschlag des Schallgutachtens. So erfolgt die Berücksichtigung sowohl der städtebaulichen Belange, die Wohnbauflächenerweiterung und die Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Die Lösung, die eine Verträglichkeit der Staatsstraße St 2272 mit der geplanten schützenswerten Bebauung dennoch gewährleistet, ist eine entsprechende Dimensionierung der Schalldämmmaße in Verbindung mit Vorgaben zur Belüftung und der Lage der Freisitze.

Das vorliegende Schalltechnische Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten schützenswerten Bebauung mit den maßgeblichen Schallquellen gewährleistet.

zum Themenbereich Bodenschutz:

Es wird beschlossen den Plan bzw. die dazugehörigen Textdokumente wie folgt zu ändern:

Unter Nr. 3 der Begründung - Beschreibung des Plangebiets - werden die betroffenen Flurnummern (460-470) mit aufgenommen.

Unter Nr. 5.7 werden die genannten gesetzlichen Grundlagen aktualisiert (neue Bodenschutzverordnung!). Es wird insbesondere auf § 6 und 7 BBodSchV hingewiesen.

Ergänzung: Allgemeine Hinweise Bodenschutz:

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.5 Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 04.12.2023

Der Markt Großlangheim plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Westen von Großlangheim. Der geplante Geltungsbereich umfasst 3,5 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht bereits ein allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle vor.

Vorliegende Antragsunterlagen

Neben der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorentwurf, wurden der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sowie der integrierte Grünordnungsplan und der spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorgelegt. Verfasser dieser Unterlagen vom 25.09.2023 ist das Planungsbüro Auktor Ingenieur GmbH.

Darüber hinaus wurden die Unterlagen zu faunistischen Erfassungen und artenschutzrechtlichen Einschätzung von Herrn Dipl.-Geographen Bernd Vogelsang, von Juli 2023 mitgeliefert.

Verwendete Fachgrundlagen

FinView: Biotopkartierung (BK), Artenschutzkartierung (ASK), ÖFK, Schutzgebiete (nationale, Natura 2000), Arten- und Biotopschutz Programm, Bodenschätzung, Feldstücke und Nutzungsschläge der Landwirtschaft.

Ortsbegehung am 14.07.2022 durch Frau Bröger.

Fachliche und rechtliche Vorgaben

Es gelten generell die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB sowie des § 44 BNatSchG, dem besonderen Artenschutz.

Grundsätzlich können Arten des Anhang IV der FFH-RL, wie Zauneidechse und Schlingnatter und Brutvogelarten nach europäischer Vogelschutzrichtlinie durch das Vorhaben betroffen sein.

Schutzgebiete

Durch das Vorhaben sind keine Natura 2000 Gebiete gemäß § 32 BNatSchG betroffen. Die nächsten Natura 2000 Gebiete liegen in 500m Entfernung. Eine Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Des Weiteren sind keine Schutzgebiete i. S. d. §§ 23-29 BNatSchG i. V. m Art. 13, 14, 15 Bay-NatSchG betroffen.

Biotopschutz und sonstige naturschutzfachliche Gegebenheiten

Eine Betroffenheit von Bereichen welche nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

Westlich des geplanten Geltungsbereichs liegt ein biotopkartierter Bereich, welcher als Sandmagerrasen mit mageren Altgrasfluren erfasst wurde. Dieser Bereich streckt sich minimal in das geplante Gebiet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der westliche Bereich des geplanten Geltungsbereiches (Flur-Nr. 469/1, 469, 468, 467/1, 467) ebenfalls diesen Biotopnutzungstyp (BNT) aufweist. Sollte dies der Fall sein, unterliegt der Bereich ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG.

Nach § 29 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG geschützten Landschaftsbestandteilen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Beurteilungsgrundlagen

Als Grundlage für die Beurteilung dienen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayrischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB), Stand Dezember 2021.

Fachliche Bewertung Artenschutz

Es ist mit der Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und § 14 BNatSchG zu rechnen.

Insbesondere ist mit einem Vorkommen von Schlingnattern und Zauneidechsen im Vorhabengebiet zu rechnen. Der geplante Geltungsbereich liegt neben der ehemaligen Bahntrasse und ist ein typisches Habitat für Reptilien und dient diesen als Verbindungskorridor.

Weiterhin ist das Gebiet ein geeigneter Lebensraum für verschiedene Brutvogelarten der Agrar- und Offenlandschaft.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere der besonders geschützten Arten sowie deren Entwicklungsformen zu töten, zu verletzen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten, wie es ein Vogelnest oder Ruhe- und Überwinterungsplätze von Zauneidechsen sind zu zerstören.

Um eine Betroffenheit von Zauneidechse, Schlingnatter und Brutvögeln auszuschließen wurde ein Gutachten vom Markt Großlangheim im Vorfeld beauftragt.

Im Gutachten „Faunistische Erfassungen und artenschutzrechtliche Einschätzung“ wird die Erfassungsmethodik in Kapitel 2.2. (Seite 6) dargestellt.

Anmerkungen zur Erfassung von Brutvögeln:

Es wurden fünf Begehungen im Zeitraum zwischen dem 16.05.2023 und dem 07.06.2023 durchgeführt. Es fehlen sämtliche Angaben zur Witterung, Temperatur, sowie der genauen Uhrzeit in der die Erfassung stattgefunden hat. Außerdem wird die genaue Vorgehensweise nach der kartiert wurde nicht erläutert. Es ist unklar, ob die Kartierung der gängigen Praxis entspricht und gemäß Südbeck et.al 2005 kartiert wurde.

Anmerkungen zur Erfassung von Reptilien:

Hier fehlen ebenfalls die genauen Angaben zur Witterung, Temperatur, sowie der genauen Uhrzeit in der die Erfassung stattgefunden hat.

Des Weiteren wurden zwar insgesamt fünf Begehungen zur Erfassung von Zauneidechsen und Schlingnattern durchgeführt, jedoch wurde nicht die ausreichende Anzahl an Erfassungsterminen innerhalb einer Aktivitätsperiode durchgeführt, da diese bei der Zauneidechse mindestens vier Begehungen im Aktivitätszeitraum vorsieht, und bei der Schlingnatter sogar zehn Termine.

Die stillgelegte Bahntrasse dient außerdem als Leitkorridor für Schlingnattern und wurde ebenfalls im Vorfeld so mit dem Markt, bzw. dem Gutachter kommuniziert.

Gemäß Landesamt für Umwelt ist bei Schlingnattern folgendes zu beachten:

„Insofern ist bei Vorhandensein geeigneter Strukturen und Geländeuntersuchungen mit weniger als 10 gezielten (!) Begehungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung immer das "worst-case-Szenario" anzuwenden, d. h. von Vorkommen von Schlingnattern auszugehen.“

Außerdem wurde hier jeweils eine Stunde für die Begehungen geeigneter Strukturen veranschlagt. Dieser Zeitraum ist zu kurz. Gemäß Leitfaden zur Erfassung von Zauneidechsen vom LfU wird für die Kartierung von einem Transekt pro 1km ein Zeitraum von 2-4 h veranschlagt. Der Erfassungskorridor im Gebiet für Zauneidechsen beträgt mindestens 1,5 km, sofern die Sandäcker nicht mit untersucht werden. Diese sind jedoch ebenfalls auf Zauneidechsen zu kontrollieren, da dies geeignete Habitate, v.a. zur Eiablage sind.

Anmerkungen zum BPlan zur cef-Maßnahme „Ausgleichsfläche für Vögel“

Der Bebauungsplan sieht vor, dass südlich der St 2272 eine Ausgleichsfläche für Vögel umgesetzt wird. Es wurden zwar genau auf dieser Fläche Feldlerchen nachgewiesen, jedoch sind die Anforderungen an cef-Maßnahmen zum Schutz von Feldlerchen höher, vgl. Umweltministerialsschreiben vom 22.02.2023 des StMUV.

Neben einem offenen Gelände mit freiem Horizont (wenige, besser keine Gehölze) oder anthropogenen Strukturen (Ortsränder, Einzelgebäude) bedarf es einem Abstand von mindestens 100m entlang von streifenförmigen Maßnahmen wie Wegen und Straßen.

Anmerkungen zum B-Plan zur cef-Maßnahme „Ausgleichsfläche für Zauneidechsen“

Im Bebauungsplan wird die westliche Grenze des geplanten Geltungsbereichs für Ausgleichsflächen für cef-Maßnahmen der Zauneidechse herangezogen.

Einerseits muss dargelegt werden, ob der Bereich eine ausreichende Größe aufweist. Der Ausgleich zum Verlust von potentiellen Zauneidechsenhabitaten im Vorhabensgebiet ist im Verhältnis 1:1 zu erbringen.

Andererseits sieht die Planung an dieser Stelle an eine erhöhte Anzahl von Bäumen vor. Grundsätzlich ist das Pflanzen von Bäumen aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll. Da jedoch an dieser Stelle Habitate für Zauneidechsen entstehen sollen ist die Maßnahme hier ungeeignet.

Zauneidechsen benötigen zwar in Teilen Gehölzbestände zum Verstecken. Diese Anzahl von Bäumen überschatten jedoch die Maßnahme, sodass die Fläche langfristig für Zauneidechsen ungeeignet ist.

Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanes abzuarbeiten.

Aufgrund der Gestalt und Größe des geplanten Geltungsbereichs, ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu erwarten. Es handelt sich demnach um einen Eingriff i. S. d. §§ 14 ff. BNatSchG, da es geeignet ist durch Veränderung der Gestalt von Grundflächen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich zu beeinträchtigen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren (§ 15 Abs. 1, 2 BNatSchG).

Da es sich im vorliegenden Fall um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB handelt, richten sich Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen nach § 18 BNatSchG und nach den Vorschriften des BauGB.

Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung wurde sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMB vom 15.12.2021 orientiert.

Sowohl im Umweltbericht (u.a. Seite 11) als auch im Textteil des Grünordnungsplan (Seite 8) wird beschrieben, dass es sich im Vorhabensgebiet überwiegend um den Biotopnutzungstypen All „Intensiv genutztes Ackerland“ handelt.

Dieser Biotopnutzungstyp ist an dieser Stelle falsch bestimmt. Wären diese Flächen als intensiver Acker in der Nutzung, würde eine Meldung als Feldstück vorliegen. Dies ist nur bei vier Feldstücken der Fall und diese weisen die Nutzungsschläge „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ auf, bzw. bei einem der Feldstücke ist kein Nutzungstyp gemeldet. Weiterhin handelt es sich um sehr kleinparzellierte Bereiche die im Vergleich zu anderen Landwirtschaftlichen Flächen in der Gemarkung Großlangheim hervorstechen. Dies wurde bereits in der E-Mail vom 04.05.2022 von Frau Bröger an Herrn Vogelgesang erläutert, bzw. in der E-Mail vom 11.05.2022 von Frau Nowak an Herrn Bürgermeister Sterk.

Daraus resultiert, dass es sich mindestens um den Biotopnutzungstyp Ackerbrache A2, mit 5WP/m² handelt.

Wegen der räumlichen Nähe zum geschützten Biotop nach §30 BNatSchG und der Bodenart Sand nach Bodenschätzung, und dem Luftbild von 2023 auf dem die sandigen Bodenbereiche deutlich sichtbar sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich hier ebenfalls um einen nach §30 BNatSchG geschützten Biotoptyp handelt.

Aufgrund der Jahreszeit kann der vorhandene Biotopnutzungstyp nicht abschließend geklärt werden. Es ist eine Nachkartierung in der nächsten Vegetationsperiode im Zeitraum April bis Juni erforderlich. Des Weiteren bedarf es einer genaueren Abgrenzung der verschiedenen Biotopnutzungstypen im Gebiet.

Des Weiteren wird in den Unterlagen zum Grünordnungsplan in Kapitel 5, ab Seite 13 der Ausgleichsbedarf berechnet. Diese Tabelle ist leer und die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist nicht nachvollziehbar.

Weiterhin wird auf Seite 16 ff des Grünordnungsplans erläutert, dass auf dem BNT A11 „intensive Ackerflächen“ der interne Ausgleich stattfinden soll. Falls damit die interne Grünfläche auf Flur

Nr.469/1 gemeint ist, ist auch hier eine Neubilanzierung aus o.g. Gründen notwendig. Bei Ausgleichsmaßnahmen auf Flur-Nr.4519 kann diesem BNT zugestimmt werden.

Fazit:

Grundsätzlich spricht aus naturschutzfachlicher Sicht nichts gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle. Jedoch werden für die abschließende Beurteilung weitere Unterlagen benötigt, bzw. die Überarbeitung der bestehenden Unterlagen.

- Für die abschließende Beurteilung und die richtige Bilanzierung von Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang müssen die Biotopnutzungstypen (BNT) im Zeitraum April –Juni 2024 nachkartiert werden.

- Die Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Umfang ist zu korrigieren

- Genaue Vermeidungs-, Minimierungs- und cef-Maßnahmen sind noch zu erläutern. In welcher Art und Weise sind die Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechse und Feldlerche geplant?

Genaue Protokolle der Kartierungen sind nachzureichen mit Witterung, Temperatur, Uhrzeiten

Es muss genauer erläutert werden nach welchem Schema Brutvögel und Zauneidechsen erfasst wurden.

Nachkartieren von Zauneidechsen und Schlingnattern, an mindestens fünf Begehungen im Zeitraum von April-Mai 2024, auch in den sandigen Ackerbereichen. So kann die worst-case Betrachtung in Bezug auf das Vorkommen von Schlingnattern vermieden werden.

Je nach Vorgehensweise müssen ggf. Brutvögel nachkartiert werden. Dies ist von den nachgereichten Unterlagen abhängig.

Das Mitführen von Hunden bei der faunistischen Erfassung ist zu unterlassen, da Hunde die Tiere aufscheuchen können, bevor der Kartierende das Tier sichten konnte. Zumal kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zu kartierenden Tiere als Beute angesehen werden und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch den Hund eintritt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass im faunistischen Gutachten, die fehlenden Angaben ergänzt werden:

- Genaue Protokolle der Kartierungen sind nachzureichen mit Witterung, Temperatur, Uhrzeiten

- Es muss genauer erläutert werden nach welchem Schema Brutvögel und Zauneidechsen erfasst wurden.

- (Der Erfassungskorridor im Gebiet für Zauneidechsen beträgt mindestens 1,5 km, sofern die Sandäcker nicht mit untersucht werden. Diese sind jedoch ebenfalls auf Zauneidechsen zu kontrollieren, da dies geeignete Habitate, v.a. zur Eiablage sind / je nach Vorgehensweise müssen ggf. Brutvögel nachkartiert werden. Dies ist von den nachgereichten Unterlagen abhängig).

Zur Grünordnung

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung durch die Auktor Ingenieur GmbH war die als Ackerfläche dargestellte Fläche tatsächlich noch ackerbaulich genutzt (Sonnenblumen) und somit in der Grünordnung entsprechend erfasst.

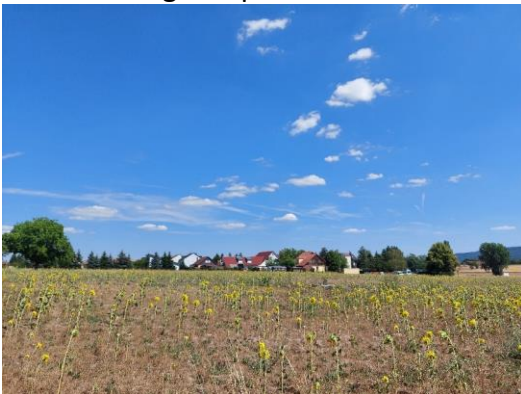
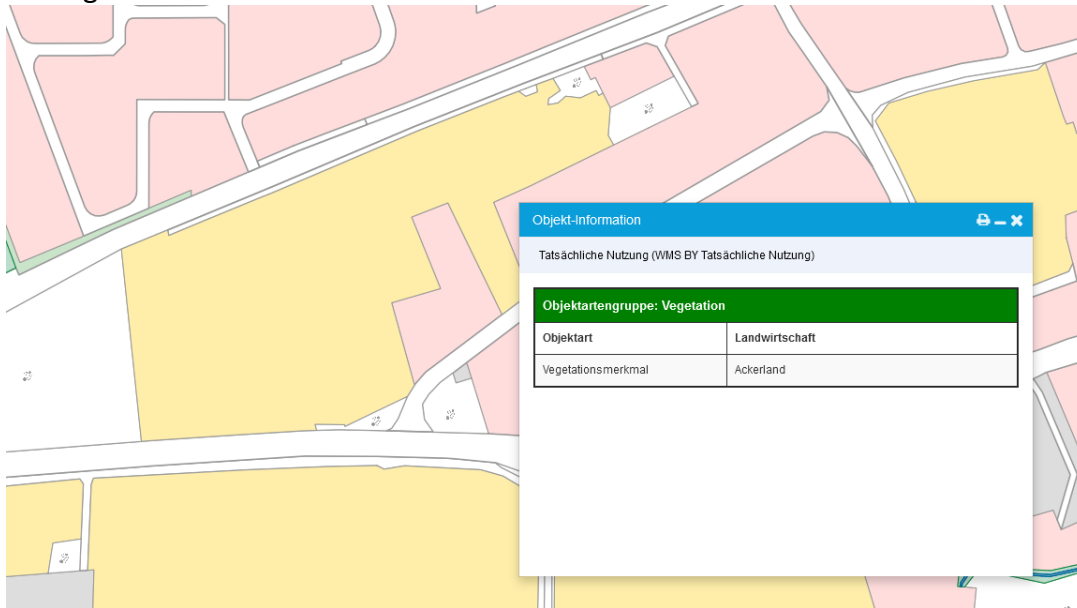


Abbildung 1: 03.08.2022, Auktor Ing. GmbH

Auch wenn im Zuge der Grünordnung die Ackerfläche als Biotopnutzungstyp Ackerbrache A2, mit 5WP/m² dargestellt wird, wird sich an den ermittelten Wertpunkten für den Ausgleichsbedarf

nichts ändern, denn hier wird ein Mittelwert von 3 WP herangezogen, der für den Flächenteil bereits so eingerechnet wurde.



Die tatsächliche Nutzung der Fläche ist im Bayernatlas-Plus nach wie vor als landwirtschaftliche Fläche – Ackerland dargestellt (gelb).

Die Tabelle des zu errechnenden Ausgleichsbedarfs ist nicht „leer“ – es gibt ja auch ein Ergebnis! Lediglich die Spalten, denen der oben beschriebene Mittelwert zuzuordnen ist wurde wegen der Übersichtlichkeit zusammengefasst und in der Spalte „Summe“ gelistet. Daher ist eine genaue Abgrenzung der Biotopnutzungen auch nicht erforderlich.

Bei einer Änderung der Darstellung des Biotopnutzungstyps A11 in A2 ist der interne Ausgleich neu zu berechnen und der Mehrbedarf selbstverständlich entsprechend auszugleichen.

Es wird daher vorgeschlagen den westlichen Grünstreifen als Erhalt festzusetzen und mit Zauneidechsenhabitaten aufzuwerten. Stattdessen ist die Ortsrandeingrünung auf privater Fläche und als Strauchpflanzung durchzuführen, sodass keine schattenwerfenden Bäume den Zauneidechsenlebensraum beeinträchtigen. Hierzu werden folgende Festsetzungen ergänzt:

Ortsrandeingrünung (Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB))

- Autochthone und artenreiche Strauchpflanzung gem. Artenliste Sträucher. Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.
- Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.

So kann eine Ortsrandeingrünung entstehen, der Zauneidechse wird Rechnung getragen (kein Eingriff in Sandbereiche auf Fl. Nr. 469/1) und gleichzeitig potentielle Magerstrukturen erhalten („Westlich des geplanten Geltungsbereichs liegt ein biotopkartierter Bereich, welcher als Sandmagerrasen mit mageren Altgrasfluren erfasst wurde. Dieser Bereich streckt sich minimal in das geplante Gebiet“).

Eine Kartierung zu § 30 BNatSchG geschützten Biotopen ist daher nicht erforderlich, da der potentielle Magerrasenbereich zum Erhalt festgesetzt ist. Die offenen Sandstandorte in den Ackerflächen stehen gemäß Tafel 38 nicht unter Schutz nach § 30 BNatSchG: „einzelne Arten des Blocks finden sich auch massenhaft auf Äckern und an Störstellen in Wiesen. Diese Bestände fallen allerdings nicht unter den Schutz nach §30 BNatSchG“.



Abbildung 2: Bayernatlas Luftbild - abgerufen am 19.07.2023 (links), 15.01.2024 (rechts)

Das neue Luftbild zeigt die auf den Äckern vorkommenden Sandbereiche gut.

Die entfallenden WP für interne Ausgleichsmaßnahmen und die höheren WP für A2-Flächen ca. 0,75 ha müssen extern ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird auf Fl. Nr. 4519 erbracht.

Eine nach den Vorgaben des LFU geeignete Feldlerchenausgleichsfläche wird weiter vom Markt Großlangheim gesucht und in der Entwurfsplanung entsprechend dargestellt.

SarF:

- Hinsichtlich der kombinierten Sommer-Winterquartiere wird eine Ausführungsanleitung ergänzt.
- Die PIK Maßnahme ist als CEF-Maßnahme bereits beschrieben.
- Genaue Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im SarF dargestellt, insbesondere artspezifisch in den Anlagen.

Es wird angenommen, dass sich für die Schlingnatter der worst-case wie folgt dargestellt: Ein Vorkommen der Zauneidechse ist am Rand des Geltungsbereiches nachgewiesen. Die Habitate der Schlingnatter decken sich mit denen der Zauneidechse. Deshalb ist anzunehmen, dass das Vorkommen der Schlingnatter mit den entsprechenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten ebenfalls am Rande des Geltungsbereichs liegt, in den nicht eingegriffen wird.

Die Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse werden wie folgt ergänzt und stellen somit Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien (Zauneidechse und Schlingnatter) dar:

- Bei der Pflege durch Mahd ist ein Balkenmäher mit einer Schritthöhe von > 15 cm zu verwenden.
- Pflegemahd nur im Winter. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.6 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik vom 16.11.2023

Im bzw., am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

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:

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://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>). Weiterhin besteht die Möglichkeit Auskünfte auch unter der Mail-Adresse

mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 5802 1 3737 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.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Hinweise in der Begründung ergänzt werden:

„Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei [...] 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten“.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.7 Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 6.11.2023

Nach Prüfung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg wie folgt Stellung:

Das AELF weist auf die Bedeutung landwirtschaftlicher Böden hin.

Bonitäten Baugebiet:

Sand, Zustandsstufe 4, Diluvium (S4D) mit 22 Bodenpunkten und Sand, Zustandsstufe

3, Diluvium (S3D) mit 30 Bodenpunkten

Bonitäten Ausgleichsmaßnahme:

lehmiger Sand, Zustandsstufe 3, Diluvium mit 46 Bodenpunkten (IS3D 46/47) und stark lehmiger Sand, Zustandsstufe 3, Diluvium mit 54 Bodenpunkten (SL3D 54/55).

Die Bonitäten des geplanten Baugebiets liegen zwar unter dem Durchschnitt des Landkreises Kitzingen (ca. 50 Bodenpunkte) jedoch mindert stetiger Entzug landwirtschaftlicher Fläche die Existenzgrundlage der Betriebe.

Großlangheim ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort.

Das AELF Kitzingen-Würzburg weist darauf hin, dass Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Belästigung durch Insekten auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten sind. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Weitere Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe bestehen nicht. Bei Veröffentlichung der Stellungnahme bitte Kontaktdaten schwärzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, folgenden Hinweis in den Plan einzuarbeiten: dass Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Belästigung durch Insekten auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten sind. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.8 Stellungnahme Fernwasserversorgung Franken

„... die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.

Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens aber darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebietserschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.

Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis, dass für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebietserschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte.

Der Gemeinderat stellt fest, dass es sich um den üblichen Wasserbedarf eines Wohngebietes handeln wird. Ein erhöhter Bedarf bzw. ein Bedarf darüber hinaus ist nicht erkennbar.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.9 Stellungnahme Regierung von Mittelfranken - Luftamt vom 25.10.2023

Gegen die beabsichtigte Bausubstanz erheben wir keinen Einwand.

Allerdings werden Baukräne im neuen Baugebiet die Begrenzungen des beschränkten Bauschutzbereichs für den Flugplatz Kitzingen nach § 17 LuftVG durchstoßen und daher eine luftrechtliche Genehmigung der Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern- benötigen. Ob die Kräne genehmigt werden können, sollte in einer Vorprüfung eines fiktiven Kranes in Ausprägung einer unbedingt genügenden Höhe über Grund sowie über NN abgeprüft werden. Die luftrechtliche Genehmigung und die vorgeschriebene gutachtliche Prüfung durch die DFS Deutsche Flugsicherung

GmbH sind kostenpflichtig. Bei einer gewollten Vorprüfung des „Worst-Case-Musterkrans“ muss der Träger der Kosten angegeben werden.

Um die Aufnahme folgender Hinweise in die Bauleitplanung wird gebeten:

- Baukräne im vorgesehenen Baugebiet benötigen die luftrechtliche Genehmigung der Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern-.
- Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen unterhalb der Motorflugplatzrunde. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, eine Vorprüfung des „Worst-Case-Musterkrans“ durchführen zu lassen. Die genannten Hinweise werden in den Plan aufgenommen:

- „Baukräne im vorgesehenen Baugebiet benötigen die luftrechtliche Genehmigung der Regierung von Mittelfranken -Luftamt Nordbayern-.
- Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Kitzingen unterhalb der Motorflugplatzrunde. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen“.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.10 Stellungnahme N-ergie vom 26.10.2023

„... in der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind.

Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Zwischen einer Bebauung und den vorhandenen Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Diese Erweiterung soll im Zuge der Erschließung mit erfolgen. Zur Koordinierung der Bau- und Verlegemaßnahmen setzen Sie sich bitte so frühzeitig wie möglich mit unserem Netzplaner Herrn Markus Brückner (Rufnummer: 0911 802-16727, E-Mail: markus.brueckner@n-ergie-netz.de) in Verbindung.

Sollte eine Änderung bzw. Neugestaltung der Straßenbeleuchtungsanlagen geplant sein, bitten wir Sie, sich mit unserem Netzplaner Herrn Peter Pachler (Rufnummer 0911 802-17192, E-Mail: peter.pachler@n-ergie-netz.de) in Verbindung zu setzen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer

Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie, die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.11 Stellungnahme Pledoc vom 27.10.2023

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:

- OGE (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

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.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.12 Stellungnahme 1 20.11.2023

Ich bin als Anwohner direkt Betroffener des Baustellenverkehrs. Außerdem bin ich in der Vergangenheit mehrfach direkt Betroffener der offen ausgetragenen Geringschätzung meines Eigentums durch die Verwaltungsgemeinschaft, die Gemeinde und ihrer Bürger.

Weiterhin ist mein Eigentum ein eingetragenes Denkmal, dessen Statuserhalt die Gemeinderäte nach meiner Kenntnis einstimmig beschlossen haben, unter anderem weil es so wichtig für das Ortsbild sei, weil es so wichtig für die Ortsgeschichte sei etc. pp. Wenn man also annimmt, dass diese Ausführungen die wahren Gründe für diesen Beschluss waren, dann kann sich der Gemeinderat und die Gemeinde hier nicht aus der selbstgesetzten Verantwortung herausdrücken. Wer entschließt, dass es ein erhaltenswertes Kulturgut ist, dass zudem den Ortskern prägt, muss auch für dessen Erhalt eintreten. Weitere Denkmäler reihen sich links und rechts an der Straße, für diese wird wohl ähnliches gelten.

Der Baustellenverkehr vergangener Baustellen sudelte bei Erdbewegungen den Ortskern stark mit Schlamm ein. Der Sudel wurde mit den weiterhin durchfahrenden LKWs aufgeschichtet und ich kann

ihn sogar in meiner Straßenseitigen Regenrinne nachweisen. Vermengt mit Salz und Feuchtigkeit macht die der Verkehr ebenfalls bis aufs Dach bringt, kann dem keine Fachwerkwand lange standhalten. Die Annahme dieser Einwendungen bzw. die Ablehnung dieser Einwendungen wird von mir selbstverständlich als politisches Signal gewertet, inwieweit die Entschlüsse des Gemeinderates zu meinem Denkmalschutz in der Abwägung mit einmaligen kurzfristigen Interessen Stand halten.

Ich habe wegen mehrerer Vorfälle enorme Zweifel ob man überhaupt hier eine Abwägung von meinem Eigentum und dem Denkmalschutz der Allgemeinheit und den kurzfristigen Erschließungen von paar Bauplätzen hinbekommen würde. Zum Kontext: Die Gemeindeverwaltung, namentlich die Frau Geschäftsführerin hängte das Telefon auf, als ich auf die Missstände hinwies und mich nicht davon beirren lies, dass es eine Bundesbaustelle sei. Denn auch der Bund dürfe nicht den Ort einsauen und wäre das meine Sauerei, hätte die Gemeinde ja wohl schon längst einen Weg gefunden das 5-stellig zu sanktionieren.

Ich gehe also nicht davon aus, dass der Schutz meines Eigentums, und auch der Schutz des Eigentums anderer Anlieger der Zufahrtswege, bisher bei den Planungen eine Rolle gespielt hätte. Weil die Gemeinde hat es - anders als andere Gemeinden an der A3 - nicht eingebracht, dass der Ortskern beim Autobahnbau sauber zu halten ist.

Außerdem sprechen mich sehr viele Einwohner auf meinen „Schandfleck“ an. Eine Sanierung der Fassade und eine Aufwertung des Ortskerns ist ultimativ unmöglich, wenn damit umgegangen wird wie im Saustall und der Veterinär (der solche Zustände eindämmen sollte) bewusst wegschaut (Achtung, das war ein Wortbild). Hier ist die Situation meinerseits relativ klar: Wenn so damit umgegangen wird und seitens der Gemeinderäte, der Verwaltung und allen Beteiligten keine Initiativen zur Schonung meines Eigentums kommen, werde ich den „Schandfleck“ nicht auf eigene Kosten wegsanieren. Hält ja eh nicht lange und erfährt sowieso keine Würdigung.

Weiterhin bin ich Non-Automobilist und wäre durch eventuelle Sperrungen sowie eine verhinderte gefahrfreiere Anpassung der Verkehrsführung direkt betroffen und vermutlich auch persönlich Gefahren einer ungeeigneten Straßenführung bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen ausgesetzt, welches sich durch den Zubau verstärkt werden.

Mein Einwurf zielt also darauf ab, dass mein Eigentum während der Bauphase geschont wird und dass nach dem Bauprojekt die Verkehrsregelung im Kontext mit dem Radweg entschärft und verbessert wurde.

Daher bringe ich folgende Einwürfe in das Verfahren:

1. Keine Erdarbeiten bei Regen und bis 2 Tage nach Regen auf Basis von Festschreibungen im Bebauungsplan und vertraglichen Vereinbarungen.

Begründung: Die LKW-Kipper, welche hinten eine Wand haben schließen hinten nicht dicht ab, deswegen läuft auf den ersten paar Kilometern hinten die Siffe raus. Außerdem wären die Transporteure grundsätzlich verpflichtet, ihre Ladung abzudecken. Da aber kein Kontrolldruck von keiner Behörde besteht, wird defacto nichts abgedeckt. Folglich kann der Regen hier die Ladung noch mehr auswaschen.

2. Routenwahlpflicht direkt aus Richtung Kitzingen für alle Baustofftransporte, insbesondere Erdtransporte und Überführungen von Baumaschinen bzw. Durchfahrverbot für den Altort auf Basis von Festschreibungen im Bebauungsplan und vertraglichen Vereinbarungen.

Begründung: Wenn die Autobahnbrücke wieder offen ist, werden die Erden und Kiese über die Kreisstraße nach Hörblach transportiert. Dadurch wird der Altort belastet, unter anderem auch mein Anwesen berührt, da die häufig verlorene Ladung durch den Verkehr die paar Meter zu mir verzogen werden kann. Dies kann vollkommen vermieden werden, wenn alle Baustofflieferungen aus Kitzingen erfolgen. Den Bauherren und Baufirmen kann der kleine Umweg über Kitzingen auferlegt werden, er schont die Denkmäler im Ort.

3. Fahrzeuge welche die asphaltierte Straße verlassen haben, müssen auf der Baustelle die Reifen waschen können, ehe sie wieder auf asphaltierte Straßen kommen; Erreichung auf Basis von Festschreibungen im Bebauungsplan und vertraglichen Vereinbarungen.

Begründung: Nach mehrtägigen Regenfällen kann der Boden immer noch matschig genug sein, um sich in großen Klumpen insbesondere zwischen Doppelrädern festzusetzen. Dieser Matsch löst sich dann während der Fahrt. Die Beobachtung der Baustelle an der A3 wie auch dem Kreisverkehr an der St2272 Höhe ConneKT zeigt eindeutig, dass die hiesige Bauwirtschaft das Gefahrenpotenzial eines geringen Teilverlustes bei der Abfuhr von Erden über das Gefahrenpotenzial für die anderen Verkehrsteilnehmer stellt.

Im September ist ein solcher faustgroßer Klumpen mir als Fußgänger von einem LKW vor meiner Haustür ans Bein geschleudert worden. Bei dem Versuch der Abstellung zeigte sich weder die Firma, noch die Polizei noch irgendeine andere Behörde kooperativ, als Bürger wird man in Großlangheim vor seiner eigenen Haustür einfach von Erdklumpen erschlagen und leise raschelt das Laub. Im Weiteren fahre ich viel mit meinem Elektro-Moped von und nach Kitzingen und möchte auch dort nicht durch überraschend abfallende Erdklumpen im Auftrag von Behörden fahrlässig handelnder Baukonzerne getroffen werden. Es ist daher anscheinend nötig, dies noch einmal explizit in den Einschränkungen des Bebauungsplans zur Bauorganisation sowie den Verträgen zur Erschließung festzuhalten um alle Haftungsfragen für dieses Projekt klar zu delegieren.

4. Pflicht zur Planen-Abdeckung aller Erdtransporte; Erreichung auf Basis von Festschreibungen im Bebauungsplan und vertraglichen Vereinbarungen.

Begründung: Im Sommer ist die Erde ggf. sehr trocken. Die fahrlässige Bauindustrie in der Region hält es nicht für Nötig, konsequent staubige Transporte abzudecken. Als Häufiger Rollerfahrer hatte ich mehrere Beinahe Unfälle, weil staubige Erde oder anderer Bauschutt auf mich überholenden LKW vom Fahrtwind verfrachtet wurde und Körnchen dann unters Visier in die Augen geraten sind. Offensichtlich fühlt sich auch hier keine Behörde zuständig, im Namen der Gefahrenabwehr einzugreifen. Dieses Veralten diverser Behörden ist so immanent, dass man es überspitzt in der Öffentlichkeit als „Filz“ bezeichnen könnte.

Deswegen ist dies noch einmal in alle Einschränkungen einzuarbeiten und darauf hinzuweisen.

5. Einarbeitung einer Verschmutzungsvorbehaltes in Höhe von 15% bei den Verträgen mit den beauftragten Firmen, welche die Erschließung realisieren. Der Verschmutzungsvorbehalt wird nur gezahlt, wenn die Firmen eine Baustellenabwicklung realisieren, die keine Verschmutzung und Belastung für den Altort erzeugt hat. D.h. dieser Betrag wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten und nach der Abschließenden Prüfung auf Bürgerbeschwerden und andere Vorteile in diesem Kontext bezahlt. Andernfalls entfällt der Anteil und wird zur Abwicklung von Schäden und Ansprüchen verwendet.

Begründung: Ohne Motivation und Anreiz hat keine Firma Bock ordentlich zu arbeiten. Die Einbehaltung von 15% um bspw. Schäden im Ort zu regulieren ist bei der Größe des Ortes und der kulturellen und historischen Bedeutung der dort stehenden Denkmäler angemessen.

6. Dokumentationspflichten der Bauherren in den textlichen Auflagen einführen, insbesondere bei Erdtransporten

Begründung: Um nach der Erschließung, wenn die Häuser errichtet werden, eventuelle Verschmutzungen und Schädigungen von kulturell und historisch bedeutsamen Denkmälern sowie Eigentumswerten zuordnen zu können sollen die Bauherren ihre Baustelle Dokumentieren. Insbesondere soll schriftlich festgehalten werden, welche Fahrzeuge kommen und gehen, die Uhrzeiten davon und welche Zielorte diese angesteuert haben. So soll nachvollziehbar werden, wer dann die Hauptstraße durchkehrt. Schon im September als Autobahnbau uns St2272 Kreisverkehr parallel liefen, haben die beiden Bauleiter sich gegenseitig die Schuld zugeschoben. Da es keine Dokumentationspflicht gab, verlief alles im Schlamm und ich bleibe auf meinem Schaden sitzen.

7. Durchgängigkeit der Radverbindung nach Kitzingen erhalten

Begründung: für Radverkehr ist der Umweg über Hoheim und Frühstockheim unzumutbar, da mehrere Gefahrenpunkte durch die aktuelle Umbeschilderungen der Straßenbauer zu Lasten der Sicherheit der Radfahrenden, sowie Reifendicke Risse in den Betonplatten zum Spontan-abstieg vom Rad führten. Ich habe es inzwischen aufgegeben, Freunde als Endpunkt von Radtouren in den Steigerwald zu mir nach Großlangheim einzuladen. Stattdessen Empfehle ich die Touren Richtung Iphofen zu beenden und dort den Zug zurück zu nehmen. Generell muss man anmerken, dass seit

2019 die Rahmenbedingungen für Radtourismus durch die Straßenbaubehörden, aber auch durch unsere eigenen Verbockung in der Gemeinde (Kanalbau etc.) ziemlich feindselig für Radfahrer geworden sind. Der letzte hartnäckige Stummel des Radtourismus sollte nicht noch an diesem Neubaugebiet sterben.

8. Aufnahme eines Kreisverkehres in der St2272 zum ‚Am Kalkofen‘ in den Bebauungsplan zur Erschließung

Begründung: Eine Angemessene Erschließung sollte bei einer derart stark befahrenen St2272- die in Zukunft ja noch viel mehr Verkehr bekommt weil man die Reaktivierung der Bahnstrecke politisch verweigert hat und damit defacto alles nun auf die Straße zwingt - einen Kreisverkehr beinhalten. Dieser Kreisverkehr schafft eine Übersichtliche und damit gefahrlose Verkehrssituation; da Autofahrer bereits gerne auf Höhe des Schützenhauses auf 70 Beschleunigen und den kleinen Berg dann nutzen um bequem die 90 zu erreichen. Eine T-Kreuzung würde hingegen einen neuen Unfallschwerpunkt provozieren. Bereits jetzt gibt es brenzlige Situationen wenn jemand aus dem Kalkofen ausfährt und jemand in Eile um die Kurve den Berg hinab-kommt. Mit zusätzlicher Bebauung würde der abbiegende Verkehr mehr und dementsprechend wäre eine neue Verkehrsregelung mit einem Kreisverkehr wenigstens Prüfenswert.

9. Sicherer Übergang. Radweg Kitzingen" nach „Am Kalkofen"

Begründung: Sofern der Punkt 8. verworfen wird, so denke ich, dass mit noch mehr Fußgängern und Radfahren, die mit der Ansiedlung dazu kommen, es nötig wird, einen sicheren Überweg über die St2272 zu schaffen. Die Aktuelle Situation ist der westlichen Hemisphäre eines Industrielandes nicht würdig. Zum Beispiel wäre eine Unterführung denkbar. Der Radweg nach Kitzingen ist rund um die Uhr von Radfahrern viel benutzt. Außerdem kommt eine Hohe Nutzung der Kategorie Naherholung dazu. Die Unterbrechung durch die St2272 ist für Familien und Personen die ihre Haustiere ausführen, eine Challenge. Eine Unterführung wäre praktisch, weil der Radverkehr so auf die Ruhigere Anliegerstraße Am Kalkofen wechseln kann und so durch den ganzen Ort und wenn nötig weiter nach Kleinlangheim ohne weiteren Kontakt mit dem Straßenverkehr kommen kann. Durch die Zusätzliche Ansiedlung kommt natürlich zusätzliche Nutzung in dieses Nadelöhr da-zu, deswegen wäre eine Änderung der Situation für den Radverkehr vorzunehmen. Wenn man einen Kreisverkehr errichtet - wie Punkt 8. - dann wäre darauf zu achten dass ein Fahrrad mit Anhänger auf den Keilen den Straßenverkehr abpassen kann. Wenn man hier eine Fußgänger- und Radwegsüberführung errichten will statt einer Unterführung, dann wäre darauf zu Achten, dass die Insel in der Mitte breit Genug für ein Fahrrad mit Anhänger ist und mehrere Räder - bspw. eine Familie - sich hier zur Überquerung der Straße aufstellen können.

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass grundsätzlich die Eigentümer für ihr Hab und Gut verantwortlich sind und hiermit einher geht auch die Instandhaltungs- bzw. Erhaltungspflicht. Denkmäler sind ein besonderes Kulturgut und zu schützen, weshalb auch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt worden ist. Die Marktgemeinde vertritt die Interessen der Öffentlichkeit und hält sich an die geltenden Gesetze und Rechtsprechungen. In den Bebauungsplan werden Festsetzungen nach BauGB aufgenommen. Wünsche dürfen hier leider nicht formuliert und festgesetzt werden. Des Weiteren müssen Festsetzungen eindeutig sein. Dieser Eindeutigkeit widerspricht beispielsweise der Vorschlag unter Punkt 1. Weiterhin ist das öffentliche Verkehrsnetz grundsätzlich öffentlich und von jeder-mann benutzbar. Entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen zu Durchfahrts-beschränkungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. Gleiches gilt auch für die unter Punkt 3 und 4 genannte Pflicht zur Säuberung von Reifen und die Abplanung von LKWs. Einbehalte von Schäden werden bei Ausschreibungen eben-falls nach geltendem Recht vertraglich vereinbart und können ebenfalls nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Die Festsetzung großräumiger Dokumentations-pflichten sind letztlich auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße am Kalkofen. Die Radwegeverbindung nach Kitzingen ist hiervon voraussichtlich nicht betroffen. Grundsätzlich ist es aber zulässig

erforderliche Sperrungen aufgrund von Baumaßnahmen anzuordnen. Dies ist allgemein hinzunehmen.

Im Zuge der Vorplanung wurde die Option Kreisverkehr besprochen. Da es sich bei der St2272 nicht um eine kommunale Straße handelt, hat hier das Staatliche Bauamt die Planungshoheit. Die Anforderungen für die Erfordernis eines solchen werden hier in Großlangheim nicht erfüllt. Genauso verhält es sich mit dem unter Punkt 9 angesprochenen Übergang. Ein solcher ist auf Staatsstraßen nicht möglich.

Der Marktgemeinderat bedankt sich für die eingebrachte Stellungnahme und kann die Wünsche und Begründungen des Einwenders verstehen, diese aber nicht im Bebauungsplan festsetzen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

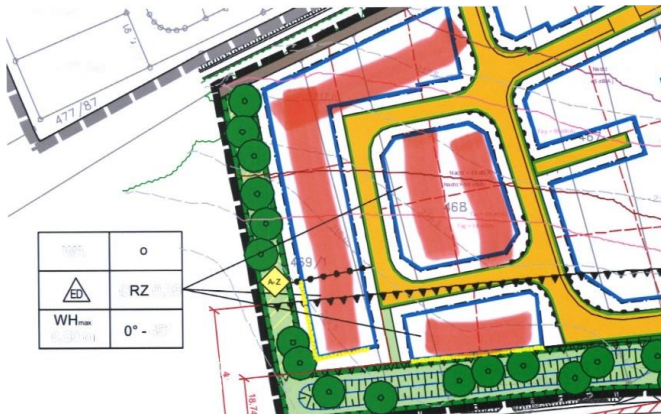
3.13 Stellungnahme 2 28.11.2023

„... zum Ende der öffentlichen Auslegung möchte ich noch folgende Anregung/Anmerkung zum geplanten Baugebiet "Am Kalkhofen" geben.

An der Bürgerversammlung (welche ich übrigens gelungen fand) hast du angegeben, dass man sich bei den Vorgaben an den bestehenden Baugebieten (u.a. Viehtrieb) der Umgebung orientiert hat. Gerade bei der Wandhöhe von 6,50 m finde ich dies allerdings nicht in Gänze richtig. Damit könnte im Extremfall eine "Wand" entlang der Bahnschiene entstehen. Bei den letzten Abschnitten des Baugebiet am Viehtrieb III waren nur deutlich geringere Wandhöhen vorgesehen.

Ein Vorschlag wäre die Wandhöhe von 6,50 m nicht in allen Bereichen des neuen Baugebiet zuzulassen, sondern in Richtung des Sportplatzes niedriger auslaufen zu lassen. Damit würde sich dieser Bereich deutlich besser an der darüberliegenden Bebauung orientieren und anpassen.

Skizze: in den rot markieren Bereiche nur Gebäude mit einer Wandhöhe analog des Baubauungsplans "Am Viehtrieb III". In den restlichen Bereichen liegen bereits höhere Gebäude im direkten Umfeld und damit nicht störend.



Noch ein Nachtrag: meine Aussage, dass im Extremfall eine "Wand" entsteht bezieht sich auf die geplante maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m. Auch eine solche Bebauung ist im Baugebiet "Am Viehtrieb III" nicht zu finden.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Gemäß Bebauungsplan Viehtrieb III, dürfen Gebäude mit einer Wandhöhe bis zu 6,20 m entstehen. Der Unterschied von den hier festgesetzten Wandhöhen ist nur marginal. Der Unterschied besteht zur straßenseitigen Ausrichtung. Hier ist im Baugebiet Viehtrieb III eine maximale Wandhöhe von 4 m zulässig. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht entsprechend geregelt. Denn hier möchte man vor dem Hintergrund einer flächensparenden Bauweise auch zweigeschossige Gebäude zulassen. Dies ist mit maximal zulässiger Wandhöhe von nur 4 m nicht möglich. Um eine Einheitlichkeit der Baukörper im neuen Baugebiet zu erreichen wird, u.a. auch vor dem Hintergrund des Flächensparens, keine Teilung des Gebietes dargestellt. Auch im Hinblick auf den Schallschutz

gegenüber der St2722 wirken sich die etwas höheren Baukörper positiv aus. Aus diesen Gründen beschließt der Marktgemeinderat keine Anpassung der maximal zulässigen Wandhöhe, auch nicht in Teilbereichen, an das bestehende Baugebiet „Am Viehtrieb III“. Es soll bei der Orientierung an der Bebauung in der Straße „Am Kalkofen“ hinsichtlich der Gebäudekubatur bleiben.

Bei offener Bauweise beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge immer 50 m vgl. BauNVO §22: „(2) 1In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. 2Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ Auch im Baugebiet „Viehtrieb III“ ist die offene Bauweise festgesetzt und damit gilt die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m analog auch hier.

Der Marktgemeinderat bedankt sich für die eingebrachte Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

3.14 Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen wie zuvor beschlossen in den Bebauungsplan „Am Kalkofen“ aufgenommen werden. Der Bebauungsplanvorentwurf „Am Kalkofen“ mit Begründung, Begründung zur Grünordnung, Umweltbericht und speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 25.09.2023 wird gemäß Marktgemeinderatsbeschluss vom 05.03.2024 geändert.

Der Bebauungsplanentwurf „Am Kalkofen“ und die dazugehörigen Textteile werden in geänderter Form dem Marktgemeinderat zur Annahme und Fassung des Auslegungsbeschlusses vorgelegt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4 Instandsetzung der Friedhofsmauer

Die Mauer rund um den Friedhof ist äußerst schadhaft und zerfällt.

Bürgermeister Peter Sterk schlägt vor, die Mauer in Eigenregie mit Unterstützung von einem Stundenweisen Mitarbeiter nach und nach auszubessern statt komplett zu erneuern.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt zu, die Friedhofsmauer in Eigenregie zu sanieren.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5 Neue Beplankung der südlichen Stege am Seegelände

Die Beplankung der südlichen Stege am See ist in die Jahre gekommen und muss erneuert werden. Dazu wurden Angebote über Holzbretter geriffelt in Lärche eingeholt.

Die Firma Holzwerk Haidt hat im Angebot stärkere Bretter mit der benötigten Länge von 6 Metern am Stück angeboten und ist trotzdem noch der günstigste und wirtschaftlichste Anbieter. Lieferzeit 6-8 Wochen.

Die Montage wird vom Bauhof erledigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die benötigten Holzplanken plus Kunststoffzwischenlager und Schrauben für die südlichen Stege am See beim Holzwerk Haidt zum Preis von 5.561,23 Euro brutto zu bestellen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

6 Hausnummerneinteilung am neuen Baugebiet "Am alten Sportplatz"

Im Zuge der durchzuführenden amtlichen Vermessungen und Umlegung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, ist es im Vorfeld erforderlich, die zukünftige Hausnummernzuteilung für das Baugebiet „Kalkofen“ mit der Straßenbezeichnung „Am alten Sportplatz“ festzulegen. Ein Vorschlag wurde verteilt, vorgelegt, diskutiert und leicht angepasst.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Hausnummern am Baugebiet Kalkofen wie vorgeschlagen zu vergeben.



Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7 Berufung des Wahlvorstandes zur Europawahl am 09. Juni 2024; Festlegung Erfrischungsgeld

Sachverhalt:

Am 09. Juni 2024 findet die Europawahl statt. Die Abstimmung dauert bis 18:00 Uhr. Die Wähler haben 1 Stimmzettel mit einer Stimme.

In den Schichten sollen mind. 3 Personen berufen werden.

Urnenwahllokal (Kulturhaus Großlangheim):

Wahlvorsteher:	Heike Sterk	7:45 – 13:00 Uhr; ab 18:00 Uhr
stellv. Wahlvorsteher	Peter Sterk	13:00 – Ende
Schriftführer	Irene Endres	17:30 – Ende
stellv. Schriftf.	Claudia Türke	17:30 - Ende
Beisitzer	Walter Haupt	7:45 – 13:00 Uhr, ab 18:00 Uhr
Beisitzer	Norbert Droll	7:45 – 13:00 Uhr, ab 18:00 Uhr
Wahlhelfer	Karsten Droll	7:45 – 13:00 Uhr, ab 18:00 Uhr
Beisitzer	Benjamin Baumann	13:00 – Ende

Beisitzer	Frank Schwitalla	13:00 – Ende
Wahlhelfer	Maria Jean Fechner	13:00 – Ende

Für die Auszählung der Briefwahl **ausschließlich für Großlangheim** (Rathaus, Hauptstraße 42) wird auch ein Wahlvorstand benötigt. Die Arbeitszeit wäre hier von ca. 16:00 Uhr – Ende (wahrscheinlich 21:00 Uhr).

Wahlvorsteher:	Karola Böhm
stellv. Wahlvorsteher:	Paul Häfner
Schriftführer:	Bastian Krämer
stellv. Schriftf.:	Beate Glaser
Beisitzer:	Sabine Henke
Beisitzer:	Björn Grebner
Wahlhelfer:	Christian Scheller
Beisitzer:	Ina Jäger
Beisitzer:	Moritz Hermann
Wahlhelfer:	Jürgen Thomaier

Erfrischungsgeld:

Nach § 10 Abs. 2 Europawahlordnung – EuWO kann den Mitgliedern der Wahlvorstände für den Wahltag ein Erfrischungsgeld von je 35,00 Euro für den Vorsitzenden und je 25,00 Euro für die übrigen Mitglieder gewährt werden.

Das Erfrischungsgeld ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde; sie bestimmt, ob und in welcher Höhe und ggf. in welcher Staffelung (je nach ausgeübter Funktion) es gewährt wird.

Eine aktuelle Empfehlung zur Höhe des Erfrischungsgeldes gibt es nicht. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Kosten wie bereits 2019 pauschal erstattet werden.

Im IMS des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration vom 27.11.2019 heißt es:

„Der vom Bund den Ländern zugleich für Ihre Gemeinden zu erstattende Betrag setzt sich zusammen aus den pauschalen bzw. durchschnittlichen Kosten nach § 25 Abs. 1 Europawahlgesetz i. V. m. § 50 Abs. 2 Bundeswahlgesetz, die aus zentral beim Landeswahlleiter vorliegenden Daten bzw. repräsentativen Erhebungen bei den Gemeinden durch die Regierungen berechnet wurden.“

Bei der Berechnung der Erstattung des Erfrischungsgeldes wurde in Bayern ein Betrag von 0,3095 € je Wahlberechtigten unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gesamtzahl der Mitglieder aller Wahl- und Briefwahlvorstände errechnet.

Um einen einheitlichen Satz in der VG Großlangheim zu haben, schlägt die Verwaltung vor, dass Erfrischungsgeld auf 35,00 Euro festzulegen. Darin sind 5,00 Euro Fahrtkosten enthalten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Großlangheim beschließt, ein Erfrischungsgeld in Höhe von 35,00 Euro. Darin sind 5,00 Euro Fahrtkosten enthalten.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

8 Mitteilungen und Anfragen

Information aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Der Marktgemeinderat beschließt, für die Kläranlage Großlangheim die Einzäunung zum Gesamtpreis von 5.296,00 Euro netto zu erneuern.

Messflüge über dem Raum Würzburg

Bürgermeister Sterk informiert, dass Anfang/Mitte März Untersuchungen der Würzburger Region aus der Luft mit dem Flugzeug stattfinden.

Katastrophenalarm

Am Donnerstag 14. März findet um 11:00 Uhr der landesweit einheitliche Probealarm. „Warnung der Bevölkerung“ statt. Der Markt Großlangheim hat seine Sirene ertüchtigt. Diese wird zum ersten Mal am Warntag automatisch ausgelöst werden.

Kontrolle des Wasserzählers

Bürgermeister Sterk weist darauf hin, dass jeder Hauseigentümer im eigenen Interesse seine Wasseruhr und seinen Wasseranschluss überprüfen soll, um evtl. Schäden frühzeitig zu erkennen.

Begehung Wasserwirtschaftsamt

Im Zuge des Volksbegehrens „Rettet die Bienen“ sind zurzeit die Wasserwirtschaftsämter in Bayern unterwegs um alle Gewässer 3. Ordnung (kl. Bäche) und Gräben zu begehen und einzustufen, ob diese einen Gewässerrandstreifen nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Naturschutzgesetz benötigen oder nicht.

Klausurtagung des Gemeinderates

Der Gemeinderat war von 16. bis 17. Februar in Klosterlangheim auf Klausurtagung zur Gemeindeentwicklung und Innenentwicklung. Dort wurden Ideen und Anregungen für die Marktgemeinde erarbeitet. Schwerpunkt waren die Themen Pflege, Tourismus und Innenentwicklung.

Glasfaserausbau

Die Glasfaserplus/Telekom hat mitgeteilt, dass im Jahr 2024 keine Firmen zu finden sind, die den Ausbau in unserer Gemeinde durchführen können. Der Glasfaserausbau verschiebt sich um ein Jahr. Somit ist auch die Frist zu Anmeldung um ein Jahr verlängert.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Peter Sterk um 21:05 Uhr die öffentliche 48. Sitzung des Marktgemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Peter Sterk
Erster Bürgermeister

Irene Endres
Schriftführung