



# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil vom 26.11.2019
- 2 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet für eine Photovoltaikfreiflächenanlage
- 3 3. Änderung Flächennutzungsplan Bischbrunn - Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden, Abwägung und Satzungsbeschluss
- 4 Aufstellung Bebauungsplan "Kirchstraße" - Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden, Abwägung und Satzungsbeschluss
- 5 Erneute Beschlussfassung zum Bauantrag - Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport  
Bauort: Fl. Nr. 247/8, Im Waldgut 28, Gemarkung Bischbrunn
- 6 Bauantrag zum Neubau eines Einzelhandelsmarktes (EDEKA) mit Bäckercafe und Errichtung von 122 PKW-Stellplätzen  
Bauort: Fl. Nr. 2764, 2765 und 2766, nahe Kirchstraße, Gemarkung Oberndorf
- 7 Antrag auf "Isolierte Befreiung"  
Bauort: Fl.Nr. 358/3, Am Spitzenrod 3, Gemarkung Bischbrunn  
BV: Befestigung des Grundstücks
- 8 Antrag auf "Isolierte Befreiung"  
Bauort: Fl.Nr. 358/0, Am Spitzenrod 5, Gemarkung Bischbrunn  
BV: Befestigung des Grundstücks
- 9 Sonstige aktuelle Informationen
- 9.1 Kommandantenwahl bei der Feuerwehr Bischbrunn
- 9.2 Bau von Urnenerdgräbern in Bischbrunn
- 9.3 Zuwendungen für MLF der Freiwilligen Feuerwehr Oberndorf erhalten
- 9.4 Fördermöglichkeiten beim Amt für Ländliche Entwicklung in Würzburg
- 9.5 Schlüsselzuweisungen 2020
- 10 Verschiedenes, Wünsche und Anträge
- 10.1 Anfrage auf Verlegung der Januar-Sitzung

Erste Bürgermeisterin Agnes Engelhardt eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bischbrunn, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Bischbrunn fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil vom 26.11.2019**

Die Niederschrift – öffentlicher Teil vom 26.11.2019 konnte über das Ratsinfosystem eingesehen werden.

#### **BESCHLUSS:**

Gegen die Niederschrift – öffentlicher Teil vom 26.11.2019 werden keine Einwände erhoben.

**Abstimmungsergebnis:      Ja 11    Nein 0    Anwesend 11**

### **TOP 2      4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet für eine Photovoltaikfreiflächenanlage**

Zu diesem TOP begrüßt die Bürgermeisterin die Vorhabensvertreter Büttner von der Fa. MSP-Solar-Projekt GmbH und König von der Energiegemeinschaft Grunddörfer sowie Herrn Florian Hörning, stv. Geschäftsstellenleiter und Bauamtsleiter der VG Marktheidenfeld als zuständigen Sachbearbeiter in der Verwaltung.

Beide Vorhabensvertreter waren bereits 2017 in einer Gemeinderatssitzung anwesend gewesen und haben ihre Pläne dem Gemeinderat vorgestellt.

Herr Büttner erklärt, dass nicht die Grundstücksverhandlungen allein der Auslöser für die lange Wartezeit gewesen sind, sondern vor allem die geringen Förderungen ließen das Projekt bisher ruhen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Fördermittel wieder attraktiv und bis auf einen Grundstücksbesitzer haben alle ihr Einverständnis zum geplanten Vorhaben erteilt. Es sehe seiner Meinung nach also gut aus und die weiteren Planungen können beginnen.

Ergänzend zum nochmals vorgestellten Vorhaben teilt Herr Büttner mit, dass die bereitstehende Fläche auch die für die Errichtung erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nach den Baurichtlinien beinhaltet.

Es ist angedacht, dass die komplette Fläche an einen Schäfer verpachtet und somit durch dessen Schafbeweidung genutzt und auch gepflegt werden könnte.

Falls es möglich wird und der Gemeinderat in seiner heutigen Sitzung den Aufstellungsbeschluss fasst, kann im Februar 2020 die öffentliche Ausschreibung für das Vorhaben erfolgen.

Alle anwesenden Gemeinderatsmitglieder befürworten das geplante Vorhaben der Fa. Main-Spessart Solar Projekt, da die Gemeinde Bischbrunn bisher auf ihren Gemarkungen noch keinen großen Beitrag zur Gewinnung von erneuerbarer Energie geleistet habe.

## **BESCHLUSS:**

Für den Bereich Schnitzergut Fl. Nr. 2497, 2498, 2499, 2500 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509 und 2510 der Gemarkung Oberndorf soll ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet zur Errichtung Photovoltaikfreiflächenanlagen aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Dieser Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Solarpark Bischbrunn“ erhalten. Die Kosten sind vom Vorhabensträger zu übernehmen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist noch zu schließen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

<b>TOP 3</b>	<b>3. Änderung Flächennutzungsplan Bischbrunn - Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden, Abwägung und Satzungsbeschluss</b>
--------------	--

Zu diesem TOP sind Herr Florian Hörning als Vertreter der Verwaltung und Herr Martin vom Ingenieurbüro Holm aus Veitshöchheim in der heutigen Sitzung anwesend.

Bürgermeisterin Engelhardt und der Fachplaner, Herr Martin, führen gemeinsam durch den TOP 3 der heutigen Sitzung.

### **I. Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 durchgeführt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 11.10.2019 aufgefordert bis zum 18.11.2019 eine Stellungnahme abzugeben. Im Zeitraum vom 17.10.2019 bis einschl. 18.11.2019 (Amtliche Bekanntmachung angebracht am 09.10.2019, abgenommen am 21.11.2019) wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Am o.g. Verfahren wurden 19 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange und 5 Nachbargemeinden beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht bzw. trugen keine Einwände vor:

- Bayernwerk AG
- Bayer. Bauernverband
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- PLEdoc GmbH (Fergas Nordbayern, MEGAL u.a.)
- Landratsamt Main-Spessart, Kreisstraßenverwaltung
- Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe
- Gemeinde Esselbach
- Gemeinde Hafenlohr
- Stadt Marktheidenfeld
- Gemeinde Schollbrunn
- Staatliches Bauamt Würzburg

Folgende Träger öffentlicher Belange formulierten Bedenken, Hinweise, Ergänzungen oder signalisierten noch Klärungsbedarf. Die Stellungnahmen wurden an das beauftragte Architekturbüro Holm, Veitshöchheim und das Büro Leimeister, Marktheidenfeld zur Überarbeitung gegeben. Folgende Beschlussvorschläge wurden von den Büros erarbeitet:

### **Stellungnahme – Handwerkskammer für Unterfranken – 30.10.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren

Bereits bei der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir mit unserer ausführlichen Stellungnahme vom 14.02.2019 auf die grundsätzliche Situation und die Belange des Lebensmittelhandwerks durch die Ausweisung großflächigen Einzelhandels hingewiesen.

In den Planunterlagen wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine reine Verlagerung des bisherigen EDEKA-Marktes handelt. Ob eine Sortimentserweiterung erfolgen soll, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Sollte keine Sortimentserweiterung im Bereich vom Back-, Fleisch- und Wurstwaren erfolgen und das bisherige Angebot so beibehalten werden, schätzen wir die Gefahr für das umliegende Lebensmittelhandwerk geringer ein als bei einer Neuansiedlung.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

***Dafür: 11                      Dagegen: 0***

**Stellungnahme – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt – 08.11.2019**

Zu o.g. Maßnahme hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt am 07.02.2019 eine Stellungnahme abgegeben.

Diese Stellungnahme ist weiterhin gültig.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass er die Stellungnahme vom 07.02.2019 bereits zur Kenntnis genommen hat.

***Dafür: 11                      Dagegen: 0***

**Stellungnahme – Regierung von Unterfranken – 13.11.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den genannten Bauleitplanentwürfen bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.02.2019 Stellung genommen: Gegen die Planung wurden aus landesplanerischer Sicht Bedenken erhoben, die dann zurückgenommen werden könnten, wenn zum einen der Bedarf für die Siedlungsentwicklung detailliert und nachvollziehbar nachgewiesen und zum anderen das Entstehen von überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomerationen wirksam ausgeschlossen würde.

Nach Prüfung der vorliegenden Entwürfe ist festzustellen, dass eine hinreichende Bedarfsbegründung zumindest für die gewerbliche Baufläche nach wie vor nicht erfolgt ist. Durch den Ausschluss von „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ im Gewerbegebiet wurde zumindest versucht, der Forderung nach dem Ausschluss von überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomerationen nachzukommen. Hierzu lässt sich feststellen, dass in einem Gewerbegebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.d.R. ausgeschlossen sind. Diese sind nach der BauNVO i.d.R. sondergebietspflichtig. Die Maßnahme ist somit nicht geeignet, das Entstehen der o.g. raumbedeutsamen Agglomerationen zu verhindern. Aus landesplanerischer Sicht wird nochmals auf mögliche Maßnahmen verwiesen, welche dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 14. Dezember 2016,

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

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

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Festsetzungen im Gewerbegebiet entsprechend überarbeitet und in der Begründung ausreichend erläutert.

***Dafür: 11***

***Dagegen: 0***

### **Stellungnahme – Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg – 13.11.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Planungen haben wir mit Schreiben vom 20.02.2019 (Az. 3-4622-MSP120-4096/2019) bereits Stellung genommen.

Diese Stellungnahme besitzt, soweit noch nicht berücksichtigt, nach wie vor Gültigkeit.

Nachfolgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

### **Altablagerungen, Bodenschutz**

### Bodenschutz

Bei der Planung ist das Schutzgebiet Boden, insbesondere als Lebensgrundlage und Ökosystem zu betrachten und zu berücksichtigen. Bodenfunktionen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind weitestgehend zu erhalten.

Zur Bauleitplanung werden als Anlage die „Hinweise zur Bauleitplanung für das Schutzgut Boden – Vorsorgender Bodenschutz“ zur Kenntnis gegeben.

Das Landratsamt Main-Spessart (Wasserrecht) erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt das die Stellungnahme bei der Überarbeitung des Bebauungsplans, soweit noch nicht geschehen, berücksichtigt wird

***Dafür: 11***

***Dagegen: 0***

### **Stellungnahme – Regionaler Planungsverband Würzburg – 13.11.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Würzburg hat in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem genannten Bauleitplanentwurf bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2019 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme wird grundsätzlich aufrechterhalten. Gegen die Planung wurden aus regionalplanerischer Sicht Bedenken erhoben, die dann zurückgenommen werden könnten, wenn zu einen der Bedarf für die Siedlungsentwicklung detailliert und nachvollziehbar nachgewiesen und zum anderen das Entstehen von überörtlichen raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomerationen wirksam ausgeschlossen würde.

Nach regionalplanerischer Prüfung der vorliegenden Entwürfe ist festzustellen, dass eine hinreichende Bedarfsbegründung zumindest für die gewerbliche Baufläche nach wie vor nicht erfolgt ist. Durch den Ausschluss von „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ im Gewerbegebiet wurde zumindest versucht, der Forderung nach dem Ausschluss von überörtlichen raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomerationen nachzukommen. Hierzu lässt sich feststellen, das in einem Gewerbegebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.d.R. generell ausgeschlossen sind. Diese sind nach der BauNVO i.d.R. Sondergebietspflichtig. Die Maßnahme ist somit nicht geeignet, das Entstehen der o.g. raumbedeutsamen Agglomerationen zu verhindern. Aus regionalplanerischer Sicht wird nochmals auf mögliche Maßnahmen verwiesen, welche dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 14. Dezember 2016, Az. 15 N 15.1201, Randnummer 73 entnommen werden können. Im Ergebnis halten wir daher die in der Stellungnahme vom 18.02.2019 geäußerten Bedenken aufrecht. Die Begründung sollte nochmals hinsichtlich Bedarf und die textlichen Festsetzungen sollten im Gewerbegebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben überarbeitet werden.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Festsetzungen im Gewerbegebiet entsprechend überarbeitet und in der Begründung ausreichend erläutert.

***Dafür: 11***

***Dagegen: 0***

### **Stellungnahme – IHK Würzburg - Schweinfurt – 15.11.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft haben wir keine Bedenken gegen das Planvorhaben, die über unsere Anmerkungen in unsere Stellungnahme vom 20.02.2019 hinausgehen.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

**Dafür: 11**

**Dagegen: 0**

### **Stellungnahme – Landratsamt Karlstadt – 18.10.2019**

Die Gemeinde Bischbrunn möchte im Parallelverfahren ihren Flächennutzungsplan zum 3. Mal ändern und ein Gewerbegebiet „Kirchstraße“ neu ausweisen. In diesem Bebauungsplan sind ein Bereich für Gewerbe und eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Die Planung lag Ihnen bereits im Januar vor.

Das Landratsamt nimmt zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

#### **Bauleitplanung/Städtebau:**

Aus Sicht des Städtebaus werden gegen beide Planungen keine Bedenken vorgebracht.

Die Begründung zum Bebauungsplan besteht quasi (nur) aus dem Umweltbericht. Der Flächennutzungsplan wird mit einer vierseitigen Begründung versehen, in der die letzte Seite aus einer Liste der beteiligten Behörden besteht. Dies sind, wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung vermerkt, keine ausreichenden Planungsunterlagen.

Es wird daher aus bauleitplanerischer Sicht bei der in der Flächennutzungsplanung wie auch in der Bebauungsplanung auf die unzureichenden Planungsunterlagen hingewiesen. Hier fehlen die wichtigsten Teile, und die Abwägung und Auseinandersetzung mit den vorhandenen Gewerben und benachbarten Gebieten bzw. die Auswirkungen der Planung auf den bestehenden Ort muss zwingend in den jeweiligen Begründungen und nicht nur in den Beschlussfassungen der Gemeinde zu ersehen sein.

Die vorgelegte Planung leidet daher nach wie vor an genehmigungs- und rechtswirksamkeitsrelevanten Mängeln. Auf die letzte Stellungnahme wird insoweit verwiesen.

Die übrigen Anmerkungen wurden befolgt, bis auf die Festsetzung der „Bauhöhe“. Diese wird im Textteil mit „Gebäudehöhe“ bezeichnet und sollte auch in der Planzeichenlegende so benannt werden. Ggf. wäre noch an klarstellende Ausnahmen zu gebäudetechnischen Anlagen (Lüftungsschächte, Antennen etc) zu denken.

#### **Immissionsschutz:**

Die Gemeinde Bischbrunn plant im Parallelverfahren

- die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie
- die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet als „Gewerbegebiet Kirchstraße“ (FINrn. 2764, 2765, 2766; Oberndorf).

Es erfolgt eine gemeinsame Stellungnahme zu beiden Bauleitplanverfahren.

Die Fläche (insgesamt ca. 2,3 ha) ist bislang im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und soll nun im westlichen Teilbereich in ein Gewerbegebiet mit an-

grenzender nordwestlicher Grünfläche und im östlichen Teilbereich in ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 umgewandelt werden.

Um die Belange des Immissionsschutzes hinreichend bestimmt zu würdigen, wurden für eine frühere Planfassung mit Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 01.03.2019 ein auf den Planstand abstellendes Schallgutachten gefordert. Aus dem Gutachten muss hervorgehen, ob bzw. durch welche Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den nächsten Immissionsorten eingehalten werden können. Die Bauleitplanung wird jetzt erneut vorgelegt.

#### Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung

Die Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen und die Ermittlung von Emissionskontingenten für das Plangebiet war Gegenstand des Schallimmissionsgutachten des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge vom 30.07.2019, Berichtsnummer 14677.1.

Zu dem vorgenannten Gutachten wird folgendes angemerkt:

- Mit Stellungnahme vom 01.03.2019 wurde mit der Kontingentierung eines Teilbereiches der GE-Fläche ein möglicher Ansatz aufgezeigt. Grundsätzlich ist eine Kontingentierung nur dann planerisch erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, wenn ein (potentieller) Konflikt zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen nicht mit den sonstigen Festsetzungsinstrumenten (etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gelöst werden kann. Darunter fallen z.B. bei Verkehrslärm als passive Schutzmaßnahmen Schallschutzfenster oder die immissionshemmende Ausführung von Außenwänden und sonstigen Bauteilen eines Gebäudes. Zudem soll diese Ermächtigungsgrundlage die Anordnung schutzbedürftiger Räume (etwa an der lärmabgewandten Seite der Gebäude) ermöglichen.  
Als Rechtsgrundlage für eine Geräuschkontingentierung ist § 1 Abs.4 S. 1 Nr. 2 BauNVO anzusehen. Danach können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die das jeweilige Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. In seiner Entscheidung vom 7.12.2017 - 4 CN 7/16 hat das BVerwG ausgeführt, dass die Gliederung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO voraussetze, dass das Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Weiter hat das Gericht eine neue Voraussetzung für eine solche Gliederung entwickelt: § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO ermögliche nur eine räumliche Zuteilung von Emissionsrechten, aber keine das gesamte Baugebiet erfassende Beschränkung. Es müsse „ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung“ geben oder ein Teilgebiet, „das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.“ Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist insgesamt zu wahren. In der vorliegenden Planfassung ist die komplette GE-Fläche durch ein Kontingent beschränkt. Eine Gliederung des Baugebietes ist somit nicht erkennbar. Rechtssicherheit ist somit durch die vorliegende Planung nicht zweifelsfrei gegeben.
- Die ermittelten Kontingente für das Gewerbegebiet erscheinen zu hoch. Die vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm durch Industrie und Gewerbe (VBUI, veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 154 a am 17.08.2006) nennt als Standardwerte für Gebiete mit gewerblicher Nutzung flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts. Inwieweit ein Kontingent zur Nachtzeit von 53 dB(A)/m<sup>2</sup> wie vom Gutachter angeführt, eine tatsächliche Einschränkung für Gewerbebetriebe darstellt, ist insbesondere im Hinblick auf die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO, nämlich die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, fraglich.

- Die Ausgabedaten/Ergebnisse des Gutachtens sind nicht nachvollziehbar. Die in den Anlagen zum Gutachten aufgezeigten Eingabedaten geben hierzu keine Rückschlüsse. Insbesondere die bei der Ermittlung der Geräuschkontingente bzw. der sich daraus ergebenden Immissionsrichtwertanteile jeweilig zugrunde gelegte Fläche lässt sich aus der Begutachtung nicht entnehmen.
- Ob ein Rechenprogramm zur Schallimmissionsprognose verwendet wurde, und ob es auf Konformität geprüft ist, lässt sich aus dem Gutachten nicht entnehmen.
- Wie unter Ziff. 4.1 genannt, befindet sich südlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die gemeindliche Grundschule. In der anschließenden Betrachtung und bei der Festlegung der Immissionsorte findet die Grundschule jedoch keine weitere Berücksichtigung. Gem. DIN 4109 zählen u.a. auch Unterrichtsräume zu den schutzbedürftigen Räumen. Inwieweit die aus den ermittelten Kontingenten für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile die Orientierungswerte der DIN 18005 am Schulgebäude einhalten, bleibt offen.
- Unter Anlage 2 des Gutachtens werden die Berechnungseingangsdaten zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße St 2312 aufgezeigt. Im Zuge der städtebaulichen Planung wird es als notwendig erachtet, bei der Ermittlung von Verkehrslärmimmissionen Prognosedaten zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung dieser liegt augenscheinlich nicht vor.
- In wieweit die gemeindliche Feuerwehr auf dem südlichen Teilbereich der Fl.Nr. 822/1, Gemarkung Oberndorf eine Vorbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte darstellt, bleibt offen.

#### Lichtemissionen

Bestimmungen zu Werbeanlagen sind in Punkt 8. der Festsetzung geregelt. Hierzu gibt es keine Einwände.

#### Umweltbericht und Begründung zum Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:

- Der Umweltbericht und die Begründung zum Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan führen an, dass die schallschutztechnischen Untersuchungen keine Notwendigkeit eines Lärmschutzwalles in der westlichen Ausgleichsfläche für erforderlich halten. Das Schallimmissionsgutachten des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge vom 30.07.2019, Berichtnummer 14677.1 erwähnt an keiner Stelle den vorgesehenen Lärmschutzwall. Bei der Ermittlung der festzusetzenden Emissionskontingente wird gem. DIN 45691 lediglich die geometrische Ausbreitungsdämpfung berücksichtigt. Der Einfluss eines Walls ist somit, zumindest bei der Festlegung der Kontingente, unerheblich. Das Schallgutachten sollte dahingehend erweitert werden.  
Weiter ist durch die Bezeichnung „vorgeschlagener Lärmschutzwall“ innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans durch Planzeichen unter a.12. die eindeutige Bestimmtheit der Festsetzung nicht gegeben. Dies ist zu korrigieren.
- Die Ausführungen in der Begründung (Bebauungsplan) zum Schallimmissionsgutachten unter 7. Lärmschutz sind nicht korrekt. Grundkontingente wurden nicht ausgehend von der Staatsstraße St 2312 betrachtet. Weiter war die Belastung der Verkehrslärmimmissionen auf das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans „Rosenberg II“ nicht Gegenstand der Untersuchung des Gutachtens.
- Die auf Seite 14 des Umweltberichts zum Bebauungsplan aufgezeigte Zusammenfassung zeigt „Emission Lärm + Licht“ weiterhin als Schutzgut. Dies ist zu korrigieren.

Die vom Gutachter für die Festsetzungen vorgeschlagenen Formulierungen unter Ziff. 8 wurden nicht übernommen. Da Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in einem GE allgemein zu-

lässig sind -Büroräume zählen gem. DIN 4109 zu den schutzbedürftigen Räumen- und da bereits ohne Berücksichtigung eines Prognosehorizontes von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet auszugehen ist, sind Festsetzungen zur Raumsituierung oder zu passiven Schallschutzmaßnahmen unerlässlich.

**Der Bauleitplanung zum Gewerbegebiet „Kirchstraße“ kann aufgrund der o.g. Punkte noch nicht zugestimmt werden.**

Das aktuelle Gutachten des Ingenieurbüros Wolfgang Sorge vom 30.07.2019, Berichtsnummer 14677.1 ist zur abschließenden Beurteilung nicht ausreichend und zu überarbeiten. Das Gutachten ist mit dem Landratsamt abzustimmen. Bebauungsplan, Umweltberichte und Begründung zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan sind entsprechend nachzuführen.

#### **Wasserrecht/Bodenschutz:**

Mit den o.g. Bauleitplanverfahren besteht aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Die für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem neuen Gewerbegebiet über Gräben in den Steinmarker Bach erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unter Beifügung prüffähiger Planunterlagen beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen

#### **kommunale Abfallwirtschaft:**

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.

Standardmäßig kommen 3-achsige Müllfahrzeuge im Landkreis Main-Spessart zum Einsatz. Entsprechend den mit Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen, Az. IID2-43411-001/06, vom 11.02.2009 zur Anwendung empfohlenen Technischen Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) S. 73 müssen die Wendehämmer die gem. RAST 06, S. 73, Bild 58 bzw. 59 beschriebene Beschaffenheit haben (siehe Anlage Kopie).

Aus den vorgelegten Planunterlagen im Maßstab 1:1.000 ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob diese Vorgaben für die geplante Wendeschleife eingehalten werden. Folgende Maße wären einzuhalten.

#### **Naturschutz:**

Einen früheren Planungsstand haben wir mit Schreiben vom 05.02.19 beurteilt. Zu den aktualisierten Unterlagen nimmt die untere Naturschutzbehörde nachfolgend Stellung.

#### **Umweltbericht**

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in Bezug auf die von der unteren Naturschutzbehörde zu vertretenden Schutzgüter reicht aus. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

#### **Grünordnung**

Mit der Grünordnung besteht Einverständnis.

#### **Artenschutzrecht (saP)**

Bei der Realisierung des Vorhabens ist nicht mit Verstößen gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen, wenn die in den Planunterlagen genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten beachtet bzw. umgesetzt werden. Das gutachterli-

che Fazit ist plausibel. Eine unzureichende Umsetzung der festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gefährdet die Rechtssicherheit der Planung.

### **Kompensation**

Die vorgesehenen Flächen eignen sich zur Aufwertung. Die geplanten Maßnahmen müssen unverzüglich nach Beginn der Erschließung des Gewerbegebietes unter Aufsicht von naturschuttfachlich kompetentem Personal umgesetzt werden. Die in den Planunterlagen festgelegten Punkte zur Bewirtschaftung und Pflege der Flächen sind zu beachten. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Kompensationsflächen dem Landesamt für Umwelt zu übermitteln (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Bedenken die verbindliche Bauleitplanung betreffend insbesondere zum Immissionsschutz zu berücksichtigen sind und der Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten ist.

Die Begründung zum Flächennutzungsplan vom 17.12.2019 wurde entsprechend, durch das mit der Planung beauftragte Büro Holm, ergänzt.

***Dafür: 11***

***Dagegen: 0***

### **Stellungnahme – Bund Naturschutz Main-Spessart – 06.02.2019 (Eingang 20.11.2019)**

der BUND Naturschutz (BN) bedankt sich für die Beteiligung in o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung:

Der Bund Naturschutz setzt sich ein für Flächenschutz und Flächensparen. Dabei wird Wert gelegt auf den Schutz der Ressource Boden durch die Innenentwicklung von Ortschaften und die Vermeidung von Flächenversiegelung. Siehe dazu auch Bündnis zum Flächensparen:

[http://www.stmuv.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/doc/bd\\_gem.pdf](http://www.stmuv.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/doc/bd_gem.pdf)

Täglich werden in Bayern 13,1 ha Freiflächen für Straßen- und Siedlungen verbaut, das entspricht in etwa 18 Fußballfeldern (Stand 2015).

Der Flächenverbrauch ist eines der größten Umweltprobleme unserer Zeit: wir verlieren unter Umständen nicht nur wertvolle Biotopflächen sondern wie in vorliegendem Fall unmittelbar fruchtbaren Boden – und das dauerhaft. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Mittlerweile sind landwirtschaftliche Nutzflächen sehr knapp.

Boden wird verdichtet und versiegelt, Lebensräumen für Flora, Fauna und Flächen für die Erholung gehen verloren, die Landschaft wird zerschnitten, das Landschaftsbild beeinträchtigt, die Wasserversickerung wird reduziert, die Gefahr von Hochwasser steigt, das Kleinklima verändert sich.

Dem für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete angeführten Argument neuer Arbeitsplätze und steigender Einnahmen aus der Gewerbesteuer und staatliche

Fördermittel stehen Bevölkerungsentwicklung, Prognosen für Unterfranken sowie der bereits bestehende Arbeitskräftemangel gegenüber. Sinnvoll kann dagegen sein, vorhandenen Betrieben maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ohne aber wiederum zusätzliche Flächen für potentielle Interessenten anzubieten.

Anlass für vorliegendes Planungsverfahren scheint die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsbetriebe zu sein. Hier muss angemerkt werden, dass im Bereich Esselbach bereits ein funktionierender Einkaufsmarkt besteht. Eine Grundversorgung der umliegenden Spessartgemeinden erscheint dadurch gewährleistet. Notwendige Erweiterungen sollten in diesem Umfeld geprüft werden, bevor weitere Flächen verbraucht werden. Zudem sind weitere große Einkaufsmärkte in kurzer Entfernung (Marktheidenfeld) zu erreichen. Die Ausweisung von Gewerbeflächen – wie ebenfalls vorgesehen - in unmittelbare Nähe zum Schulzentrum erscheint nicht sinnvoll.

Ein neben dem Flächenverbrauch ebenfalls nicht zu vernachlässigender Punkt ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Orte Bischbrunn und Oberndorf werden von der Staatsstraße 2312 (ehemalige B8) durch einen von landwirtschaftlichen Flächen (teilweise mit Streuobst) geprägten Grüngürtel getrennt und so in die Umgebung eingebunden. Eine Bebauung dieses Grüngürtels würde den Ortsrand aufreißen und das Erscheinungsbild der besonderen topografischen Höhenlage nachhaltig und massiv negativ beeinflussen. Sicherlich wurde im bestehenden Flächennutzungsplan dieser Bereich bewusst von Bebauung frei gehalten.

Aus diesen Gründen lehnt der BUND Naturschutz die Flächennutzungsplanänderung und eine Baugebietsausweisung an dieser Stelle ab und regt an flächenschonendere und naturverträglichere Lösungen zu diskutieren.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass sich um die Stellungnahme vom 06.02.2019 handelt, die bereits in der Sitzung am 20.08.2019 entsprechend abgewogen wurde.

***Dafür: 11***

***Dagegen: 0***

#### **Stellungnahme – Landkreis Main-Spessart, Kreisbrandinspektion – 21.11.2019**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Forderungen für notwendig erachtet:

##### **1. Zufahrt für die Feuerwehr:**

Die Zufahrt zu den Schutzobjekten müssen die Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge

von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

## **2. Löschwasserversorgung:**

Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW-W405 muss zur Verfügung stehen. Bei der Planung aus Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter

- W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung.
- W 331 Hydrantenrichtlinien
- W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen.
- W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern,

Bei Errichtungen von unterirdischen Löschwasserbehältern ist die DIN 14230 zu beachten.

## **3. Flächen für die Feuerwehr:**

Die technischen Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant. Die Behandlung erfolgt im Verfahren zum Bebauungsplan.

***Dafür: 11***

***Dagegen: 0***

### **Stellungnahme – Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Esselbachgrund – 25.10.2019**

Der Abwasserzweckverband Esselbachgrund hat grundsätzlich keine Einwände.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Neuausweisung von Bauflächen die Entwässerung im Trennsystem zu planen und auszuführen ist.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant. Die Behandlung erfolgt im Verfahren zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan sieht ein Trennsystem vor.

***Dafür: 11***

***Dagegen: 0***

### **Stellungnahme – Deutsche Telekom Technik GmbH – 11.1.2019**

vielen Dank für die Information zur o. g. Maßnahme.

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

Zum Flächennutzungs- und dem Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kirchstraße“ bestehen unsererseits keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

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

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

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

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

Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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

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

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant. Die Behandlung erfolgt im Verfahren zum Bebauungsplan.

***Dafür: 11***

***Dagegen: 0***

## **II. Beteiligung der Öffentlichkeit, Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Stellungnahme – Bruno Fraas & Partner – 18.11.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung an, dass wir Herrn \*\*\*\*\* , Bischbrunn anwaltlich vertreten.

Herr \*\*\*\*\* ist Eigentümer des Grundstückes Flurnummer \*\*\*\*\* , Rosenbergstraße. Bei diesem Gebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Daran angrenzend gibt es bereits ein Sportplatz und eine Schule, daneben soll neben der Staatsstraße das im Betreff genannte Gewerbegebiet entstehen.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten erheben wir folgende

### **Einwendungen**

gegen die dritten Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kirchstraße“.

Durch das geplante Gewerbe-/Sondergebiet wird insbesondere durch die Edeka-Parkplatznutzung und die Beladezonen in Richtung allgemeines Wohngebiet eine unzulässige Lärmbelästigung und darüber hinaus Lichtverschmutzung nachts für das Wohngebiet unseres Mandanten entstehen.

Die gesamte zu erwartende Immissionsbelastung wird in Summe die geltenden Grenzwerte bei Weitem übertreffen, weil

- a) bereits starker Lärm von der angrenzenden Staatsstraße und dem dazugehörigen Parkplatz vorhanden ist,
- b) Liefer-LKW- und Be- und Entladegeräusche (z.B. Rollcontainer, akustische Warnsignale beim Rückwärtsfahren,...) entstehen,
- c) das Zusammenspiel aus Gewerbelärm durch die nicht hinreichend beschränkte Gewerbenutzung zu erwarten ist,
- d) durch die Nutzung des Sondergebiets ausgehenden Belastungen (an/abfahrende Fahrzeuge, Zuschlagen von Autotüren, Abgase, usw.) aufkommen werden und
- e) die Emissionen vom vorhandenen Sportplatz mit Sportheim-Pergola-Nutzung bereits bekannt sind. Im Schallgutachten des Büros Sorg wurde lediglich ein „Trainingsspiel“ für die Bewertung des Lärms von der Sportanlage herangezogen.

Die Feststellungen des inzwischen vorliegenden Schallschutzgutachtens sind unvollständig, teilweise falsch und nicht geeignet, die Einwendungen unseres Mandanten zu entkräften: Zutreffend wurden im Schallschutzgutachten die heranzuziehenden Grenzwerte zur Prüfung der auf das Allgemeine Wohngebiet unseres Mandanten einwirkenden Immissionen mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) beziffert.

Nicht richtig ermittelt wurden dort allerdings die von der angrenzenden Staatsstraße ausgehenden Immissionen. Zum einen wurden lediglich die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen gemessen und nicht die hier maßgeblichen auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Immissionen. Nicht berücksichtigt wurden die inzwischen stattgefundenen Straßenbauarbeiten an der Staatsstraße, im Rahmen derer insbesondere der Straßenbelag erneuert wurde, so dass hiervon zusätzliche Emissionen ausgehen. Außerdem fehlen Erläuterungen zu den angewendeten Lärmkontingenten völlig, so dass die Richtigkeit dieser Berechnungen zu bezweifeln ist.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die bereits vorhandenen Immissionen durch dem Sportplatz mit baulichen Anlagen sowie die angrenzende Staatsstraße in Verbindung mit den nun zu erwartenden Emissionen des Gewerbe/Sondergebiets die zulässigen Immissionsgrenzwerte, die auf das Allgemeine Wohngebiet einwirken bei Weitem übersteigen werden, was auch durch eine Kontingentierung nicht zu kompensieren ist und auch nicht durch den angedachten Lärmschutzwall.

Diese Bedenken hat selbst das Landratsamt Main-Spessart im Rahmen der Behördenbeteiligung geteilt und wie folgt ausgeführt:

*„Die Fläche (ca. 2,3 ha) ist bislang im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und soll nun im Westen in ein Gewerbegebiet mit angrenzender nordwestlicher Grünfläche und im Osten in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden.*

*Unmittelbar südwestlich grenzt innerhalb des WA „Rosenberg II“, das nächste schutzbedürftige Wohnhaus in einem Abstand von ca. 55 m, an. Südlich des Plangebiets befinden sich eine Schule sowie die örtliche Feuerwehr. Beiden Nutzungen sind der Schutzcharakter eines Mischgebiets zuzusprechen. Die Erschließung erfolgt Immissionstechnisch günstig über die Ortsanbindung Kirchstraße. Betriebsleiterwohnungen o.ä. werden im GE ausgeschlossen, was aus Sicht des Immissionsschutzes zu begrüßen ist. Zum Planentwurf liegt ein Umweltbericht vor. Aufgrund der räumlichen Nähe des WA sind Immissionen in Form von Lärm und Licht zu erwarten. Zum 30 m breiten Grünstreifen mit Lärmschutzwall fehlen konkrete Angaben. Da von der Einhaltung der schalltechnischen Voraussetzungen nicht sicher ausgegangen werden kann, wird die Planung als kritisch angesehen. Um den Trennungsgrundsatz zweifelsfrei gerecht zu werden, sind weitergehende Maßnahmen nötig, um schädliche Umwelteinwirkungen auf die WA-Bereiche so weit wie möglich zu vermeiden. Es ist daher ein entsprechendes Gutachten eines Sachverständigen für Schallschutz vorzulegen, welches mit dem Landratsamt abzustimmen ist. Auf Seite 13 des Umweltberichtes aufgezeigte Zusammenfassung zeigt Lärm als Schutzgut, dies sollte korrigiert werden.*

*Durch Werbeanlagen können Blendwirkungen für die südlich angrenzende Bebauung wie auch für die nördlich vorbeilaufende ST 2312 nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Art. 81 Abs. 1 S. 1 BayBO muss die direkte wie indirekte Beleuchtung so gehalten werden, dass keine Blendwirkung für die nächstgelegenen Anwohner entsteht. Dieser Sachverhalt muss im Umweltbericht und in den Festsetzungen gewürdigt werden. Aufgrund der o.g. Punkte kann der Bauleitplanung aus Sicht des Immissionsschutzes noch nicht zugestimmt werden.“*

Ausweislich des Umweltberichts zur Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Gewerbegebietes Kirchstraße ist durch die geplante Nutzung mit einer Zunahme von Lärmbeeinträchtigungen sowie der Blendwirkungen für die unmittelbar angrenzenden Bebauung durch den Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Einzig geplante Maßnahme zur Verringerung dieser Auswirkungen ist die Ausweisung einer großflächigen Ausgleichsfläche zwischen den bestehenden Wohnhäusern und der Gewerbenutzung sowie die Errichtung eines nicht ausreichenden Lärmschutzwalles. Damit sowie mittels Bepflanzungen auf der Ausgleichsfläche soll ein Beitrag zur Reduzierung der Lärmbelastigung und der Blendeinwirkung für die Anwohner erreicht werden.

Diese Maßnahmen sind allerdings nicht ausreichend, um die über das zulässige Maß hinausgehenden Einwirkungen auf die Nachbarbewohner auszuschließen:

Die bereits erhobenen Einwendungen unserer Mandantschaft vom 14.02.2019 sind daher vollumfänglich aufrecht zu erhalten und dem Landratsamt vorzulegen.

Wir weisen darauf hin, dass die Einwendungen lediglich gegen das Gewerbegebiet und nicht gegen das Sondergebiet gerichtet sind und unsere Mandanten den Bau des Edekas nicht verhindern möchten, sondern ihnen daran gelegen ist, dass die Immissionsvorschriften eingehalten werden.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und stellt fest, dass sich die Einwendungen gegen die verbindliche Bauleitplanung richten, die aufgrund der Überarbeitung u.a. des Schallschutzgutachtens nochmals überarbeitet werden muss.

Die Einwendungen werden im dortigen Verfahren nach Vorlage der Überarbeitung nochmals behandelt.

**Dafür: 11**

**Dagegen: 0**

### **III. Feststellungsbeschluss**

Wenn die o.g. Beschlussfassung in der Planung berücksichtigt wurde, kann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.12.2019 fest. Die Verwaltung wird beauftragt die Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen.

**Dafür: 11**

**Dagegen: 0**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmungsergebnisse wurden unmittelbar, im Anschluss, an jede einzelne behandelte Stellungnahme niedergeschrieben.

<b>TOP 4</b>	<b>Aufstellung Bebauungsplan "Kirchstraße" - Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden, Abwägung und Satzungsbeschluss</b>
--------------	---

Am 11.12.2019 fand am Landratsamt Main-Spessart eine Besprechung, hauptsächlich zu den immissionsschutzrechtlichen Problemen statt.

Teilnehmer: Bgm. Agnes Engelhardt, 3. Bgm. Thomas Fuhrmann, Florian Hörning, VGem Marktheidenfeld; Frau Reder, SGLin LRA MSP, Herr Schleifer, Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Schwierzock und Herr Born vom Gutachtenbüro Sorge, Nürnberg, Herr Martin, IB Holm

#### ***Das Ing. Büro Holm teilt per Email vom 16.12.2019 folgendes mit:***

„In Bezug auf den Bebauungsplan werden sich nach derzeitigem Stand folgende Änderungen ergeben:

- Lärmschutz zum südwestlichen Wohngebiet:
  - Änderung der Lärmschutzkontingente im SO und im GE-Gebiet
  - Verlängerung des Lärmschutzwalls in der westlichen Ausgleichsfläche nach Osten bis zum Wendehammer und nach Norden bis zur Bauverbotszone zur St 2312
  - Eventuelle Verlagerung der Löschwasserkisterne in den Lärmschutzwall
- Aufnahme weiterer Beschränkungen im GE-Gebiet in Bezug auf die Unzulässigkeit innenstadtrelevanter Sortimente
- Weglassen der GRZ und BM im GE-Gebiet und damit verbunden die Unzulässigkeit von Bauanträgen im Freistellungsverfahren (Nachweis der Einhaltung der Lärmschutzkontingente)“

Dies wird zur Folge haben, dass der Bebauungsplan nochmals ausgelegt werden muss. Da der Flächennutzungsplan noch vom LRA genehmigt werden muss, führt dies vermutlich zu keiner Verzögerung.

Es stellt sich nun die Frage, ob man auf dem Stück entlang der Kirchstraße (von der Erschließungsstraße bis zum Ende des Baugrundstückes) einen Gehsteig einplanen soll.

Nach kurzer Diskussion kam der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass ab Grundstücksgrenze EDEKA eine Fläche mit einer Breite von 1,50 m zur Kirchstraße hin, für die Herstellung eines Gehweges entlang des Einkaufsmarktes freigehalten werden soll.

Der Gehweg soll vorerst nur als Grünstreifen zum Einkaufsmarkt hin angelegt werden.

Die an der Zufahrtsstraße zum Einkaufsmarkt hin befindliche öffentliche Brauchwasserentnahmestelle der Gemeinde Bischbrunn und der befestigte Containerstellplatz für die Recyclingcontainer des Landkreis MSP sollen in den hinteren Bereich der Erschließungsstraße zum Wendehammer verlegt werden.

Durch eine verkehrsrechtliche Anordnung soll das „widerrechtliche, wilde Parken“ auf der Erschließungsstraße geregelt werden.

Weiterhin soll der Bauherr darauf hingewiesen werden, dass auf dem Parkplatz des Marktes das Abstellen von LKW“s nicht gewünscht ist.

#### **BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat ist mit den o.g. Änderungen einverstanden. Das Büro Holm wird beauftragt, diese unverzüglich in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Die erneute Auslegung ist dann zeitnah durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

<b>TOP 5</b>	<b>Erneute Beschlussfassung zum Bauantrag - Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport Bauort: Fl. Nr. 247/8, Im Waldgut 28, Gemarkung Bischbrunn</b>
--------------	--

Bereits in der Sitzung vom 24.09.2019 wurde über den o.g. Bauantrag beraten. Es wurde Bedenken vom Gemeinderat vorgebracht, weshalb die Zustimmung nicht erfolgte.

Vom Landratsamt Karlstadt und dem Wasserwirtschaftsamt, kamen folgende Aussagen:

- die faktische Baugrenze wird auch bisher schon nicht eingehalten, da auch das Haus Fl.Nr. 247/1 die Baugrenze nicht einhält. Dies ist für die Untere Bauaufsichtsbehörde demnach auch kein Ablehnungsgrund.
- Wasserwirtschaftsamtliche Belange seien nicht berührt.

Das Landratsamt bittet um erneute Abstimmung.

#### **BESCHLUSS:**

Gegen den Bauantrag zum Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport, Bauort: Fl. Nr. 247/8, Im Waldgut 28, Gemarkung Bischbrunn werden keine Einwendungen vorgebracht. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben nach § 36 BauGB wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 8 Anwesend 11**

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die örtlichen Gegebenheiten ein.

<b>TOP 6</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Einzelhandelsmarktes (EDEKA) mit Bäckercafe und Errichtung von 122 PKW-Stellplätzen</b> <b>Bauort: Fl. Nr. 2764, 2765 und 2766, nahe Kirchstraße, Gemarkung Oberndorf</b>
--------------	--

Beiliegend übersenden wir das o.g. Baugesuch zur Stellungnahme nach Art. 64 Abs. 1 BayBO durch den Stadt- bzw. Gemeinderat. Der Bauantrag wurde von uns geprüft. Dabei wurde Folgendes festgestellt:

- Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirchstraße“ (§ 33 BauGB) der Gemarkung Oberndorf. Das Vorhaben ist zulässig, wenn
  1. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belang sowie der Öffentlichkeit durchgeführt worden ist, bzw. bei Fällen der erneuten Auslegung (wie hier gegeben), soweit sich die angedachten Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken und die nachfolgenden Prüfpunkte erfüllt werden.
  2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des BPlans nicht entgegensteht.
  3. der Antragsteller die Festsetzungen des BPlans für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt.
  4. die Erschließung gesichert ist (gem. der angedachten Planung).

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die o. g. Tatbestandsmerkmale allesamt erfüllt.

- Auf dem Grundstück sollen 122 PKW-Stellplätze hergestellt werden.

**BESCHLUSS:**

Gegen den Bauantrag zum Neubau eines Einzelhandelsmarktes (EDEKA) mit Bäckercafe und Errichtung von 122 PKW-Stellplätzen - Bauort: Fl.Nr. 2764, 2765 und 2766, nahe Kirchstraße, Gemarkung Oberndorf, werden keine Einwendungen vorgebracht.

Lediglich soll das Bauvorhaben, zwecks Herstellung eines Gehweges vor dem Einkaufsmarkt zur Kirchstraße hin, in Richtung Westen um 1,50 m nach hinten verrückt werden.

Ansonsten wird das Einvernehmen zum Bauvorhaben nach § 36 BauGB erteilt

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf "Isolierte Befreiung"</b> <b>Bauort: Fl.Nr. 358/3, Am Spitzenrod 3, Gemarkung Bischbrunn</b> <b>BV: Befestigung des Grundstücks</b>
--------------	---

Beiliegend übersenden wir den Bauantrag zur Stellungnahme nach Art. 64 Abs. 1 BayBO durch den Stadt- bzw. Gemeinderat. Der Bauantrag wurde von uns geprüft. Dabei wurde Folgendes festgestellt:

- Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Straßlücke“ (Gewerbegebiet).

- Mit Inkrafttreten der neuen Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 wurde in Art. 63 Bay-BO der Gemeinde eine neue Zuständigkeit zugewiesen. Nach dieser Vorschrift entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften. Es handelt sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO. Allerdings verstößt das geplante Bauvorhaben gegen Vorschriften im Bebauungsplan.
- Entlang der Grundstücksgrenze ist eine Höhe von max. 1,50 m festgesetzt, gemessen von OK Gelände.  
(geplant ist eine Befestigung mit L-Steinen mit einer gesamten Höhe von 2,00 m)
- Die Nachbarunterschriften sind vollständig.
- Auf die Bezugsfallwirkung wird hingewiesen.

### **BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat sieht durch die Abweichungen vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung als nicht berührt an und hält sie für städtebaulich vertretbar. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Befestigung des Grundstücks zu. Das Einvernehmen zu der beantragten Abweichung (Überschreitung der max. Höhe der Einfriedung) vom Bebauungsplan wird nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

### **zurückgestellt**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf "Isolierte Befreiung"</b> <b>Bauort: Fl.Nr. 358/0, Am Spitzenrod 5, Gemarkung Bischbrunn</b> <b>BV: Befestigung des Grundstücks</b>
--------------	---

Beiliegend übersenden wir den Bauantrag zur Stellungnahme nach Art. 64 Abs. 1 BayBO durch den Stadt- bzw. Gemeinderat. Der Bauantrag wurde von uns geprüft. Dabei wurde Folgendes festgestellt:

- Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Straßlücke“ (Gewerbegebiet).
- Mit Inkrafttreten der neuen Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 wurde in Art. 63 Bay-BO der Gemeinde eine neue Zuständigkeit zugewiesen. Nach dieser Vorschrift entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften. Es handelt sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO. Allerdings verstößt das geplante Bauvorhaben gegen Vorschriften im Bebauungsplan.
- Entlang der Grundstücksgrenze ist eine Höhe von max. 1,50 m festgesetzt, gemessen von OK Gelände.  
(geplant ist eine Befestigung mit L-Steinen mit einer gesamten Höhe von 2,00 m)
- Die Nachbarunterschriften sind vollständig.
- Auf die Bezugsfallwirkung wird hingewiesen.

### **BESCHLUSS:**

Der Gemeinderat sieht durch die Abweichungen vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung als nicht berührt an und hält sie für städtebaulich vertretbar. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Befestigung des Grundstücks zu. Das Einvernehmen zu der beantragten Abweichung (Überschreitung der max. Höhe der Einfriedung) vom Bebauungsplan wird nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**zurückgestellt**

## **TOP 9 Sonstige aktuelle Informationen**

### **TOP 9.1 Kommandantenwahl bei der Feuerwehr Bischbrunn**

Die Amtszeit der Bischbrunner Feuerwehrkommandanten läuft zum 29.01.2020 nach 6 Jahren aus.

Aus diesem Grunde hat am Samstag, 14.12.2019 die Neuwahl stattgefunden. Der bisherige 1. Kommandant Michael Wiesmann stand nach 12 Jahren nicht mehr zur Verfügung. Als sein Nachfolger wurde Matthias Schreck gewählt.

2. Kommandant Christoph Schwab stand einer Wiederwahl zur Verfügung und wurde auch in seinem Amt bestätigt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 28.01.2020 werden beide Kommandanten in ihr Amt eingeführt.

Gleichzeitig teilt die Bürgermeisterin mit, dass die Feuerwehr Bischbrunn vom 15. – 18. Mai 2020 ihr 120jähriges Gründungsfest feiern wird.

Hierzu habe sie und der gesamte Gemeinderat eine Einladung erhalten.

### **TOP 9.2 Bau von Urnenerdgräbern in Bischbrunn**

Das Planungsbüro Leimeister, das für die Errichtung der Urnenerdgräber in Bischbrunn zuständig ist, hat mitgeteilt, dass die mit der Ausführung beauftragte Firma Pflanze & Garten leider im Jahr 2019 aufgrund von Personalengpässen mit den Arbeiten nicht mehr beginnen kann.

Sobald es die Witterung im neuen Jahr zulasse (Mitte – Ende Februar) werden die Arbeiten beginnen und auch zügig ausgeführt werden.

Die bauausführende Firma bittet die Gemeinde hierfür um Verständnis.

### **TOP 9.3 Zuwendungen für MLF der Freiwilligen Feuerwehr Oberndorf erhalten**

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass die Fördermittel der Regierung von Unterfranken für das MLF der Freiwilligen Feuerwehr Oberndorf in Höhe von 51.500,00 € bei der Gemeinde eingegangen sind.

#### **TOP 9.4 Fördermöglichkeiten beim Amt für Ländliche Entwicklung in Würzburg**

Für die an das Amt für Ländliche Entwicklung gerichteten Anfragen nach Fördermöglichkeiten für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftsraumes im Rahmen des Feuerwehrhausneubaues in Bischbrunn und die Sanierung des WC-Gebäudes am Festplatz in Oberndorf wurde Absage erteilt.

#### **TOP 9.5 Schlüsselzuweisungen 2020**

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass der Bescheid für die zu erwartenden Schlüsselzuweisungen im Jahr 2020 eingegangen ist.

Die Schlüsselzuweisungen belaufen sich auf 713.648,00 € im kommenden Haushaltsjahr.

#### **TOP 10 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

##### **TOP 10.1 Anfrage auf Verlegung der Januar-Sitzung**

Aus den Reihen des Gemeinderates wurde angefragt, ob man die Gemeinderatssitzung im Januar evtl. verlegen könnte.

Nach kurzer Diskussion im Gremium wird festgelegt, da sich leider kein geeigneter Termin finden lässt, der für alle Mitgliedern/-innen passend ist, dass die Sitzung wie ursprünglich geplant, am 28.01.2020 stattfindet.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Agnes Engelhardt um 21:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bischbrunn.

Agnes Engelhardt  
Erste Bürgermeisterin

Tanja Väth  
Schriftführer/in