

## **Gemeinderatssitzung vom 11.10.2021**

### **1. Genehmigung des letzten öffentlichen Protokolls**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

### **2. Bauleitplanung; Bebauungsplan Kapellenweg III; Behandlung der Stellungnahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 20.05.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kapellenweg III“ gefasst.

Dieser Beschluss wurde dann ortsüblich bekannt gemacht. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

In der heutigen Sitzung des Gemeinderates sollen die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden behandelt werden.

Im Anschluss sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Grafenrheinfeld wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Planer, Herr Metz, wird in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.10.2021 anwesend sein, um die Stellungnahmen zu erläutern.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen, die nun einzeln beschlussmäßig zu behandeln sind:

#### **BESCHLUSSVORSCHLÄGE**

zu den während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg III“ der Gemeinde Grafenrheinfeld

## **1. KEINE STELLUNGNAHME HABEN ABGEGEBEN:**

- 1.1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 1.2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 1.3. Deutsche Telekom
- 1.4. Gasversorgung Unterfranken
- 1.5. Gemeinde Bergrheinfeld
- 1.6. Gemeinde Schwebheim
- 1.7. IHK Würzburg-Schweinfurt
- 1.8. Gesundheitsamt
- 1.9. Kreisbrandrat
- 1.9.1. Jugendamt
- 1.10. Kreisheimatpfleger
- 1.11. Stadt Schweinfurt
- 1.11.1. Wasserwirtschaftsamt

## **2. KEINE ANREGUNGEN HABEN:**

- 2.1. Bayernwerk, Schreiben vom 18.10.2020
  - 2.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Gas-, Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes
- 2.2. Gemeinde Röthlein, Schreiben vom 21.10.2020
  - 2.2.1. Der Gemeinderat Röthlein hat sich in seiner Sitzung am 20.10.2020 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenweg III“ der Gemeinde Grafenrheinfeld beschäftigt und beschlossen, keine Einwände, Bedenken und Anregungen vorzubringen.
- 2.3. Staatl. Schulamt, Schreiben vom 12.10.2020
  - 2.3.1. Die staatlichen Schulämter in der Stadt und im Landkreis Schweinfurt erheben keine Einwendungen.
- 2.4. Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Schreiben vom 14.10.2020
  - 2.4.1. Mit der Bauleitplanung wird beabsichtigt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB Flächen im Umfang von ca. 0,8 ha als Allgemeines Wohngebiet, unter Berücksichtigung flächensparender, verdichteter Bauweise auszuweisen. Der regionalen Planungsverband Main-Rhön erhebt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
- 2.5. Regierung v. Unterfranken - Landesplanung, Schreiben vom 14.10.2020
  - 2.5.1. Mit der Bauleitplanung wird beabsichtigt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB Flächen im Umfang von ca. 0,8 ha als Allgemeines Wohngebiet, unter Berücksichtigung flächensparender, verdichteter Bauweise auszuweisen. Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  
Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des oben genannten

Bauleitplanes mit Begründung auf digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de).

2.6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 26.10.2020

2.6.1. Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg III“ der Gemeinde Grafenrheinfeld.

Ein Teil der im Geltungsbereich liegenden Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Der betroffene Landwirt sollte frühzeitig auf den drohenden Flächenentzug hingewiesen werden. Inwieweit noch länger laufende Pachtverträge zwischen Eigentümern und Pächtern bestehen, die unter Umständen bei einem Flächenentzug eine Pachtaufhebungsentschädigung bedingen, ist dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nicht bekannt. Eine einvernehmliche Lösung mit den Beteiligten sollte bereits im Vorfeld angestrebt werden. Das geplante Bebauungsgebiet liegt zum Teil in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Bewirtschaftung entstehende Emissionen sind von der Wohnbevölkerung zu dulden. Der ungehinderte Verkehr landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden Flächen sollte stets gegeben sein.

Von einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird ausgegangen.

2.7. ZV zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Schreiben vom 08.10.2020

2.7.1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Zweckverband geprüft. Das zu bebauende Grundstück kann an die öffentliche Trinkwasseranlage angeschlossen werden.

Die Erschließung könnte direkt am südlichen Grundstücksrand in einem Übergabeschacht erfolgen. Sollte eine gemeinsame Wärmeversorgung vorgesehen sein, würde sich alternativ hierzu auch die Energiezentrale anbieten.

In einem Radius von 300 m um das betroffene Grundstück kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Normalbetrieb bis zu 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser, gemäß DVGW-Regelwerk W 405 entnommen werden. Der Ruhedruck liegt bei circa 4,2 bar.

Zur Festlegung der Zählergröße wird bei den vorausgesehenen 70 Wohnungen eine Bedarfsberechnung benötigt.

2.8. Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 02.10.2020

2.8.1. Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch oben genanntes Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern-wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

2.9. Vodafone/KabelDeutschland GmbH, Schreiben vom 13.10.2020

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

unsererseits derzeit nicht geplant.

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

2.10. Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 06.10.2020

2.10.1. Keine Einwendungen.

2.11. LRA Schweinfurt– Tiefbauamt, Schreiben vom 07.10.2020

2.11.1. Durch das Plangebiet werden keine Kreisstraßenbelange berührt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht somit Einverständnis.

2.12. Pledoc - Netzauskunft, Schreiben vom 24.09.2020

2.12.1. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen (Ferngas Netzgesellschaft mbH, Netzgebiet Nordbayern) werden von der Maßnahme nicht betroffen.

2.13. Wasserstraßen und Schifffahrtsamt, Schreiben vom 29.09.2020

2.13.1. Durch diese Planung sind keine Belange der WSV betroffen. Es bestehen daher keine Einwände oder Hinweise.

2.14. Unterfränkische Überlandzentrale, Schreiben vom 20.10.2020

2.14.1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich keine Anlagen in der unterfränkischen Überlandzentrale eG.

Die Lage unserer angrenzenden Anlagen entnehmen Sie bitte unserer Online-Planauskunft.

Vor Beginn der Arbeiten ist eine Online-Einweisung bzw. eine Einweisung durch unseren Netzservice zwingend erforderlich. Die Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise im beigefügten Sicherheitsmerkblatt unbedingt einzuhalten. Bitte geben Sie dieses auch im Rahmen der Ausschreibung an die ausführenden Baufirmen weiter.

Die Stromversorgung des geplanten Baugebiets werden wir je nach Leistungsbedarf aus dem angrenzenden 1 kV-Netz vornehmen. Um den örtlichen Leistungsbedarf decken zu können sind evtl. Netzverstärkungsmaßnahmen im Kapellenweg, Margarethe-Schreiber-Straße und Jahnstraße notwendig.

Die Verlegung unserer Kabel sollte in einem Korridor erfolgen, der frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von Büschen und Bäumen ist. Gemäß DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und anderen Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Auf Anforderung erstellen wir Ihnen gerne ein Straßenbeleuchtungskonzept für den Ausbaubereich. Über die Berücksichtigung der Tiefbaupositionen für die Straßenbeleuchtungskabel sowie Leuchtenfundamente in Ihrer Ausschreibung sind wir Ihnen dankbar.

Unsere vorläufige Planung sieht vor, die Baugrundstücke mit Glasfaseranschlüssen für schnelles Internet (FTTH) zu versehen. Die FTTH-Verlegung ist abhängig vom

geplanten Ausbau der Dt. Telekom AG, mit der wir in diesem Bereich kooperieren. Für die Erschließungsplanung benötigen wir die genaue Anzahl der geplanten Gebäude, so dass ausreichend Strom- und Glasfaseranschlüsse für jedes Gebäude, besonders im Bereich der Kettenhäuser zur Verfügung stehen. Sollten im Nachhinein ungeplante Anschlüsse hinzukommen, muss der Gehweg bzw. die Fahrbahn nochmal auf Kosten des Anschlussnehmers (Bauherrn) geöffnet werden. Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenweg III“ der Gemeinde Grafenrheinfeld.

Sobald uns detaillierte Informationen über den Bauzeitenplan und ein digitaler Plan als Grundlage vorliegen, können wir mit den konkreten Planungen unserer Maßnahmen beginnen. Wir bitten um rechtzeitige Informationen bzw. Benachrichtigung - mind. 12 Wochen vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

### **3. ANREGUNGEN HABEN VORGEBRACHT:**

#### **3.1. Anonymisiert, Schreiben vom 29.09.2020**

##### **3.1.1. Zu Begründung**

##### **5. Umweltschutz**

Die Ausführung ist durchzogen von Schätzungen und Annahmen, keine Tatsachen, dass die geltenden Lärmschutzvorschriften eingehalten werden, die letzte Verkehrszählung mit 6000 Fahrzeugen in der Schweinfurter Straße hat hier keinen Einzug gefunden.

Stausituationen an den Einmündungen zu den Kreisstraßen sind vorprogrammiert.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Nachweis zu den von der Kreisstraße ausgehenden Lärmemissionen, die auf das Neubaugebiet einwirken geführt. Dabei wird von der letzten verfügbaren Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 ausgegangen (6.104 Kfz/24h). Die nach Ministerialamtsblatt 1985 erfolgte Grobabschätzung, die zudem noch einen bedeutsamen Sicherheitszuschlag beinhaltet zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Wegen der im Frühjahr 2021 geänderten Berechnungsvorschriften wurde zwischenzeitlich ein Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Lärmemissionen von der Kreisstraße weit unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bleiben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

##### **3.1.2. 7. Verkehrserschließung**

##### **Absatz 2**

Künftig werden über den Kapellenweg ca. 70 WE erschlossen.

Allein im Alt-Kapellenviertel habe ich 96 WE gezählt, wenn 43 Neue WE dazukommen komme ich auf 139 WE im Viertel mal 2 Fahrzeuge im Mittel sind das 278 Fahrzeuge die vermehrt in den Stoßzeiten unterwegs sind.

Der gesamte Erschließungsverkehr wird sich durch den Kapellenweg zwängen da die Jahnstraße jetzt schon eine Zumutung ist. Einseitig und durchgängig zugeparkt. Überhaupt nicht erfasst sind die Landwirtschaft mit ihren Großfahrzeugen,

Lieferverkehr, Baufahrzeuge, Müllautos. bestehendes Gewerbe, spielende Kinder und Gäste.

Einwand zu 5. + 7.

Viele GR und BGM waren vor der Wahl zwischen den Anwohnern bei der Anwohner-Info gesessen, nichts davon ist hier wiederzufinden.

Meine Forderung im Sinne der Bürgerbeteiligung

Ich fordere einen zusätzlichen Parkstreifen auf der Feldseite das die Fahrbahn Kapellenweg begegnungstauglich wird.

Oder

Einrichtung einer Einbahnstraße wodurch Begegnung vermieden wird.

Oder

Zusätzliche Zufahrt auf der Feldwegtrasse.

Bezugnehmend auf die GR-Sitzung vom 20.5.2020

Zum vorgestelltem Straßenkonzept des Herrn Metz

Die etwas holprige Darstellung und Verniedlichung der bestehenden Verkehrssituation im Kapellenweg war nicht überzeugend.

- Nur statistische Daten, Bewegung im Wohnbereich usw.

- keine tatsächlichen Fakten

- Sollmaße von Straßenbreiten

Nicht beleuchtet von Herrn Metz Parkverkehr einseitig durchgängig zuparkt durch Privat und Gewerbe. Verstärkter Verkehr der Landwirtschaft im Frühjahr und Herbst Derzeit 96 Wohneinheiten im Kapellenviertel ohne die neuen Anwohner Baustellenverkehr über Jahre.

Zur Darstellung des Herrn Metz

Seine Darstellung der Situation spiegelt nicht die tatsächliche Situation ab, Die anwesenden Anwohner waren ob dieser Oberflächlichkeit sehr aufgebracht.

Gemeinderat Harry Scharold hat versucht die Sachlage Zu- und Abfahrt,

Baufahrzeuge, etwas aufzuhellen. Herr Metz raunte dazu, dass eine

Vorortbeobachtung nicht stattfand, aber dann (bei Einwänden vonnöten wäre).

Meine Meinung zur derzeitigen Sachlage:

Aufgrund der Beschwerden aus der Landwirtschaft wurde ein einseitiges Parkverbot erlassen, was sinnvoll und nötig war um einen durchgehenden Fahrstreifen für Überbreiten zu erhalten. Das wird auch eingehalten. Durch Anschluss des Stiches zum Altengerechten Wohnen war ein Halteverbot im Bereich Kapellenweg - Schweinfurter Straße nötig um die Ein und Ausfahrtsituation zu entschärfen. Eine gelegentliche Kontrolle ist angebracht.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Zahl der Wohneinheiten berichtigt. Zudem werden die Berechnungen zur Kfz-Spitzenstunde in die Begründung eingearbeitet. Zu den weiteren vorgebrachten Argumenten der Stellungnahme ist festzustellen:

Die am 20.06.20 im Gemeinderat vorgestellte Berechnung zur Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde kann nur von Annahmen ausgehen, da die tatsächliche Zahl

der Einwohner im Neubaugebiet noch nicht bekannt ist. Sie war als „worst-case-Szenario“ angelegt. Deshalb wurden auch die Zahl der heute bereits vorhandenen Wohneinheiten in dem Bereich, der über den Kapellenweg zu- und abfährt (sh. Karte) mit einer Belegungsziffer von 3,5 beaufschlagt (Grafenrheinfeld tatsächlich im Mittel: 2,1 EW/WE). Die so ermittelte Gesamtzahl der künftigen Einwohner liegt damit deutlich höher als die künftig tatsächlich vorhandenen Bewohner. Weiterhin wurde die verkehrsverteilende Wirkung der Jahnstraße, insbesondere für die Bewohner der Margarethe-Schreiber-Straße und der Baugebiets „Kapellenweg III“ nicht berücksichtigt, sondern davon ausgegangen, dass jeglicher im Kapellenweg und seinen Seitenstraßen entstehende Verkehr über den Kapellenweg nach Westen zur Einmündung in die Kreisstraße geführt wird.

Die südlich des Kapellenweges liegenden Wohneinheiten wurden nicht bei der Berechnung der Spitzenstunde berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass der zu- und abfließende Verkehr direkt über das kurze Stück des Kapellenweges zwischen Kreisstraße und Abzweig nach Süden zum altengerechten Wohnen abgewickelt wird und den Verlauf des Kapellenweges nach Osten nicht berührt. Dieses kurze Stück besitzt beidseitig einen ausreichend breiten Gehweg und die Fahrbahnbreite ist mit mehr als 7 m so breit wie z. B. die angrenzende Kreisstraße. Die weiteren, in die Berechnung einfließenden Parameter, die für unterschiedliche Baugebiete deutschlandweit empirisch ermittelt werden, wurden für die Berechnung der Spitzenstunde an der obersten Grenze der Parameterbandbreiten gewählt. Der Hinweis von Herrn Metz in der besagten Gemeinderatsitzung bezog sich darauf, dass eine genauere Bestimmung, als eine Berechnung der Kfz-Spitzenstunde, nur durch eine Zählung erfolgen kann. Dies kann jedoch nur für die vorhandene Bebauung erfolgen. Die künftige Belastung incl. Neubaugebiet kann dagegen trotzdem nur durch eine Berechnung festgestellt werden. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen an der Einmündung des Kapellenweges in die Kreisstraße dürfte jedoch deutlich unter den berechneten Werten liegen.

Das Ergebnis unter den vorgenannten Angaben zeigt, dass der in der „Richtlinie zur Anlage von Straßen“ (RASt) genannte Grenzwert von 150 Kfz/h für die Dimensionierung eines Wohnweges bei Weitem nicht erreicht wird. Ein Wohnweg ist eine Verkehrsanlage, mit der sowohl der Fußgänger- als auch der Fahrverkehr, ohne separaten Gehweg bewältigt werden kann (sog. Mischverkehr). Die Gemeinde besitzt mit dem Kapellenweg eine Erschließungsstraße von ca. 6,0 m Breite mit einseitigem Gehweg von 1,2 m bis 1,4 m. Diese Fahrbahnbreite reicht aus um den für einen Wohnweg erforderlichen Begegnungsfall Pkw/Radfahrer bewältigen zu können. Auch für den Begegnungsfall Lkw/Pkw ist diese Fahrbahnbreite ausreichend.

Da es bisher zu keinen gravierenden verkehrstechnischen Problemen im Kapellenweg gekommen ist, hat die Gemeinde das einseitige Parken im Kapellenweg geduldet. Der Kapellenweg ist auf weite Strecken gut einsehbar, Straßeneinmündungen befinden sich in jeweils ca. 80 m bis 90 m Abstand zueinander, so dass die Verkehrsteilnehmer schon lange vorher sich auf den Begegnungsfall mit einem entgegenkommenden Verkehrsteilnehmer einstellen

und eine Ausweichmöglichkeit suchen können.

In Anbetracht des zu erwartenden Zuwachses des Verkehrsaufkommens in der Spitzenstunde, welcher jedoch - wie oben dargelegt - noch weit von den Grenzwerten zur nächsten Straßenkategorie (Wohnstraße, Spitzenstunde <400 Kfz/h) entfernt ist, beabsichtigt die Gemeinde im Falle größerer Verkehrskonflikte das einseitige Parken, zumindest abschnittsweise zu untersagen, um Raum für Begegnungsfälle zu schaffen. Die vorgeschlagene Straßenverbreiterung oder die Anbindung an die Kreisstraße über den Feldweg ist somit nicht erforderlich, erzeugt zusätzlichen Landverbrauch und erschwert durch dann erforderlichen Rückbau künftige Baulandentwicklungen nach Süden (wie im FNP seit Langem dargestellt). Eine Einbahnregelung über die Jahnstraße oder eine neue Feldwegtrasse ist für den Gemeinderat ebenfalls keine Option, da er zusätzliche Umwege erzeugt und erfahrungsgemäß die Fahrgeschwindigkeiten erhöht.

**Abstimmungsergebnis: 14: 0**

### 3.2. Anonymisiert, Schreiben vom 23.10.2020

3.2.1. Wir sind sehr zufrieden in einem Dorf zu wohnen, da wir die Bauweise und auch Strukturen eines Dorfes bevorzugen. Die geplante Bauweise des Kapellenweges III widerspricht dem dörflichen Charakter. Die Gesamthöhe und Breite ist nicht ortsüblich. Es schließt sich in keinsten Weise an das Wohngebiet Kapellenweg II an. Wir fordern die Umgebung mit zu berücksichtigen und auf eine Bauweise zu achten, die sich anpasst. Dies sollte zum einen aus Rücksicht der vorhandenen Anwohner aber auch im Interesse des Gemeinwohls geschehen. Erhalten Sie unsere Dorfstruktur und unsere Dorfkultur. Ähnliche Befürchtungen gab es in jüngster Zeit bei Bauanträgen in der Gochsheimer Straße. Hier lehnte der Bau- und Umweltausschuss eine Umbaumaßnahme ab, weil man sich ein 3-geschossiges Haus nicht vorstellen konnte, obwohl es wesentlich schwächer geplant war als das geplante Objekt. Warum ist dies nun an dieser Stelle, auch an der Gochsheimer Straße, vorstellbar?

Es wird noch wuchtiger als ein einzelnes Haus und steht genau im Blickfeld am Ortseingang. Wir fordern daher max. 2-geschossige Bauweise und keine Wohnblockbauweise. Zudem eine Bauweise die sich dem vorhandenen Umfeld anpasst.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der Gemeinderat sieht mit der Realisierung des Baugebiets „Kappellenweg III“ die Möglichkeit unterschiedliche städtebauliche Ziele verwirklichen zu können. Neben einer flächensparenden Bauweise kann auch die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen verwirklicht werden. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind jedoch Gebäudetypen erforderlich, die von der freistehenden Einfamilienhausbebauung abweichen. Die gewählte Kettenhausbebauung bleibt in ihrer Gesamtheit deutlich niedriger als die westlich anschließende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und auch die Wohnblockbebauung, deren oberstes Geschoß sich zudem nicht über die komplette Gebäudetiefe erstreckt (Staffelgeschoß) wird nicht wesentlich höher als die Firstlinien der Einfamilienhausbebauung. Durch die Ost-West-Ausrichtung der beiden nördlichen Wohnblocks ergibt sich zudem auch mit diesen Baukörpern

eine aufgelockerte Ostansicht des Gebiets, der nord-süd-gerichtete Wohnblock wird von dem östlich vorgelagerten Gartengrundstück zur freien Landschaft abgeschirmt.

**Abstimmungsergebnis: 11: 3**

3.3. Anonymisiert, Schreiben vom 26.10.2020

3.3.1. Beim Bauantrag wurde der Familie -anonymisiert- sowie Frau -anonymisiert- von der Gemeinde Grafenrheinfeld, versichert, dass neben unseren Grundstücken, die unmittelbar an das neue Baugebiet, „Kapellenweg III“ angrenzen, kein neues Baugebiet entstehen wird, sondern die vorhandene Ackerfläche als Ackerland Bestand hat. Auch Herrn -anonymisiert-, der sich jahrelang bemühte, eine Baugenehmigung auf dem neuen Baugebiet „Kapellenweg III“ zu erhalten, wurde das mit der Begründung, dass dort nie Bauland entsteht abgelehnt. Wir empfinden das äußerst irritierend, dass uns die zuständige Behörde, damals -anonymisiert-, falsch informiert hatte.

**Beschluss:** Die Gemeinde Grafenrheinfeld besitzt mit Genehmigung vom 24.09.1999 einen Flächennutzungsplan, der die östlich an die Margarethe–Schreiber-Straße angrenzenden Flächen als Wohnbauland ausweist. Sollte also die Aussage der Gemeinde davor getroffen worden sein, wäre ein Bezug auf die damalige Aussage damit hinfällig. Eine derartige Aussage nach 1999 ist schlicht nicht vorstellbar, und wäre auch leicht zu widerlegen gewesen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.3.2. Auch mussten wir strenge Bauauflagen erfüllen, die keine noch so geringe Abweichung ermöglichten. Eine geringe Erhöhung des Kniestockes um 10 cm wurde untersagt. Es durfte keine Gaube gebaut werden. Die Ziegelfarbe war in Rot vorgeschrieben. Außerhalb der Baugrenzen durfte nicht gebaut werden. Doppelt oder 3-stöckige Bauweise, wäre unmöglich gewesen. Direkt neben uns, will man nun 2- und 3-stöckige Häuser und Wohnblocks errichten. Es findet keine Anpassung, an das bestehende Baugebiet in dem 1-stöckige Bauweise vorgeschrieben war statt. Eine gewisse Lockerung der strengen Auflagen ist noch zu verstehen, aber nicht, dass bei Großbauunternehmen, wie der BWG, keine der vormaligen Regel gelten sollen. Diese 3-stöckige Bauweise passt in keinsten Weise in die Flur, und auch nicht in die Landschaft und dem Ortsbild. Wenn man sich schon nicht an die Versprechen, die man uns gegeben hat halten will, sollte man zumindest ein verträgliches Konzept erstellen.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der Gemeinderat sieht mit der Realisierung des Baugebiets „Kappellenweg III“ die Möglichkeit unterschiedliche städtebauliche Ziele verwirklichen zu können. Neben einer flächensparenden Bauweise kann auch die Nachfrage nach Miet- bzw. Eigentumswohnungen und Eigenheimen verwirklicht werden. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind jedoch Gebäudetypen erforderlich, die von der freistehenden Einfamilienhausbebauung abweichen. Die gewählte Kettenhausbebauung bleibt in ihrer Gesamtheit deutlich niedriger als die westlich anschließende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und auch die Wohnblockbebauung wird nicht wesentlich höher als die Firstlinien der

Einfamilienhausbebauung. Durch die Ost-West-Ausrichtung der beiden nördlichen Wohnblocks ergibt sich zudem auch mit diesen Baukörpern eine aufgelockerte Ostansicht des Gebiets, der nord-süd-gerichtete Wohnblock wird von dem östlich vorgelagerten Gartengrundstück zur freien Landschaft abgeschirmt. Der Gemeinderat ist somit der Auffassung, dass sich die gewählte Bebauung durchaus in die nähere Umgebung einfügt.

Die Realisierung von Mietwohnungsbau ist nur mit Wohnungsbaugenossenschaften oder wie hier, mit Bauträgern zu realisieren. Zudem kann man an den Bebauungsplänen „Nord - II. Abschnitt“ oder „Erleinsweg“ erkennen, dass sich der Gemeinderat sich von den strikten Festsetzungen der Bebauungspläne in den 80-iger und 90-iger Jahren abgewendet hat und nunmehr sehr geringe Festsetzungen zu Gestaltung und Bauformen trifft.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.4. Anonymisiert, Schreiben vom 22.10.2020

3.4.1. Zitat Seite 3:

„Im Osten grenzt die freie Landschaft mit weiteren, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. ein privates Grundstück an. Letzteres ist intensiv mit Büschen und Bäumen bestockt.“

Das private Grundstück ist eine ehemalige Streuobstwiese mit teilweise sehr altem Baumbestand (100 Jahre). Streuobstwiesen gehören zu den stark gefährdeten Lebensräumen. Wegen des Bestandschutzes und aus Gründen des Artenschutzes (Fledermäuse und Hirschkäfer) können solche Bäume nicht entfernt werden. Teilweise stehen diese Bäume grenznah zum geplanten Bauvorhaben.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und das Nachbargrundstück mit den Planungen nicht berührt. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände werden eingehalten.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.4.2. Zitat Seite 6:

„In Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, mit einer relativ uneinheitlichen baulichen Umgebung, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als erforderlich angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch: Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO, die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO.“

Diese Aussage stimmt so nicht. Die im Westen angrenzenden Wohnhäuser sind alle einheitlich 1-stöckig (entlang Margarethe-Schreiber-Straße). Somit ist völlig unverständlich, warum die Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan auf 10 m festgesetzt wird.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die westlich angrenzende Bebauung ist zwar einstöckig, jedoch mit steilem Dach, so dass die Firsthöhen zwischen 8 m und 10 m – je nach Hausbreite - liegen. In der Gesamtbetrachtung erscheint deshalb eine Staffelung von 7,0 m im Westen und ansteigend auf 10,0 m im Osten angemessen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.4.3. Zitat Seite 9:

„Es ergeben sich keine Hinweise auf bedeutsame Fledermausvorkommen im Geltungsbereich.“

Im Sommer und auch jetzt noch im Herbst sind in den Abendstunden zahlreiche Fledermäuse im Bereich unseres Gartengrundstückes und auch des angrenzenden „Kapellenweg III“ Baugebietes unterwegs. Auch die zahlreich vorhandenen Baumhöhlungen werden von den Fledermäusen als Quartier genutzt. Nach der Bebauung mit 10 m hohen und 40 m langen Gebäuden wird der Lebensraum dieser geschützten Tiere massiv eingeschränkt. Außerdem wurden auf unserem Gartengrundstück mehrfach Hirschkäfer gesichtet. Auf der bundesweiten Roten Liste wird der Hirschkäfer als „stark gefährdet“ geführt. Daher ist es unverständlich, warum auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. In der ganz nahen Umgebung des Bauvorhabens und auch auf der zu bebauenden Fläche sind sehr wohl geschützte Arten ansässig.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Die Ergebnisse der mittlerweile durchgeführten artenrechtlichen Prüfung wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.4.4. Zitat Seite 12:

„Künftig werden über den Kapellenweg ca. 70 Wohnungen mit ca. 150 Pkw erschlossen.“

Es ist unklar, wie viele Wohneinheiten neu im Bebauungsgebiet geschaffen werden. In der Gemeinderatssitzung vom Mai 2019 war die Rede von 42 Wohneinheiten.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und Zahl der Wohneinheiten berichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.4.5. Fazit:

Es ist völlig unverständlich, warum der Gemeinderat einer derart wuchtigen, 3-stöckigen Bauweise (10 m hoch, 40 m lang) in diesem Bereich zugestimmt hat. Offensichtlich zählen die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen mehr, als die Interessen der Anwohner und eines beträchtlichen Anteiles der Grafenrheinfelder Bevölkerung, die für eine dörfliche Baustruktur sind. Durch die hohe Bauweise wird die Lebensqualität der Anwohner massiv beeinträchtigt. Nicht nur die Beschattung und die starke Zunahme des Verkehrsaufkommens wirken sich negativ aus. Sondern auch das dörfliche Ortsbild mit Einfamilienhäusern wird stark beeinträchtigt. Und für zukünftige Bauvorhaben in diesem Gebiet sind dann weitere solcher mehrstöckigen Bebauungen zu erwarten. Der Trend wird sich fortsetzen, ob es von der Mehrheit der Grafenrheinfelder Bevölkerung gewünscht ist oder nicht. In der Vergangenheit wurden solche mehrstöckigen Bauvorhaben im Ortsgebiet abgelehnt, mit dem Hinweis, der Bauherr möge doch niedriger bauen und man könne auf die wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn keine Rücksicht nehmen. Demnach sind solche Entscheidungen also wohl davon abhängig, wer als Bauherr auftritt. Ganz aktuell wird/wurde über ein

mehrstöckiges Bauvorhaben in der Johann-Köhler-Straße im Gemeinderat diskutiert. Offensichtlich gibt es also an anderen Stellen durchaus Bedenken zur mehrstöckigen Bauweise.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der Gemeinderat sieht in der Realisierung des Baugebiets „Kappellenweg III“ die Möglichkeit, unterschiedliche städtebauliche Ziele verwirklichen zu können. Neben einer flächensparenden Bauweise kann auch die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen verwirklicht werden. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind jedoch Gebäudetypen erforderlich, die von der freistehenden Einfamilienhausbebauung abweichen. Die gewählte Kettenhausbebauung bleibt in ihrer Gesamtheit deutlich niedriger als die westlich anschließende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und auch die Wohnblockbebauung wird nicht wesentlich höher als die Firstlinien der Einfamilienhausbebauung. Durch die Ost-West-Ausrichtung der beiden nördlichen Wohnblocks ergibt sich zudem auch mit diesen Baukörpern eine aufgelockerte Ostansicht des Gebiets, der nord-süd-gerichtete Wohnblock wird von dem östlich vorgelagerten Gartengrundstück zur freien Landschaft abgeschirmt. Der Gemeinderat ist somit der Auffassung, dass sich die gewählte Bebauung durchaus in die nähere Umgebung einfügt.

Durch die Einhaltung der Grenzabstände der BayBO sind die nachbarschützenden Tatbestände gewahrt. Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz sind berücksichtigt.

Die Realisierung von Mietwohnungsbau ist nur mit Wohnungsbaugenossenschaften oder wie hier, mit Bauträgern zu realisieren. Zudem kann man an den Bebauungsplänen „Nord- II. Abschnitt“ oder „Erleinsweg“ erkennen, dass sich der Gemeinderat sich von den strikten Festsetzungen der Bebauungspläne in den 80-iger und 90-iger Jahren abgewendet hat und nunmehr sehr geringe Festsetzungen zu Gestaltung und Bauformen trifft. Welche künftigen Bauformen im Osten von Grafenrheinfeld realisiert werden ist nicht absehbar. Flächensparendes Bauen wird jedoch mit Sicherheit mehr und mehr in den Vordergrund treten.

Es kommt der Gemeinde nicht darauf an wer als Bauherr auftritt, sondern wer in der Lage ist die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umzusetzen.

Bedenken gegen eine mehrstöckige Bebauung im Innenort sind meist von funktionalen Bedenken (z. B. viele Wohneinheiten aber keine Stellplätze auf dem Grundstück) geprägt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.4.6. Dass es im Vorfeld keinerlei Information an die Anwohner gegeben hat, ist mit den Aussagen der Gemeinde hinsichtlich erwünschter Bürgerbeteiligung auch nicht zu vereinbaren und für die Anwohner/Anrainer absolut nicht nachvollziehbar. Warum wurde für das Bauvorhaben das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung gewählt? Umweltschutz kostet, sollte es aber uns und unseren nachfolgenden Generationen wert sein.

**Beschluss:** Die Gemeinde hat in öffentlicher Sitzung das Projekt vorgestellt. Zudem wurde mit den Bürgern vor Ort über den Kapellenweg diskutiert und eine

Gemeinderatssitzung speziell zu dem Thema „Verkehrerschließung abgehalten. Im Aufstellungsverfahren, dessen erster Schritt nun erfolgte, ist eine zweimalige Bürgerbeteiligung vorgesehen. Die Öffentlichkeit war somit über das gesetzliche vorgeschriebene Beteiligungsverfahren hinaus eingebunden.

Zudem hat der Gesetzgeber mit dem Aufstellungsverfahren nach §13b BauGB den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, Baurecht zur Deckung des in einer Gemeinde aktuell nachgefragten Wohnraumbedarfs mit Bebauungsplänen, die in einem sog. „Beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden, zu decken. Dieses Verfahren ermöglicht unter Verzicht auf bestimmte Verfahrensschritte und Anforderungen (z. B. keine Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft) die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohngebiete. Es besteht hier auch die Möglichkeit auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu verzichten. Diese Option hat der Gemeinderat nicht in Anspruch genommen, in diesem Fall also das reguläre Verfahren gewählt.

Auch wenn in diesem Verfahren kein Umweltbericht erstellt wird, so ist doch eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.5. Anonymisiert und 8 weitere Unterzeichner, Schreiben vom 08.10.2020

3.5.1. Der neue Bebauungsplan macht uns jungen Bürger\*innen von Grafenrheinfeld Sorgen!

Seit wir denken können, schwindet unsere Flur immer mehr. Sie begründen die Erforderlichkeit neuer Wohneinheiten damit, dass viele junge Familien in umliegende Dörfer weichen da es nicht mehr genug Bauflächen und Wohnungen gibt. Des Weiteren findet sich in ihrer Begründung eine Statistik zur Entwicklung der Einwohner in Grafenrheinfeld bis 2021. Nach einer neuen Statistik für Grafenrheinfeld vom bayerischen Landesamt für Statistik wird die Einwohnerzahl bis 2031 aber auf 3430 Einwohner sinken.

Besonders auffällig ist ebenso, dass die Anzahl junger Menschen weiter sinken soll und die der Älteren steigt. Ein Neubau mit 42 Wohneinheiten ist langfristig gesehen nicht erforderlich!

Ebenso fragen wir uns, wieso immer noch so viele junge Grafenrheinfelder\*innen nach Wohnungen suchen, wenn wir doch seit Jahren immer mehr Fläche bebauen. Liegt dies an überhöhten Preisen und der Art der Bebauung?

Ein dreistöckiger Bau jedenfalls entspricht keinem ländlichen Charakter mehr, sondern eher einem städtischen. Auch die Mietpreise der bisher gebauten Wohnungen entsprechen schon bald Würzburger Preisen. In Grafenrheinfeld mangelt es eher an kleinen Wohnungen, die auch für junge Singles und Pärchen bezahlbar sind. Mit Sicherheit sollten wir dafür sorgen, dass junge Menschen nicht unser schönes Grafenrheinfeld verlassen müssen, weil sie keine Wohnung finden! Aber wir sollten genauso darauf achten das schöne Grafenrheinfeld mit seiner Flur zu erhalten. Denn egal an welchem Ortsausgang ist diese bereits stark zurückgedrängt und wenn wir weiterhin so bauen, bleibt von unserer Flur die unser Grafenrheinfeld unter anderem so ausmacht, nichts mehr übrig. Wir jedenfalls haben Angst davor, wie Grafenrheinfeld in 20 Jahren aussieht, wenn wir

weiterhin so viel bebauen! Unser Denkmal „Gott schütze die Flur“ sollte weiterhin auf der Flur stehen und nicht mitten in einem Wohngebiet !

Wie sollen wir sonst die Verhinderung der Sand- und Kiesausbeute ernst nehmen?

Daher bitten wir Sie inständig, den geplanten Bau komplett zu überdenken und nach anderweitigen Lösungen zu suchen. Sollten Sie dennoch daran festhalten, bitten wir Sie diesmal bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, damit künftig nicht noch weiterhin so viel Flur schwinden muss.

**Beschluss:** Der Anregung wird teilweise gefolgt.

**Begründung:** Richtig ist, dass die Einwohnerzahl gemäß den Prognosen bis 2038 stagniert bzw. sinkt. Weiterhin besteht aktuell ein Wohnraumbedarf, wie die täglichen Anfragen in der Gemeindeverwaltung zeigen. Dazu trägt auch die Lage Grafenrheinfelds zu den Gewerbegebieten von Schweinfurt sowie der Wohnraummangel in der Stadt bei. Schließlich besteht grundsätzlich eine Zunahme von Ein-Personen-Haushalten (sowohl durch ältere Menschen als auch durch sog. „Singles“), d. h. im Lebenszyklus findet ein Wandel der nachgefragten Wohnform statt. Wie der durchschnittliche Flächenbedarf je Einwohner zeigt, belegen Ein-Personen-Haushalte in der Mehrzahl Wohnungen mit 60 – 90 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde versucht daher mit diesem Mix aus verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschoßwohnungsbau mit 2- und 3-Zimmerwohnungen sowohl diesem demografischen Wandel als auch dem berechtigten Wunsch nach Eigentumbildung und -sicherung mittels einer Immobilie gerecht zu werden und damit eine Abwanderung insb. junger Familien zu verhindern.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

### 3.6. Anonymisiert und 7 weitere Unterzeichner, Schreiben vom 18.10.2020

#### 3.6.1. Nachfrage nach Baugrundstücken

Im Bebauungsplan wird angemerkt, dass die Bevölkerung in Grafenrheinfeld eine Altersstruktur, von heute 22 % bis 2028 auf 4 % steigend aufweisen wird. Das bedeutet aber auch, dass die Häuser in denen diese Bürger heute leben, dann frei werden, und meist zum Verkauf stehen. Alleine in der Margarethe-Schreiber-Straße werden 80 % der Häuser nicht von der nachfolgenden Generation übernommen, und werden deshalb wahrscheinlich, einmal zum Verkauf stehen. In vielen Teilen Grafenrheinfelds ist die Situation dieselbe.

**Beschluss:** Der Anregung wird teilweise gefolgt.

**Begründung:** Richtig ist, dass die Zahl der Einwohner über 65 Jahre, nicht nur in Grafenrheinfeld zunehmen wird. Die Gemeinde geht deshalb bei ihren Planungen davon aus, dass im Lebenszyklus ein Wandel der nachgefragten Wohnform stattfindet. Ältere, die aber weiterhin selbstbestimmt wohnen wollen und können, verlassen ihr Wohnhaus, da es zu groß geworden ist und suchen eine Mietwohnung. Jüngere, die zur Miete wohnten suchen ein Eigenheim. Die Statistik zeigt, dass der Flächenbedarf je Einwohner kontinuierlich gestiegen ist und z. Zt. bei ca. 50 m<sup>2</sup> in Grafenrheinfeld liegt. Sie weist deshalb mit dem Baugebiet „Kapellenweg III“ ein Wohngebiet aus, welches mit einem Mix aus unterschiedlichen Wohnformen dem demografischen Wandel gerecht wird.

Zusätzlich unterstützt sie diesen Wandel, der die gesamte Gemeinde betrifft, durch ein gezieltes Leerstandmanagement.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.6.2. Jedes neue Baugebiet, bedeutet eine weitere Versiegelung von wertvollen Flächen. Außerdem benötigt man Sand und Kies zum Bau. Gegen den Abbau die Gemeinde Grafenrheinfeld ja massiv vorgegangen ist. Durch 3-stöckige Gebäude mitten in der Flur, wird das Landschaftsbild extrem gestört, und die natürliche Umgebung stark beeinträchtigt. Es passt in keiner Art zu den vorhandenen Einfamilienhäusern und den am Baugrund bestehenden Gärten. Am Finkenweg hat man eine 3-stöckige Bauweise untersagt, am Kapellenweg III will man eine 10 Meter hohe Betonwand genehmigen. Das ist für mich nicht nachvollziehbar. Jugendheim, altersgerechtes Wohnen und Gewerbegebiet haben 3-stöckige Bauweise, man sollte vielleicht dort auch um ein einheitliches Bild zu wahren, solche Bauten planen. Noch dazu hat man in der Gemeinderatsitzung bemerkt, dass diese Wohnungen für ältere, nicht mehr so mobile Bürger geplant sind. Der Weg von außerhalb bis zu Einkaufsmöglichkeiten Arzt, Behörden usw., ist für gehbehinderte Bürger sehr weit. Ein neuer Einkaufsmarkt ist auf der entgegengesetzten Seite des Ortes geplant, wodurch auch der Markt in der Ortsmitte wahrscheinlich schließen wird. Für manche älteren Bürger wäre der Weg dann nicht mehr zu bewältigen. Außerdem sehe ich keine Veranlassung, warum die Gemeinde Grafenrheinfeld immer weiterwachsen soll. Wir sind sowieso schon durch die Europaallee fast an Schweinfurter Grenzen angebunden. Irgendwann ist der dörfliche Charakter nicht mehr vorhanden und man fühlt sich wie ein Stadtteil von Schweinfurt.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt-

**Begründung:** Der Gemeinderat sieht mit der Realisierung des Baugebiets „Kappellenweg III“ die Möglichkeit unterschiedliche städtebauliche Ziele verwirklichen zu können. Neben einer flächensparenden Bauweise kann auch die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen verwirklicht werden. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind jedoch Gebäudetypen erforderlich, die von der freistehenden Einfamilienhausbebauung abweichen. Die gewählte Kettenhausbebauung bleibt in ihrer Gesamtheit deutlich niedriger als die westlich anschließende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und auch die Wohnblockbebauung wird nicht wesentlich höher als die Firstlinien der Einfamilienhausbebauung. Durch die Ost-West-Ausrichtung der beiden nördlichen Wohnblocks ergibt sich zudem auch mit diesen Baukörpern eine aufgelockerte Ostansicht des Gebiets, der nord-süd-gerichtete Wohnblock wird von dem östlich vorgelagerten Gartengrundstück zur freien Landschaft abgeschirmt. Der Gemeinderat ist somit der Auffassung, dass sich die gewählte Bebauung durchaus in die nähere Umgebung einfügt.

Der bestehende EK-Markt befindet sich in ca. 400 m Entfernung von dem geplanten Baugebiet. Der neue Einkaufsmarkt entsteht in ca. 1.200 m Entfernung vom geplanten Baugebiet. Dies ist zwar weiter als zum aktuellen Einkaufsmarkt aber dennoch fußläufig erreichbar und näher als in vielen anderen Gemeinden. Alle anderen öffentlichen Einrichtungen liegen noch näher.

Die Gemeinde versucht mit diesem Mix aus verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschoßwohnungsbau sowohl diesem demografischen Wandel als auch dem berechtigten Wunsch nach Eigentumsbildung und -sicherung mittels einer Immobilie gerecht zu werden und damit eine Abwanderung insb. junger Familien zu verhindern.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.6.3. Ich finde es auch äußerst befremdlich, dass keiner der Nachbarn zum Baugebiet Kapellenweg III im Vorfeld angehört oder informiert wurde. Wir mussten beim Bau unserer Häuser noch die Unterschriften der Nachbarn einholen. Selbst wenn das gesetzlich nicht mehr nötig ist, finde ich den ganzen Ablauf nicht in Ordnung.

**Beschluss:** Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Kapellenweg III“, in dem nun mit der „vorgezogenen Bürgerbeteiligung“ der erste Schritt erfolgt ist, impliziert die Bürgerbeteiligung aller Bürger, also auch der Nachbarn. Es schließt sich ein zweiter Schritt, die „Öffentliche Auslegung“ des Bebauungsplans an, bei dem noch einmal alle Bürger zu einer Stellungnahme aufgefordert sind. Erst mit dem Satzungsbeschluss entsteht Baurecht für die Grundstückseigentümer, die dann ihren Bauantrag einreichen und die Nachbarunterschriften einholen müssen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.6.4. Auf dem bestehenden Bebauungsplan, ist auch nicht zu ersehen, wie die Häuser einmal aussehen werden, wodurch eine Stellungnahme oder Beschwerde, sehr schwierig ist.

Was bedeutet zum Beispiel

P3.6 Abstandsflächen

Abweichungen von der Bestimmung der BayBO sind gestattet?

P3.6 Einfriedungen

Was ist eine Sondernutzungsgrenze?

Auch dass keine Umweltprüfung stattfand, finde ich nicht in Ordnung.

Zukunftsorientiert bedeutet für mich Erhaltung und Schutz von Natur, Luft und Wasser.

**Beschluss:** Der Bebauungsplan gibt einen rechtlichen Rahmen für die Errichtung eines Gebäudes vor. Wie das Gebäude letztendlich aussieht kann nicht vorgeschrieben werden. Den weiteren Anregungen wird gefolgt und die genannten Begriffe in der Begründung erläutert.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.6.5. P.4.2 Artenschutz

Ich muss der Behauptung widersprechen, dass keinerlei Vorkommen von Zauneidechsen im neuen Baugebiet vorhanden sind. Bei mir, Gabriele Hartmann, sind sie in allen Teilen des Grundstückes. Auch fliegen nachts jede Menge von Fledermäusen. Die Untere Naturschutzbehörde, wurde informiert. Mein persönliches Anliegen ist es, die wenige Acker- und Naturfläche der Gemeinde

Grafenrheinfeld die unglücklicherweise durch die Europaallee extrem geschrumpft ist zu erhalten. Grafenrheinfeld soll noch ein Dorf bleiben.

**Beschluss:** Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt und ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.7. Anonymisiert und 58 weitere Unterzeichner, Schreiben vom 16.10.2020

3.7.1. Die Initiatoren der Bürgerbeteiligung haben in ihrer Umgebung die Bürger über das bevorstehende Baugebiet informiert, Pläne und Beschreibung erläutert, Die Anwohner können und wollen es nicht einfach hinnehmen das ohne vorausgehende Information im Eilverfahren über eine weittragende und zukunftssträchtige Maßnahme entschieden wird. Wir identifizieren uns mit unserem Viertel. Es gibt auch einzelne persönliche Beteiligungen die ergänzend zu den Gemeinschaftlichen zu sehen sind.

Die Gliederung:

**Margarethe-Schreiber-Straße**

gesammelt und vorgetragen –anonymisiert-

**Landwirtschaft** von –anonymisiert-

**Kapellenweg** von –anonymisiert-

**Jahnstraße** von –anonymisiert-

Wir, die Initiatoren und Sammler bitten den 1. Bürgermeister und den gesamten Gemeinderat die Forderungen und Anregungen in ihrer Wichtung zu berücksichtigen.

Zum Baugebiet Kapellenweg III haben wir folgende Forderung, Anregungen und Einwände.

1 Jahnstraße:

Die Ausfahrt der Jahnstraße in die Gochsheimer Straße ist durch die gerade „Rennstrecke Gochsheimer Straße" unfallträchtig. Ebenso ist die Ausfahrt aus dem Kapellenweg in die „Scharfe Kurve" der Schweinfurter Straße unübersichtlich und damit sehr gefährlich. Unmut und Unfälle sind damit vorprogrammiert.

2 Margarethe-Schreiber Straße

Parken nur für Anwohner, kennzeichnen der Parkflächen.

3 Kapellenweg:

Entlang der Feldseite einen ausreichend breiten Parkstreifen

Parkverbot auf den Fahrstreifen

Zufahrt Kapellenweg 2-4-6 (Altengerechtes-Wohnen) Spielstraße wie Kapellenweg  
3 - 15

Ebenfalls entlang der Feldseite einen ausreichend breiten Parkstreifen.

#### 4 Neue Zufahrtstraße (mehrfach Nennung)

auf der Feldwegtrasse von der Gochsheimer Straße aus bis zur Einfahrt Margarethe-Schreiber-Straße.

Das Baugebiet braucht eine separate Verkehrsanbindung an die Kreisstraße SW 3. Zuerst für den Bauverkehr und später für den Ziel und Quellverkehr aus dem Wohngebiet Kapellenweg III. Wodurch die Bestandsanlieger Kapellen- und Jahnstraße entlastet werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat mit dem Kapellenweg und der Jahnstraße ausreichend breite Erschließungsstraßen um den Ziel- und Quellverkehr dieses Quartiers zu bewältigen. Ähnliche Situationen wie die vorbeschriebenen Einmündungssituationen gibt es mehrfach in Grafenrheinfeld, auch mit einem noch wesentlich höheren Verkehrsaufkommen.

Momentan wird das Parken in diesen Straßen geduldet. Die Gemeinde erwartet auch mit der Bebauung des Gebiets „Kapellenweg III“ keine wesentlichen Verschlechterungen der Verkehrssituation in den genannten Straßen. Sollten sich aber problematische Verkehrssituationen häufen, wird die Gemeinde das Parken in diesen Straßen, zumindest abschnittsweise, einschränken. In der jetzigen Ausbaubreite sind die Straßen in der Lage, die Begegnungsfälle Lkw/Pkw bzw. Pkw/Pkw zu bewältigen. Zudem wird die Verkehrsbelastung den für einen Wohnweg max. Wert nicht überschreiten. Ein Wohnweg sieht die gleichzeitige Benutzung der Verkehrsfläche durch alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, Lkw) unter gegenseitiger Rücksichtnahme vor.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

#### 3.7.2. Abwasser-Kanal ausreichend ?

Laut Beschreibung soll das Regenwasser versickern oder speichern um den Alt-Kanal nicht zu überfordern.

Das ist gut, muss aber überwacht werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Die abwassertechnische Situation wurde geprüft und mit den Behörden abgestimmt. Die Überwachung erfolgt, wie bei allen Kanälen, entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

#### 3.7.3. Tierwelt Beschreibung 4.2

Hier besteht vollster Widerspruch von Seiten der Zaunanlieger. Die bestehende Population der Zauneidechsen hat Bestand, ist Fakt und muss unbedingt berücksichtigt werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde mittlerweile erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

#### 3.7.4. Traufhöhen

Eine Traufhöhe von 10 Metern zu den Nutz- bzw. Erholungs-Gärten im Osten ist sehr bedenklich und sollte noch mal überdacht werden. Die östliche Ortsansicht ist

dadurch mit beeinträchtigt.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der Gemeinderat sieht mit der Realisierung des Baugebiets „Kappellenweg III“ die Möglichkeit, unterschiedliche städtebauliche Ziele verwirklichen zu können. Neben einer flächensparenden Bauweise kann auch die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen, zumindest teilweise gedeckt werden. Zur Realisierung dieser Ziele sind jedoch Gebäudetypen erforderlich, die von der freistehenden Einfamilienhausbebauung abweichen. Die gewählte Kettenhausbebauung bleibt in ihrer Gesamtheit deutlich niedriger als die westlich anschließende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und auch die Wohnblockbebauung wird nicht wesentlich höher als die Firstlinien der Einfamilienhausbebauung. Durch die Ost-West-Ausrichtung der beiden nördlichen Wohnblocks ergibt sich zudem auch mit diesen Baukörpern eine aufgelockerte Ostansicht des Gebiets, der nord-süd-gerichtete Wohnblock wird von dem östlich vorgelagerten Gartengrundstück zur freien Landschaft abgeschirmt. Der Gemeinderat ist somit der Auffassung, dass sich die gewählte Bebauung durchaus in die nähere Umgebung einfügt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.8. Anonymisiert und drei weitere Unterzeichner, Schreiben vom 19.10.2020

3.8.1. Die Durchfahrt zu unseren landwirtschaftlichen Flächen ist in Gefahr. Bisher halten sich die Anwohner im Kapellenweg an das ausgeschilderte Parkverbot auf der Feldseite das absolute Halteverbot im Kreuzungsbereich Schweinfurter und Kapellenweg wird daher häufig ignoriert. Bei steigendem Parkdruck vom neuen Baugebiet ausgehend ist zu befürchten, dass sich nicht mehr darangehalten wird. Auch besteht ein Feldweg-Abzweig am jetzigen Ende der Teertrasse in Richtung Friedhof. Ein Parken im Umfeld des Abzweigs hat zur Folge, dass wir mit Maschinen und Anhängern am Parkverkehr hängen bleiben.

Wir fordern:

Eine zukunftsfähige Zufahrt zu unseren landwirtschaftlichen Flächen, indem der Kapellenweg bis zu den zwei Gärten einen Parkstreifen auf der Feldseite und einen Fußweg auf der Gegenseite bekommt.

Dazu: Ein Parkverbot rechts wie links auf der jetzt bestehenden Teertrasse auch im Bereich des neuen Straßenstücks. Wir wollen unsere Landwirtschaft weiter betreiben mit der Prämisse:

„Aus der Region - für die Region“

Hindernisse, Umwege, Faktor Zeit und Mehrkosten können wir nicht noch zusätzlich verkraften. Das macht unsere bisherigen Mühen und Arbeit zunichte. Wir wollen nicht aufgeben und das Feld den „Anderen“ überlassen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sollte es künftig zu Verkehrsproblemen kommen, wird die Gemeinde über ein Parkverbot, abschnittsweise oder auf der gesamten Strecke des Kapellenweges entscheiden.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 2**

3.9. Anonymisiert, Schreiben vom 19.10.2020

3.9.1. Zitat aus „Begründung des Bebauungsplans“:

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Die Gemeinde Grafenrheinfeld liegt im Nahbereich der Stadt Schweinfurt. Sie verzeichnet in den letzten Jahren eine gesteigerte Nachfrage nach Mietwohnungen sowie nach Baugrundstücken für den Bau von Familienheimen. Um auf solche Entwicklungen vorbereitet zu sein, hat die Gemeinde deshalb schon seit vielen Jahren in ihrem Flächennutzungsplan, im Osten der zentralen Ortslage von Grafenrheinfeld Wohnbauflächen ausgewiesen.

Stellungnahme hierzu:

Es verwundert, dass die Gemeinde Grafenrheinfeld auf meine Nachfragen seit vielen Jahren zu einer möglichen Bebauung stets vehement die Aussage traf: dieses Gebiet wird niemals bebaut werden. Mit dieser Aussage wurden meine Anfragen immer wieder abgewiesen. Dies wirft die Frage auf, seit wie vielen Jahren der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen in diesem Gebiet ausweist.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Gemeinde Grafenrheinfeld besitzt seit 1999 einen Flächennutzungsplan, der die östlich an die Margarethe-Schreiber-Straße angrenzenden Flächen als Wohnbauland ausweist. Sollte also die Aussage von der Gemeinde davor getroffen worden sein, wäre ein Bezug auf die damalige Aussage damit hinfällig. Eine derartige Aussage, nach diesem Zeitpunkt (1999) ist schlicht nicht vorstellbar, und wäre auch leicht zu widerlegen gewesen, da der FNP zu jeder Zeit einsehbar ist.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.9.2. Zitat aus „Begründung des Bebauungsplans“

Es wird kein Vorhaben begründet, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen. Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB vorzulegen, noch sind die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Stellungnahme hierzu

Das östlich angrenzende Gartengrundstück ist eine ehemalige Streuobstwiese und weist einen Bestand aus sehr alten Obstbäumen auf, in deren Hohlräumen Großinsekten wie Hornissen sowie Hirschkäfer und Fledermäuse nisten. Dieses natürliche Biotop trägt beträchtlich zur Erhaltung der natürlichen Biodiversität bei. Auch die auf diesem Grundstück vorhandenen naturbelassenen Blühwiesen dienen den Wildbienen als Nahrungsquelle und wirken somit dem Bienensterben entgegen. Mit dem Bau von 10 m hohen und 40 m langen Gebäuden in

unmittelbarer Nachbarschaft und dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen sehen wir eine massive Gefährdung für die Lebensräume dieser geschützten Arten. Dieser Umstand rechtfertigt unserer Meinung nach sehr wohl eine Umweltprüfung.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der Gesetzgeber hat den Gemeinden im § 13b BauGB die Möglichkeit eröffnet, zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in Deutschland, im sog. „beschleunigten Verfahren“, Bebauungspläne ohne Umweltprüfung aufzustellen. Dennoch ist auch bei diesen Bebauungsplänen der Artenschutz durch ein entsprechendes Gutachten zu untersuchen und zu würdigen. Dieses wurde mittlerweile erstellt und seine Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.9.3. Zitat aus „Begründung des Bebauungsplans“:

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einfügung des geplanten Baukörpers in die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der näheren Umgebung erscheint der Höhenbezug auf „Normal Null“ (N. N.) sinnvoll. Dazu wird als Höhenbezugspunkt die südwestliche Grundstücksecke am Kapellenweg mit 205,19 m über N. N. festgelegt. Die geplanten Gebäude dürfen die gem. Planeinschrieb festgesetzten Maximalhöhen bezogen auf N.N. nicht überschreiten. Damit entstehen Gebäude, die eine Höhe von ca. 7,0 m bzw. 10,0 m über Gelände erreichen. Diese Höhen dürfen lediglich mit untergeordneten Aufbauten wie Kaminen oder Fotovoltaikanlagen überschritten werden.

Stellungnahme hierzu:

Die vorgesehene Bauweise mit einer Höhe bis zu 10 m und einer Länge bis zu 40 m beeinträchtigt stark mein direkt angrenzendes Gartengrundstück. Es wird hier überhaupt keine Rücksicht auf die Nutzbarkeit des Grundstückes genommen. Bei einer Höhe von 10 m ist der Schatteneinfall beträchtlich, die Nutzung als Nutzgarten für Obst und Gemüse ist stark eingeschränkt. Was auch zur Folge hat, dass Wildbienen und wichtige andere Insektenarten verschwinden. Eine Bebauung in der Höhe von normalen Einfamilienhäusern wäre nach unserer Meinung sinnvoll und für alle Seiten vertretbar. Gespräche im Vorfeld des gesamten Verfahrens wurden seitens der Gemeinde nicht mit uns geführt. Wirtschaftliche Interessen zählen offensichtlich mehr als die berechtigten Einwände zur geplanten Bauweise (Höhe 10 Meter x 40 Meter Länge) der direkt betroffenen Anwohner, deren Lebensqualität erheblich eingeschränkt wird. Ebenso wird das Ortsbild gravierend verändert, auch im Hinblick auf zukünftige Bauvorhaben in diesem Gebiet.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Bayer. Bauordnung würdigt mit den dort festgesetzten Abstandsflächen auch die nachbarrechtlichen Belange. Bei Einhaltung dieser Abstände werden nachbarschützende Tatbestände (Belichtung, Belüftung, Brandschutz) nicht beeinträchtigt.

Der Gemeinderat sieht mit der Realisierung des Baugebiets „Kappellenweg III“ die Möglichkeit unterschiedliche städtebauliche Ziele verwirklichen zu können. Neben einer flächensparenden Bauweise kann auch die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen verwirklicht werden. Zur Verwirklichung dieser Ziele sind jedoch Gebäudetypen erforderlich, die von der freistehenden Einfamilienhausbebauung abweichen. Die gewählte Kettenhausbebauung bleibt in ihrer Gesamtheit deutlich niedriger als die westlich anschließende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und auch die Wohnblockbebauung wird nicht wesentlich höher als die Firstlinien der Einfamilienhausbebauung. Durch die Ost-West-Ausrichtung der beiden nördlichen Wohnblocks ergibt sich zudem auch mit diesen Baukörpern eine aufgelockerte Ostansicht des Gebiets, der nord-süd-gerichtete Wohnblock wird von dem östlich vorgelagerten Gartengrundstück zur freien Landschaft abgeschirmt. Der Gemeinderat ist somit der Auffassung, dass sich die gewählte Bebauung durchaus in die nähere Umgebung einfügt. Das Projekt ist schon seit zwei Jahren in Grafenrheinfeld bekannt. Es fanden bereits Ortstermine mit Bürgern, insb. Zur Frage der Erschließung mit Bürgern statt.

Dies ist nun der erste Schritt in einem gesetzlich vorgeschriebenen Satzungsverfahren, welches ganz gezielt die Bürgerbeteiligung einfordert und die Gemeinde den Austausch sucht. Es wird auch noch einen zweiten Schritt geben, in dem nochmal Stellungnahmen vorgebracht werden können.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.10. Anonymisiert, Schreiben vom 17.10.2020

3.10.1. Gegen den derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplanentwurf im o. g. Verfahren erhebe ich hiermit form- und fristgerecht aus folgenden Gründen Einwendungen und Widerspruch:

Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat als ureigenste Aufgabe die Planungshoheit über ihr Gemeindegebiet. Im vorliegenden Planungsentwurf lässt sich der Gemeinderat vom Grundstückseigentümer vorschreiben, welche Bebauung dort kommen soll. Seit vielen Jahren werden in Grafenrheinfeld nur Baugebiete neu ausgewiesen, wenn die Gemeinde zumindest größtenteils Eigentümerin der Grundstücke ist. Es erschließt sich nicht, weshalb der Gemeinderat im betroffenen Planungsgebiet von dieser jahrelangen Vorgehensweise abrückt.

Sowohl die dreigeschossige Bauweise als auch die Kettenbauweise widersprechen einer vernünftigen städtebaulichen Ortsabrundung.

Keine Einwände würden gegen eine eingeschossige Einzel- bzw.

Doppelhausbauweise wie in der Umgebungsbebauung vorhanden, erhoben werden. Diese Bauweise würde auch dem Anliegen vieler junger Grafenrheinfelder Familien, die sich in ihrem Heimatort ein freistehendes Eigenheim schaffen wollen Rechnung tragen.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der Gemeinderat sieht mit der Realisierung des Baugebiets „Kappellenweg III“ die Möglichkeit, unterschiedliche städtebauliche Ziele verwirklichen zu können. Neben einer flächensparenden Bauweise kann auch die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen, zumindest teilweise gedeckt

werden. Zur Realisierung dieser Ziele sind jedoch Gebäudetypen erforderlich, die von der freistehenden Einfamilienhausbebauung abweichen. Derartige Gebäudetypen können in der Regel nur von Bauherrngemeinschaften, der öffentlichen Hand oder einem Bauträger realisiert werden. Die gewählte Kettenhausbebauung bleibt in ihrer Gesamtheit deutlich niedriger als die westlich anschließende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und auch die Wohnblockbebauung wird nicht wesentlich höher als die Firstlinien der Einfamilienhausbebauung. Durch die Ost-West-Ausrichtung der beiden nördlichen Wohnblocks ergibt sich zudem auch mit diesen Baukörpern eine aufgelockerte Ostansicht des Gebiets, der nord-süd-gerichtete Wohnblock wird von dem östlich vorgelagerten Gartengrundstück zur freien Landschaft abgeschirmt. Der Gemeinderat ist somit der Auffassung, dass sich die gewählte Bebauung in die nähere Umgebung einfügt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.10.2. 5. Ich fordere ein unabhängiges Verkehrsgutachten über die Erschließung des neuen Baugebietes. Die in der Begründung zum Planentwurf genannte Zahl von etwa 70 Wohneinheiten, die über den Kapellenweg erschlossen werden, ist falsch. Es sind etwa 125.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und Zahl der vorhandenen und künftigen Wohneinheiten in der Begründung klargestellt. Ein Verkehrsgutachten ist nicht erforderlich.

**Begründung:** Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat mit dem Kapellenweg und der Jahnstraße ausreichend breite Erschließungsstraßen, um den Ziel- und Quellverkehr dieses Quartiers zu bewältigen.

Momentan wird das Parken in diesen Straßen geduldet. Die Gemeinde erwartet auch mit der Bebauung des Gebiets „Kapellenweg III“ keine wesentlichen Verschlechterungen der Verkehrssituation in den genannten Straßen. Sollten sich aber problematische Verkehrssituationen häufen, wird die Gemeinde das Parken in diesen Straßen, zumindest abschnittsweise, einschränken. In der jetzigen Ausbaubreite sind die Straßen in der Lage, die Begegnungsfälle Lkw/Pkw bzw. Pkw/Pkw zu bewältigen. Zudem wird die Verkehrsbelastung den für einen Wohnweg max. Wert nicht überschreiten. Ein Wohnweg sieht Benutzung der Verkehrsfläche durch alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, Lkw) unter gegenseitiger Rücksichtnahme vor.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 2**

- 3.10.3. Ich fordere, aufgrund der erheblichen Verdichtung, die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen. Es ist mir völlig unverständlich, weshalb der Gemeinderat von vornherein darauf verzichtet.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der Gesetzgeber eröffnet den Gemeinden mit dem § 13b BauGB die Möglichkeit, auf die Schaffung von Ausgleich für den durch das Baugebiet erfolgenden Eingriff in Natur und Landschaft zu verzichten.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 4**

3.10.4. Die öffentliche Kanalerschließung im Gebiet des Kapellenweges ist vor mehreren Jahrzehnten errichtet worden. Damals wurde mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht von einer massiven Bauverdichtung ausgegangen. Die große Sorge ist, dass durch den Anschluss weiterer ca. 40 Wohneinheiten die Kanalleitung hoffnungslos überlastet ist und es dadurch im Bereich Kapellenweg und Margarethe-Schreiber-Straße zu erheblichem Rückstau kommen wird.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Die abwassertechnische Situation wurde geprüft und mit den Behörden abgestimmt. Die Überwachung erfolgt, wie bei allen Kanälen, entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.10.5. Punkt 1, 2, und 6 nähren die Vermutung, dass bei der beabsichtigten verdichteten Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1554/2 Privatinteressen bevorzugt werden. Das wäre eine verwerfliche Entwicklung, die es so bisher noch nicht in Grafenrheinfeld gegeben hat. Fatal auch deshalb, weil anscheinend Privatinteressen über das Schutzbedürfnis der Anlieger und Grundstücksnachbarn gestellt wird.

**Beschluss:** Es kommt der Gemeinde nicht darauf an, wer als Bauherr auftritt, sondern wer in der Lage ist, die städtebaulichen Ziele der Gemeinde umzusetzen. Zur Realisierung dieser Ziele sind jedoch Gebäudetypen erforderlich, die von der freistehenden Einfamilienhausbebauung abweichen. Derartige Gebäudetypen können in der Regel nur von Bauherrengemeinschaften, der öffentlichen Hand oder einem Bauträger realisiert werden.

Mit den in der Bayer. Bauordnung festgesetzten Abstandsflächen werden die nachbarrechtlichen Belange gewürdigt. Bei Einhaltung dieser Abstände werden nachbarschützende Tatbestände (Belichtung, Belüftung, Brandschutz) nicht beeinträchtigt. Da diese Abstände eingehalten werden, ist das Schutzbedürfnis der Nachbarn in den Planungen berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.11. Anonymisiert und 35 Mitunterzeichner, Schreiben vom 17.10.2020

3.11.1. Als Anlage erhalten Sie fristgerecht unsere Stellungnahme mit Unterschriftenliste (3 Seiten) zur beabsichtigten Planung „Kapellenweg III“

Mit Auflegung des Bebauungsplans zum Baugebiet Kapellenweg III möchten wir folgende Anregungen und Einwände sowie Forderungen einbringen.

Zu Punkt 5 Umweltschutz – 5.1 Lärmemissionen:

„ insgesamt muss deshalb mit einer Lärmzunahme in der näheren Umgebung des Standorts gerechnet werden.“

Anregung hierzu:

Die Lärmzunahme betrifft vor allem die Bewohner der Jahnstraße und des Kapellenwegs, die jetzt bereits den vollen Lärm des Pendelverkehrs der Margarete-Schreiber-Straße mit circa 27 Wohneinheiten tragen. Aufgrund der Lärmzunahme durch „Kapellenweg III“ (circa dreimal so viel Wohneinheiten wie die Margarete Schreiber Straße) wird die Wohnlage in den Straßen Jahnstraße und Kapellenweg deutlich verschlechtert und der Wert der Immobilien erheblich

reduziert.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Zwar werden die durch Fahrverkehr erzeugten Emissionen zunehmen, doch werden diese die für ein Wohngebiet zulässigen Schallimmissionswerte der DIN 18005 (tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A)) in den genannten Straßen nicht überschreiten. Dies wurde auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht thematisiert.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 4**

### 3.11.2. Zu Punkt 7. Verkehrserschließung

Das Neubaugebiet wird über den Kapellenweg an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Anregungen und Einwände

Durch das anschließen an den Kapellenweg teilt sich der Pendelverkehr auf die Jahnstraße und den Kapellenweg auf. Der Pendelverkehr Richtung Schweinfurt Maintal/Schweinfurt Hafen läuft fast komplett durch die Jahnstraße, da dies die kürzere Verbindung ist. Der Verkehr bringt neben Lärm auch Abgase und Feinstaub sowie Vibrationen in die Straßen. Dadurch wird der Wohnwert in den Zufahrtsstraßen erheblich gemindert. Die „rissige“ Jahnstraße wird dadurch weiter verschlechtert – und ist unserer Meinung nach - nicht für diesen zusätzlichen Verkehr ausgelegt. Aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung besteht die Gefahr, dass die Parkplätze der Bewohner auf der öffentlichen Straße wegfallen könnten. Die Ausfahrt der Jahnstraße in die Gochsheimer Straße ist durch die gerade „Rennstrecke Gochsheimer Straße“ unfallträchtig. Ebenso ist die Ausfahrt aus dem Kapellenweg in die scharfe Kurve der Schweinfurter Straße uneinsichtig und damit sehr gefährlich. Unfälle sind damit vorprogrammiert.

Forderungen:

Das Baugebiet braucht eine separate Verkehrsanbindung an die Kreisstraße zuerst für den Bauverkehr und später für den Pendelverkehr aus dem Wohngebiet „Kapellenweg III“ um die Bewohner des Kapellenwegs und der Jahnstraße verkehrsmäßig zu entlasten.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat mit dem Kapellenweg und der Jahnstraße ausreichend breite Erschließungsstraßen zur Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs dieses Quartiers. Ähnliche Situationen wie die vorbeschriebenen Einmündungssituationen gibt es mehrfach in Grafenrheinfeld, auch mit einem noch wesentlich höheren Verkehrsaufkommen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 4**

### 3.12. Anonymisiert, Schreiben vom 12.10.2020

3.12.1. Die geplante dreigeschossige Bauweise im Baugebiet Kapellenweg III passt meiner Meinung nach nicht zum Ortsbild. Mit einer Tiefgarage könnten diese drei Baukörper zweigeschossig errichtet werden und durch Wegfall von oberirdischen Stellplätzen entsprechend erweitert werden. Dadurch könnte man die Gesamtzahl

der geplanten Wohnungen in etwa gleich halten. Bitte um Prüfung dieses Vorschlags

**Beschluss:** Der Anregung, eine Tiefgarage zu prüfen, wird gefolgt. Die Überprüfung zeigt, dass die Zahl der Wohnungen ungefähr gleichbleibt, der Kaufpreis für die Wohnungen jedoch höher wird. Ein ebenerdiger Stellplatz kostet ca. 6.000 € ein TG-Stellplatz ca. 25.000 €. Je Wohnung wird im Bebauungsplan die Errichtung von zwei Stellplätzen verlangt. Eine Tiefgarage wird jedoch nicht verlangt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 4**

3.13. Ortsverband Bündnis 90/Die Grünen, Schreiben vom 08.10.2020

3.13.1. Zu A3 Bauweise

Um den von unserer Gemeinde unerwünschten Sand- und Kiesabbau nicht weiter zu fördern, ist bei einer Massivbauweise darauf zu achten, dass ausschließlich recycelte Baustoffe zu verwenden sind (z. B. Recyclingbeton). Alternativ ist dringend auf nachwachsende Rohstoffe zurückzugreifen (z. B. Holzständerbauweise). Dies soll als Verbindlichkeit in den Planteil aufgenommen werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der § 9 BauGB ist eine abschließende Aufzählung der in einem Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten. Zum vorgenannten Festsetzungsvorschlag fehlt die Rechtsgrundlage.

Es sei jedoch angemerkt, dass der Bauträger beabsichtigt, vier Kettenhäuser in Holzständerbauweise zu errichten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.13.2. Bezugnehmend auf Baugesetzbuch § 1a Abs. 5 „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden“ ist darauf zu achten, dass der Standard KfW-Effizienzhaus 40 Plus eingehalten wird. Eine PlusEnergie-Hausbauweise ist zu bevorzugen. Dies soll als Verbindlichkeit in den Planteil aufgenommen werden. Auch in Grafenrheinfeld ist die Klimaneutralität anzustreben.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der § 9 BauGB ist eine abschließende Aufzählung der in einem Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten. Zum vorgenannten Festsetzungsvorschlag fehlt die Rechtsgrundlage.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.13.3. Zu A4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Stellplatznachweis, Stauraum  
Je Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Des Weiteren sind  
Fahrradunterstellplätze mit E-Ladestationen zu errichten. Dies soll als  
Verbindlichkeit in den Planteil aufgenommen werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Errichtung von zwei Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Der weiteren Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der § 9 BauGB ist eine abschließende Aufzählung der in einem Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten. Zum vorgenannten Festsetzungsvorschlag fehlt die Rechtsgrundlage.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 2**

- 3.13.4. Zu A5 Dachform, Dachgauben, Dachneigung, Dacheindeckungen  
Die Dachflächen der Garagen sind zu begrünen. Alle anderen Flach- oder Pultdächer sind außerdem zwingend zu begrünen und mit PV-Anlage auf dem Dach auszustatten. Dies soll als Verbindlichkeit in den Planteil aufgenommen werden.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Ausführung einer Dachbegrünung auf den Dächern von Wohngebäuden und Garagen festgesetzt.  
Die Errichtung von PV-Anlagen wird nicht verbindlich festgelegt, es erfolgt aber eine Vorrüstung, so dass die Eigentümergemeinschaft bzw. die Eigenheimbesitzer dies jederzeit herstellen kann.  
**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**
- 3.13.5. Zu A6 Gleichartigkeit innerhalb einer Hausgruppe  
Der Punkt A6 soll ersatzlos gestrichen werden, um eine Flexibilität/Diversität aufrecht zu erhalten.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Festsetzung aus dem Bebauungsplan herausgenommen.  
**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**
- 3.13.6. Zu A10 Grünordnung Artenschutz  
Es wurden Zauneidechsen im Geltungsbereich gesichtet. Zauneidechsen sind streng geschützt. Daher ist dies ist zu prüfen. Die artenschutzrechtliche Untersuchung (siehe Begründung 4.2) ist zu belegen und dem Gemeinderat vorzulegen.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Zwischenzeitlich wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (saP) erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplans wird.  
**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**
- 3.13.7. Grünordnung: Punkt 4.3. der Begründung ist in den Planteil zu übertragen. Alle Dachflächen (nicht nur Garagen) sind zu begrünen und mit PV-Anlagen auszustatten, Rankpflanzen sind auch (nicht nur Garagen) an Fassaden zu pflanzen.  
**Beschluss:** Der Anregung wird teilweise gefolgt und eine Dachbegrünung auf allen Dächern festgesetzt. Eine Fassadenbegrünung wird an den Wohngebäuden nicht festgesetzt, da dies einen erhöhten Wartungsaufwand bedeutet. Den Eigenheimbesitzern und Wohnungseigentumsgemeinschaften soll dies deshalb freigestellt sein. Die Übertragung des Kap. 4.3 der Begründung in die Textfestsetzungen ist nicht erforderlich. Sie dient lediglich der Erläuterung der gewählten Festsetzungen.  
Die Errichtung von PV-Anlagen wird nicht verbindlich festgelegt, aber auf den Eigentumswohnanlagen vorgeordnet und auf den Kettenhäusern den künftigen Hausbesitzern überlassen bleiben.  
**Abstimmungsergebnis: 13 : 1**

- 3.13.8. Zu A11 Regenwassernutzung und Versickerung  
Das Regenwasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln, um Regenwasser mindestens für Gartenbewässerung, besser noch für Grauwasser zu nutzen.  
**Beschluss:** Der Anregung ist bereits in den Hinweisen C5 enthalten. Die Befolgung dieses Hinweises durch die Eigentümer spart Ihnen Abwassergebühren und Wasserkosten. Ein weiterer Zwang erscheint deshalb nicht erforderlich. Darüber hinaus muss das Niederschlagswasser in diesem Gebiet ohnehin separat abgeführt und versickert bzw. verdunstet werden.  
**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**
- 3.13.9. Zu A12 Nicht überbaute Flächen  
a) letzter Satz Änderung: „Dies gilt auch für die privaten Verkehrsflächen“.  
(Anstatt, dass diese ausgeschlossen werden.)  
**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.  
**Begründung:** Die als „private Verkehrsflächen“ dargestellten Flächen sind die quartiersinternen Erschließungsstraßen. Sie sind in ihrer Ausbauqualität wie öffentliche Straßenverkehrsflächen zu betrachten. Aus technischen Gründen ist eine wasserdurchlässige Ausführung deshalb nicht sinnvoll.  
**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**
- 3.13.10. b) Anstatt der vorhandenen Formulierung: Alle nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Schüttung von Trockenmaterial ist nicht zulässig, Schottergärten sind nicht zulässig.  
**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Festsetzung ergänzt.  
**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**
- 3.13.11. Anmerkungen zu C. Hinweise  
Zu Punkt 7 als Ergänzung, bzw. spezifische Ausführung aufnehmen: Zum Einsatz dürfen nur 100 % standortgerechte, heimische Hölzer kommen. Das komplette Kapitel 4.3. aus „Begründung Bebauungsplan Kapellenweg“ soll in den Bebauungsplan übernommen werden.  
**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.  
**Begründung:** Diese Festsetzung ist kaum kontrollierbar, insb. bei späteren Nachpflanzungen durch die Eigentümer. Die Übertragung des Kap. 4.3 der Begründung in die Textfestsetzungen ist nicht erforderlich. Sie dient lediglich der Erläuterung der gewählten Festsetzungen.  
**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**
- 3.13.12. Zusätzlich in den Bebauungsplan aufnehmen:  
Der Anschluss des Stromversorgers (z. B. UÜZ) ist so zu dimensionieren, dass im Baugebiet regenerativ erzeugter Strom durch Photovoltaik oder ähnliches komplett in das Netz eingespeist werden kann.  
**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.  
**Begründung:** Der § 9 BauGB ist eine abschließende Aufzählung der in einem

Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten. Zum vorgenannten Festsetzungsvorschlag fehlt die Rechtsgrundlage. Es wird jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit dem Energieversorger diesbezügliche Vorgespräche geben, da die Gebäude für eine entsprechende PV-Nutzung vorgerichtet werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.13.13. Von den erstellten Wohneinheiten sind mindestens 20 % zweckgebunden als Sozialwohnungen zu erstellen.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Dies ist bei den bestehenden Eigentumsverhältnissen nicht realisierbar und müsste mit einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft erstellt werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 4**

- 3.13.14. Aufenthaltsqualität:

Begegnungsfläche/Quartierstreffpunkt für alle Generationen einplanen (z. B. Spielplatz, Bänke, Bewegungsangebote, Grillplatz), der Hinweis in der Begründung auf öffentliche, gemeindeeigene Einrichtungen bei ca. 100 Bewohnern in diesem Quartier genügt nicht.

Hinweis: BayBO Art. 7 Abs: Bei mehr als drei Wohneinheiten muss ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück errichtet werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die BayBO bleibt gültig. Die Kinderspielplätze sind in entsprechender Zahl zu errichten. Die weiteren genannten Einrichtungen sind in der näheren Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.13.15. Verkehrserschließung

Bei der jetzt geplanten Verkehrserschließung über den Kapellenweg befürchten wir erhebliche Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und Bestandsinfrastruktur. Nach Abzug der einhüftig genutzten Parkstreifen stehen lediglich vier Meter Fahrbahnbreite zur Verfügung, diese reichen laut Begründung zum Bebauungsplan Kapellenweg III der Gemeinde Grafenrheinfeld vom 24. Juli 2020 für eine Begegnung von Pkw mit Pkw nicht aus. Selbst für eine Begegnung PKW mit Fahrrad wäre der empfohlene Sicherheitsabstand von 1,50 Meter nicht einzuhalten. Nach unserer Auffassung sind die in der Begründung vorgeschlagenen Ausweichmöglichkeiten in den Einmündungen der Seitenstraßen nicht nur eine Zumutung für Fußgänger, Radfahrer Autofahrer und Landwirte mit großen Nutzfahrzeugen, sondern bergen ein erhebliches Unfallpotential und führen zu unübersichtlichen Verkehrssituationen, wenn zusätzlicher Verkehr aus den jeweiligen Seitenstraßen kommt. Wir gehen davon aus, dass das reale Verkehrsaufkommen höher ist, als die nachgewiesenen Stellplätze, beziehungsweise die 150 veranschlagten PKWs. Wir sehen es deshalb als zwingend notwendig an, die Verkehrserschließung zu überarbeiten, um mögliche Gefahrenpotentiale und Belastungen für die Anwohner in der Jahnstraße, des

Kapellenweges und der Margarethe-Schreiber-Straße zu minimieren.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Gemeinde Grafenrheinfeld hat mit dem Kapellenweg und der Jahnstraße ausreichend breite Erschließungsstraßen, um den Ziel- und Quellverkehr dieses Quartiers zu bewältigen.

Momentan wird das Parken in diesen Straßen geduldet. Die Gemeinde erwartet auch mit der Bebauung des Gebiets „Kapellenweg III“ keine wesentlichen Verschlechterungen der Verkehrssituation in den genannten Straßen. Sollten sich aber problematische Verkehrssituationen häufen, wird die Gemeinde das Parken in diesen Straßen, zumindest abschnittsweise, einschränken. In der jetzigen Ausbaubreite sind die Straßen in der Lage, die Begegnungsfälle Lkw/Pkw bzw. Pkw/Pkw zu bewältigen. Zudem wird die Verkehrsbelastung den für einen Wohnweg max. Wert von 150 Pkw/Spitzenstunde nicht überschreiten. Ein Wohnweg sieht die Benutzung der Verkehrsfläche durch alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, Lkw) unter gegenseitiger Rücksichtnahme vor.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 6**

#### 3.13.16. Carsharingplatz

Vorschlag: Da im Baugebiet Kapellenweg 70 Wohneinheiten und etwa 150 PKWs einkalkuliert werden, sollte im „Kapellenweg III“ ein Carsharingplatz eingerichtet werden incl. Wallbox mit mind. 22kW Leistung. In der favorisierten Lösung wäre das die Gemeinde, möglich wären auch private Zusammenschlüsse oder ein gewerblicher Anbieter.

Begründung: Das würde die Parkplatzsituation und die zu erwartende Verkehrsbelastung für die bereits bestehende und neu zu errichtende Wohnbebauung reduzieren.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Ein Carsharingplatz sollte zentral in Grafenrheinfeld angelegt sein um die Nachfrage aus allen Gemeindebereichen abdecken zu können.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

#### 3.13.17. Ladestationen

Es sind zwingend Ladestationen für E-Autos und E-Bikes einzuplanen (sogenannte Wallboxen mit 11 bis 22 kW Leistung). Entweder muss eine Möglichkeit zum Aufladen auf allen privaten Plätzen geschaffen werden oder zumindest mehrere öffentliche Stationen installiert werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der § 9 BauGB ist eine abschließende Aufzählung der in einem Bebauungsplan zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten. Zum vorgenannten Festsetzungsvorschlag fehlt die Rechtsgrundlage. An den privaten Stellplätzen der Mehrfamilienhäuser wird (gemäß den gesetzlichen Bestimmungen seit Feb. 2021) die Möglichkeit für den Anschluss von Wallboxen vorgerichtet.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

#### 3.13.18. Baupflicht

Spätestens ein bis zwei Monate nach Freigabe des Bebauungsplanes muss mit

dem Bau begonnen werden. Alle Objekte müssen 36 Monate nach Freigabe bezugsfertig sein. Ein Jahr nach Erschließung sollen die Grünanlagen im öffentlichen Bereich, sowie ein Jahr nach Nutzungsbeginn auch im privaten Bereich angelegt sein.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt.

**Begründung:** Die Gemeinde schließt einen städtebaulichen Vertrag über die Abwicklung und Kostenverteilung der baulichen Umsetzung dieses Bebauungsplans. In diesem privatrechtlichen Vertrag sind auch Termine geregelt. Die Festsetzung eines darüber hinaus gehenden öffentlich-rechtlichen Baugebots (§ 176 BauGB) ist damit nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.13.19. Die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind regelmäßig durch die Gemeindeverwaltung und den Bauausschuss des Gemeinderates zu überprüfen. Ab dem Baubeginn monatlich mit Protokoll an den gesamten Gemeinderat bis zur Fertigstellung. Bei Abweichungen wird das Kreisbauamt informiert. Des Weiteren sind die auf die Nutzung bezogener Regelungen (siehe Begründung 4.3) durch die Gemeindeverwaltung die ersten 5 Jahre nach Fertigstellung zu prüfen und zu protokollieren. Die Ergebnisse der Altlasten-Untersuchungen sind dem Gemeinderat vorzulegen. Die „Begründung Bebauungsplan Kapellenweg“ ist als mitgeltendes Dokument dem Bebauungsplan hinzuzufügen.

Auf der Homepage der Gemeinde Grafenrheinfeld ist vom „BPI Kapellenweg ohne Lärm“ die Rede. Was bedeutet „ohne Lärm“? Gibt es hierzu Gutachten, Schriften, Bewertungen? Wir bitten um Vorlage.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Begründung – gemäß den gesetzlichen Bestimmungen Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso werden die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Die weiteren Anregungen kann die Gemeinde nicht erfüllen. Sie leistet dies auch nicht bei anderen Baugebieten.

Die Bezeichnung „Baugebiet – ohne Lärm“ ist eine bürointerne Dateibezeichnung. Lärmtechnische Betrachtungen finden sich in der Begründung. Wegen der Änderung der Berechnungsvorschriften im Laufe des Frühjahrs 2021 hat die Gemeinde noch ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Es bestätigt die bisher gemachten Aussagen. Die Emissionsquelle (Kreisstraße) ist zu weit entfernt, als dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Baugebiet überschritten werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.13.20. Allgemeine Stellungnahme zur Innenortentwicklung  
Bezug nehmend auf Baugesetzbuch § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz  
Absatz (2) „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“.  
Deshalb fordern wir eine Stellungnahme zu Möglichkeiten und Konzepten der Innenentwicklung, insbesondere Darlegung der Brachflächen. Gebäudeleerstände,

Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Ziel ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen um eine Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß zu begrenzen. In ihrer vorliegenden Begründung ist von Leerständen und Baulücken die Rede.

Wir fordern eine regelmäßige gezielte Evaluierung durch Verwaltung und Bürgermeister, um bestehende Baupotenziale in Grafenrheinfeld zu ermitteln.

Brachflächen, Möglichkeiten und Konzepte der Innenentwicklung und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit noch nachzureichen.

**Beschluss:** Der Anregung wird teilweise gefolgt, und die Begründung ergänzt. Die weiteren Anregungen sind nicht Teil dieses Bauleitplanungsverfahrens.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.14. Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 13.10.2020

3.14.1. Die Gemeinde plant die Ausweisung eines WA-Gebietes am östlichen Ortsrand. Das Baugebiet schließt sich in westlicher Richtung an ein mit freistehenden Wohnhäusern bebautes Gebiet an. In südlicher und östlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das am südöstlichen Rand gelegene Grundstück wird als Privatgarten genutzt. In nördlicher Richtung schließt sich das Gelände einer Erwerbsgärtnerei an. In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet befindet sich ein zur Gärtnerei gehörendes Wohnhaus. Parallel zur nördlichen Planungsgebietsgrenze verläuft in einer Entfernung von ca. 140 m die Gochsheimer Straße (Kreisstraße SW 3). In der Begründung werden unter Ziff. 5.1 „Lärmimmissionen“ die durch den Verkehr auf der Gochsheimer Straße auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen in einer Grobabschätzung untersucht. Demnach ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein WA-Gebiet auszugehen. Zu möglichen Einwirkungen durch die Erwerbsgärtnerei werden keine Aussagen getroffen. Die Begründung sollte deshalb in diesem Punkt ergänzt werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Begründung mit Aussagen zur Nutzung und daraus folgenden Emissionen der Erwerbsgärtnerei ergänzt. Die vorhandenen Emissionsquellen liegen näher zu der vorhandenen Bebauung im Westen als zu den neu zu errichtenden Wohnhäusern des Baugebiets „Kapellenweg III“.

Für die Lärmemissionen der SW 3 wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die für ein WA-Gebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten werden.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.14.2. Die in westlicher Richtung nächstgelegenen Wohnhäuser sind in der Bauweise E+D errichtet. Im Dachbereich sind Kamine von Feuerstätten vorhanden, die sich im Nahbereich zu der geplanten Bebauung befinden. Der Abstand des Kamins auf Fl.Nr. 1553/6 könnte schätzungsweise weniger als 15 m zu der westlichen Baugrenze betragen. Inwieweit bei der geplanten zulässigen Gebäudehöhe von 7

m die Oberkante möglicher Lüftungsöffnungen weniger als 1 m unterhalb dieser Kaminmündung angeordnet werden könnte, sollte überprüft werden. Sofern dies der Fall wäre, sollte zur Vermeidung erheblicher Rauchgasbelastigungen die Planung entsprechend angepasst werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Die Überprüfung zeigt, dass bei der geplanten 7,0 m hohen Kettenhausbebauung die Oberkanten der Fensteröffnungen mehr als 1,0 m unterhalb der bestehenden Kaminmündungen liegen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.15. Landratsamt Schweinfurt - Bauamt - Technik, Schreiben vom 26.10.2020

3.15.1. Es wird um Überprüfung der Zufahrt (Verkehrerschließung Ziff. 7, Seite 12, der Begründung) und der Straßenführung innerhalb des Geltungsbereiches gebeten. Die Länge der „privaten Verkehrsfläche“ beträgt ca. 120 m. Für das Befahren mit Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge werden ordnungsgemäße Wendemöglichkeiten sowohl am Ausbauende des Kapellenweges als auch an den Endstellen der privaten Erschließungsstraßen für erforderlich erachtet.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Durch die interne Erschließung des Baugebiets „Kapellenweg III“ mit einer Hauptzufahrt und zwei Seitenstraßen bestehen in den Einmündungsbereichen dieser Seitenstraßen ausreichende Wendemöglichkeiten durch Rangieren, sowohl für Anlieger als auch für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge. Dies ist gemäß den berufsgenossenschaftlichen Vorgaben für Müllfahrzeuge zulässig. Ebenso ist dies im Einmündungsbereich vom Kapellenweg zur Privatstraße möglich.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 5**

**Dagegen gestimmt haben: Gemeinderat Werner Binder, Gemeinderat Walter Wegner, Gemeinderat Stefan Weidinger, Gemeinderätin Daniela Verne, Gemeinderätin Sabine Braun**

3.15.2. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie viele Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches neu erstehen sollen. In der Begründung sind 70 Wohneinheiten und 150 Kfz angegeben. Ist das die Neuplanung oder ist hier der Bestand eingeschlossen? Im Fall von 70 neuen Wohneinheiten, wird die vorhandene Anbindung an die weiterführenden Straßen Gochsheimer- bzw. Schweinfurter Str. als nicht ausreichend erachtet.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Eine Überprüfung zeigt, dass die Ausbaubreite des Kapellenweges auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen, neu geplanten (ca. 40) Wohneinheiten ausreichend ist.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 4**

3.15.3. Im Interesse der Ortsrandeingrünung wird gebeten, den Geltungsbereich zur „Freien Landschaft“ nach Osten mit einem Grünstreifen in Verlängerung des Privatgrundstücks Fl.Nr. 1555 einzugrünen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und an der Ostgrenze des Plangebiets ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 4**

3.15.4. Zu A2d:

Mit der roten Linie soll eine Abstandsflächenverkürzung zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Derzeit wäre unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudelängen eine Abstandsfläche von 10,0 m Tiefe erforderlich. Durch diese Festsetzung soll eine Verkürzung auf 4 m erfolgen. Lt. Begründung Ziff. 3.5. Seite 8, geht der Planersteller von einer nicht wesentlichen Beeinträchtigung für die Flurstücke 1554/4 und 1572 aus. Es wird gebeten, die jeweiligen Eigentümer im Verfahren zu beteiligen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Nachbarn am Verfahren beteiligt. Mit der Novellierung der BayBO zum 01.02.2021 ist diese Festsetzung nicht mehr erforderlich, da jetzt ein Grenzabstand von 0,4H allgemein zulässig ist. Die Festsetzung wird deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.15.5. A2e

Es wird um Klarstellung gebeten, dass die Gebäudelänge für Nebenanlagen nur im Bezug zu den Hauptgebäuden und nicht auf Grundstücksgrenzen zu fremden Grundstücken anzuwenden ist.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Festsetzung präzisiert.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.15.6. A4d

Es wird um Überprüfung der Stauraumangabe für die südliche an den Kapellenweg (öffentliche Verkehrsfläche) angrenzende Fläche gebeten. Gemäß Definition (§ 1 Abs. 1 Satz 3 in Verb. § 2 Abs. 1 GaStellV) ist ein „Überdachter Stellplatz“ als offene Garage einer Garage gleichzusetzen und ebenfalls mit einem Stauraum zu errichten.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Planzeichnung geändert. Hier sollen nur Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.15.7. A4e

Es wird gebeten, den „rückwärtigen Bereich“ zu kennzeichnen. Lt. Festsetzung soll die Gesamtfläche durch Sondernutzungsrechte ohne Realteilung geteilt werden. Die Vorgaben Art. 6 (9) BayBO sind zu beachten (je Grundstücksgrenze max. 9,0 m lang und max. 3 m hoch, bei Grundstückslängen > 42 m zusätzlich ein freistehendes Gebäude max. 50 cbm und max. 5 m lang; insgesamt max. 15 m Grenzbebauungslänge). Sondernutzungsrechte begründen keine Flurstücksgrenzen. Die Anwendung der Regelung nach Ziff. A2e ist aus Sicht des Nachbarschutzes nicht zulässig.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und der „rückwärtige Bereich“ der Kettenhausgrundstücke gekennzeichnet. Die Festsetzung A4e entfällt. Eine Grenzbebauung mit Nebenanlagen, auf der Westgrenze der Grundstücke, soll durch die Festsetzungen nicht ermöglicht werden.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.15.8. Hinweis:

Für die geplante Kettenhausbebauung wäre eine Halbierung der Abstandsfläche durch die Anwendung des 16 m- Privilegs derzeit nur nach zwei Seiten für jeweils max. 16 m Wandlänge möglich. Die Baugrenze nach Westen im Abstand von 5,0 m und nach Norden von 3,0 m zur Grundstücksgrenze könnte daher mit einer zulässigen Wandhöhe von 7,0 m nicht voll ausgenutzt werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Die Überprüfung zeigt, dass unter Anwendung der neuen BayBO, mit dem Entfallen des 16m-Privilegs, die zulässige Wandhöhe voll ausgenutzt werden kann.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 1**

3.16. Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Schreiben vom 26.10.2020

3.16.1. Mit den Festsetzungen A2d A2e und A2f werden nach § 9 Abs 1 Ziff. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächenregelungen getroffen. Dies kann jedoch nur aufgrund städtebaulicher Aspekte erfolgen. Diese wären in der Begründung noch ausführlich darzulegen. Insbesondere wäre die besondere städtebauliche Situation zu erläutern, die die Festsetzung von geringeren Abstandsflächentiefen rechtfertigt. Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächentiefen setzt die konkrete Prüfung des Einzelfalls voraus, um die Auswirkungen der Festsetzung auf andere öffentliche und private Belange sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können. Bei der Festsetzung dürfen neben den im Bauplanungsrecht verankerten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) auch die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen nicht außer Acht gelassen werden. Auch diesbezüglich wird um Ergänzung der Begründung gebeten.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.16.2. Der in Ziff. 3.6 der Begründung beschriebene Bodenabstand von mind. 10 cm für Einfriedungen sollte unter A8 der textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Textfestsetzungen ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.17. Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 26.10.2020

3.17.1. Zur vorgelegten Planung sind aus der Sicht des Naturschutzes folgende Anregungen zu geben:

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen FNP entwickelt. Es liegen keine Schutzgebiete nach den §§ 23 - 29 BNatSchG im Vorhabenbereich. Auch Natura 2000 Gebiete liegen nicht im Eingriffsbereich. Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art.23 BayNatSchG gesetzliche geschützten Biotope. Artenschutz:

Nach der Ortseinsicht und den Vorgaben der höheren Naturschutzbehörde der

Regierung von Unterfranken zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters, können auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Bodeneigenschaften, der mosaikartigen, Randbereiche und den nahegelegenen Fundpunkten der entsprechenden Arten, das Vorkommen von Feldhamster, Zauneidechse sowie von europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im Norden der Flurnummer 1555/0 der Gemarkung Grafenrheinfeld werden Gehölzbestände überplant. Sowie nördlich auf der Flurnummer 1554/2 der Gemarkung Grafenrheinfeld südexponierten, mosaikartige Randbereiche. Bei der Zauneidechse und dem Feldhamster handelt es sich um besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 b, aa BNatSchG und zusätzlich um streng geschützte Arten gem. § 7 Abs.2 Nr. 14 b BNatSchG i. V. m. Anh. IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) in der jeweils gültigen Fassung. Bei allen europäischen Vogelarten handelt es sich mindestens um besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13b, bb) BNatSchG. Da diese Arten bisher keinerlei Berücksichtigung in der vorgelegten Planung gefunden haben, kann zum aktuellen Zeitpunkt das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Schweinfurts sind gem. § 17 Abs. 4 S. 2 BNatSchG zwingend Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung erforderlich, die gem. den gültigen Methodenstandorten (vgl. hier die Anhänge zur Zauneidechse und Feldhamster) die oben genannten Arten untersuchen und ggfls. ein Konzept zum Umgang mit den Arten entwickeln. Nur mit entsprechenden Untersuchungen kann eine rechtsichere Aufstellung des B-Plans erfolgen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt vor. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.17.2. Begründung, Schutzgüter. Vermeidung  
Entgegen der allgemeinen Ansicht, das beschleunigte Verfahren entbinde von jeglichen Naturschutzbelangen, sind Artenschutzbelange und Vermeidungsmaßnahmen die insbesondere auf die Abmilderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abzielen, zu berücksichtigen. Gerade in Situationen, in denen kein Ausgleich oder Ersatz erfolgt und alle verlorengelassenen Ökosystemdienstleistungen nicht ausgeglichen werden, gilt dennoch der §§ 14ff BNatSchG in dem über Vermeldungsmaßnahmen das Möglichste unternommen werden soll, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter auf ein Minimum abzusenken. Dies gilt auch in Bezug auf das Landschaftsbild. Auf Grund der gesellschaftlichen-politischen Bestrebungen und des schlechten Zustands der Umwelt und der Artenvielfalt sei an dieser Stelle auch auf die Aufgabe der Gemeinden verwiesen, die in den Art. 141 der Bayerischen Verfassung und im Art. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes aufgeführt sind. Langjährige Erfahrungen zeigen, dass eine landschaftspflegerisch befriedigende Ortsrandeingrünung nur auf öffentlicher Fläche umgesetzt werden kann. Eine ökologisch und landschaftsästhetisch wirkungsvolle Ortsrandeingrünung auf privater Fläche bürdet den Privatleuten ein Pflanzgebot auf, das meist als reglementierend

empfunden und daher in der Regel gar nicht oder nicht fachgerecht ausgeführt wird. Zur Gewährleistung einer harmonischen Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft sollte daher am kompletten Ostrand und Südrand des Baugebietes ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen werden. Auf dem vorgesehenen Streifen soll ein öffentliches Pflanzgebot für eine mindestens 2-reihige frei wachsende Landschaftshecke vorgesehen werden. Da das Baugebiet am aktuellen Ortsrand liegt, sollte der Ortsrand durch entsprechende Eingrünung mit einer mind. 5 m breiten Landschaftshecke mit angesäten Saumbereich harmonisch von der angrenzenden Ackerfläche getrennt werden, um auch optisch für die Anwohner ein ansehnliches Ortsbild und eine Innendurchgrünung zu schaffen. So sind in dem seit dem 01.01.2001 gültigen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ gemäß des Bayer. StMLU, 2. erweiterte Auflage vom Januar 2003 viele Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, die als unteres Mindestmaß anzusehen sind. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollten folgende Punkte berücksichtigt werden und in die Festsetzungen mit aufgenommen werden:

Wie in dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" unter den Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt ist, sollte eine Durchgrünung der Straßen bzw. der Gehwege erfolgen, um auf ein kühleres innerörtliches Klima hinzuwirken, die Luftreinhaltung durch die enorme Filterfunktion von Bäumen zu fördern, den Ortsrand durch entsprechende Eingrünung mit einer mind. 5 m breiten Landschaftshecke mit angesäten Saumbereich harmonisch von der angrenzenden Ackerfläche zu trennen und auch optisch für die Anwohner ein ansehnliches Ortsbild zu schaffen.

**Beschluss:** Der Anregung wird teilweise gefolgt, und zum östlichen Ortsrand eine Randeingrünung mit mind. 5,0 m Breite sowie eine Straßenraumdurchgrünung mit Einzelbäumen an geeigneten Stellen festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.17.3. Beleuchtung: Verwendung ausschließlich „insektenfreundlicher“ LED- oder Gelblichtleuchten. Reduzierung der Straßenbeleuchtung auf ein absolut erforderliches Minimum und Ausschalten oder Dimmung der Beleuchtung sobald kein Bedarf mehr besteht.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt, und die Textfestsetzungen ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.17.4. Es wird gebeten, für die Ansaatmischung für den vorgeschlagenen Saumbereich der Randeingrünung bzw. umgebenden Grünflächen folgende Saatgutmischung zu verwenden:

Regiosaatgutmischung des Produktionsraums 7 bzw. Regiosaatgutmischung der UG 11 in der Ausprägung einer Salbei-Glatthaferwiese mit einem Mindestkräuteranteil von 50 % (reduzierter Pflegeaufwand, klimawandelangepasst und Beitrag gegen den Biodiversitätsverlust). Des Weiteren wird gebeten folgende Pflegefestsetzungen für die öffentlichen Grünflächen bzw. die Randeingrünung aufzunehmen:

Jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr,

Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September.

Sofern eine Heckenpflege notwendig ist, ist diese nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen, Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume, Baumabstand mindestens 15 m) sind in den Hecken zu belassen. Als Pflegeabschnitte sind 10 m zulässig. Formschnitte sind nicht zulässig.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzungen entsprechend überarbeitet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.17.5. Bei den Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder, etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) verbindlich zu beachten.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzungen ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.18. Amt für Ländliche Entwicklung, Schreiben 01.10.2020

- 3.18.1. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken ist für die Gemeinde Grafenrheinfeld kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen. Demnach bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken.
- Gegen den Bebauungsplan für das Gebiet „Kapellenweg III“ bestehen aus Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken jedoch generelle Bedenken. In § 1a BauGB heißt es: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [ .] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- Laut Begründung zum Bebauungsplan existieren 44 unbebaute Grundstücke innerhalb von bereits erschlossenen Baugebieten. Es ist entsprechend nachzuweisen, dass die Nachfrage an Bauland nicht durch das verfügbare Flächenpotential gedeckt werden kann. Der Bedarf für die Ausweisung eines neuen Baugebiets ist ausreichend zu begründen. Anhand der vorgelegten Planung lässt sich zudem nicht erkennen, wie viele Bauplätze neu ausgewiesen werden. Auch die aktuelle Flächensparoffensive der bayerischen Staatsregierung bekräftigt den politischen Willen, die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu reduzieren.
- Zudem lässt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde

Grafenrheinfeld keine signifikanten Zuwächse erkennen. Laut Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2019 wird die Bevölkerungszahl der Gemeinde Grafenrheinfeld bis zum Jahr 2031 stagnieren. Insgesamt ist damit die Notwendigkeit einer solchen städtebaulichen Erweiterung der Gemeinde Grafenrheinfeld grundsätzlich konträr zu den erwiesenen zukünftigen Entwicklungen und den Zielen der Interkommunalen Allianz Schweinfurter Mainbogen zu sehen. Wichtiges Ziel der Gemeindeallianz ist die Innenentwicklung und Revitalisierung der Altortbereiche. Dadurch sollen die Ortskerne in ihrer Funktion gestärkt und einem Flächenverbrauch infolge einer Siedlungsentwicklung am Ortsrand entgegengewirkt werden.

Dem ALE Unterfranken ist bewusst, dass sich Potentialflächen zur Innenentwicklung oft nicht im gemeindlichen Besitz befinden. Daher ist es unerlässlich mittel- bis langfristig angelegte Strategien mit beständigen Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu entwickeln (Beispiele: Management zu Leerstands- und Baulückenaktivierung, regelmäßige, gut vorbereitete Eigentümerbefragungen, kommunales Förderprogramm, beständige Öffentlichkeitsarbeit durch Infoveranstaltungen, Mitteilungsblatt, etc. zur Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung bzgl. Innenentwicklung). Informelle Kontakte und Einzelgespräche sind als Ergänzung der offiziellen Informationen und Bemühungen zu sehen und reihen sich als eine von vielen (denkbaren) Handlungsmaßnahmen ein.

Gleichzeitig erkennt auch das ALE Unterfranken an, dass ein maßvolles und überzeugend begründbares Wachstum der Gemeinde Grafenrheinfeld, die im Einzugsbereich der Stadt Schweinfurt liegt, der gemeindlichen Entwicklung nicht vorenthalten werden soll. Jedoch sollte in der Art der Bebauungsmöglichkeiten eine nachhaltigere und integriertere Planung als aktuell vorliegend gewählt werden. Denn „moderner“ Wohnraum orientiert sich hinsichtlich Grundriss und Raumbedarf nicht nur an den Ansprüchen einer jungen, bauwilligen Kleinfamilie. Auch demografische Aspekte der gemischten Weiterentwicklung eines Ortes sind aus Sicht einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu berücksichtigen. Es sollten auch Wohnangebote für verschiedene Generationen angeboten werden. So sind auch kleinere Wohneinheiten gerade für Single- oder Zweipersonenhaushalte, die vermehrt in jeder Generation auftreten, von Interesse. Diese Durchmischung mit verschiedenen demografischen Lebensphasen ist es, die den Wohnwert eines Ortskerns und auch seiner Randbereiche bestimmt. Entsprechende Wohnformen sind deshalb über das übliche Einfamilienhaus hinaus zu denken.

Das ALE Unterfranken gibt zu bedenken, dass die Fläche nicht im Eigentum der Kommune ist. Um einer weiteren Bevorratung von Baulandflächen (44 unbebaute Flächen in alten Baugebieten) entgegenzuwirken, sollte die Kommune die Flächen erwerben bzw. es sollten grundsätzlich nur Baugebiete entwickelt werden, in denen die Gemeinde den Flächenerwerb vorgenommen hat bzw. vornehmen wird. Nur so ist sichergestellt, dass diese den Bauwilligen zur Verfügung stehen und nicht auf Jahre unbebaut in der Hand privater Eigentümer verbleiben. Inwieweit ein Baugebot zweckmäßig wäre, sollte überlegt werden.

Das ALE Unterfranken verkennt nicht die Situation, in der sich die Gemeinde Grafenrheinfeld befindet, junge Familien das Bauen und damit den Verbleib im Ort

zu ermöglichen. Eine Ausweisung neuer Bauflächen ohne ausreichenden Bedarf führt jedoch mittel- bis langfristig zu einem immer größer werdenden Leerstand - dies gilt dabei nicht nur für den Ortskern, sondern auch für die „älteren“ Neubaugebiete.

Zusammenfassend sollten daher aus Sicht des ALE Unterfranken für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden, um die Wohnqualität des Altortbereiches zu erhalten und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen effizient zu nutzen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um entsprechende Ausführungen zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergänzt.

Die Gemeinde hat keine Leerstände bzw. in den letzten Jahren an einem Förderprogramm zur Beseitigung innerörtlicher Leerstände teilgenommen. Zudem bestehen erhebliche Nachfragen nach Wohnungen, Häusern oder Grundstücken durch Bauinteressenten. Auch mit Bekanntwerden der Planungs- und Bauabsichten im Baugebiet „Kapellenweg III“ liegen beim Bauherrn mittlerweile über 140 Bewerbungen (davon ca. 80 aus Grafenrheinfeld) vor.

Gerade durch die verdichtete Bebauung mit Kettenhäusern und Geschoßwohnungsbau trägt die Gemeinde mit einer flächensparenden Bauweise zur Beseitigung des Wohnungsmangels bei. Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn wird unmittelbar mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans mit den Baumaßnahmen begonnen.

Richtig ist, dass die Einwohnerzahl gemäß den Prognosen bis 2038 stagniert bzw. sinkt. Weiterhin besteht jedoch aktuell ein Wohnraumbedarf, wie die täglichen Anfragen in der Gemeindeverwaltung zeigen. Dazu trägt auch die Lage Grafenrheinfelds zu den Gewerbegebieten von Schweinfurt sowie der Wohnraumangel in der Stadt bei. Schließlich besteht grundsätzlich eine Zunahme von Ein-Personen-Haushalten (sowohl durch ältere Menschen als auch sog. „Singles“), d. h. im Lebenszyklus findet ein Wandel der nachgefragten Wohnform statt. Wie der durchschnittliche Flächenbedarf je Einwohner zeigt, belegen Ein-Personen-Haushalte in der Mehrzahl Wohnungen mit 80 – 100 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde versucht daher mit diesem Mix aus verdichteter Einfamilienhausbebauung und Geschoßwohnungsbau mit 2- und 3-Zimmerwohnungen sowohl diesem demografischen Wandel als auch dem berechtigten Wunsch nach Eigentumsbildung und -sicherung mittels einer Immobilie gerecht zu werden und damit eine Abwanderung insb. junger Familien zu verhindern.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.19. Bayer. Bauernverband, Schreiben vom 22.10.2020

3.19.1. Wie aus der Begründung zu entnehmen ist, liegt das zu entwickelnde Baugebiet im Osten von Grafenrheinfeld. Der Flächenumfang beträgt ca. 0,83 ha. Landwirtschaftliche Betriebe mit Hofstellen, Stallungen usw. sind in diesem Bereich nicht gegeben. Nur im nördlichen Bereich zeigt sich ein Gärtnereibetrieb bzw. Blumengeschäft.

Der relativ geringe Flächenumfang von ca. 0,80 ha kann auch dort wirtschaftende Landwirte nicht in Existenzgefährdung bringen. Es gibt nur zwei größere Landwirte

(Mauder, Berlenz), die aber bei ihrer Betriebsgröße bei diesem Flächenumfang nicht in Existenzschwierigkeiten geraten würden.

Die Landwirtschaft ist somit „nur“ im Rahmen des Flächenverbrauchs tangiert. Es werden 44 unbebaute Bauplätze festgestellt, die laut Begründung der privaten Nutzung vorbehalten sein sollen und nicht mobil sind. Es ist kein Hinweis gegeben, wie lange diese Bauplätze bereits „ungenutzt liegen“.

Der Flächenverbrauch für 44 unbebaute Bauplätze ist enorm und beeinträchtigt massiv die Nutzung von landwirtschaftlichen Grundstücken, die der Nahrungsmittelerzeugung entzogen werden. Es entspricht politischem, allgemeinem Konsens, dass der grassierende Flächenverbrauch gestoppt werden muss, und landwirtschaftliche Flächen nur dann in der Bauleitplanung herangezogen werden sollen, wenn dies für die Umsetzung des Plangebietes, hier eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), unbedingt notwendig ist.

Die Liegedauer der 44 unbebauten Bauplätze wird nicht genannt. Es ist auch nicht ersichtlich, mit welchen bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Mitteln diese 44 Bauplätze mobilisiert werden können (beispielsweise durch Baugebote binnen eines kürzeren Zeitraums).

Insoweit stellt sich hier die Frage der Erforderlichkeit der Planung, 44 unbebaute Bauplätze auszuweisen. Gibt es hier eine belastbare Situation, insbesondere nachweisliche Bauanfragen, die es plausibel erscheinen lassen, dass die Bebauung dann auch umgesetzt wird?! Ansonsten stellt sich hier in erheblichem Maße die Frage der planungsrechtlichen Erforderlichkeit und insbesondere die Frage, ob hier nicht eine planungsrechtlich unzulässige Bevorratung der Gemeinde erfolgt. Weiter wird in der Begründung des Bebauungsplans „Kapellenweg III“ angeführt, ob sich die Gemeinde Grafenrheinfeld um eine vorrangige Verdichtung des Ortskerns von Grafenrheinfeld bemüht hat. An dieser Stelle sei es erlaubt, den entsprechenden Verweis solcher Bemühungen auf die Gemeinde Euerbach anzuführen.

Alles in allem bestehen diesseits in planungsrechtlicher Hinsicht erhebliche Bedenken, insbesondere auf das Gebot der Erforderlichkeit und hinsichtlich des Aspekts der planungsrechtlich unzulässigen Bevorratung von ausgewiesenen Baugebieten. Insoweit muss unseres Erachtens die Planung dringend noch einmal überdacht werden, damit die Planung hier planungsrechtlich rechtmäßig betrieben werden kann.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um entsprechende Ausführung zur Erforderlichkeit der Planung ergänzt.

Die Gemeinde hat keine Leerstände bzw. in den letzten Jahren an einem Förderprogramm zur Beseitigung innerörtlicher Leerstände teilgenommen. Zudem bestehen erhebliche Nachfragen nach Wohnungen, Häusern oder Grundstücken durch Bauinteressenten. Auch mit Bekanntwerden der Planungs- und Bauabsichten im Baugebiet „Kapellenweg III“ liegen beim Bauherrn mittlerweile über 140 Bewerbungen vor.

Gerade durch die verdichtete Bebauung mit Kettenhäusern und Geschoßwohnungsbau trägt die Gemeinde mit einer flächensparenden Bauweise zur Beseitigung des Wohnungsmangels bei. Durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn wird unmittelbar mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

mit den Baumaßnahmen begonnen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.19.2. Östlich des Baugebietes wird weiterhin Landwirtschaft (Ackerbau) betrieben. An dieser östlichen Stelle des Baugebietes wird an der nördlichen und südlichen Seite eine Baumpflanzung erster Ordnung vorgenommen. Weitere Eingrünungen (Hecken) sind augenscheinlich nicht vorgesehen. Es wäre unseres Erachtens vorteilhaft, auf der gesamten östlichen Seite eine Heckenpflanzung vorzunehmen, damit Staub- und Lärmbelastigungen der Wohnbebauung durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vermindert werden können.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und entlang der Ostgrenze des Baugebiets ein 5m breiter Grünstreifen mit Hecken etc. angelegt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

Büro fmp

Schweinfurt, den 23.09.2021

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat billigt den Planentwurf mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen hinsichtlich der Stellungnahmen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 4**

**Beschluss:**

2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3. **Bauleitplanung;  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Maincenter“;  
Behandlung zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen**

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Baubauungsplan „Maincenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld gefasst.

Dieser Beschluss wurde dann ortsüblich bekannt gemacht. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 21.06.2021 wurden die Stellungnahmen der Bürger und der Behörden behandelt. Im Anschluss daran wurden die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Grafenrheinfeld wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats,

mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, öffentlich ausgelegt.

In der heutigen Sitzung des Gemeinderates sind die Beschlussvorschläge zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Maincenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld zu behandeln.

Der Planer, Herr Metz, ist in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.10.2021 anwesend, um die Stellungnahmen zu erläutern.

**1. KEINE STELLUNGNAHME ABGEGEBEN HABEN:**

- 1.1. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 1.2. Gemeinde Schwebheim
- 1.3. Kreisheimatpfleger
- 1.4. Jugendamt
- 1.5. Staatl. Schulamt
- 1.6. Kreisbrandrat
- 1.7. Wasserwirtschaftsamt
- 1.8. Staatl. Bauamt – Straßenbau
- 1.8.1. Gasversorgung Unterfranken GmbH

**2. KEINE ANREGUNGEN HABEN:**

- 2.1. Stadt Schweinfurt, Schreiben vom 20.08.2021
  - 2.1.1. Aus Sicht der Stadt Schweinfurt bestehen gegen den vorhabenbez. Bebauungsplan 7. Änderung Flächennutzungsplan „Maincenter“, Parallelverfahren, der Gemeinde Grafenrheinfeld keine Einwände.
- 2.2. ZV Wasserversorgung Rhön-Maintal, Schreiben vom 30.07.2021
  - 2.2.1. Die Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde geprüft. Wir verweisen diesbez. Auf unsere Stellungnahme vom 04.12.2020. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.
- 2.3. Unterfränkische Überlandzentrale, Schreiben vom 04.08.2021
  - 2.3.1. Wir haben keine weiteren Hinweise zu unserer Stellungnahme vom 21.12.2020 zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplans „MainCenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld.
- 2.4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 25.08.2021
  - 2.4.1. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erhebt keine weiteren Einwände gegen die vorgelegte Planung. Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 30.11.2020.
- 2.5. Fergas Nordbayern (pledoc), Schreiben vom 03.08.2021

- 2.5.1. Wir teilen Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer (... Ferngas Nordbayern) bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen sind.
- 2.6. Landratsamt - Gesundheitsamt, Schreiben vom 21.07.2021
- 2.6.1. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 29.12.2020.
- 2.7. Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Schreiben vom 26.08.2021
- 2.7.1. Die Planungen wurden gegenüber der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB u. a. dahingehend geändert, dass für den Getränkemarkt nun nicht mehr eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, sondern nur noch eine von 750 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird h. E. auch auf geeignete Weise sichergestellt, dass keine Agglomeration i. S. v. Ziel 5.3.1 LEP entstehen kann. Somit entspricht die Planung hinsichtlich des Einzelhandels den diesbezüglichen Festsetzungen des LEP. Gegen die geänderten Bauleitplanentwürfe werden aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine Einwendungen erhoben, sofern seitens der zuständigen Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. unter Maßgaben, weiterhin keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht werden. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.
- 2.8. Regierung von Unterfranken, Schreiben vom 24.08.2021
- 2.8.1. Die Planungen wurden gegenüber der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB u. a. dahingehend geändert, dass für den Getränkemarkt nun nicht mehr eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, sondern nur noch eine von 750 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird h. E. auch auf geeignete Weise sichergestellt, dass keine Agglomeration i. S. v. Ziel 5.3.1 LEP entstehen kann. Somit entspricht die Planung hinsichtlich des Einzelhandels den diesbezüglichen Festsetzungen des LEP. Gegen die geänderten Bauleitplanentwürfe werden aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine Einwendungen erhoben, sofern seitens der zuständigen Naturschutz- und Wasserwirtschaftsbehörden, ggf. unter Maßgaben, weiterhin keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht werden.
- Hinweise:  
Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der o. g. Bauleitpläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLPlIG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: [poststelle@reg-ufr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ufr.bayern.de).  
Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.
- 2.9. IHK, Schreiben vom 25.08.2021
- 2.9.1. Hinsichtlich des o. g. Planvorhabens haben wir, vor dem Hintergrund der durch uns zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft, keine Bedenken vorzubringen.
- 2.10. Amt für Ländliche Entwicklung, Schreiben vom 22.07.2021

- 2.10.1. Gegen den o. a. Bebauungsplan und die 7. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine flurbereinigungsrechtlichen Bedenken oder Anregungen. Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken ist für dieses Gebiet kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehen.
- 2.11. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Schreiben vom 29.07.2021
- 2.11.1. Seitens des WSA Main ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellungnahme per E-Mail am 15.12.2020 erfolgt.  
Behandlung der Stellungnahme: "Die Überprüfung zeigt – in Abstimmung mit dem Staatl. Bauamt – dass die Befahrbarkeit des Kreisverkehrs mit Schwerlasttransporten möglich ist. Schwerguttransporte benötigen eine Sondergenehmigung und können unter entsprechender Sicherung und Überfahrbarkeit von Randbereichen ebenfalls abgewickelt werden".  
Die Punkte des WSA wurden soweit berücksichtigt. Es wurde in Verbindung mit dem StBA, die ebenfalls eine Befahrbarkeit für Schwerlastfahrzeuge fordern eine Überprüfung durchgeführt. Unter Beachtung dieser Punkte besteht von meiner Seite Einverständnis.
- 2.12. Landratsamt – Unt. Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 25.08.2021
- 2.12.1. Zu dem Bebauungsplan wurde erstmals mit Schreiben vom 17.12.2020 aus der Sicht des Immissionsschutzes Stellung genommen. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in den textlichen Festsetzungen die einzelnen Pläne hierzu aufgeführt, die auch entsprechend beigelegt sind. Der VEP 1 wird mit „Außenanlagen/Höheneinstellungen“ bezeichnet. Außer den Außenanlagen ist in diesem jedoch auch der Grundriss des Einzelhandelsbetriebes dargestellt. Zur Klarstellung des Planungsinhaltes wird deshalb eine entsprechende Änderung in der Bezeichnung empfohlen. Der VEP 3 wird mit „Vorhabensbeschreibung“ in den textlichen Festsetzungen genannt. In Teil 3 der Unterlagen wird dieser als „Baubeschreibung Parkplatzanlage“ bezeichnet. Entsprechend den darin enthaltenen Angaben handelt es sich um eine Nutzungs- und Baubeschreibung der gesamten Maßnahme. Die Bezeichnung sollte entsprechend angepasst werden.
- 2.12.2. Entsprechend der Festsetzung Ziff. A14 zum Schallschutz sind die der Begründung als Anlagen beigelegten Schallschutzgutachten Bestandteil des Bebauungsplanes. Gegenüber der Erstbeteiligung wurden diese Gutachten überarbeitet. Die Schallimmissionsprognose für den Verkehrslärm datiert vom 27.05.2021 (Berichtsnr. X1293.001 .01 .002) und für den Anlagenlärm des Einkaufsmarktes vom 06.04.2021 (Berichtsnr. X1 293. 00 1 .02.002).  
Bei der Berechnung des Verkehrslärms wurde nun die neu eingeführte RLS 19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) berücksichtigt. Durch die vorgesehenen baulichen Änderungen im Straßenbereich und die durch den Einkaufsmarkt zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens wurden an den in nördlicher und südöstlicher Richtung nächstgelegenen Wohnhäusern Pegelerhöhungen von bis zu 0,7 dB ermittelt. Bereits für die bestehende Situation wurde eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV festgestellt. Eine Pegelerhöhung auf 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sei nicht zu erwarten. Bei den

Berechnungen wurde allerdings der Einbau der lärmindernden Straßendeckschicht vom Typ Asphaltbeton s AC 11 vorausgesetzt. In der Schallimmissionsprognose für den Anlagenlärm wurden die durch den Betrieb des Vollsortimenters, des Getränkemarktes und des Bäckers an den relevanten Immissionsorten zu erwartenden Schallimmissionen ermittelt und bezüglich der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz bewertet. Hierbei wurde auch die Vorbelastung durch die südlich des Sondergebietes gelegene gewerblich genutzte Fläche (Fl.Nr. 122111) berücksichtigt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) von dem jeweiligen Beurteilungspegel auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die Immissionsorte wurden hinsichtlich ihres Schutzgrades entsprechend den Ausweisungen in den jeweiligen Bebauungsplänen berücksichtigt. Die Schallimmissionsprognosen sind aus hiesiger Sicht plausibel und nachvollziehbar. Weitere Feststellungen sind nicht veranlasst.

2.13. Bergamt Bayreuth, Schreiben vom 13.08.2021

2.13.1. Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

**3. BEDENKEN UND ANREGUNGEN HABEN VORGEBRACHT:**

3.1. Anonymisiert, Schreiben vom 03.08.2021

3.1.1. Zu A4: Bauweise

Um den von unserer Gemeinde unerwünschten Sand- und Kiesabbau nicht weiter zu fördern, ist bei einer Massivbauweise darauf zu achten, dass ausschließlich recycelte Baustoffe zu verwenden sind (z. B. Recyclingbeton). Alternativ ist dringend auf nachwachsende Rohstoffe zurückzugreifen (z. B. Holzständerbauweise).

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Der § 9 Abs. 1 BauGB ist eine abschließende Aufzählung der in einem Bebauungsplan möglichen Festsetzungen. Eine Ermächtigung für die Festsetzung von Baustoffen ist darin nicht enthalten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.1.2. Weitere Punkte

Pkt. 1: Stellplätze

Im Beschlussbuchauszug, Sitzungstag: 21.Juni 2021 wurde die Behandlung der Stellungnahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Gemeinderat behandelt. Hierbei wurde sich auch auf Seite 10 von 66 zu den geplanten PKW-Stellplätzen geäußert. Es ist festzustellen, dass für die aufgeführte Stellplatzberechnung nicht die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafenrheinfeld zu Grunde gelegt wurde. Dies gilt es zu prüfen und zu korrigieren.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Berechnung der Stellplatzzahl auf die gültige Stellplatzberechnung bezogen. Die Stellplatzsatzung bestimmt jedoch

nur Mindestanforderungen und lässt in § 4 Ziffer 1 Satz 7 die Festsetzung schärferer Bestimmungen zu. Hiervon macht die Gemeinde in dem aktuellen Fall Gebrauch.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.1.3. Pkt.2: Fußläufige Anbindung

Im Beschlussbuchauszug, Sitzungstag: 21. Juni 2021 wurde die Behandlung der Stellungnahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Gemeinderat behandelt. Hierbei wurde sich auch auf Seite 23 von 66 zu der geplanten fußläufigen Anbindung geäußert. Die neu geplante Anbindung an die ortszugewandte Seite, Nikolaus-Fey-Straße ist sehr zu begrüßen. Die Art der Planung auf der nördlichen Fassadenseite muss allerdings nachgebessert werden. Aktuell teilen sich Fußgänger und Radfahrer die Fahrbahn mit dem Anlieferverkehr durch LKWs, die Planung sieht keine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer vor. In dem vorliegenden Beschluss wird von ausreichend Platz gesprochen. Dieser vorhandene Platz sollte doch dafür genutzt werden, dass man z. Bsp. durch Poller die Verkehrswege eindeutig trennt. Das Argument, dass sich die Verkehrssituation verkehrs- und sicherheitstechnisch nicht von der des Parkplatzes unterscheidet ist falsch. Im Bereich des Parkplatzes wird der LKW vorwärts einfahren. In die betroffene Anlieferzone wird er allerdings nur rückwärts einstoßen. Die Problematik von toten Winkeln, etc. ist hinlänglich bekannt. Es kann nicht akzeptiert werden, dass Kinder, Fußgänger und Fahrradfahrer hier als schwächstes Glied im Verkehrsraum keine Schutzzone erhalten sollen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sie wird bei der Bauausführung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 24.08.2021

3.2.1. Hinsichtlich der Bebauungspläne „MainCenter“ und „Finkenweg“ sowie der Änderung des FNPs der Gemeinde Grafenrheinfeld haben wir keine Einwände. Generell sollte bei der Erschließung neuer Bau- und Gewerbegebiete auf eine umfangreiche Versorgung mit Breitband geachtet werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sie wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.3. Vodafone/KabelDeutschland, Schreiben vom 24.08.2021

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

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

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sie wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.4. Telekom, Schreiben vom 26.08.2021

3.4.1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegen zu nehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu den o. g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung:  
Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainCenter“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Telekommunikationslinien unseres Unternehmens. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; sh. insb. Abschnitt 6, zu beachten. Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sicher gestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung der Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Sie werden bei der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.5. Landratsamt - Bauamt, Schreiben vom 23.08.2021

3.5.1. Im Übrigen wird nochmals auf die erforderliche Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms wie auch auf das Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB hingewiesen (vgl. Ziff. 10 und 11 der Stellungnahme vom 22.12.2020).

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.6. Landratsamt – Bauamt, Abt. Technik, Schreiben vom 25.08.2021

3.6.1. Zu A3b

Die Abstandsfläche berechnet sich gemäß der Bauordnung (derzeitiger Stand 01.07.2021) nach der Wandhöhe x 0,4, mindestens jedoch 3,0 m. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände an der entsprechenden Außenwand. Im Falle von Abgrabungen das neu entstehende Gelände. Darüber hinaus wäre eine Geländeneufestsetzung möglich, diese müsste jedoch formell erfolgen. Es wird um Überprüfung gebeten.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung geändert.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.6.2. Zu A5a

Im Bereich der Ausrundung des geplanten Kreisverkehrs wird von der östlichen Parkfläche der Abstand von 10 m zum Fahrbandrand nicht vollständig eingehalten. Es wird um Überprüfung gebeten.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.6.3. Die gewählten Ausgleichsflächen wurden nun als Lageplanausschnitte auf dem Bebauungsplan dargestellt.

A1

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Naturschutzgebiet dargestellt. Es wird gebeten in der Begründung darauf einzugehen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Begründung ergänzt. Die Fläche ist weder Bestandteil des südöstlich angrenzenden Naturschutz- oder FFH- noch Vogelschutzgebietes. Die Darstellung im FNP besitzt vorschlagenden Charakter. Zuständig für die Schutzgebietsausweisung ist die Reg. v. Ufr. Als Höhere Naturschutzbehörde. Die Planung steht dem Planungsvorschlag oder einer späteren Einbeziehung der Fläche in ein Naturschutzgebiet nicht entgegen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 1**

3.6.4. A3

Die Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Altmainschleife Nord“. Es wird gebeten hier die entsprechende Änderung zu vollziehen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Bezeichnung der Flurnummer redaktionell korrigiert (neu 3672, Gemarkung Grafenrheinfeld.) Der Übersichtsplan wird entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.6.5. Zum Vorhaben und Erschließungsplan

Nr. 1.0 Außenanlagen / Höheneinstellung

Die Böschungen zu den südlich gelegenen Grundstücksgrenzen wurden nicht dargestellt. Es wird Überprüfung gebeten.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Planzeichnung ergänzt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.6.6. Die Fläche westlich (Anm.: vermutlich östlich gemeint) des Marktes ist weiterhin als Grünfläche dargestellt. Es wird um Klärung gebeten wie die Zuwegung zu den rückwärtigen Eingängen erfolgt.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Aufgrund der baurechtlichen Vorgaben nach Art. 31 Abs 1 BayBO besteht keine Verpflichtung die Notausgangstüren mittels Gehwegen (befestigt) bis an die Grundstücksgrenze zu führen. Eine begehbare Grünanlage, z. B. Rasen erfüllt ebenfalls diesen Zweck.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 1**

3.7. Landratsamt – Unt. Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.08.2021

3.7.1. Das vom Vorhaben betroffene Gebiet sowie die den Ausgleichsmaßnahmen dienenden Flächen sind aus mehreren Ortseinsichten bekannt.

Vermeidungs-, vorgezogene Ausgleichs-bzw. CEF-Maßnahmen, sowie dem Eingriff entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen.

Umweltbericht:

Mit der Erfassung der Schutzgüter und der Bewertung der Umweltauswirkungen im Zuge des gegenständlichen Verfahrens besteht Einverständnis.

Artenschutzrechtliche Belange

Um artenschutzrechtliche Belange im weiteren Verfahren berücksichtigen und einschlägige Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbeugen zu können, wurde im Vorfeld eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert, die v. a. Feldhamster, Zauneidechse sowie Avifauna zum Inhalt hat. Auf Grundlage der vorliegenden faunistischen Bestandsaufnahme kann das Vorkommen des Feldhamsters im Geltungsbereich des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse betreffenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden wie in der aktuellen Version des Bebauungsplans dargestellt bereits im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde besprochen und festgelegt. Mit dem diesbezüglichen Vorgehen besteht Einverständnis.

3.7.2. Des Weiteren wird gebeten folgende Punkte in den Bebauungsplan zu übernehmen bzw. auszubessern:

Ausgleichsflächen:

Bei der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche A3 gibt es einen redaktionellen Fehler sowohl im Text, als auch in der bildlichen Darstellung. Es handelt sich nicht, wie im Plan genannt, um die Flurnummer 3670 Gemarkung Grafenrheinfeld, sondern um die Flurnummer 3672 Gemarkung Grafenrheinfeld. Wir bitten darum, die Begründung zur Grünordnung, den Plan sowie die bildliche Darstellung der Ausgleichsfläche anzupassen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Bezeichnung der Flurnummer redaktionell korrigiert (neu 3672, Gemarkung Grafenrheinfeld.) Der Übersichtsplan wird entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.7.3. Das Ökokonto auf Flurnummer 3722 Gemarkung Grafenrheinfeld ist mit allen bereits abgebuchten Bereichen und einer klar ersichtlichen Zuordnung der jeweiligen Eingriffe der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

Alle Ausgleichsflächen sind zeitnah inkl. der jeweiligen Maßnahmen dem Ökoflächenkataster des LfU zu melden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Gemeinde Grafenrheinfeld leitet der Unteren Naturschutzbehörde einen Lageplan der Ökofläche auf Fl.-Nr. 3722 mit en abgebuchten Bereichen und einer Zuordnung der Eingriffe zu. Die

Ausgleichsflächen werden incl. der Maßnahmen dem Ökoflächenkataster des LfU gemeldet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.7.4. Um den Beginn der Bauarbeiten zu garantieren, empfehlen wir auf Seite 3 der „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ sowie im Plan unter A15 bei V3 den Satz „Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.“ zu streichen. Nur eine konsequente Einhaltung der erforderlichen Schwarzbrache garantiert, dass sich keine Bodenbrüter auf dem Baufeld einfinden.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Es wird zugestimmt, dass sich die Wahrscheinlichkeit eines Besatzes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Vögel (oder Gelege), der aufgrund von Verbotstatbeständen durch Tötung / Verletzung eine Baufeldräumung ausschließt, deutlich ohne vorherige Vermeidung z. B. durch Schwarzbrache erhöht.

Die Formulierung wird aber trotzdem beibehalten. Mit dieser soll ermöglicht werden, dass eine Baufeldräumung möglich ist, wenn ein aktueller Besatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Vögel durch eine Fachkraft nachweislich nicht gegeben ist. Dies kann z.B. für intensiver gepflegte Gras- und Krautfluren in straßennahen Bereichen gelten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.7.5. Zu Punkt A8b „Heckenpflanzungen“:

Um ihre ökologisch wertvolle Funktion vollständig erfüllen zu können, sollte eine landschaftliche Hecke grundsätzlich mind. 3-reihig sein. Ein Formschnitt ist nicht zulässig. Wir bitten den Plan dahingehend zu verändern.

**Beschluss:** Der Anregung wird teilweise gefolgt.

**Begründung:** Es wird zugestimmt, dass eine landschaftliche Hecke eine Mindestbreite aufweisen soll, um eine ökologisch wertvolle Funktion (v.a. für Tierarten) erfüllen zu können.

Die festgesetzten Anpflanzungen dienen hier insbesondere der landschaftsoptischen Einbindung und Abschirmung des Sondergebiets, insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze und auf den nördlich entstehenden Böschungen. Die Grünstreifen weisen aufgrund verkehrstechnischer Erfordernisse und Bedarfe allerdings überwiegend nicht die für eine dreireihige Anpflanzung notwendige Breite auf. So besitzt der im Süden geplante Grünstreifen z. B. überwiegend 3 m Breite; der gesetzliche Grenzabstand für Strauchpflanzungen mit Wuchshöhen über 2 m beträgt bereits 2 m; es kann nur eine Strauchreihe mit üblichen landschaftlichen Gehölzen wie Liguster, Hartriegel, Wolliger Schneeball mit natürlichen Wuchshöhen über 2 m angelegt werden. Eine Festsetzung dreireihiger Hecken ist pauschal nicht möglich. Lediglich im Norden entlang der Straße kann eine modifizierte Festsetzung von 2-4-reihigen Hecken, wo aufgrund breiter geplanter Grünstreifen (5 bis 9 m) möglich, vorgenommen werden. Der Verzicht auf einen Formschnitt der Hecken wird in die Festsetzungen aufgenommen.

### **Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.7.6. Des Weiteren bitten wir darum, die bereits in unserer Stellungnahme vom 18.12.2020 beschriebenen Punkte in den Bebauungsplan einzuarbeiten: Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erfüllen. Die mit der Aufgabe verpflichtete Person ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Alle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld jeglicher bauvorbereitender und/oder aller folgenden Baumaßnahmen umzusetzen bzw. herzustellen, um die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensräume zu erhalten. Die Maßnahmen sind durch die ÖBB zu begleiten, bezüglich ihrer Funktionalität zu optimieren und durch die untere Naturschutzbehörde freizugeben.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Textfestsetzung ergänzt.

### **Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

### 3.8. Gemeinde Bergrheinfeld, Schreiben vom 18.08.2021

- 3.8.1. Die in der Stellungnahme vom 30.12.2020 vorgebrachten Bedenken der Gemeinde Bergrheinfeld werden im vollem Umfang aufrechterhalten. Nach wie vor verbinden wir mit der Errichtung und Inbetriebnahme des Maincenters eine Zunahme des Durchfahrtsverkehrs in Bergrheinfeld, insbesondere in der Mainstraße und insgesamt auf der Staatsstraße 2277, mit einer einhergehenden Erhöhung der Gefahrensituation im Verkehrsbereich und allen immissionsschutzrechtlichen Begleiterscheinungen (Lärm, Schmutz). Die Behandlung unserer Bedenken, die im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB in der GR-Sitzung vom 21.06.2021 mit der Formulierung „Zwar wird das Verkehrsaufkommen zunehmen, doch wird es im Vergleich zum Gesamtverkehrsaufkommen auf der Staatsstraße von untergeordneter Bedeutung sein“ beantwortet wurde, erachten wir als nicht ausreichend, da sie keinerlei Würdigung erfährt. Sicherlich basiert der Plan zum Bau des Maincenters auf einem Zahlenwerk, auf das der Träger des Projektes seine Entscheidung zur Errichtung stützt und eine Aussage zur Frequentierung liefert. Daraus ableitbare konkrete Verkehrszahlen können den Vergleich zum aktuellen Verkehrsaufkommen darstellen und belegen, inwieweit die Zunahme des Verkehrs tatsächlich von untergeordneter Bedeutung ist.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Konkrete Zahlen zum aktuellen Kundenverkehr liegen leider nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Kundenverkehr, der sich heute von Grafenrheinfeld nach Bergrheinfeld bewegt, in Zukunft zum Erliegen kommt, da der geplante Einkaufsmarkt an der Mainbrücke, für die Grafenrheinfelder Bürger eine Einkaufsfahrt zum EDEKA-Markt nach Bergrheinfeld nicht mehr sinnvoll erscheinen lässt. Dies bedeutet, dass der Verkehr in der Mainstraße vom Einkaufsverkehr aus Grafenrheinfeld entlastet wird.

Somit stellt sich die Frage, wie viel Einkaufsverkehr sich umgekehrt von Bergrheinfeld nach Grafenheinfeld bewegen wird, wenn der neue EDEKA-Markt in Betrieb geht. Die Entscheidung ob ein Kunde aus Bergrheinfeld nach Grafenheinfeld fährt stellt sich zudem auch nur für die südlich und westlich der Mainstraße wohnenden Bürger von Bergrheinfeld. Alle nördlich davon wohnenden potentiellen Kunden haben es zum EDEKA-Markt in Bergrheinfeld näher als zum EDEKA-Markt in Grafenheinfeld und werden deshalb die Mainstraße für Einkaufsfahrten zur EDEKA nicht benutzen.

Eine räumliche Betrachtung der beiden EDEKA-Standorte zeigt zudem, dass es vom Kreisverkehr vor der Gaststätte „Zum weißen Ross“ in Bergrheinfeld, von dem mit der Mainstraße, die einzige Zufahrt für die Bergrheinfelder Kunden nach Grafenheinfeld abzweigt, näher zum EDEKA-Markt in Bergrheinfeld als zum neuen Markt in Grafenheinfeld ist. Auch wenn zugestanden werden muss, dass ein neuer Markt attraktiver ist als ein Einkaufsmarkt, der schon länger besteht, so liegt es doch vordringlich an der Preisgestaltung, der Kundenströme evtl. verstärken oder schwächen kann. Mit zwei EDEKA-Märkten, die zudem vom gleichen Pächter betrieben werden, dürfte jedoch auch keine Umpolung der Einkaufsströme zu erwarten sein.

Somit kann gefolgert werden, dass in der Mainstraße sich künftig nach wie vor wenig Einkaufsverkehr von Bergrheinfeld nach Grafenheinfeld bewegen, jedoch künftig ein geringerer Einkaufsverkehr von Grafenheinfeld nach Bergrheinfeld stattfinden wird, so dass in der Summe sogar von einer Verringerung des Verkehrs in der Mainstraße ausgegangen werden kann.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.8.2. Bezugnehmend auf die verkehrliche Situation weisen wir darauf hin, dass auch während der Bauzeit die Zufahrt zu den linksmainisch gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und zur Erholungsanlage Taschsee, Alter Main über den Adam-Tasch-Weg durchgehend gewährleistet sein muss. Gerade die Landwirtschaft ist an wetterabhängige und saisonale Bewirtschaftungszeiten gebunden, die sie einhalten muss. Wir bitten den Träger der Baumaßnahme „Kreisel“ entsprechende Hinweise zu geben.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und der Träger der Baumaßnahme auf die Verkehrsbeziehungen der Bergrheinfelder Landwirte zur Maininsel hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 1**

- 3.8.3. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB können sich benachbarte Gemeinden auf die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche berufen. Nach wie vor halten wir die Ansiedlung eines weiteren größeren (1200 m<sup>2</sup>) Vollsortimenters in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vollsortimenter in Bergrheinfeld und den weiteren Nahversorgern in Bergrheinfeld und Grafenheinfeld auch für die Zukunft für nicht notwendig, um die Nahversorgung der Bürger Bergrheinfelds und Grafenheinfelds auf Dauer zu sichern. Jedoch nehmen wir die eindeutige Aussage der Bürgerschaft Grafenheinfelds im Rahmen des Bürgerentscheids zur Kenntnis. So hoffen wir mit Grafenheinfeld, dass sich durch die Ansiedlung des Maincenters die Versorgungslage für die Bürger beider Gemeinden auf Dauer nicht negativ

entwickeln wird.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Die Gemeinde Grafenrheinfeld nimmt die Position der Gemeinde Bergheinfeld in dieser Frage zur Kenntnis. Sie sieht sich jedoch in ihrer Entscheidung gerade durch den Umstand bestärkt, dass der gleiche Marktbetreiber der heute den Bergheinfelder Markt betreibt auch den Grafenrheinfelder Markt führen wird. Dies zeigt, dass hier eine Ergänzung bzw. langfristig eine Versorgung der Berg- und Grafenrheinfelder Bürger sichergestellt ist.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.9. Bayer. Bauernverband, Schreiben vom 26.07.2021

3.9.1. Vorliegend ist die Landwirtschaft in ihren Belangen nicht oder nur sehr gering berührt. Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Grundstücke sind minderwertige Grundstücke was auch für die Ausgleichsflächen gilt. Dennoch sollte die indirekte Betroffenheit in Bezug auf den landwirtschaftlichen Flächenverbrauch im allgemeinen (Stichwort „Flächenfraß“ und seine Vermeidung) und im speziellen bei der Planung des „MainCenters“ berücksichtigt werden.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Mit der Wahl des Standorts nutzt die Gemeinde zur Sicherung ihrer Nahversorgung einen Gemeindebereich, der für eine andere Nutzung (z. B. Wohnen) nur schwer erschließbar ist. Damit vermeidet sie die Bebauung anderer Flächen, die wertvoller, z. B. für eine landwirtschaftliche Nutzung sind. Sie beabsichtigt zudem den bisherigen EDEKA-Standort für neue Nutzungen zu revitalisieren und so dem Flächenfraß entgegen zu wirken, da der Betreiber signalisiert hat den Betrieb des heute vorh. Lebensmittelmarktes einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.9.2. Die Gefahr von Starkwasserereignissen, die in Zukunft wohl auch noch eher zunehmen wird, gilt es zu berücksichtigen, und den Verlust von Naturraum (dazu gehören auch Ackerflächen und vor allem Wiesen) soweit es möglich auszugleichen, damit auch weiterhin ausreichende Retentionsflächen zur Verfügung stehen. Dies ist angesichts des Umstandes, dass vorliegend eine unmittelbare Nähe zum Main besteht und das Baugebiet lediglich durch einen Damm geschützt ist.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Auch werden keine Retentionsflächen in Anspruch genommen. Vor Starkregenereignissen kann keine abschließende Sicherheit gewährleistet werden. Bei einem Versagen des Hochwasserdamms ist nicht nur der Bereich des Einkaufsmarktes betroffen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.10. Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.08.2021

3.10.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Erdgashochdruckleitung (16 bar) unseres Unternehmens. Der Schutzzonenbereich beträgt 2,5 m beiderseits der Leitungssachse.

Unsere Versorgungsleitung mit Schutzzonenbereich ist im uns vorliegenden Bebauungsplan bereits eingezeichnet. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Bebauungsplan übernehmen wir keine Gewähr.

Durch den geplanten Bau des Kreisverkehrs ist eventuell eine Verlegung unserer Erdgashochdruckleitung erforderlich. Für unsere rechtzeitige Planung sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger ist es notwendig, dass uns der Beginn und Ablauf der Baumaßnahme frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn mitgeteilt wird.

Für Fragen oder falls ein Anschluss des Lebensmittel- und Getränkemarktes an das Erdgasnetz geplant ist, steht Ihnen Herr Uwe Meyer, Tel. 0973218887-223, Uwe.Meyer@bayernwerk.de, gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal oder unserem Kundencenter unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Auf die erhöhten Gefahren bei Erd- und Schachtarbeiten in der Nähe von Erdgasleitungen machen wir ausdrücklich aufmerksam. Bei Beschädigung von Gasleitungen besteht durch Gasaustritt Brand-, Verpuffungs- oder Explosionsgefahr.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich kleine Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bitte wenden Sie sich bezüglich einer Stellungnahme Strom auch an den örtlichen Energieversorger und beteiligen Sie uns weiterhin an Ihren Bauleitplanungen.

**Beschluss:** Den Anregungen wird gefolgt und die Hinweise bei der Bauausführung beachtet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.10.2. Auf die erhöhten Gefahren bei Erd- und Schachtarbeiten in der Nähe von Erdgasleitungen machen wir ausdrücklich aufmerksam. Bei Beschädigung von Gasleitungen besteht durch Gasaustritt Brand-, Verpuffungs- oder Explosionsgefahr. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal ([www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de), [energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html)) oder unserem Kundencenter Fuchsstadt, Tel. 0973218887-338 ([Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de](mailto:Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de)) unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte

über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Strom- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Bitte wenden sich bezüglich einer Stellungnahme auch an den örtlichen Energieversorger und beteiligen Sie uns weiterhin an Ihren Bauleitplanungen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und bei der Bauausführung beachtet. Der örtliche Energieversorger ist am Verfahren beteiligt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

3.11. Gemeinde Röhlein, Schreiben vom 29.07.2021

3.11.1. Der Gemeinderat Röhlein hat sich in der Sitzung am 27.07.2021 mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MainCenter“ der Gemeinde Grafenrheinfeld beschäftigt und beschlossen, dass die Gemeinde Röhlein im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Verweis auf das LEP Bedenken erhebt. Durch die Planungen für einen dritten Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt und Bäckerei in Grafenrheinfeld wird Kaufkraft von Röhlein abgezogen, die bei der geplanten Ansiedlung eines 2. Marktes in Röhlein fehlen wird.

**Beschluss:** Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Begründung:** Die Planungen der Gemeinde entsprechen den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Alles Weitere ist dem Wettbewerb überlassen. Wie sich Kaufkraftströme bewegen ist im Wesentlichen der Wettbewerbssituation bzw. der Attraktivität und der Lage des Angebots für den Kunden geschuldet.

Eine räumliche Betrachtung der Ortslage von Röhlein und den in der Nähe liegenden Einkaufsmärkten zeigt jedoch, dass es mit der Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes an dem geplanten Standort zu keiner wesentlichen Veränderung der Einkaufsströme aus Röhlein kommen kann.

Die gesamte Ortslage von Röhlein liegt näher am REWE-Einkaufsmarkt (Vollsortimenter mit Getränkemarkt) und dem Penny-Discounter in Schwebheim als zum geplanten Standort des EDEKA-Marktes (Vollsortimenter mit Getränkemarkt) in Grafenrheinfeld. Dazwischen liegt noch der Netto-Discounter am Nordrand von Röhlein. Es ist schwer nachvollziehbar, warum sich somit die Einkaufsströme aus Röhlein wegen der Errichtung eines neuen Vollsortimenters in Grafenrheinfeld verändern sollten.

Auch für die von Süden kommenden Einkaufsströme (Heidenfeld, Hirschfeld, etc.) ist der Standort des neuen EDEKA-Marktes in Grafenrheinfeld unattraktiver, weil weiter entfernt als der REWE-Einkaufsmarkt in Schwebheim. Der neue Standort ist nur dann attraktiv, wenn ohnehin notwendige Fahrten die Orte Bergrheinfeld, Schnackenwerth oder Werneck, bzw. die Stadtteile Oberndorf oder Bergl zum Ziel haben. Waren diese Fahrten mit dem Einkaufen verbunden so stellten sie vermutlich schon heute einen Kaufkraftabfluss dar, da auf dieser Strecke auch heute nur Vollsortimenter in Bergrheinfeld, Werneck oder Schweinfurt, bzw. Netto-Discounter in Grafenrheinfeld oder der aktuelle EDEKA-Markt in

Grafenrheinfeld liegen.

Die Hauptverkehrsbeziehungen sind nach wie vor die Verbindung zur B 286 in Richtung Schweinfurt, bzw. über Grafenrheinfeld in Richtung Schweinfurt-Maintal.

Für diese Fahrbeziehungen ist der Standort des geplanten Einkaufszentrums „MainCenter“ nur mittels zum Teil erheblichen Umwegen erreichbar.

Auch wenn zugestanden werden muss, dass ein neuer Markt attraktiver ist als ein Einkaufsmarkt, der schon länger besteht, so liegt es doch vordringlich an der Preisgestaltung, der Kundenströme evtl. verstärken oder schwächen kann.

Somit kann gefolgert werden, dass es zu keinen wesentlichen Veränderungen und damit auch zu keinen wesentlichen Kaufkraftabflüssen aus Röhlein kommen wird die über das hinausgehen was auch heute schon aus Röhlein an Kaufkraft abfließt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

3.12. Handwerkskammer für Unterfranken, Schreiben vom 27.07.2021

3.12.1. Über Jahrhunderte prägte das innerörtlich angesiedelte konsumnahe Handwerk durch seine Angebote eine „lebendige“ Ortsmitte. Angesichts der demographischen Entwicklung sehen wir als Handwerkswirtschaft es als zwingend notwendig an, die innerörtlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und zu stärken. Bei der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel am Rande von Städten und Gemeinden ist vor allem das Lebensmittelhandwerk existenzbedrohend betroffen. Gestatten Sie uns an dieser Stelle einige grundsätzliche Anmerkungen zum großflächigen Einzelhandel:

Bisher befanden sich die zentralen Handels- und Marktgebiete innerhalb der Ortskerne der Gemeinden und Städte. Der Verbraucher bedient sich mehrerer Verkaufseinheiten innerorts. Nun findet eine Verlagerung dieser Handels- und Marktgebiete zum großflächigen Einzelhandel statt. Das weitere Bestehen dieses innerörtlichen fußläufigen Lebensmittelhandwerks ist gerade für die ältere Bevölkerung, die innerhalb des Ortskerns wohnt sehr wichtig. Der Grundgedanke der Kommunen die Nahversorgung zu sichern, führt immer mehr zu einem „Wettrüsten“ zwischen großflächigen Lebensmitteleinzelhändlern und Lebensmitteldiscountern. Unternehmensziel der ausgesprochen groß dimensionierten Lebensmitteleinzelhändler ist nicht die Verbesserung der Versorgungslage, sondern die Besserpositionierung in einem knallharten Markt. Unseres Erachtens soll eine Planung jedoch auch die Folgen der nächsten Jahrzehnte berücksichtigen. Für Städte und Gemeinden bedeuten die Geschäftsaufgaben gerade innerörtlicher kleinerer Verkaufseinheiten und die Zentralisierung eine Verminderung der Leistungsfähigkeit und den Verlust der Attraktivität der Ortskerne sowie zunehmende Leerstände. Folge davon sind die Verödung der Innenstädte und das Fehlen sozialer Funktionen. Das Lebensmittelhandwerk ist für ein funktionierendes soziales System einer Kommune besonders wichtig. Ebenso zeigt sich in der Praxis oft, dass gerade für die Zielgruppe „nicht mobile Bürger“ die großflächige Versorgung schlecht zu erreichen ist. Zwar stehen zumeist gute Anbindungswege zur Verfügung, jedoch erweist sich die Strecke für die meisten der nicht mobilen Bürger als fußläufig zu weit und nur direkt angrenzende Wohngebiete können hier profitieren.

Grundsätzlich sehen wir somit in der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel durch Vollsortimenter und Discounter eine direkte Gefahr für das innerörtliche Lebensmittelhandwerk. Nach unseren Informationen handelt es sich bei der Ausweisung der Fläche um eine Verlagerung, Neugestaltung und Erweiterung der Verkaufsfläche des bisherigen, an einem anderen örtlichen Standort befindlichen EDEKA-Marktes. Ob eine Sortimentserweiterung erfolgen soll ist nicht bekannt. Sollte keine Sortimentserweiterung im Bereich Back-, Fleisch- und Wurstwaren erfolgen und das bisherige Angebot so beibehalten werden, werten wir die Gefahr für das umliegende Lebensmittelhandwerk durch den Lebensmittelvollsortimenter geringer als bei einer Neuansiedelung.

In der Begründung des Bebauungsplans ist festgelegt, dass der geplante Gastronomiebereich mit einem Vertreter des Bäckerhandwerks besetzt werden soll. Dadurch wird dem Lebensmittelhandwerk die Möglichkeit gegeben seine Produkte ebenfalls zu präsentieren. Wir bitten diese Planung so umzusetzen, auch wenn die Festsetzung in dieser Form aus den textlichen Festsetzungen genommen werden sollte.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die Planung so umgesetzt, dass auch das Lebensmittelhandwerk die Möglichkeit erhält seine Produkte zu präsentieren. Im Übrigen kann man die von der Handwerkskammer dargestellte und beklagte Entwicklung, bereits seit mind. 50 Jahren beobachten. Diese Entwicklungen haben nicht nur das Lebensmittelhandwerk verändert, sondern auch in anderen Lebensbereichen zu Konzentrationen geführt (z. B. Schule). Diese allgemeine Entwicklung lässt sich durch punktuelle Gegenmaßnahmen nicht zurückdrehen. Das Lebensmittelhandwerk hat dies erkannt und schon lange darauf reagiert. Bäckereien und Metzgereien haben mittlerweile Filialsysteme aufgebaut oder sogar bereits mobile Verkaufseinrichtungen in Betrieb genommen. Zudem suchen sie die Nähe zu Vollsortimentern. Während kleine Orte unter 1.000 Einwohnern heute weder einen Bäcker, einen Metzger, noch einen sog. „Tante-Emma-Laden“ oder gar eine Gaststätte besitzen, können sich in den zentralen Lagen größerer Orte die örtlichen Lebensmittelproduzenten mit einem spezialisierten Angebot durchaus gegen die Konkurrenz am Ortsrand behaupten und so nach wie vor zu einem lebendigen Dorfleben beitragen.

Der Bäcker und der Metzger in dem heute vorhandenen EDEKA-Markt werden in dem neuen Markt weitergeführt. Zudem hat der Betreiber signalisiert, dass er den Betrieb des heute vorh. Lebensmittelmarktes einstellen wird.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 2**

**Gemeinderat Stefan Weidinger war bei der Abstimmung nicht anwesend.**

3.13. Staatl. Bauamt – Straßenbauverwaltung, Schreiben vom 01.10.2021

3.13.1. Sämtliche Kosten, die mit dem Bau und dem Bestand des Kreisverkehrs im Zusammenhang stehen sind von der Gemeinde Grafenrheinfeld zu tragen. Vor dem Zeitpunkt, zu dem der Bebauungsplan rechtskräftig werden soll, ist hinsichtlich des Baus und des Unterhaltungsmehraufwandes durch die Anlage eines Kreisverkehrs eine Ablösungsvereinbarung mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen.

Die Berechnung der Ablösebeträge hat durch die Gemeinde Grafenrheinfeld bzw.

ein von ihr beauftragtes Fachbüro nach der aktuellen „Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung“ (ABBV) zu erfolgen. Die Kosten, die mit der Berechnung der Ablösebeträge im Zusammenhang stehen, sind von der Gemeinde Grafenrheinfeld zu tragen. Die Berechnung der Ablösebeträge ist der Straßenbauverwaltung zur Prüfung vorzulegen.

**Beschluss:** Der Anregung wird gefolgt und die entsprechenden Berechnungen und vertraglichen Regelungen vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

- 3.13.2. Unter Punkt A12 Verkehrsflächen im Plan des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu vermerken, dass eine mögliche Absturzsicherung (Geländer) am kombinierten Geh- und Radweg mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen ist.

Ein statischer Nachweis des Blocksatzes/Gabionenwand ist zu führen und der Genehmigungsbehörde am Landratsamt Schweinfurt vorzulegen.

**Beschluss:** Den Anregungen wird gefolgt und unter A12 vermerkt, dass eine mögliche Absturzsicherung am kombinierten Geh- und Radweg mit dem Staatl. Bauamt abzustimmen ist. Ein statischer Nachweis über die Gabionenwand wird der Baugenehmigungsbehörde vorgelegt.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

- 3.13.3. Hinweis für den FNP

Wir weisen darauf hin, dass im Flächennutzungsplanentwurf der gemeindliche Adam-Tasch-Weg als Verkehrsfläche ausgewiesen werden sollte.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf mit den in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen hinsichtlich der zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die erneute öffentliche Auslegung nach gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt für die Dauer eines Monats.

Zudem sollen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 3**

**4. Grundschule Grafenrheinfeld;**  
**Beschaffung von mobilen Luftreinigungsgeräten;**  
**Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Dieser Tagesordnungspunkt war mit folgendem Text auf der Tagesordnung der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 04.10.21:

„Hinsichtlich der Beschaffung von Luftreinigungsgeräten wurde mit Frau Wehner vom gleichnamigen Planungsbüro Kontakt aufgenommen. Frau Wehner war in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses anwesend, um den Ausschussmitgliedern die technischen Voraussetzungen der Geräte zu erläutern.

Vor einer Beschaffung muss der entsprechende Förderantrag gestellt werden.

Die beigefügte Förderrichtlinie ist vor der Beschaffung entsprechend ebenfalls zu beachten, um keine Fördergelder zu gefährden.

Mobile Luftreinigungsgeräte gibt es mit unterschiedlichen Technologien. Unter die Förderung fallen folgende:

- Filtertechnologie
- UV-C-Technologie
- Ionisations- und Plasmatechnologie

Auch Kombinationen aus diesen Technologien sind möglich und förderfähig. Andere Technologien sowie auch Eigenbausysteme sind nicht förderfähig. Soweit in Geräten mit den genannten förderfähigen Technologien zusätzlich weitere Technologien integriert sind, müssen diese abschaltbar sein, damit die Geräte unter die Förderung fallen können.

Ebenfalls gibt es technische Anforderungen an die förderfähigen Geräte. Auch diese Informationen liegen dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

Trotz den Luftreinigungsgeräten muss die Fensterlüftung erfolgen. Dies ist die einfachste Form der Lüftung. Diese soll als Stoßlüftung über die gesamte Öffnungsfläche der Fenster vor Beginn der Tätigkeitsaufnahme und dann in regelmäßigen Abständen erfolgen. Nähere Ausführungen zum fachgerechten Lüften enthält der Rahmen-Hygieneplan. Durch die mobilen Luftreinigungsgeräte wird die Aerosol- und somit die Virenlast im Raum vermindert. Frischluft-/Sauerstoffzufuhr erfolgt durch die Geräte nicht.

Für diese Maßnahme sind im Haushalt 2021 keine Mittel veranschlagt.“

Über diesen Tagesordnungspunkt wurde im Bauausschuss konträr diskutiert. Ein Testgerät wurde von Frau Wehner organisiert und konnte im Betrieb besichtigt werden.

Zum einen wurde die Meinung vertreten, dass die Geräte, wenn Sie angeschafft werden, auch immer und auch in der vorgesehenen Betriebsstufe laufen müssen (Grund: Sicherstellung der Fördervoraussetzung des notwendigen Luftdurchsatzes) und deshalb entstehen die nutzungsabhängigen Geräusche. Bei dieser Geräuschkulisse ist es zumindest zu prüfen, ob der Betrieb eines solchen Gerätes überhaupt seitens der Nutzer (Elternschaft als Vertreter der Kinder und Lehrerschaft) als zielführend und akzeptabel angesehen wird.

Wenn die Geräte beschafft werden, müssen sie auch bestimmungsgemäß eingesetzt werden. Eine Beschaffung und eine anschließende Nichtbenutzung darf nicht erfolgen. Es ist im Vorneherein zu klären, ob die Nachteile der Geräte (Raumbedarf und Lärm) den versprochenen Vorteil überwiegen. Die individuellen Meinungen einzelner Lehrer oder Eltern kann dann im Nachgang einer Beschaffung nicht den Ausschlag geben, ob die Geräte auch betrieben werden. Beschaffung bedeutet, dass die Geräte auch in der notwendigen Stufe laufen müssen. Weiterhin wurde angeführt, dass die Querlüftung in den Klassenräumen eigentlich schon alleine für einen sehr guten Luftaustausch sorgt. Auch beim Betrieb der Lüftungsgeräte muss in regelmäßigen Abständen gelüftet werden. Es trat auch die Frage auf, wie die Auftragserteilung (Vergleichsangebote?) erfolgen soll. Frau Wehner berichtete dem Gremium, dass Gemeinden auch schon ohne Vergleichsangebote bestellt haben, aber Sie weiß nicht was letztendlich vorgeschrieben

Die ergebnisoffene aber durchaus kritische Diskussion hat ergeben, dass der Bau- und Umweltausschuss in dieser Sitzung keine letztendliche Entscheidung treffen konnte und wollte. Vielmehr sollen die Eltern und die Lehrerschaft mehr mit einbezogen werden. So sollen der Elternbeirat und die Lehrervertreter innerhalb dieser Woche ihre Meinung abgeben.

Für den vergangenen Mittwoch wurden alle Elternbeiräte der Schule zu einer Besichtigung im Echtbetrieb des Gerätes eingeladen. Anwesend waren vom Elternbeirat Frau Wittholz, Frau Weingarten, Frau Wegner, Frau Berlenz, Herr Göttfert und Herr Peth. Von der Lehrerschaft waren Herr Rektor Wahl, Frau Schwarz und Frau Weidling anwesend. Vom Gemeinderat nahmen neben Bürgermeister Christian Keller die Herren Dr. Ludwig Weth und Walter Kaspar teil.

Dem Gemeinderat war es wichtig, dass die Eltern und Lehrer sich einen wirklichen Eindruck von dem Gerät machen konnten. Es wurde von den Vertretern des Gemeinderates um ein Meinungsbild gebeten. Die Lautstärke wurde als störend empfunden. Auch aufgrund der Tatsache, dass trotz des Betriebes des Luftreinigungsgerätes, die normalen Lüftungsintervalle eingehalten werden müssen, wurden von den Vertretern des Elternbeirates die Vorteile des Luftreinigungsgerätes als zumindest eingeschränkt bewertet. Der eingebaute CO<sub>2</sub>-Sensor hat während der Vorführung sogar angezeigt, dass eine Fensterlüftung notwendig ist. Diese Fensterlüftungen sind problemlos möglich, das die Querlüftung in allen Klassenzimmern möglich ist. Das Gerät erspart sozusagen keine manuellen Lüftungen.

Im Ergebnis haben die anwesenden Elternbeiräte empfohlen, zunächst keine Luftreinigungsgeräte zu beschaffen. Es wurde als fraglich beurteilt, ob die Vorteile die

Nachteile überwiegen. Förderanträge können bis Ende des Jahres gestellt werden. Die Geräte müssten dann bis Juli beschafft werden.

Zunächst sollte die Beschaffung zurückgestellt werden.