



Gemeinde Erlabrunn

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES ERLABRUNN

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 13.02.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 23:07 Uhr  
Ort: im Rathaus Erlabrunn

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| 1  | Bebauungsplan "Wohnpark an der Würzburger Straße", Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, ggf. Satzungsbeschluss | BV/943/2020  |
| 2  | Bauantrag zur Errichtung einer Überdachung mit Nebenräumen, Fl.Nr. 4119, Schleusenweg  | BV/949/2020  |
| 3  | TSV Erlabrunn - Antrag auf Investitionskostenzuschuss  | BGM/309/2020 |
| 4  | Pfarr- und Gemeindebücherei Erlabrunn - Antrag auf Anpassung der Unterstützung   | BGM/313/2020 |
| 5  | Gemeinsame Beschaffung und Wartung von Atemschutzgeräten im Rahmen eines Atemschutzpools für den Landkreis Würzburg  | BGM/312/2020 |
| 6  | Pflasterung der Zufahrt Lagerhalle am Friedhof - Nachgenehmigung des Nachtrags NA1   | BV/948/2020  |
| 7  | Beschilderung des Wohnmobilstellplatzes am Erlabrunner Badensee  | BV/939/2020  |
| 8  | Anpassung des kalkulatorischen Zinssatzes für die kostenrechnenden Einrichtungen   | FV/231/2020  |
| 9  | Anpassung des Zinssatzes für die Sonderrücklagen der kostenrechnenden Einrichtungen  | FV/233/2020  |
| 10 | Kommunalwahl - Erfrischungsgeld für Wahlhelfer   | HA/669/2020  |
| 11 | Informationen und Termine  |              |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Benkert, Thomas

### Mitglieder des Gemeinderates

Appel, Jürgen

Emmerling, Peter

Freitag, Torsten

Hessenauer, Katja

ab 20:11 Uhr

Jahn, Inge

Klüpfel, Christian

Ködel, Jürgen 2. BGM

Körber, Jochen

Körber, Klaus

Kuhl, Wolfgang

Wischmeyer, Erhard, Prof. Dr.

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Mitglieder des Gemeinderates

Langhans, Eva

1. Bürgermeister Thomas Benkert eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates Erlabrunn, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Erlabrunn fest.

Der 1. Bürgermeister begrüßte die Mitglieder des Gemeinderats, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zur besonderen Sitzung am 13.02.2020, die für die Erlabrunner Geschichte eine bedeutende Gemeinderatssitzung, nämlich die letzte Gemeinderatssitzung in diesem Rathaus, in diesem Sitzungssaal war. Am 15.02.2020 wird der Umzug des Rathauses und der Verwaltung in das neue Bürgerhaus nebenan abgeschlossen. Am Dienstag, den 18.02.2020 ist das Rathaus von 14 bis 18 Uhr erstmals im neuen Bürgerhaus geöffnet für Passanträge, Beantragung von Führungszeugnissen, Bürgeranträge etc.

Am gleichen Tag wird eine kleine Eröffnungsfeier mit dem Gemeinderat, den VG-Mitarbeitern, den Mitarbeitern des Bauhofs, den Altbürgermeistern, den Nachbarn sowie den Planern und dem Präsidenten des Amtes für ländliche Entwicklung stattfinden.

Die offizielle Einweihung des Bürgerhauses mit Bürgerhof, Gewölbekeller und Scheune begehen wir am Sonntag, den 12.07.2020 mit einem Tag des offenen Bürgerhofs, zu dem wir viele Ehrengäste aus unserem Dorf, der Politik und Kirche erwarten.

Die heutige letzte Sitzung in diesem Saal ist es aus Sicht des 1. Bürgermeisters wert, zu Beginn der Sitzung ein bisschen zurückzublicken. Deshalb bat er den Gemeinderat, aber auch die anwesenden Gäste vor Beginn der Sitzung um ein gemeinsames Gruppenfoto. Er wies darauf hin, dass das Foto im diesjährigen Kalender der Dialektgruppe im Jahr 1970 entstand. Herr Simon Mayer filmte anschließend bei der Begrüßung für das Gemeindearchiv. Am 29.03.1969, am 4. Geburtstag des 1. Bürgermeisters, also vor fast genau 51 Jahren, fand hier in diesem Ratssaal die erste Sitzung im umgebauten Schulgebäude statt. Der 1. Bgm. zitierte anschließend einige Auszüge aus der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 29.03.1969. Die Planungs- und Umbauzeit betrug damals schon drei Jahre und zu dieser Zeit waren die Vorschriften und Auflagen mit Sicherheit noch nicht so vielschichtig wie heute.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Bebauungsplan "Wohnpark an der Würzburger Straße", Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, ggf. Satzungsbeschluss</b>
--------------	---

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind abzuwägen.

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Wohnpark an der Würzburger Straße“**

G E M E I N D E E R L A B R U N N  
L A N D K R E I S W Ü R Z B U R G

### **BESCHLUSSVORSCHLÄGE ZUR FÖRMLICHEN BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG**

(gem. § 4 Abs. 2 BauGB)  
UND ZUR FÖRMLICHEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.12.2019 insgesamt 22 Behörden und Stellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Bis einschließlich 31.01.2020 gingen die nachfolgend zusammengefassten Äußerungen ein.

**1. Behörden und Träger öffentlicher Belange, die sich nicht geäußert haben:**

Nicht geäußert haben sich folgende Institutionen:

- a) Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- b) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- c) Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandrat
- d) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
- e) Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- f) Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH
- g) Abwasserverband Maintal
- h) Gemeinde Veitshöchheim

**2. Behörden und Träger öffentlicher Belange, ohne Bedenken, Anregungen und Hinweise:**

- a) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- b) Mainfrankennetze GmbH
- c) Regionaler Planungsverband Würzburg
- d) PLEdoc GmbH
- e) Bayerisches Landesamt für Umwelt
- f) Deutsche Telekom Technik GmbH
- g) Gemeinde Margetshöchheim
- h) Markt Zelligen
- i) Gemeinde Leinach
- j) Gemeinde Thüngersheim

Aus dem Gemeinderat wurde nachgefragt, ob die Wasser- und Abwasserleitungen ausreichend für das Vorhaben dimensioniert sind. Hierzu erläuterte der 1. Bürgermeister, dass dazu keine Probleme bekannt sind.

**3. Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen:**

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Dr. Jochen Haberstroh Hofgraben 4 80539 München Vom 07.01.2020	
Zusammenfassung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bau- und Kunstdenkmalpflegerische	

<p>Belange:  Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände, für die Dacheindeckung sind naturrote - braune Ziegel zu verwenden. Die Fassadenfarben sollen sich am historischen Umfeld orientieren und nicht zu dunkel gewählt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der geforderten Punkte ist bereits vorgesehen. Zur Klarstellung sollen Sie in den textlichen Festsetzungen des BBP berücksichtigt werden.</p>
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange:  Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p><u>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</u>  Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><u>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</u>  Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. In der Planurkunde zum Bebauungsplan ist bereits ein textlicher Hinweis zum Vorgehen, falls bei Bau- und Erdarbeiten Bodenaltertümer aufgefunden werden sollten, enthalten. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.	
	<b>Beschluss:</b> Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0
Landratsamt Würzburg Herr Dürr Zeppelinstraße 15 97074 Würzburg Vom: 24.01.2020	
Zusammenfassung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Allgemeine Hinweise/Verfahren</p> <p>Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird gem. § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabensbezogenen Bebauungsplans. Dies erfordert, dass beide Pläne ausgelegt, als Satzung beschlossen und bekannt gemacht werden müssen. Hierzu ist grundsätzlich zu empfehlen, die beiden Pläne in einer Planurkunde zusammenzufassen.</p> <p>Im vorliegenden Fall liegen zwei getrennte Planurkunden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhabens- und Erschließungsplan, beide in der Fassung vom 15.11.2019, vor. Daher wird empfohlen in den Planurkunden, die dem Feststellungs- und Satzungsbeschluss zugrunde gelegt werden sollen, jeweils einen textlichen Hinweis anzubringen, dass der Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom ... Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ... ist. Zudem wäre eine körperliche Verbindung sinnvoll.</p> <p>Ferner ist bei getrennten Planurkunden der Wortlaut des Satzungsbeschlusses entsprechend um den Vorhabens- und Erschließungsplan zu ergänzen. Dies muss auch so in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. In die beiden Planurkunden soll ein entsprechender Vermerk auf das jeweils andere Dokument aufgenommen werden. Die Verfahrensvermerke werden nicht ergänzt, da der Vorhaben und Erschließungsplan Teil des Bebauungsplans ist. Eine gesonderte Nennung in den Verfahrensvermerken ist daher nicht notwendig.</p>

<p>2. Bauplanungsrecht/Städtebau</p> <p>Die Gemeinde Erlabrunn plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark an der Würzburger Straße“.</p> <p>Überplant werden soll ein Areal im Altort von Erlabrunn (ehemaliges Hotel Flach). Teil des Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan.</p> <p>Aus technischer Sicht folgende Anmerkung: In der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (2.2) wird der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe definiert. Es wird empfohlen, den Begriff „Gelände“ genauer zu definieren, beispielsweise natürliches Gelände / vorhandenes Gelände. Sonst bestehen keine Einwände.</p>	<p>Eine entsprechende Konkretisierung des Geländebezugs wird ergänzt. Die Höheneinstellung der Gebäude bezieht sich auf das natürlich vorhandene Gelände.</p>
<p>3. Immissionsschutz</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Erlabrunn wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gemeinde Erlabrunn hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark an der Würzburger Straße“ beschlossen.</li> <li>2. Beim Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 3.716 m<sup>2</sup> handelt es sich um das Areal des ehemaligen Hotels Flach. Dieses liegt im Südosten des Altortes von Erlabrunn, der im Flächennutzungsplan als M (gemischte Baufläche) dargestellt ist. Für das Bebauungsplangebiet soll als Art der Nutzung WA-e (eingeschränktes allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden. Die Einschränkung bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Vorgesehen ist, das stra-</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

<p>ßenseitig bestehende Hotel zum Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten umzubauen. Im rückwärtigen, westlichen Teil sollen noch 3 Mehrfamilienwohnhäuser entstehen.</p> <p>3. Unter Nr. 6.1 der Begründung ist ausgeführt, dass durch die angestrebte Nutzung Wohnen keine schädlichen Emissionen nach Außen entstehen und umgekehrt auch vom Bestand außerhalb des Gebietes keine schädlichen Emissionen ausgehen, die im Gebiet zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte führen könnten. (Anmerkung hierzu: In der unmittelbaren Nachbarschaft sind Wohnhäuser, Ferienwohnungen, Kindergarten).</p> <p>4. Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.</p>	
<p>4. Wasserrecht und Bodenschutz</p> <p>Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. Der Main, Gewässer I. Ordnung ist mehr als 60 m (ca. 160 m) entfernt.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist bzw. wird, soweit erforderlich.</p> <p>Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.</p> <p>Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch den Verfahrensführer (Gemeinde) im Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>



<p>Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.</p> <p>Durch das o. g. Bebauungsplanverfahren werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt.</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p>	
<p>5. Naturschutz</p> <p>Der vorliegenden Planung stehen keine grundlegenden naturschutzfachlichen Belange entgegen. Wie auch in der Begründung des B-Planes beschrieben, kann es durch Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden zu der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (i.S.d. §44 Abs. 1 BNatSchG) kommen, welche zu vermeiden sind.</p> <p>Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ÖAW, 2019) geht hervor, dass gebäudebrütende Vögel (Schwalben) von dem Vorhaben betroffen sind. Es liegen keine Spuren von Fledermäusen an und in den Gebäuden (inkl. Kellerräume) vor.</p> <p>Folgende Auflagen sind zu beachten und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen: Die Abrissarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.</p> <p>Es sind mindestens 6 künstliche Schwalbennester im direkten Umfeld der beeinträchtigten Gebäude anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Nisthilfen sind vor den Abrissarbeiten - der Entfernung der bestehenden Nester - und vor März (Beginn der Brutsaison) anzubringen. Die Standorte der Nisthilfen sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen und festzusetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beiliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird als Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans. Die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung (der Beeinträchtigung geschützter Arten) und zum Ausgleich (Ausbringung von 6 Nisthilfen) sind zwingend zu berücksichtigen. Von einer Kennzeichnung der geforderten Nisthilfen im Bebauungsplan wird abgesehen, um dem Vorhabenträger bei der Umsetzung eine gewisse Flexibilität zu wahren.</p>
<p>6. Kreisentwicklung</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes beabsichtigt die Ge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

<p>meinde Erlabrunn die planungsrechtliche Grundlage für die Reaktivierung eines rund 3.700 m<sup>2</sup> großen Areals im Innenortbereich zu schaffen. Auf dem Gelände eines ehemaligen Hotels soll auf Grundlage eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durch Umnutzung sowie Neubauten neuer Wohnraum in der Ortsmitte geschaffen werden.</p> <p>Das Vorhaben der Gemeinde Erlabrunn wird von Seiten der Kreisentwicklung begrüßt, da es mit der Entwicklung nach dem Leitbild „Innen vor Außen“ sowie der Schaffung von neuem Wohnraum zwei wichtige Aufgaben der nachhaltigen Siedlungsentwicklung annimmt.</p> <p>Gegen die Maßnahme bestehen keine Einwände.</p>	
<p>7. Denkmalschutz</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde verweist auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 07.01.2020, Az. P-2019-6288-1_S2.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Gesundheitsamt</p> <p>Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegt dem Bauamt im Landratsamt Würzburg noch nicht vor und wird baldmöglichst nachgereicht.</p>	<p>Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes ist nicht fristgerecht eingereicht worden. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung ist daher nicht erforderlich. Es ist jedoch nicht von negativen Gesundheitseinwirkungen vom und im Plangebiet auszugehen.</p>
	<p><b><u>Beschluss:</u></b> einstimmig zugestimmt Ja 11 Nein 0</p>
<p>Regierung von Unterfranken Frau Wiebel Petersplatz 9 97070 Würzburg Vom: 07.01.2020</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Unterfranken teilt folgendes</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Pla-</p>

<p>mit:  Eine Nahverdichtung im Altort wird zunächst positiv bewertet, insbesondere der Erhalt bzw. die Sanierung des ehemaligen Hotels an der Hauptstraße. Die Art der Bebauung wird jedoch kritisch gesehen und aus städtebaulicher Sicht als problematisch bewertet. Im Verhältnis zur umliegenden Bebauung des historischen Altorts passt sie sich in Körnung und Maßstäblichkeit nicht an und stört diese gewachsenen Strukturen eher. Auch im Hinblick auf den Umgang mit topografischen Gegebenheiten scheint das Volumen der geplanten Bebauung durch die geplanten Außenanlagen enorm hoch, was nicht den Zielen des Klimaschutzes entspricht</p>	<p>nung ist nicht erforderlich.</p> <p>Seitens der Gemeinde und auch des Landratsamtes wird die geplante Bebauung nicht als kritisch angesehen. Aufgrund des bestehenden Hotels Flach und der vorgesehenen straßenseitigen Einfriedung wird die neue Bebauung vom Altort bzw. der Würzburger Straße aus nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar sein. Das Ortsbild wird somit nicht wesentlich negativ beeinträchtigt. Das geplante Gebäudevolumen ermöglicht eine gute Ausnutzung des Baulandes. Grund und Boden ist ein nicht vermehrbares gut, die bestehenden Baulandpotentiale im Innenbereich sollen daher möglichst effizient ausgenutzt werden, insbesondere um einer neuen Inanspruchnahme von Bauland auf der grünen Wiese vorzubeugen. Der Grad der Versiegelung liegt nicht höher als das in der umliegenden Bebauung im hochverdichteten Altort ohnehin der Fall ist.</p> <p><b><u>Beschluss:</u></b>  einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0</p>
<p>Bayernwerk AG  Renz Günter  Dillberg 10  97828 Marktheidenfeld  Vom: 09.01.2020</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht. Im Baubereich befinden sich 20-kV-Mittelspannungskabel. Diese sind bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Weiter ist die Bayernwerk AG über die geplanten Maßnahmen im Vorfeld zu informieren. Es werden verschiedene Merkblätter zum Umgang mit den bestehenden Leitungen und zur weiteren Einweisung des Bauträgers beigefügt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p><b><u>Beschluss:</u></b>  einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0</p>

#### **4. Eingaben von Privatpersonen:**

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.12.2019 bis einschließlich zum 22.01.2020 wurden folgende Bedenken und Anregungen eingebracht.

<p>Familie Götz Flur Nr. 68 Schanzgraben 9 97250 Erlabrunn Vom: 22.01.2020</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Abs. 1) Begründungsinhalte: Auf Seite 3 Abs. 1 der Begründung wird ausgeführt, dass die Fläche prinzipiell in einem sogenannten 34er-Gebiet (im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach §34 BauGB) läge, jedoch die Gemeinde Erlabrunn eine verdichtete und dennoch mit der bisherigen Baustruktur verträgliche Bebauung anstrebe. :- Nach welchen Kriterien will man sich hier ein abschließendes Urteil bilden können, wenn die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte digitale Flurkarte (DFK) schon nicht vollständig die Bebauung im Umfeld abbildet und aus den Unterlagen auch zudem keine Verträglichkeitsbetrachtungen und Nachweise (z.B. anhand von Schnitten und aussagekräftigen Perspektiven im Konsens mit dem relevanten Umfeld) hervorgehen. -Die alleinige Betrachtung des Vorhabens von oben scheint hier wenig ausreichend und geeignet um sich ein begründetes Urteil bilden zu können (insbesondere nicht für die von der Planung betroffene Nachbarschaft und/oder die interessierten Bürger, welche fachlich ansonsten keinen Umgang mit der Planungsmaterie haben). Das gezeigte Planmaterial zur allgemeinen Information auf der Bürgerversammlung Ende Oktober 2019 (welche man, nebenbei bemerkt, in den Unterlagen versucht mit einer frühzeitigen Beteiligung gern § 3 Abs I BauGB gleichzusetzten) war diesbezüglich nicht aussagekräftiger</p>	<p>Die Kenngrößen nach denen die Beurteilung erfolgt, ob ein Bauvorhaben sich im Maß der baulichen Nutzung der Umgebung einfügt sind nach geläufiger Rechtsprechung die Anzahl der Vollgeschosse, die überbaute Grundfläche im Verhältnis zum Baugrundstück (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen. Als Bauweise sind in der BauNVO (§ 22) die offene und die geschlossene Bauweise definiert. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Definition einer abweichenden Bauweise (bspw. durch halbseitige Grenzbebauung). Die genannten Parameter sind im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig geklärt. Aus der DFK geht der Bebauungsumfang im näheren Umfeld hervor. Auch der ungebildete Laie kann bei Betrachtung der Bebauung, die den Altort von Erlabrunn prägt die Anzahl der Geschoße abzählen und im Luftbild ( <a href="http://www.bayeratlas.de">www.bayeratlas.de</a> ) sehen, wie dicht der Altort bebaut ist und dies ins Verhältnis zu Planung setzen. Der B-Plan setzt die offene Bauweise fest. Teilweise finden sich im Altort ja noch dichtere Bauweisen, wie z.B. die in den Realteilungsgebieten Mitteldeutschlands typischen Hakenhöfe mit einseitiger Grenzbebauung. Die Planunterlagen enthalten Ansichten und Schnitte des bestehenden Hotels und der geplanten Neubebauung. Zusätzliche Perspektiven sind zum Verständnis der Planung nicht erforderlich und würden die Planungskosten unnötig in die Höhe treiben. Eine unzumutbare Informationsbeschaffung oder bewussten Zurückhaltung von Informationen kann daher wohl nicht unterstellt werden. Im Übrigen prüft auch die Fachbehörde, hier das Landratsamt Würzburg die Aussagen und die Zulässigkeit des Vorhabens. Hinsichtlich des Verfahrensvermerks zur frühzeitigen Beteiligung hat es in der Planurkunde einen Fehler gegeben,</p>

	<p>der entsprechende Vermerk wird daher ersatzlos gestrichen. Im Falle eines Bebauungsplans der Innenentwicklung kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ein beachtlicher Verfahrensfehler liegt also nicht vor.</p>
<p>Abs. 2)  Auf Seite 3 Abs. 3 der Begründung heißt es weiter „da die baulichen Maßnahmen zügig durchgeführt werden sollen und die Gemeinde aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (an prominenter Stelle im Altort) gestalterisch mehr in das Vorhaben eingebunden sein möchte als es in einem Vorratsbebauungsplan der Fall sein kann, habe man sich für die Möglichkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden.“ Die Interessen eines möglichen Investors (mit stark wirtschaftlichen Zielvorstellungen bzw. Hintergrund) können die Gemeinde vielleicht zum Handeln motivieren, aber wohl kaum Anlass und Begründung für eine schnelle Bebauungsplan-Aufstellung sein, um letztendlich eine geordnete städtebauliche Ordnung für ein Gebiet sicherzustellen. Hierzu sollte die Gemeinde sich unabhängig bzw. losgelöst von Investorenvorstellungen (im öffentlichen Interesse an einer Planung) frühzeitig Gedanken machen; wozu ein „Vorratsbebauungsplan“ (wie er in den Unterlagen genannt wird - im juristischen Sprachgebrauch als Angebotsbebauungsplan bezeichnet) sehr wohl geeignet ist, um eben gerade einen „prominenten Ortsteil“ mit historischen, denkmalgeschützten Anteilen vor einer ungeordneten u. ungewollten städtebaulichen Entwicklung zu schützen. Hierzu sollte ein Bebauungsplan, der allgemeingültige Rechtswirkung entfaltet, eben auch entsprechende Regelungen enthalten, die wichtige, grundsätzlich und gewollte Sachverhalte (in den Grundzügen der Planung) deutlich macht und allgemein-gültig festsetzt; das Gleiche gilt es für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzuwenden, so dass dieser auch ohne Vorha-</p>	<p>Seit der deutschen Wiedervereinigung (es gab einen Vorgänger in der DDR) hat man das Rechtsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen. Der rechtlichen Interpretation des Einwandführers muss hier deutlich widersprochen werden. In einem Vorratsbebauungsplan hat die Gemeinde die Möglichkeiten des Katalogs § 9 des BauGB um Festsetzungen für das Plangebiet zu treffen. Ihr stehen daneben noch Möglichkeiten offen, gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 Bay-BO zu treffen. Wer in der Verwaltungs- und Planungspraxis tätig ist weiß, dass gestalterischen Vorgaben immer zuerst der Versuch zugrunde liegt, unpassende bzw. störende Architektur zu verhindern. Ein Vorratsbebauungsplan, auch wenn er noch so gut gemacht ist, bietet dem Bauherren und dessen Planer fast immer die Möglichkeit, ein Schlupfloch zu finden. Nachdem die Kommune im Vorratsbebauungsplan die Grenzen vorher absteckt, kann der Bauherr sein Vorhaben, auch wenn es der Gemeinde nicht zusagen sollte realisieren, da er ja Vertrauensschutz für die geltenden Bauregeln genießt. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingegen stellt zwar der Bauwerber seine Planung vor, die Gemeinde hat aber keine Verpflichtung diese gutzuheißen. Bis zum Satzungsbeschluss hat die Gemeinde „die Hand auf dem Vorhaben“. In diesem Verfahren (also der vorhabenbezogenen Bebauungsplan) kann die Kommune zum einen weitaus detailliertere Unterlagen fordern. So kann daher auf die äußere Gestaltung der Gebäude mehr Einfluss genommen werden, selbstverständlich natürlich auch auf Gebäudestellung, Kubatur, Bauweise etc. Gerade beim Vorratsbe-</p>

<p>ben- und Erschließungsplan (bei gegebenenfalls Nichtdurchführung des Projektes mit dem derzeitigen Investor) eine sinnvolle Rechtswirkung beibehält.</p>	<p>bauungsplan, weiß man nur ungefähr, wie das planerische Ergebnis aussehen kann, beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt bereits eine konkrete Planung vor, die umgesetzt werden soll. Gem. § 12 BauGB bedarf der Wechsel des Investors bzw. des Planungsträgers immer der Zustimmung der Gemeinde. Ebenso ist der Vorhaben- und Erschließungsplan elementarer Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat ohne dem Vorhaben und Erschließungsplan keine Rechtswirkung.</p>
<p>Abs. 3) Auf Seite 4 Abs. 1 der Begründung wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, da dort für einen Großteil des Areals eine Hotelnutzung vorgesehen bzw. dargestellt ist. -Dies widerspricht jedoch dem grundsätzlichen Entwicklungsgebot nach § 1 Abs. 2 BauGB, und kann auch nicht als Begründung für die Verfahrenswahl nach § 13a BauGB herangezogen werden; hier führt der in Anspruch genommene Ermessensspielraum der Gemeinde wohl über den vom Gesetzgeber zugestandenen hinaus. -<i>Ergänzende Anmerkungen: Der Bebauungsplan muss gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB konkretisiert werden. Diese gesetzliche Maßgabe kann nicht konterkariert werden, allem voran als vorliegend die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes wesentlich berührt werden.</i></p>	<p>Der Gesetzgeber sieht es ausdrücklich vor, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13 a BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, vom Flächennutzungsplan abweichen können. Der Flächennutzungsplan ist anschließend im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. (Anmerkung: der Flächennutzungsplan ist in die Jahre gekommen und bedarf ggf. einer Überarbeitung)</p>
<p>Abs. 4) Die in der Tabelle auf Seite 4 in Gliederungspunkt 2.2 (Verfahrensverlauf) der Begründung ausgeführte Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht mit der Information zum Projekt im Rahmen der alljährlichen Bürgerversammlung gleichzusetzen (vgl. hierzu die Empfehlungen und gesetzlichen Verfahrensvorschriften zur frühzeitigen Öffentlich-</p>	<p>Hierzu wurde bereits eine Aussage getroffen. (Siehe Abs. 1)  Die genannten Daten sind für die Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erheblich, da sie keinen Beitrag dazu leisten die Planung zu verstehen. In der Beschlussfassung werden natürlich alle Verfahrensvermerke vollständig einge-</p>

<p>keitsbeteiligung).</p> <p>-Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass einige der in der Tabelle fehlende Daten (Datum des Aufstellungsbeschlusses inkl. amtlicher Bekanntmachung und Datum des Auslegungsbeschlusses) aufgrund ihres Informationsgehalts durchaus hätten ergänzt werden können, da sie zum Zeitpunkt der Fortschreibung der Unterlagen sehr wohl bekannt gewesen sein dürften.</p>	<p>tragen.</p>
<p>Abs. 5)</p> <p>In der Begründung auf Seite 6 in Gliederungspunkt 3.4 (Verkehrerschließung) wird unter Ziffer I die fußläufige Erschließung durch den historischen Torbogen beschrieben, der zukünftig nicht mehr als Pkw-Einfahrt genutzt werden soll; „sondern nur noch für Fußgänger und Radfahrer geöffnet bleibt, um den dahinterliegenden Innenhof als ruhigen Wohnhof für das Anwesen nutzen zu können“. Dies kann und sollte mittels einer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden, da eine bloße Absichtserklärung in der Begründung rechtlich für die Umsetzung nicht ausreicht. <i>-Ergänzende Anmerkungen: Nach Art. 3 Abs. 2 DSchG sind die Gemeinden gehalten, auch im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht zu nehmen. Inwieweit dies im Zusammenhang mit der denkmalfachlich bedeutenden Toreinfahrt geschehen ist, lässt sich den beigefügten Unterlagen leider nicht entnehmen.</i></p>	<p>Das BLfD wurde als Denkmalbehörde am Verfahren beteiligt. Nachdem von der Behörde keine Auflagen kommen, kann man der Gemeinde wohl kaum ein Pflichtversäumnis unterstellen. Im Übrigen ist die textliche Festsetzung A 5.1 für Verkehrsflächen ausreichend, um ein Einfahren von anderen Personen, als die, welche im ehemaligen Hotel und dem Denkmal an der Würzburger Straße wohnen zu verhindern. Mehr kann die Bauleitplanung nicht leisten. Weitergehende Kontrollen oder Auflagen wären durch die Gemeinde als zuständige Verkehrsbehörde der Gemeindestraße zu erbringen. In der textlichen Festsetzung B 3.3 wird zudem festgelegt, dass die bestehende und unter Denkmalschutz stehende Toranlage zu erhalten ist.</p>
<p>Abs. 6)</p> <p>Zu Ziffer zwei im gleichen Gliederungspunkt (3.4 Verkehrerschließung für den motorisierten Verkehr) zur (alleinigen) Erschließung bzw. geplanten HAUPTerschließung des Areals stellt sich die Frage, ob hier nicht hinsichtlich der zu erwartenden verkehrlichen Belastung eine verkehrliche und immissionsschutzfachliche Untersuchung sinnvoll und notwendig wäre bzw. ist, die Aufschluss über die Verträglichkeit und Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlage gibt. Denn durch die drei neu</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Würzburg am Verfahren beteiligt. Von der Fachstelle wurden keine Bedenken vorgetragen. Da sich die Einfahrt in das Areal unmittelbar an der hochfrequentierten Würzburger Straße befindet, dürfte die hinzukommende Lärmbelastung sich wohl prozentual gering auswirken. Aufgrund der früheren Hotelnutzung wird sich die verkehrliche Belastung insgesamt wohl kaum auf das Gebiet insgesamt signifikant erhöhen. Das Ziel 3.2 des Landesentwicklungspro-</p>

geplanten Mehrfamilienhäuser (mit je 6 Wohneinheiten) zuzüglich des Bestandes, dem Hotelgebäude an der Würzburger Straße, welches (mit 9 Wohneinheiten) umgenutzt werden soll, zuzüglich dem historischen denkmalgeschützten Fachwerkhaus (mit ca. 2 Wohneinheiten), multipliziert mit einer geschätzten durchschnittlichen Pkw-Anzahl von 1-1,5 Pkw/WE, ergibt sich für den Einmündungsbereich der Schustergasse ein zusätzliches Pkw-Aufkommen von insgesamt ca. 43,5 Fahrzeugen; das dem derzeitigen Fahrzeugaufkommen (bei gleichem Berechnungsansatz mit ca. 9 Fahrzeugen) hinzuzurechnen ist. Dies entspricht einer zukünftigen Spitzenbelastung von insgesamt ca. 52,5 Fahrzeugen (in den Stoßzeiten), die auf den Einmündungsbereich der Schustergasse Ecke Würzburger Straße zukommt; was einer Steigerung gegenüber dem derzeitigen Verkehrsaufkommens um ca. das 5-fache entspricht. Legt man dieses zu erwartende Fahrzeugaufkommen vergleichsweise auf einen Straßenzug mit dichter Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet um, kommt man dort auf eine Erschließungs-Straßenlänge von mind. 375 Metern, auf die sich der Verkehr verteilt; einem Wert, der über dem 10-fachen dessen liegt, was nach aktueller Planung auf ca. 30 Meter (nicht ausgebaut) der Schustergasse zur Würzburger Straße hin abwickelt werden soll. In allgemeinen Wohngebieten wären ganz andere Rückstaulängen möglich, auf Straßen mit – in der Regel – ganz anderen Ausbaubreiten. Dennoch wird in Gliederungspunkt 6.1 das Thema „Emissionen und Immissionen“ sehr lapidar abgearbeitet. Ähnlich verhält es sich mit Angaben (Fakten und Werten) zum geplanten Zuwachs an Wohneinheiten und dem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das durch die Planung resultiert, wozu in der Begründung so gut wie keine Ausführungen zu finden sind. -Warum? Wird hier der Verdichtungszuwachs (an zusätzlich geplanten Wohneinheiten, Verkehr, etc.) mit seinen möglichen Auswirkungen völlig unterschätzt? Oder will man sich bewusst

gramms (LEP), „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, ist wohl kaum ohne eine Zunahme von Bewohnern und deren Fahrzeugen zu bewerkstelligen. Da es sich beim Altort um eine über die Jahrhunderte gewachsene Struktur handelt können nicht alle Rahmenbedingungen optimiert werden, wie das beispielsweise bei einer Planung auf der grünen Wiese der Fall ist.

Die Bündelung der Einwohner im Altort mit seinen nahegelegenen Versorgungsangeboten sowie seiner öffentlichen und sozialen Infrastruktur trägt wesentlich zur Verringerung des Verkehrsaufkommens bei.

Aus dem Gemeinderat wurde einerseits darauf hingewiesen, dass die Schustergasse sehr schmal ist und durch das Vorhaben künftig stark frequentiert sein wird. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass sich hier ein neuer Unfallschwerpunkt in Erlabrunn entwickeln könnte. Dem wurde jedoch aus dem Gemeinderat entgegen gehalten, dass die Verkehrszahlen im Schanzgraben zu den Bring- und Holzzeiten der Kindertagesstätte wohl deutlich höher sein dürften und hier keine Probleme bestehen. Zudem hat der Investor einen Teil seiner Grundstücksfläche zur Verbreiterung der Einfahrt und damit der Schustergasse zur Verfügung gestellt.



<p>zu diesen Themen nichtkonkret äußern?  <i>Ergänzende Anmerkungen: Die Verkehrsplanung einschließlich der Verkehrsbedien-  ung ist wichtiger Bestandteil der Bauleit-  planung. Dabei soll eine Vermeidung und  Verringerung von Verkehr ausgerichtet  städtebauliche Entwicklung besonders  berücksichtigt werden (1. Abs. 6 Nr. 9  BauGB). Vorliegend werden jedoch signifi-  kante verkehrliche Aspekte schon bereits  in der Abwägung nicht ausreichend be-  rücksichtigt. Bei der Planung müssen im  Hinblick auf weitere Verkehrsbelastungen  jedoch geeignete Lösungen angeboten  und die notwendigen Maßnahmen durch-  geführt werden, wobei diese Planung  keinerlei Konkretisierungen umfasst.</i></p>	
<p>Abs. 7)  Die unter Gliederungspunkt 3.5 (Be-  bauung, Nutzung und Umwelt) in Ab-  satz 2 ausgeführte „praktisch kom-  plette Versiegelung des Bestandes“ ist  in den Ausführungen wenig differen-  ziert dargestellt und keineswegs be-  wertet. Dies lässt den Eindruck ent-  stehen, dass man mit der vorliegen-  den Planung im Grunde alles nur noch  besser machen kann. In einem darauf-  folgenden ergänzenden Satz wird da-  mit die bislang unversiegelte Fläche  im nord-westlichen Bereich des Plan-  gebietes (die Fl. Nr. 25 mit ca. 1150  Quadratmetern) „verniedlichend“ dar-  stellt; eine Fläche die aber knapp ein  Drittel des Plangebietes ausmacht. -  Dieser Bereich wurde auch bei der  Untersuchung und Abhandlung zu den  „Naturschutzfachlichen Angaben zur  speziellen artenschutzrechtlichen Prü-  fung“ nicht näher mitbetrachtet; ob-  wohl er aufgrund seiner Eigenart  (gänzlich un bebaut, in der Vergan-  genheit als Parkanlage angelegt und  für das Hotel und Gästehaus genutzt),  in den letzten Jahren im Zuge der Ho-  tel-Nutzungsaufgabe in seiner Pflege  und dem Unterhalt vernachlässigt und  (überwiegend) sich selbstüberlassen  wurde und sich natürlich entwickeln  konnte. Der ökologische Wert der Flä-  che wird in der vorliegenden Planung  nicht gewürdigt, ebenso wenig wie  seine Bedeutung für die Durchgrünung  des Ortes, seine Qualität für gesunde</p>	<p>Auch in Bezug auf diesen Vortrag ist  auf das Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor  Außenentwicklung) des LEP´s hinzu-  weisen. Es ist weitaus ökologischer,  den Wohnraumbedarf auf vorhandenem,  bebauten oder teilweise un bebautem  Terrain ohne Biotopverbände zu befrie-  digen, als ein neues Baugebiet im Au-  ßenbereich auszuweisen und neue Er-  schließungen anzulegen. Im Übrigen  verbleiben Grünflächen hinter den Ge-  bäuden, jeweils auf der Westseite. Die-  se werden im Vorhaben und Erschlie-  ßungsplan dargestellt. Bisher wurde  das Erfordernis nicht gesehen zu deren  Bepflanzung im Bebauungsplan spezifi-  zierende Festsetzungen zu treffen, da  der Vorhabenträger durchaus ein Eigen-  interesse daran hat die Außenbereiche  attraktiv zu gestalten.  Es ist nicht notwendig die genannte bis-  lang unversiegelte Fläche in der spezi-  ellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu  betrachten, da hier kein Verdacht auf  besonders geschützte Arten nach dem  BNatSchG oder der europarechtlichen  FFH-Richtlinie besteht. Dieser Ansicht  sind sowohl die beauftragten Biologen  als auch die Untere Naturschutzbehör-  de, welche deren Gutachten geprüft und  nicht beanstandet hatte.  Im Verfahren wurde als Fachbehörde  die Untere Naturschutzbehörde im  Landratsamt beteiligt. Von dieser ka-  men keine Einwände, sodass davon  auszugehen ist, dass die naturschutz-</p>

Wohn- und Arbeitsverhältnisse (die Sauerstoff- und Frischluftproduktion sowie Staubfilterung und -bindung), seine ausgleichende Wirkung für das Klima und den Wasserhaushalt. Der enorme Verlust an Grünstrukturen und Freifläche kann durch die Wahl der Verfahrensart nicht ausgeglichen werden und wird auch im Bebauungsplannentwurf nicht angemessen durch Festsetzungen für die Grünordnung aufgefangen. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Grünordnung gibt es keine einzige Festsetzung, die die Qualität der Freifläche sicherstellt (und das in Zeiten des Klimawandels und des Insektensterbens). Dem entgegen wird das Maß der Flächenversiegelung dadurch noch erhöht, dass mit dem eingesetzten „verschärften Abstandsflächenrecht“ (gern. Art. 6 Absatz 7 Ziffer 2 BayBO - daraus geforderte 0,4 H der Wandhöhe) größere Baufester für mehr Wohnungen entstehen können; die aber nachfolgend wiederum einem höheren Stellplatzbedarf auslösen. ... Hier wird eine Chance für eine hochwertige Entwicklung in einem nicht unwesentlichen Teilgebiet der Gemeinde im Ortszentrum vergeben. - Jedoch scheinen die Themen Ökologie und Naturschutz sowie Ressourcenschonende und nachhaltige Planung im ländlich-kommunalen Planungsraum bei weitem noch nicht in der Form angekommen zu sein, wie im städtischen Raum, wo sie inzwischen mit hoher Brisanz und Priorität zum Planungsalltag gehören. Muss man zufälligen Entwicklungen und Interessen potentieller Investoren nicht so viel Raum geben. Kann man hier nicht wie andernorts planen, wo man bereits verstanden hat; dass es wichtig geworden ist lebensnotwendige Prioritäten zu setzen und dass ein gesundes Miteinander auch auf gegenseitiger Rücksichtnahme beruht. -

*Ergänzende Anmerkungen: Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB): 'Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechend dieser Zielsetzung u.a. die Belange*

rechtlichen und ökologischen Belange ausreichend gewürdigt wurden. Insgesamt ist der bestehende ökologische Wert im Plangebiet überschaubar. Die bestehenden Freiflächen werden stark durch den umgebenen Bebauungsbestand geprägt und weisen keine übergeordnete Bedeutung für das Kleinklima oder den Wasserhaushalt auf. Zudem wird die Lage hier wohl etwas zugespitzt dargestellt. Die Behauptung, durch die Planung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder gar eine menschenwürdige Umwelt bedroht ist vollkommen haltlos. Die Verringerung der Abstandsflächen ist baurechtlich nicht bedenklich und mit dem Gebot der Innenentwicklung zu begründen. Hinsichtlich des Einfügens in den Maßstab der verdichteten Umgebungsbebauung im Altort ist aus städtebaulicher Sicht kein Konflikt absehbar.

<p><i>des Umweltschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 7 BauGB). Diese Aspekte sind im Rahmen des vorliegenden Entwurfes scheinbar gänzlich ausgeblendet worden.</i></p>	
<p>Abs. 8) Die im Gliederungspunkt 4 der Begründung (Begründung der wesentlichen Festsetzungen) mit Gliederungs-Unterpunkt 4.1 dargestellten „Grundzüge der Planung“ lassen aufgrund der unschlüssigen Formulierung die Vermutung zu, dass die Gemeinde nicht wirklich ein Konzept für die örtliche Entwicklung und Stärkung des „innenörtlichen Infrastruktur“ vorzuweisen hat. Denn durch die Erhöhung des Bevölkerungsanteils (bzw. „der Wohnbevölkerung“) lässt sich kaum eine gesunde innerörtliche Entwicklung sicherstellen. Hierzu wäre vielmehr eine Konzeptplanung bzw. eine „Masterplanung für die örtliche Entwicklung“ sehr gut geeignet, auf die man konkrete Bauleitplanungen und jeweils anliegende Planungen abstellen könnte. Da hier aber ganz stark auf das Vorhaben abgestellt wird, verliert man sich in den Formulierungen der Begründung immer wieder schnell in Ausführungsparametern der Investorenplanung, für die, durch die vorliegende Bauleitplanung - lediglich Planungsrecht geschaffen werden soll. Die im letzten Satz dazu ausgeführte städtebauliche Anordnung des rückwärtigen Gebäudes (Haus A) - „nahezu parallel zum ehemaligen Gästehaus“ - lässt durchaus - andere Varianten zu, insbesondere in seiner unmittelbaren Lage; vorausgesetzt, man will mit einer Planung nicht nur die Vermarktung eines Areals sicherstellen, sondern auch gesunde Wohnverhältnisse in einem Gebiet schaffen. -Nähere Ausführungen hierzu später an anderer Stelle.</p>	<p>Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker und Metzger werden wohl kaum von Verkehrsteilnehmern frequentiert, welche sich von Zellingen nach Würzburg bewegen. Selbst Erlabrunner Ortsbürger, die in den Wohngebieten wohnen, sind nicht davor gefeit, wenn Sie schon im Auto sitzen und Ihre anderen Einkäufe andernorts tätigen, auch dort die Besorgungen in diesem Lebensmittelsegment zu machen. Bei Menschen, die im Altort leben ist die Neigung zu Fuß oder per Rad die Versorgungseinrichtungen im Ort aufzusuchen logischerweise größer. Was hieran unschlüssig sein soll, lässt der Verfasser der Einwendung offen. In Erlabrunn fehlt ein größerer Einzelhandelsbetrieb. In sämtlichen Einzelhandelsgutachten spielt die Anzahl der Einwohner und deren Kaufkraft eine entscheidende Rolle bei der Bewertung und Entscheidung über mögliche Ansiedlungen. Dies ist inzwischen auch Allgemeinwissen und auch ohne Fachkenntnisse logisch. Die Gemeinde hat daher ein vitales Interesse an einer Erhöhung der Bevölkerungszahl. Dies gilt sinngemäß gleichermaßen für die Gastronomie. Angesichts des demographischen Wandels muss eine Kommune auch zusehen, junge Familien zum Zuziehen zu bewegen um die geschaffenen Räumlichkeiten und das Personal zur Betreuung von Kindern und Kleinkindern sinnvoll und wirtschaftlich nutzen zu können. Eine übergeordnete „Masterplanung für die örtliche Entwicklung“ liegt nicht vor. Inwiefern diese notwendig ist um Aussagen für drei neu entstehende Einzelgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zu treffen bleibt fraglich. Richtig ist, dass das Gebäude A anders eingestellt werden könnte und auch an</p>

	<p>anderer Stelle stehen kann, ebenso wären auch mehrere Gebäude denkbar. Die Formulierung wird in der Begründung geändert.</p>
<p>Abs. 9)  Dies wird durch die sehr „unbestimmte“ (und rechtlich nicht fundierte) Festsetzung eines „eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes“ nicht besser dargestellt. Will man tatsächlich (wie auf Nachfrage bei der VGM zur Auskunft gegeben wurde) seitens der Gemeinde gewerbliche Nutzungen am Standort ausschließen, so wäre die Festsetzung einer anderen Gebietskategorie (z.B. eines WR's) sicher besser geeignet, als die gewählte. Dennoch müssten darüber hinaus weitere Festsetzung hinzu formuliert werden, um unerwünschte Nutzungen explizit auszuschließen (was durchaus gängige und rechtsichere Praxis ist; die Formulierung muss halt passen). Wenn es tatsächlich wichtige städtebauliche Konzeptvorstellungen der Gemeinde gibt, dann sollten sich diese unbedingt in einer projektunabhängigen Bauleitplanung wiederfinden und zudem klar, umfassend und allgemeinverbindlich formuliert sein; Entsprechendes gilt für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (aber bitte nicht in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)). So behält man ein Rechtsinstrument in der Hand, selbst wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan gegenstandslos werden sollte (er muss lediglich über entsprechende und ausreichende Inhalte verfügen). Denn letztendlich gibt es keine Garantie für die Umsetzung einer Investoren-Planung, wenn sie nicht über die Bauleitplanung hinaus zudem ausreichend und umfassend vertraglich gesichert ist. So hat man als Gemeinde zumindest, unabhängig davon, seine städtebaulichen Planungsziele in einer vom VEP unabhängigen (diesem übergeordneten) und weiterwirkenden Satzung sichergestellt.  Doch nun nochmals zurück zur davor angesprochenen festgesetzten Gebietskategorie (dem WAe, einem; eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet“), was als „zu unbestimmte Festsetzung“</p>	<p>An dieser Stelle fehlt offensichtlich erneut das grundlegende baurechtliche Verständnis, vielmehr besteht „gefährliches Halbwissen“. Die Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO ist in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht notwendig, da es um ein konkretes Vorhaben geht und nicht eine Nutzungsspanne angegeben wird, in denen sich die spätere Nutzung „bewegen“ kann. (Siehe § 4 BaUNVO → allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet) Der Abs. 3a des § 12 BauGB formuliert ganz klar: „Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ Zur Klarstellung: Das rechtliche Gefüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus dem „eigentlichen“ Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Alle drei Bestandteile müssen zwingend vorliegen, damit Rechtskraft besteht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag (rechtlich bindend) dazu die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bebauung in einer angemessenen Frist herzustellen. Diese ist baurechtlich dann genehmigungsfähig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Hier können weiterführende Auflagen getroffen werden, welche im VEP nicht abzubilden sind, bspw. hinsichtlich des Artenschutzes oder des Immissionsschutzes. Alle weiteren Festsetzungen im</p>

<p>zur Unwirksamkeit einer Bauleitplanung führen kann.</p>	<p>Bebauungsplan sind mehr oder wenig nur zur Veranschaulichung da und sind entbehrlich, da das Vorhaben bereits im VEP ausreichend detailliert geregelt ist. Es gibt bspw. den Extremfall eines sogenannten „Trauerrandbebauungsplans“, hier wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans nur der Geltungsbereich abgegrenzt, alles andere regelt der VEP. Rechtlich ist das möglich. Die vorliegende Planung ist daher rechtssicher.</p>
<p>Abs. 10) Dass man in Gliederungspunkt 4.3 (beim „Maß der baulichen Nutzung“) auf den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ abstellt ist bemerkenswert, dennoch orientiert man sich mit der gewählten Festsetzung von max. 0,4 für die GRZ am max. höchstmöglichen Maß der BauNVO, ohne sich (so die vorliegende Planung) darüber hinaus weiterführende und „Ideen-reichere“ Gedanken über eine noch sozialverträglichere und flächensparendere Anordnung zu machen. - Ließe sich doch für das „Schutzgut Boden“ in der Planung durchaus mehr herausarbeiten (insbesondere bei der Anordnung von Haus A), um den Grad der Flächeneinsparung zu optimieren und um Raum für eine sozialverträgliche Freiraumplanung zu schaffen und diese mit grünordnerischen Festsetzungen entsprechend sicherzustellen.</p>	<p>Zu dem Sachverhalt wurde sich bereits geäußert. Wie oben ausgeführt ist es logisch die Baulandreserven in zentralörtlicher Lage optimal auszunutzen und auch den höchsten Wert, den der Gesetzgeber vorgibt zu wählen. Hier lockerer zu bebauen wäre geradezu widersinnig und würde in letzter Konsequenz dann wieder zu Baulandausweisungen im Außenbereich führen, was man aber eben nicht will.</p>
<p>Abs. 11) Zur Festsetzung der max. Wandhöhe (vgl. hierzu die Ausführungen in Gliederungspunkt 4.4 zur „Wandhöhe“, auf Seite 7 der Begründung) hat man sich den Ausführungen nach am vorhandenen „ehemaligen Hotelgebäude“ orientiert; an einem Gebäudebestand aus einer früher zugelassenen, aber inzwischen aufgegebenen Nutzung, der sich in seiner Körnung vom innerörtlichen Maßstab sichtbar abhebt bzw. „exponiert“ darstellt und so kaum als Maßstab für eine Ortsbild-typische städtebauliche Struktur und ein dem entsprechendes angemessenes Bauvolumen herangezogen werden kann. Zu dieser Auffassung muss man zwangsläufig</p>	<p>Das Plangebiet liegt zwischen dem großen Mehrfamilienhaus am Schanzgraben (was der Einwendungsführer komplett in seiner Argumentation ausblendet) mit knapp 40m Gebäudelänge und drei Geschossen + Dach sowie dem Hotel und dem Kindergarten als größere Baukörper. Aktuell finden sich auch große Nebengebäude auf dem Areal selbst. Ohne B-plan wäre also durchaus das Recht ableitbar im Falle der Bebauung nach §34 BauGB diese größeren Gebäude als Maßstab anzusetzen. Selbst das Wohnhaus Würzburger Straße Nr. 15 (ca. 12,00m x 15,00m) bewegt sich in der Größenordnung der Planung. Die geplanten Neubauten sind</p>

<p>kommen, wenn man sich den Schwarzplan der Gemeinde mal etwas genauer ansieht. Dann stellt man sehr schnell fest, dass es nur sehr wenige bauliche Anlagen im Ort gibt, die sich in dieses Größenraster einreihen (wie Kindergarten, Meisnerhof, Turnhalle, Rathaus mit Weckesser-Haus und Feuerwehrhaus mit Bauhof). Dann dürfte die lange Liste der größeren Bauvolumen mit dem Hotelanwesen und dem ehem. Gästehaus bereits am Ende angelangt sein. Danach geht es in der Größenordnung an Bauvolumen weiter, in die sich die neu geplanten Häuser A-C eingruppiert lassen; mit einer Körnung, die auch noch über dem typischen ortsbildprägenden Maß liegt (also immer noch nicht dem Regelfall entsprechen, sondern eher der Ausnahme). Zu diesem Ergebnis müsste man selbst bei einer § 34er-Betrachtung kommen: (zur Beurteilung eines Vorhabens nach folgendem Grundgedanken der Gesetzgebung, „... zulässig ist, was sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“); bei einer Prüfung eines Vorhabens hinsichtlich seiner „örtlichen“ städtebaulichen Verträglichkeit, in einer Umgebung (einem Gebiet) ohne Bebauungsplan.</p>	<p>zweigeschossig und talseits haben sie eine dreigeschossige Wirkung. Dies ist bei den meisten Gebäuden entlang der Ostseite der Würzburger Straße der Fall. Warum nun die kleinen Einfamilienhäuschen als prägend für die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen werden sollen, ist nicht nachvollziehbar und auch juristisch nicht haltbar.</p>
<p>Abs. 12) Zu den Ausführungen in Gliederungspunkt 4.5 zur „Bauweise“ ist zunächst anzumerken, dass die sogenannte „halboffene Bauweise“ aus dem Gesetzeswortlaut (bzw. aus der gesetzlichen Definitionen heraus) so nicht bekannt ist. Sich für die offene Bauweise zu entscheiden erscheint dennoch richtig. Schade, dass man sich dann in der Begründung zur gewählten Bauweise hinsichtlich der Nachbarbebauung lediglich mit juristischen Fragestellungen auseinandersetzt und beschäftigt und bzgl. der eigenen Bebauung in der „offenen Bauweise“ sehr wohl Belichtungsvorteile erkannt hat. - Dann ist das Thema scheinbar aber auch schon abgearbeitet. - Wie man jedoch in zwei beigefügten Plandarstellungen exemplarisch sehen kann (Anlage 1 und 2), ergeben sich durch eine Lageverschiebung von Haus A</p>	<p>Der Einwendungsführer irrt. §22 Abs. 4 BauNVO legt nämlich fest: „Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ Die für weite Bereiche der Altorte Unterfrankens typische Bauweise ist eben auf nur einer Grundstücksgrenze zu bauen. Dies wird im Fachjargon als sogenannte halboffene Bauweise bezeichnet. Die abweichende Bauweise zur offenen oder geschlossenen Bauweise kann, richtig definiert sehr wohl festgesetzt werden. Die Behauptung, dass die Festsetzung von 0,4H für kritische innerstädtische Bereiche gedacht ist, wird nicht näher mit Fakten belegt. Die Bayerische Bau-</p>

<p>Richtung Osten weitere Belichtungsvorteile , auch für die Nachbarbebauungen und -nutzungen (hier insbesondere dem ehemalige Gästehaus im Süden, welches inzwischen auch in Eigentumswohnungen umgebaut wurde, und dem Kindergarten im Norden), ohne dadurch Nutzungsnachteile für das Projekt (dem „Wohnpark an der Würzburg Straße“) zu erzeugen. Durch die Verschiebung des Baukörpers nach Osten über bzw. bis auf die geplanten Garagen würde zusätzliche Versiegelungsfläche eingespart werden und im Westen ein nicht unerheblicher Flächenanteil für sinnvolle Grünflächen entstehen (vgl. hierzu die im Westen grün schraffiert angelegte Wohnbaufläche in Anlage 2); einem Grünanteil von dem alle Anlieger profitieren werden ... und nicht zuletzt unsere Umwelt. Darüber hinaus stellt sich aus der exemplarisch gezeigten Neu-Anordnung des Hauses A (in der Anlage 2) die Frage, ob die bauordnungsrechtliche Festsetzung von 0,4 H (zur verschärften Abstandsflächenregelung, die überwiegend für kritische innerstädtische Bereiche gedacht ist) dann überhaupt noch sinnvoll und notwendig ist. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang vor allem, dass die Abstandsflächenregelung nachbarschützende Wirkung hat; ob die hier angewendete verschärfte Abstandsflächenregelung dem gerecht werden kann, ist zu prüfen. -Ergänzend sei noch angemerkt, dass in den beigefügten Planausschnitten eine bislang fehlende Bebauung (im Norden auf der Fl. Nr.1650/14 mit der HNr. 26; anhand eines Luftbildes rekonstruiert) ergänzt wurde, um die städtebauliche Situation vollständig abzubilden.</p>	<p>ordnung als Rechtsgrundlage jedenfalls gibt den Kommunen hierzu nichts vor. Nachdem Baden Württemberg seit Jahrzehnten diese Regel anwendet ist auch nicht mit Nachteilen der Wohn- gesundheit zu rechnen. In Bayern wird mittlerweile auch erwogen die Landesbauordnung dahingehen anzupassen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet, ebenso werden die Anforderungen des Brandschutzes gewahrt. Prinzipiell sind sicherlich auch andere Anordnungen der Gebäude denkbar. Die Anordnung von unterirdischen Stellplätzen, oder überbauten Stellplätzen ist jedoch teuer und kann die Wirtschaftlichkeit des Projektes infrage stellen. Wenn der Gemeinderat diese Planung unterstützt ist die Ausbildung der Parkierung zwischen den Gebäuden eine mögliche, ökonomische Lösung, die natürlich als Konsequenz weniger Grünfläche als Folge hat. Das Wohnhaus Nr. 26 war in den, dem Planungsbüro vorliegenden Unterlagen (Digitale Flurkartierung des Bayerischen Landesamtes für Vermessung) noch nicht enthalten.</p>
<p>Abs. 13) Zu den Ausführungen im Gliederungspunkt 4.6 (Baugrenzen) in der Begründung nur so viel, dass es in einem Bebauungsplan nicht notwendig ist Gebäudelängen und -breiten zusätzlich festzusetzen, wenn man sich bei der Projektrealisierung an die festgesetzten Baugrenzen hält, die bereits (wie im vorliegenden Fall) die maximale</p>	<p>Der Einwendungsführer hat offensichtlich nicht die Funktionsweise des VBB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) verstanden. Hier gibt es eine Planung, um die das Baurecht herum gegossen wird. Daher müssen logischerweise die Baugrenzen den geplanten Gebäuden folgen, im Gegensatz zum Vorratsbebauungsplan, wo die Größe und Stel-</p>

<p>Ausnutzung „des Machbaren und Verträglichen“ genau begrenzen.</p>	<p>lung der Gebäude noch nicht klar ist und den Bauherren eine größere Flexibilität in der Planung zugestanden wird.</p>
<p>Abs. 14)  Vergleicht man die Ausführungen in Gliederungspunkt 4.7 der Begründung zu „Verkehrsfläche und Einfahrtbereich“ mit dem beigefügten Planausschnitt aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (an der Schnittstelle zum öffentlichen Straßenraum) fragt man sich, ob die verkehrliche Abwicklung und die Funktionsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Situation (in diesem durchaus kritischen Bereich) mittels einer unabhängigen Verkehrsplanung wirklich geprüft wurde. So werden dort, unmittelbar im Einmündungsbereich zur Würzburger Straße hin, bereits erste Stellplätze des Vorhabens aus der engen Schustergasse bedient; obwohl die Gasse (an der dort weitesten Stelle) eine maximale Breite von nicht einmal 6 m hat, auf einer Länge von etwa 14 Metern. Dies dürfte für die dort angeordneten Senkrecht-Parker alleine (selbst ohne Warte- u. Begegnungsverkehr) eine Herausforderung darstellen. Würde dies ausschließlich die Vorhabennutzer und das Vorhabengrundstück betreffen und nicht auch den öffentlichen Straßenraum (mit weiterem Anliegerverkehr und Fußgängern), könnte man die Verantwortung dafür durchaus dem Vorhabenträger alleine überlassen. Da es dort an dieser Stelle aber insbesondere den öffentlichen Straßenraum betrifft, sollte man sich seitens der Gemeinde hierzu nochmals eingehend Gedanken machen, denn unter Umständen würden sich Nachteile aus einer nicht fachgerechten Planung heraus bis in die Würzburger Straße ungünstig auswirken, und damit letztendlich auch in den Verantwortungsbereich der Gemeinde fallen. Umbaumaßnahmen, die für die Zufahrt eines Areals und eine sichere Verkehrsführung im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind, könnten hingegen im Rahmen eines Durchführungsvertrages dem Vorhabenträger auferlegt werden; hierzu würden auch eine fachgerechte Straßenplanung und eine evtl. auch erforderliche „vorausge-</p>	<p>Die Stellplätze (34/35/42/43) zur Schustergasse hin werden umgeplant und nur über die bereits vorhandene Fahrgasse der Stellplätze erschlossen. Bei Stellplatz 44 und 45 ist die Gasse bereits breiter. Die Gasse/ Zufahrt ermöglicht mit knapp 5,00m Breite den Regelbegegnungsfall PKW / PKW nach RSt. Daher bestehen keine Bedenken wegen der Leistungsfähigkeit der neuen Zufahrt, da dies einschlägige Richtlinien sind. Der Vorhabensträger wird aufgefordert seine Planung anzupassen.</p>



<p>hende" verkehrliche Untersuchung zählen.</p>	
<p>Abs. 15)  Im Rahmen eines Durchführungsvertrags sollte für eine Privatstraße (zumindest für den Anteil, der in den Straßenraum ragt bzw. unmittelbar dort angrenzt, aber in der Praxis sich vielleicht nicht eindeutig sichtbar vom öffentlichen Straßenraum abgrenzen lässt) die Verkehrssicherungspflicht auf den Vorhabenträger (bzw. seinem Rechtsnachfolger, da Eigentumswohnungen) umgelegt werden, bzw. durch geeignete vertragliche Regelungen sichergestellt werden. Gleiches gilt für eine Kostenübernahme für erforderliche Maßnahmen, die aufgrund negativer Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum (aufgrund einer fehlenden „entsprechenden Vorplanung“) später doch notwendig werden. Zudem wäre eine Festsetzung zur max. zulässigen Anzahl an Wohneinheiten (WE) dahingehend sinnvoll, dass damit eine zu starke Verkehrsbelastung aus der zukünftigen Nutzung verhindert werden könnte. Wie bereits erwähnt, wäre dies allerdings einfacher und zuverlässiger aus einer fachlich fundierten Untersuchung herzuleiten und zu begründen. -  <i>Ergänzende Anmerkungen: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht auch grundsätzlich die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, etwa durch eine absolute Zahl oder eine Verhältniszahl (z. B. Höchstzahl von Wohnungen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Dies ist vorliegend sowohl aus städtebaulichen Gründen (in denen ohne solche Festsetzung unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets zu befürchten wären), als auch aus verkehrlichen Gründen geboten.</i></p>	<p>Die Anzahl der Wohnungen kann im VEP und auch durch den Durchführungsvertrag festgelegt werden. Dem VEP liegt auch eine Grundrissplanung zugrunde, die aber nicht Bestandteil des VEP's wurde, da bei solch einem Projekt in der Realisierung gegebenenfalls Anpassungen an Kundenwünsche erforderlich sind. Die konkrete Anzahl der Wohnungen zu benennen wird als sinnvoll erachtet. Die geplante Anzahl der Wohneinheiten (3 x 6 + 1 x 9) soll im Durchführungsvertrag und im VEP aufgeführt werden.</p>
<p>Abs. 16)  Bei den Ausführungen in Gliederungspunkt 4.8 zur „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ werden Angaben zur Gebietsabgrenzung mit ergänzenden Informationen zu einzelnen Teilbereich miteinander vermischt, was die Lesbarkeit nicht gerade erleichtert; so wird die Zuordnung räumlichen Ab-</p>	<p>Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Plandarstellung in üblicher Weise erfolgt und auch nachvollziehbar. Hinsichtlich der Erschließung durch den Torbogen verweisen wir wie oben bereits erfolgt auch die textliche Festsetzung A 5.1.</p>

<p>grenzung erschwert und zusätzlich mitgegebenen ergänzende Informationen, die durchaus für notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan von Bedeutung sind, gehen dort letztendlich unter. -Bezüglich der Nebenschließung (über den historischen und denkmalgeschützten Torbogen, der zukünftig nur noch für Fußgänger und Radfahrer geöffnet bleiben soll), regen wir an, eine entsprechende Festsetzung zur Klarstellung und Sicherstellung dieses „nicht unwesentlichen“ Punktes in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	
<p>Abs. 17) In den Ausführungen zu Gliederungspunkt 4.9 zur „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen“ könnte die Integration in die Gebäudekubatur (als positiver Aspekt an der Planung: komprimierte Bauweise mit kurzen Wege, Flächen einsparung und Einsparung an Flächenversiegelung, etc.) durchaus herausgestellt und im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden.</p>	<p>Auch dies würde die Planungskosten unnötig erhöhen und gleichwohl die nutzbare Wohnfläche, deren Bereitstellung erklärtes Ziel der Planung ist, verringern.</p>
<p>Abs. 18) Sollte seitens der Gemeinde eine bestimmte „dem Ortsbild entsprechende“ Gestaltung der Baukörper, der Dachformen und der Eindeckungen sowie zulässiger Gauben, etc. gewünscht sein (vgl. hierzu die textlichen Ausführungen in Gliederungspunkt 4.10 der Begründung zum Thema „Satteldach“), wäre dies leichter „und langfristig“ durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, als sich auf die Abstimmung mit „einem möglichen Investor“ zu verlassen oder sich auf eine noch werdende Gestaltungssatzung für den Altortbereich zu verlassen bzw. zu berufen. - Wie bereits ausgeführt stellt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (gegenüber dem. Vorhaben- und Erschließungsplan) eine „übergeordnetere“ Bauleitplanung dar, die auch bei Scheitern eines Vorhabens „unabhängig davon“ weiterhin seine Rechtswirkung behalten kann, wenn sie richtig aufgestellt ist bzw. mit sinnvollen Inhalten ausge-</p>	<p>Die Gestaltung der Gebäude, insbesondere der Dachneigung und Dachaufbauten/ Zwerchhäuser etc. ist hinlänglich und erschöpfend durch die Plandarstellung des VEP erfolgt. Im Vorfeld der Anfertigung des Vorhaben- und Erschließungsplans hat es mehrere Gespräche mit den Ortsplanern und dem Vorhabenträger gegeben, in deren Folge das Planungskonzept geändert und/oder ergänzt wurde. Hierbei wurden auch die vorgesehenen Regelbestände der Gestaltungssatzung berücksichtigt. Die zuständigen Fachbehörden (Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, ...) haben die vorliegende Planung inklusive der Aspekte der Baugestaltung geprüft und nicht beanstandet.</p>

<p>stattet wurde und nicht ausschließlich an den VEP gekoppelt wird. <i>-Ergänzende Anmerkungen: Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Dabei sind besonders auch die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).</i></p>	
<p>Abs. 19) Aus der Aufzählung in Gliederungspunkt 5 zur „Durchführung des Bebauungsplans“ ist eine beabsichtigte Neuparzellierung des Planungsareals beabsichtigt, was entscheidende Konsequenzen nach sich ziehen kann. Dies kann leider aufgrund der fehlenden zeichnerischen Information dazu in den Plänen nicht beurteilt werden. Insofern wird hier ein wesentlicher sowie nicht unerheblicher Informationsgehalt und bereits bekannter Grundzug der Planung vorenthalten.</p>	<p>Die Aussage ist nicht richtig. Im VEP und im BBP ist sehr wohl die neue geplante Grenze zwischen Hotel, Fachwerkhaus und Restareal ersichtlich. Die Grenzziehung ist außerdem nicht Inhalt der Bauleitplanung bzw. kann sie hier nicht verbindlich festgeschrieben werden und ist für die Abwägung außerdem nicht von Belang.</p>
<p>Abs. 20) Schädliche Emissionen und Immissionen (Gliederungspunkt 6.1 in der Begründung) lassen sich nicht aufgrund einer bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan oder § 34er-Fall) beurteilen bzw. daraus vielleicht sogar „auf Null“ reduzieren. - Klarheit darüber verschaffen lediglich fundierte und qualifizierte fachgutachterliche Untersuchungen.</p>	<p>Im Verfahren wurde der Immissionsschutz des LRA WÜ als Fachbehörde beteiligt. Hier wurden keine Bedenken vorgebracht. Es sind auch mit gesundem Menschenverstand keine Probleme dahingehend ersichtlich. Der Einwendungsführer trägt hierzu auch nicht weiter substantiiert vor. Es ist daher von einer Privatmeinung auszugehen, die für die Planung und das weitere Vorgehen nicht relevant ist. Aus Sicht der Planer und Fachbehörden ist keine gesonderte Immissionsschutzfachliche Untersuchung erforderlich.</p>
<p>Abs. 21) Gliederungspunkt 6.2 „Natur und Umwelt“ Wird sehr pauschal und ebenfalls nicht fundiert abgearbeitet. Eine echte Bestandsaufnahme fehlt, ebenso wie eine Bewertung und Bilanzierung der Flächen des Eingriffs und eventuell mögliche Ausgleichsmaßnahmen. Auch fehlt in den Ausführungen der Begründung, ebenso wie in der naturschutzfachlichen Untersuchung ein ganz entscheidender Flächenanteil im westlichen Teil des Vorhabenareals, die Fl. Nr. 25, die seit jeher unbebaut</p>	<p>Bundes – und Landesgesetze zu Natur – und Artenschutz sind bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten. Dies wäre aber auch bei einer Bebauung im Fall ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB erforderlich gewesen. Bebauungspläne der Innenentwicklung sehen aber im Gegensatz zu Planungen die im Außenbereich erfolgen keine Ausgleichsmaßnahmen vor. Bei dem unbebauten Grundstück handelt es sich sicher nicht um einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ der</p>

<p>und mit Vegetation versehen ist. Man hat zwar im letzten Jahren versucht durch Fällungen bauvorbereitende Fakten zu schaffen (entgegen naturschutzfachlichen Grundsätzen, vgl. hierzu §§ 13 ff NatSchG), dennoch hat abgesehen davon die Fläche und deren Bewuchs (die dortige Vegetation) einen ökologischen Wert, der nicht einfach vernachlässigt werden sollte. Ebenso haben Entsiegelungsmaßnahmen einen Wert; der aber auch wie der vorgenannte Gesichtspunkt nur in einer Flächenbilanz mit Bewertung und einer anschließenden Auswertung gewichtet und zum Tragen kommen kann, womit der Eingriff in den Naturhaushalt auch sauber darstellbar wäre. – <i>Ergänzende Anmerkungen: Ausreichend bemessene und funktionsgerecht gestaltete Grün- und Freiflächen in bebauten Gebieten und in ihren Randzonen sind ebenso wichtig wie die Erhaltung und Entwicklung der freien Landschaft. Sie sind wesentliche Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, für die Erholung der Bevölkerung und für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen im Siedlungsbereich (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 7 BauGB). Daher dürfen diese Belange nicht, wie vorliegend, nur unzureichend berücksichtigt und abgehandelt werden.</i></p>	<p>eine Umweltprüfung erforderlich machen würde.  Grundlegende Prämisse eines Bebauungsplans der Innenentwicklung ist die Tatsache das die stark durch die umgebenden Bebauung geprägten und anthropogen überformten Freiflächen im Siedlungsbereich eine geringere ökologische Wertigkeit aufweisen als die freie Landschaft. Daher sollen nach den Vorgaben der Raumplanung vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.</p>
<p>Abs. 22)  Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Auf einige Punkte haben wir bereits (in Ausführungen oben zur Begründung) hingewiesen, deshalb möchten wir uns im Weiteren auf das beschränken, was dort eher noch nicht angesprochen wurde; die anderen Aspekte sind im Text oben nachzulesen und inhaltlich im Übrigen auch auf die gesamten vorgelegten Unterlagen zu beziehen), deshalb wird an ggfs. entsprechenden Stellen lediglich nochmals auf „die bereits gemachte Ausführungen“ hingewiesen).</p>	<p>Hierzu ist keine Äußerung erforderlich.</p>
<p>Abs. 23)  So wurden bereits auch Ausführungen zur Festsetzung (WA e) der Art der baulichen Nutzung gemacht, dass diese</p>	<p>Hierzu wurde bereits eine Aussage getroffen.</p>

<p>viel zu „unbestimmt“ ist und an den Zielvorstellungen der Gemeinde -ohne weitere „bestimmte“ und „näher bestimmende“ Festsetzung -vorbei geht; was rechtlich nicht haltbar wäre. Denn unbestimmte Festsetzungen führen zur Unwirksamkeit eines Bebauungsplans. Zudem gibt es ein „eingeschränktes“ WA im Gesetzeswortlaut (bzw. per gesetzlicher Definition) nicht. Hier wäre allenfalls die Festsetzung eines WA möglich, was mit zusätzlichen ergänzenden Festsetzungen näher bestimmt werden kann, nämlich dem was im WA unzulässig sein soll, was ansonsten aber zulässig wäre (vgl. hierzu die Grunddefinition zum entsprechenden Gebietscharakter in der BauNVO).</p> <p><i>Ergänzende Anmerkungen: Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Vorschriften der BauNVO in der Fassung, die bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gilt bzw. gegolten hat, ergänzt. Die BauNVO reglementiert jedoch, das in der Planung begehrte „eingeschränkte allgemeine Wohngebiet“ nicht. Es mangelt damit an der erforderlichen Rechtsgrundlage hinsichtlich der Art der Nutzung.</i></p>	<p>Siehe § 1 BauNVO → Möglichkeiten der Feingliederung von Baugebieten</p>
<p>Abs. 24) Zu den Zielvorstellungen der Gemeinde, wie sie uns von der VGM, seitens der Bauverwaltung dort zu dieser Festsetzung mitgeteilt wurden, nämlich als „ein Wohngebiet ohne Gewerbe und ohne Läden“ passt unserer Auffassung nach vielmehr der Gebietscharakter eines WR. Dennoch sind auch hier Einschränkungen durch zusätzliche Festsetzungen erforderlich, die „das ausschließen“ was dort ansonsten (gem. § 3 Abs. 4 BauNVO) zulässig bzw. auch ausnahmsweise zulässig wäre (vgl. hierzu § 3 Abs. 3 BauNVO). Gleiches gilt wie gesagt auch für ein</p>	<p>Hierzu wurde bereits eine Aussage getroffen.</p> <p>Aus dem Gemeinderat wurde nachgefragt, ob die Gemeinde ausschließen kann, dass sich hier Firmen ansiedeln. Hierzu wurde von Herrn Hattenbauer, Planungsbüro Müller, erläutert, dass sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch im Durchführungsvertrag geregelt ist, dass nur Wohnungen vorgesehen sind.</p>

<p>WA (nach §-4 BauNVO); wobei hier die Liste der auszuschließenden Nutzungen eine viel längere wäre.</p>	
<p>Abs. 25) Auf mögliche Mängel zur privaten Verkehrsfläche (Ziffer 4) wurde ebenfalls bereits in den Ausführungen oben zur Begründung hingewiesen, inkl. möglicher Konsequenzen. Was sich aus der Lage des zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiches ergeben soll, erschließt sich insofern nicht, da eine Stellplatzanlage (dem Gebiet zugehörig, mit 11 Stellplätzen) direkt aus der Schlossergasse angefahren werden soll (und nicht über die zeichnerisch festgesetzte Gebietszufahrt).</p>	<p>Ob die Fahrzeuge nach Drehung der Stellplätze in die Schlossergasse einfahren oder durch sie durchfahren ist für die verkehrliche Belastung irrelevant. Wie oben erwähnt werden die Stellplätze gedreht, sodass ein Rückstoßen in die Gasse nicht mehr erfolgt. Im Moment befinden sich hier mehr Stellplätze als dies dann später der Fall sein wird. Zur Leistungsfähigkeit der Straße wurde ebenfalls oben ausgeführt.</p>
<p>Abs. 26) Grünordnerische Festsetzungen lässt dieser Bebauungsplanentwurf (als Vorhabenbezogener Bebauungsplan) in der vorliegenden Form noch gänzlich vermissen. Dies scheint bislang noch keine ausreichende Priorität zu besitzen (vgl. hierzu die Ausführungen oben<sup>1</sup> inkl. der beigefügten exemplarischer Planungsalternative). In der Bauleitplanung (die im öffentlichen Interesse ist und steht) sollte der Natur und der Umwelt auch Rechnung getragen werden und nicht nur den Investorenvorstellungen. Die artenschutzrechtliche Betrachtung, kann nicht nur auf den Abbruch von Bestandsgebäuden beschränkt werden. Deshalb wäre aus unserer Sicht nicht nur die Erweiterung der naturschutzfachlichen Untersuchungen erforderlich, sondern auch die Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan; die, wie bereits aufgezeigt wurde, räumlich durchaus machbar wären. - Positive Aspekte hierzu wurden bereits ebenfalls ausgeführt.</p>	<p>Die vorgesehenen Grünflächen werden im VEP bereits dargestellt. Das Erfordernis der genaueren Bestimmung der Bepflanzung durch Baurecht wird als erforderlich betrachtet.</p>
<p>Abs. 27) Zu den textlichen Festsetzungen (IV) dort Ziffer 1.1 aus A (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen) wurden bereits oben in den Eingangsausführungen zum Bebauungsplan sinnvolle Festsetzungsmöglichkeiten erörtert.</p>	<p>Hierzu wurde bereits eine Aussage getroffen.  Die aufgeführten Rechtsverweise sind korrekt, was genau fehlerhaft sein soll wird nicht angegeben.</p>

<p>Dem folgend sind die unter Ziffer 1 aufgeführten Rechtsverweise nicht korrekt und zusätzliche textliche Festsetzungen sind hier (wie oben ebenfalls bereits erläutert) erforderlich. Die Ziffer 1.2 sollte hingegen besser ganz entfallen, da sich die Gemeinde mit dieser Festsetzung viel zu stark an den Investor bindet und unter Umständen (bei Nicht-Durchführung des Vorhabens) dadurch auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan gegenstandslos werden kann (vgl. hierzu ebenfalls die Ausführungen oben zu den Begründungsinhalten). Alternativ müsste die Festsetzung bzgl. ihrer Formulierung dahingehend überarbeitet werden, „dass Vorhaben nur zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen und zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag auch bereit erklärt bzw. verpflichtet.“</p>	<p>Wie oben erwähnt, widerspricht der Vorschlag dem Ziel eines VBB und vermischt zwei Planungsformen. Zu der Zulässigkeit der Festsetzung wurde oben ebenfalls ausreichend ausgeführt.</p>
<p>Abs. 28) In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2 (dem „Maß der baulichen Nutzung“) sollte zu Ziffer 2.2 näher bestimmt werden, ob hier mit Gelände das natürliche oder das neu geplante Gelände gemeint ist, um danach die endgültige Höhe des Gebäudes bzw. die Höheneinstellung der Gebäude besser beurteilen zu können; da aussagekräftige Schnitte, die darüber Auskunft geben, leider bislang in den Unterlagen fehlen.</p>	<p>Mit der Festsetzung der Wandhöhe ist unter IV 2.2 ist das vorhandene Gelände gemeint. Dies wird ergänzt. Das Vorhaben ist aber ohnedies durch die Plandarstellung festgelegt. Hier sind die Wandhöhen in den Ansichten sämtlich bemaßt und auch das vorhandene sowie das neue Gelände dargestellt.</p>
<p>Abs. 29) In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Buchstabe B, Ziffer 1."1) ist nach dem Aufzeigen von möglichen Planungsalternativen zu prüfen (vgl. hierzu die Ausführungen zur Begründung hinsichtlich einer möglichen Verschiebungen von Haus A), ob dann noch am gegebenen Standort auf eine derart verschärfte Abstandsflächenregelung überhaupt noch zurückgegriffen werden muss.</p>	<p>Hierzu wurde bereits eine Aussage getroffen.</p>
<p>Abs. 30) Die Festsetzung unter Ziffer 2 (Äußere Gestaltung der Gebäude) Gliederungspunkt.2.2 ist aufgrund ihrer For-</p>	<p>Diese Behauptung ist falsch. Wird das Gebäude saniert, kann genau die vorhandene Dachneigung beibehalten wer-</p>

<p>mulierung keine bindende „bestimmte Festsetzung“, da man demnach bei Sanierung des verbleibenden Bestandsgebäude mit der Dachneigung ohnehin machen kann, was man will. - Um die Flächenversiegelung zu verringern; bzw. um das Flächenpotential oder den Flächenanteil auch für mögliche grünordnerische Festsetzungen zu erhöhen; wäre hier eine Festsetzung zur größtmöglichen Integration von Garagen in den Baukörper sehr sinnvoll.</p>	<p>den. Sollte das Dach geändert werden, würde es den Regelungen der Dachneigungsfestsetzung unterfallen.</p> <p>Zu den Unterschieden zwischen der Planung und der Festsetzung der Nebenanlagen wurde bereits oben ausgeführt.</p>
<p>Abs. 31) Vorhaben- und Erschließungsplan: Der vorliegende Plan ist insofern nicht aussagekräftig genug, da er zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung (Nachbarschaftsbebauung und Nutzungen) nur sehr spärliche zeichnerische Informationen enthält; indem man sich im gewählten Ausschnitt des Lageplans auf eine Teildarstellung beschränkt. Auf die Möglichkeit die Nachbarbebauung in den Ansichten darzustellen verzichtet man ebenso wie auf Schnitte an den relevanten Stellen. -Wie soll darauf aufbauend für die Beteiligten überhaupt eine Beurteilung möglich sein.</p>	<p>Das Hotel wird in der Kubatur nicht verändert. Die neuen Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich halten ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken ein. Die Grenzen des Grundstücks sind in den Ansichten dargestellt. Eine Darstellung der Nachbarbebauung ist im Gegensatz zu einer Bebauung mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden nicht erforderlich. Zudem wäre es nicht zweckmäßig und nicht kosteneffizient hier ein perspektivisches 3D-Rendering aus dem Straßenraum heraus mit Berücksichtigung der Umgebungsbebauung zu fordern. An der Bürgerversammlung in welcher die Planung zuerst der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, wurden vom Vorhabenträger auf freiwilliger Basis bereits Perspektiven als Schrägluftbild gezeigt.</p>
<p>Abs. 32) Auslegung und Auslegungszeitraum: <i>Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB „sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde 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.“</i>-Zunächst sei erwähnt, dass die Auslegungsdauer leider sehr knapp bemessen war (aufgrund der in den Zeitraum der Auslegung fallenden Weihnachtsferien -ungeachtet der gesetzlichen Feiertage), abweichend von dem was in der Bürgerversammlung vom 24.10.2019 angekündigt</p>	<p>Zugegebenermaßen war es nicht optimal, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit (und der TÖB) in die Weihnachtszeit gefallen ist, es war aber nicht anders möglich ohne das Verfahren unnötig in die Länge zu ziehen. Die Schließzeiten der VG sind allgemein bekannt und wurden außerdem in einem Mitteilungsblatt bekannt gemacht. Anträge/Anfragen hinsichtlich einer Fristverlängerung wurden nicht eingebracht, es wird daher davon ausgegangen, dass alle interessierten/betroffenen Bürger die Möglichkeit der Beteiligung hatten. Die angesprochenen Umweltinformationen lagen ab dem Zeitpunkt der öffent-</p>



wurde. Die allgemeine Einsichtnahme war durch die zusätzlichen Schließungszeiten der VGM, die leider nicht in der amtlichen Bekanntmachung angekündigt wurden, doch nur sehr eingeschränkt; hätte doch durchaus die Möglichkeit bestanden auf die eingeschränkte Einsichtnahme hinzuweisen oder die Auslegungsdauer durch eine entsprechende Verlängerung des Auslegungszeitraums (um z.B. eine Woche oder bis Monatsende, im öffentlichen Interesse) zu kompensieren. Zudem waren nicht alle Unterlagen über den gesamten Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. So war der Bericht zu den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (erst auf Nachfrage) ab dem 03.01. 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme im Internet bereitgestellt worden, obwohl in der amtl. Bekanntmachung zur Auslegung auf diese Unterlage noch explizit hingewiesen wurde.

*Ergänzende Anmerkungen: Die öffentliche Auslegung umfasst (aus rechtl. Sicht) hinsichtlich ihres Umfangs grundsätzlich den Planentwurf zusammen mit der Begründung, einschließlich des Umweltberichts, sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Der § 3 Abs. 2 BauGB darf jedoch nicht so ausgelegt werden, dass nur auf Arten umweltbezogener Informationen, die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlich sind, hingewiesen und ausgelegt werden muss. Nach der Rechtsprechung sind vielmehr alle umweltbezogenen Informationen, die vom Projektträger, einem von ihm beauftragten Gutachter oder den zuständigen Behörden stammen, nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese öffentlich bekannt zu machen, ohne dass der Gemeinde dabei das Recht zu einer Selektion zusteht. Die interessierte Öffentlichkeit soll unabhängig von der unter Umständen subjektiv geprägten Einschätzung der Gemeinde darüber unterrichtet werden, welche umweltbezogenen Themen bisher im Planaufstellungsverfahren eine Rolle gespielt haben. Durch die bereits erwähnte versäumte Bereitstellung der „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen arten-*

lichen Auslegung mit aus. Sie wurden sobald sie vorlagen ausgelegt/öffentlich gemacht, so wie es rechtlich geboten ist. Es kann also nicht davon die Rede sein, die Öffentlichkeit hätte hinter Licht geführt werden sollen. Zudem war eine Artenschutzprüfung in diesem Umfang im Rahmen der Bauleitplanung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht zwingend notwendig. Die Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG sind unabhängig von der Bauleitplanung zu beachten. Dass die saP im Internet erst später verfügbar war, liegt am Provider der Homepage, der diese erst später aktualisieren konnte.

<p><i>schutzrechtlichen Prüfung" ist dieses Recht der Öffentlichkeit jedoch ohne Rechtsgrundmaßgeblich beschränkt worden.</i></p>	
<p>Abs. 33)          Wochenfrist zur amtlichen Bekanntmachung: <i>Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB „sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen;“ ...</i> - Dieser Zeitraum war deshalb nicht gegeben, da die amtliche Bekanntmachung zur Auslegung erst am 23.12.2019 und zunächst nur im gemeindlichen Schaukasten am Rathaus in Erlabrunn einzusehen war. In den drei weiteren Aushangkästen der Gemeinde erfolgte der Aushang der amtlichen Bekanntmachung erst in den darauffolgenden Tagen (was mit entsprechenden Fotos belegt werden kann).  <i>Ergänzende Anmerkung: Insgesamt ist die Frist zwischen Bekanntmachung und Beginn der Auslegung großzügig zu bemessen und gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 und 3 BekV sind Anschläge. (amtliche Bekanntmachungen) bei weiteren Aushangtafeln in der Gemeinde auch dort auszuhängen und sollen dort 14 Tage angeheftet bleiben.</i></p> <p>Ab hier mit Katja Hessenauer</p>	<p>Die Unterlagen zur Verfahrensabwicklung wurden noch einmal geprüft und sagen etwas anderes aus. Die Bekanntmachung wurde am 13.12. im gemeindlichen Schaukasten am Rathaus ausgehängt und erst am 04.02. abgenommen. Die gesetzlich vorgegebenen Fristen wurden also eingehalten. Bei den drei weiteren Aushängekästen handelt es sich nicht um den amtlichen Aushang, vielmehr stellen Sie eine zusätzliche Informationsplattform dar, um die Bürger besser zu erreichen.</p>
<p>Abs. 34)          Informationen in der amtlichen Bekanntmachung, zum Ziel und Zweck der Planung sowie unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten: <i>Gemäß § 3 Abs; 1 BauGB ist „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten;“ ...</i> -Dem wurde nicht nachgekommen.          Verfahrenswahl: Das Verfahren zur Aufstellung der (vorliegenden Bauleitplanung) nach § 13a BauGB durchzuführen wird insofern als ungeeignet betrachtet, da es sich nicht (entsprechend den dahinterstehenden Rechtsgedan-</p>	<p>Der § 3 Abs. 1 BauGB ist unerheblich da unter Anwendung des Beschleunigten Verfahrens von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Alle notwendigen Bekanntmachungen gem. § 13a Abs. 3 BauGB sind umgesetzt worden. Zudem widerspricht es der Natur eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, das unterschiedliche Planungsalternativen vorgestellt werden.          Es handelt sich sehr wohl um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung.</p>

<p>ken) um „einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)" handelt. Möglicherweise will man hier aber auch nur die Vorteile eines solchen Verfahrens sehen und zur Aufstellung einer Bauleitplanung (mit dahinterstehendem Zeitdruck) nutzen: ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung und die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>	
<p>Abs. 35) Die Gemeinde hätte aber auch bereits mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Westlich der neuen Schule" (aus 2015, für den Teilbereich „Hotel") ihre zukünftige Planungsabsicht (wie jetzt beschrieben: „das Hotelgewerbe zukünftig auszuschließen und die Teilflächen einer nachhaltigen ortstypischen Wohnnutzung bzw. einer Wohnbebauung zuzuführen") längst mit einer dementsprechenden Bebauungsplanänderung deutlich machen können, da eine Umnutzung des Areals bereits seit vielen Jahren bekannt war. Denn bereits Anfang 2014 wurde beim Vorlegen der Planung zur Gästehaus-Umnutzung von konkreten Bebauungs-ideen auf dem Areal (insbesondere auf der Fl. Nr. 25) gesprochen. In der seitdem vergangenen Zeitspanne wäre selbst ein Regelverfahren mit parallel durchgeführter Flächennutzungsplanänderung längst durchgeführt und abgeschlossen gewesen; insbesondere, wenn man zur Kenntnis nimmt, dass von der Beschlussfassung zur bereits oben genannten Teil-Aufhebung (zur Hotelnutzung) am 05.02.2015 bis zum Satzungsbeschluss am 06.08.2015 gerade mal 6 Monate Zeitspanne liegen. Und vor dem Hintergrund der parallel dazu laufenden Abrechnung und Beitragserhebung zur inzwischen abgeschlossenen Straßenausbaumaßnahme am Schanzgraben und Am Halsen (auch 2015), drängt sich die Frage auf, ob wohl hierbei mehr die (zeitnahe und schnelle) Schaffung beitragsrechtlicher Fakten im Vordergrund stand, als nachhaltiges Bauplanungsrecht zu</p>	<p>Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht aber kein Anspruch. Das Planerfordernis wurde erst gesehen, sobald der Vorhabenträger mit seiner Planung an die Gemeinde herangetreten ist. Die Gemeinde hat befunden, dass die Planung mit den Entwicklungsinteressen der Gemeinde übereinstimmen und hat das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Es ist auch nicht üblich ohne konkreten Anlass bestehende, bereits erschlossene und bebaute Privatgrundstücke zu überplanen. Außerdem ist nun eine viel konkretere Reglungsdichte möglich als das im Rahmen einer pauschalen Planung ohne konkretes Vorhaben hätte der Fall gewesen sein können.</p>

<p>schaffen; da in der Beitragsbemessung und -verteilung zur Straßenausbaumaßnahme gerade die dort festgesetzte „Hotelnutzung“ eine ganz zentrale Rolle darstellte (indem sie sich beitragsrechtlich sehr erheblich niedergeschlagen hätte).</p>	
<p>Abs. 36)  <i>Hat sich die Gemeinde zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens entschieden, muss sie zusätzlich zu den in jedem Bauleitplanverfahren üblichen Hinweispflichten weitere Hinweise geben und ortsüblich bekannt machen, die folgendes beinhalten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und keine Umweltprüfung erfolgt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB),</i></li> <li>• <i>wesentliche Gründe,</i></li> <li>• <i>wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB),</i></li> <li>• <i>dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, wenn keine frühzeitige Unterrichtung oder Erörterung im Sinn von § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet (siehe hierzu auch Kapitel V 2.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und V 2.9 Öffentliche Auslegung in den „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).</i></li> </ul> <p><i>Diese Hinweise sind jedoch dem bisherigen Handlungsmaßstab nicht zu entnehmen und fehlen teilweise gänzlich. Auch hier wird deutlich, dass gravierende Verfahrensfehler unter Missachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen vorliegen.</i></p>	<p>Die an dieser Stelle aufgeführten Behauptungen sind zum Teil nicht richtig. Eine Überprüfung der Bekanntmachung hat ergeben, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens mitgeteilt wurde, ebenso die wesentlichen Gründe und Zwecke der Planung. Weiterhin wurde auf die öffentliche stattfindende Informationsveranstaltung (Bürgerversammlung) hingewiesen, auf welcher die Planung genauer erläutert wurde und Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.</p> <p>Es ist jedoch richtig, dass die Gemeinde Ihren Hinweispflichten nicht vollumfänglich nachgekommen ist. Der genannten Bekanntmachung ist nicht zu entnehmen, dass im Rahmen der Aufstellung keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Dieses (kleinere) Versäumnis ist jedoch kein Verfahrensfehler, welcher für die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans von Belang ist. § 214 BauGB definiert ganz klar, welche Verletzungen der Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen für deren Rechtskraft von Bedeutung sind. Unter Abs. 2a Nr. 2 wird hier ausgeführt, dass das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich ist. (Anmerkung: die Hinweispflicht darüber, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird begründet sich in § 13a Abs. 3 Nr. 1)</p> <p>Bei diesem Versäumnis handelt es sich nicht um eine geplante Irreführung. Die Anwendung des § 13a BauGB impliziert bereits stark das Ausbleiben einer Umweltprüfung. In der Begründung zum Bebauungsplan, welche im Rahmen der regulären Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB später für die Öffentlichkeit offengelegt wurde, war dieser Umstand bereits angegeben.</p>

<p>Abs. 37) An dieser Stelle wird zudem darauf hingewiesen, dass im Rahmen zur Auslegung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Würzburger Straße“ eine (inzidente) Prüfung (aus oben besagten Gründen) des Aufhebungsverfahrens zur Hotelnutzung, seitens der VGM leider nicht wie gewünscht unterstützt wurde. Zwar wurden Unterlagenteile (wie die Satzung, die Begründung mit Umweltbericht, inkl. der Verfahrensvermerke zur Teilaufhebung) auf Nachfrage bei der Einsichtnahme (per eMail) zur Verfügung gestellt, nicht aber ergänzende und „relevante“ Verfahrensunterlagen (die amtl. Bekanntmachungen zum Aufhebungsverfahren), die sogar schriftlich bei der VGM angefragt wurden. Deshalb werden hierzu weitere Ausführungen vorbehalten, bis die entsprechenden Unterlagen einzusehen und zu prüfen waren. -</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Abs. 38) Wir bitten Sie die vorgebrachten Anmerkungen und Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu prüfen und im Sinne eines Betrags zur guten Gemeindegebietsentwicklung zu verstehen. Deshalb würden wir uns freuen, wenn das Eingang in die Planung findet, was es für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung in Erlabrunn braucht.</p>	<p>Die für sinnvoll erachteten Einwendungen wurden beachtet und haben Eingang in die Planung gefunden.</p>
	<p><b><u>Beschluss:</u></b> einstimmig zugestimmt      Ja 12 Nein 0</p>
<p>Franz Wiehl Graf-Rieneck-Straße 19 97250 Erlabrunn Vom: 22.01.2020</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Mit dem Vorhaben des Investors werden die Parkplatzprobleme im Altort weiter zunehmen. Schon jetzt parken Neubürger regelmäßig verbotenerweise im verkehrsberuhigten Bereich des Altorts. Das Parken am Dorfbrunnen wird bei Verwirklichung des Plans des Investors nicht mehr Ausnahme, sondern zur Regel. Mit dem vorhabenbezogenen Bau-</p>	<p>Die Parkplatzproblematik im Altort ist der Gemeinde bekannt, es ist jedoch äußerst schwierig hier eine für alle Parteien faire Lösung zu finden. Die Gemeinde ist grundsätzlich bemüht eine Besserung der Situation herbeizuführen.  Die Behauptung, die Vorgaben des Baugesetzbuches seien im Falle eines</p>

ungsplan hat die Gemeinde ein hervorragendes Instrument, um die Besonderheiten des Bauprojekts angemessen abzubilden. Dabei ist unerheblich, welche Vorgaben die Baugesetze grundsätzlich vorsehen. Denn § 12 BauGB sieht ein Abweichen von den sonst gültigen Regelungen des einfachen Bebauungsplans ausdrücklich vor.

Die vorgesehene Zahl der Stellplätze wird für die Bewohner und Besucher des Wohnparks nicht genügen. Der hohe Parkdruck im Altort ist allgemein bekannt. Um einem Verkehrschaos im Altort vorzubeugen, möge der Gemeinderat beschließen:

Im Bebauungsplan werden 54 Stellplätze festgesetzt. Sollte diese Zahl an Stellplätzen nicht geschaffen werden können, zahlt der Bauherr eine Stellplatzablöse für die Differenz zur geplanten Zahl von Stellplätzen.

Die Schaffung weiterer Stellplätze sollte auch möglich sein. So sieht der Plan sechs Garagen zwischen den Neubauten vor. Diese könnten als Duplex-Garagen erstellt werden. Die Errichtung einer Duplex-Garage forderte der Gemeinderat früher schon in der Albrecht-Dürer-Straße erfolgreich ein. Die Mehrkosten für den Investor sind gering im Verhältnis zur gesamten Investitionssumme und sie sind gering im Vergleich zu den für viele Jahrzehnte drohenden Verkehrsproblemen.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht zudem nicht hervor, inwieweit die neu geschaffenen Stellplätze allein für das Neubaugebiet gebunden sind oder ob Stellplätze auch von Nachbarn, etwa Würzburger Straße 16 (Fachwerkhaus) genutzt werden können. Daher ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzuschreiben, dass die Stellplätze zweckgebunden für die neuen Mehrfamilienhäuser und das Hotel sind und andere Nutzungen, Vermietungen etc. ausgeschlossen sind.

Schließlich wäre eine Klarstellung durch den Bürgermeister sinnvoll, dass der Bebauungsplan durchaus noch geändert werden kann. Die häufig im Ort geäußerte Darstellung, dass es für Änderungen schon zu spät sei, ist nicht richtig. Bisher handelt es sich lediglich

vorhabenbezogenen Bebauungsplans unerheblich ist so nicht richtig. Es stimmt, aber dass für die Festsetzungen weiterreichende Möglichkeiten bestehen bzw. eine genauere Präzisierung der Planung möglich ist, so kann beispielsweise von den Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO abgewichen werden. Das entbindet jedoch nicht von dem Abwägungsgebot, welches Grundlage der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (wie auch anderer öffentlich/rechtlicher Verfahren) ist.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange fair untereinander und gegeneinander abzuwägen. Die Interessen des Bauträgers müssen also ebenfalls Berücksichtigung finden. Es würde einer unbilligen Härte gleichkommen für ein Einzelgrundstück derartig hohe Maßstäbe anzusetzen. Wenn dann müsste die Gemeinde eine flächendeckende Lösung finden. Eine kommunale Stellplatzsatzung für den Altort wäre das geeignete Instrument hierfür. So würden für alle Grundstückseigentümer dieselben Regeln gelten.

[Die umliegenden Ortschaften Zellingen, Zell und Veitshöchheim verfügen bereits über eine Stellplatzsatzung. Hier werden für Mehrfamilienhäuser derzeit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit gefordert.]

Nach der vorliegenden Planung kann der Vorhabenträger 47 Stellplätze bei 27 geplanten Wohneinheiten nachweisen, das entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,74. Zusätzlich gibt es weitere 3 Stellplätze für das Fachwerkgebäude in der Würzburger Straße 16, welches aber außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt. In diesem Gebäude finden sich 2 weitere Wohneinheiten.

Aufgrund des Fehlens einer Stellplatzsatzung sind in Erlabrunn derzeit die allgemeinen Regelungen der BayBO ausschlaggebend. Demnach wird bei Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert.

um einen Entwurf. Mit der anstehenden Beschlussfassung als Satzung kann die Gemeinde ihr hoheitliches Recht ausüben und die Gestaltung des Altorts für die nächsten Jahrzehnte maßgeblich prägen. Damit wir auch künftig von einem lieblichen Erlabrunn mit einem idyllischen Altort sprechen können (vgl. Grußwort des Bürgermeisters auf der homepage).

Der Vorhabenträger kann also deutlich mehr Stellplätze als gesetzlich gefordert nachweisen. Um die Parksituation zu entspannen, hat der Vorhabenträger bereits das angrenzende Grundstück Flurnummer 26 für einen erheblichen Kaufpreis erworben, um hier zusätzliche Stellplätze unterzubringen.

Für die ungünstige Parksituation in Erlabrunn kann der Vorhabenträger nichts, es wäre demnach nicht gerecht diese Problematik alleine auf seinem Rücken auszutragen. Warum sollte der Vorhabenträger doppelt so viele Stellplätze nachweisen müssen als es in Erlabrunn bisher notwendig ist? Der direkte Nachbar auf der Würzburger Straße verfügt beispielsweise über ein Gästehaus mit 10-12 Betten und stellt hierfür gerade einmal 2 Stellplätze. Ohne gültige Stellplatzsatzung ist es nicht gerechtfertigt in dieser Größenordnung für ein Einzelgrundstück derartig weit von den gesetzlichen Vorgaben abzuweichen.

Die Gebäude B+C sind bereits vollunterkellert. Diese Flächen sind für die Erschließung, Nebenflächen und 5 Garagenstellplätze erforderlich. Daher sind hier keine weiteren Flächen für Stellplätze möglich. Weitere Stellplätze in Form von Duplex Parkplätzen wurden bisher nicht in Erwägung gezogen. Baulich gesehen würde dies einen erheblichen Mehraufwand erfordern. Die angesprochenen 6 Garagen zwischen den Gebäuden sind als Fertiggaragen geplant und nicht ohne weiteres als Duplex Parker auszuführen. Der Vorhabenträger ist daher nicht gewillt, seine Planungskonzeption zu ändern und zusätzliche Stellplätze zu schaffen.

In dem Vorschlag des Herrn Wiehl im Falle der Nichtherstellung von Stellplätzen diese finanziell ablösen zu müssen, wird kein klares Ziel gesehen. Des Weiteren wäre eine Festschreibung einer Zweckbindung für Stellplätze in Privateigentum sehr ungewöhnlich und würde ebenfalls einer unbilligen Härte gleichkommen, die rechtlich zu hinterfragen

	<p>wäre.</p> <p>Aus dem Gemeinderat wurde nachgefragt, ob es möglich gewesen wäre, eine andere Stellplatzzahl festzulegen. Dies wurde bejaht, ist jedoch nicht geschehen. Daher gilt die Bay. Bauordnung, die einen Stellplatz pro Wohneinheit vorsieht. Weiter wurde nachgefragt, ob Vorkehrungen für Ladestationen für E-Autos vorgesehen sind. Hierzu wurde mitgeteilt, dass dies zwar möglich, jedoch nicht vorgesehen ist und aufgrund der Festsetzungen der Bay. BO auch nicht vorgegeben werden kann.</p> <p><b><u>Beschluss:</u></b> einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0</p>
--	--

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt nachfolgende

**Satzung  
zum Bebauungsplan „Wohnpark an der Würzburger Straße“**

**§ 1**

Der Bebauungsplan „Wohnpark an der Würzburger Straße“ vom 15.11.2019 i.d.F. vom 13.02.2020 ist beschlossen.

**§ 2**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark an der Würzburger Straße“ werden mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Begründung in der Fassung vom 13.02.2020 wird als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB anerkannt.

Weiterhin wird beschlossen, auf der Grundlage des soeben gefassten Beschlusses den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

**einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Bauantrag zur Errichtung einer Überdachung mit Nebenräumen, Fl.Nr. 4119, Schleusenweg</b>
--------------	--

Der 1874 TSV Erlabrunn e.V. plant, zwischen dem Rasenspielfeld und dem Kunstrasenfeld ein Aufenthaltsgebäude mit Terrasse, Küche und WC zu errichten. Als Bestandteil der Sportanlage erfüllt das Gebäude die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 (1) Nr. 4 BauGB.

Aus dem Gemeinderat wurde darauf hingewiesen, dass das geplante WC zwar barrierefrei aber nicht behindertengerecht ist, was jedoch wünschenswert wäre. Möglicherweise gibt es auch



Fördermöglichkeiten für ein behindertengerechtes WC. Es wurde empfohlen, dies zu prüfen und diesbezüglich mit dem Behindertenbeauftragten des Landkreises Würzburg, Herrn Josberger, Verbindung aufzunehmen.

### **Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Gemeinderat bittet den TSV Erlabrunn, intensiv zu prüfen, ob statt des barrierefreien ein behindertengerechtes WC gebaut werden kann.

**einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

### **TOP 3 TSV Erlabrunn - Antrag auf Investitionskostenzuschuss**

Der TSV Erlabrunn beantragt einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 40.000 € für folgende Investitionsvorhaben:

1. Sanierung Parkplatz Sportgelände	30.000 €
2. Anschaffung Mähroboter	15.000 €
3. Anschaffung Kunstrasen-Pflegegerät	5.800 €
4. Neubau Verkaufsraum/Umbau Lager	<u>30.000 €</u>
Gesamt	80.800 €

Auf den vorliegenden Zuschussantrag wurde verwiesen. Weiter waren die gewünschte Aufstellung über die Zuschüsse der letzten 5 Jahre und die Vermögensaufstellung des TSV (Hauptverein und Fußballabteilung) vorgelegen.

Der 1. Bgm. trug dem Gemeinderat das Antragschreiben des TSV vor. Er wies darauf hin, dass es im Vorfeld verschiedene Nachfragen aus dem Gemeinderat gab. Insbesondere bezüglich der finanziellen Situation des Vereins und der Fußballabteilung sowie den in den letzten Jahren geleisteten Zuschüssen der Gemeinde. Diese Informationen wurden erteilt und liegen dem Gemeinderat vor. Es liegen jedoch keine Zahlen zu den Gewinnen des TSV aus einzelnen Veranstaltungen vor, deren Ergebnis sich jedoch auch in der Finanzsituation des TSV widerspiegelt, die vorliegt.

Der 1. Bgm. wies weiter darauf hin, dass bereits im Vorfeld intensive Diskussionen über den Zuschussantrag im Gemeinderat stattgefunden haben und unterschiedliche Ansichten bezüglich der Bezuschussung der vier Investitionen bestehen. Er wies darauf hin, dass gem. Art. 57 GO die Förderung des Breitensports auch zu den Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches einer Gemeinde gehören und der beantragte Zuschuss im Rahmen der Leistungsfähigkeit der Gemeinde liegt.

Er vertrat die Auffassung, dass für die Sanierung des Parkplatzes am Sportgelände bei Kosten von voraussichtlich 30.000 € netto ein Zuschuss von 25.000 € angezeigt ist, da der Platz quasi als öffentlicher Parkplatz genutzt wird sowohl von vielen örtlichen Vereinen als auch von überörtlichen Einheiten und Gästen. Er wünschte sich jedoch dazu, dass die Gemeinde diesen Parkplatz dann auch in das Parkplatzkonzept der Gemeinde mit integrieren und bewerben darf. Für die Anschaffung eines Mähroboters schlug er einen Zuschuss von 10.000 € bei Nettoanschaffungskosten von 15.000 € vor. Seit vielen Jahren wird der TSV bei der Rasenpflege dahingehend durch die Gemeinde unterstützt, dass die Gemeinde den Mäher inkl. Reparaturen und Diesel kostenlos zur Verfügung stellt und lediglich die Personalkosten für das Mähen der TSV selbst trägt. Durch diese Ersatzbeschaffung des Mähers erspart sich die Gemeinde zukünftig Material- und Arbeitszeitkosten sowie die Mehrbelastung des gemeindlichen Mähers. Für die Anschaffung eines Kunstrasen-Pflegegeräts mit Nettokosten von 5.800 € hält er keinen Zuschuss für angezeigt, da bereits der Bau des Kunstrasenplatzes mit 60.000 € bezuschusst wurde.

Für den Neubau eines Verkaufsraums/Umbau des Lagers und die Errichtung eines WCs entstehen Nettokosten von ca. 30.000 €. Eine Förderung von wirtschaftlicher Tätigkeit, d.h., hier der Verkauf von Essen und Getränken kann nicht gefördert werden, da dies in Konkurrenz zur örtlichen Gastronomie steht. Aus Sicht des 1. Bürgermeisters sollte die Gemeinde den TSV jedoch bei der Schaffung von Lagerräumen (hier werden auch andere Vereine unterstützt) und beim Bau eines barrierefreien WCs mit 5.000 € unterstützt werden, sodass insgesamt der Zuschuss von 40.000 € gegen entsprechenden Verwendungsnachweis befürwortet wird.

Die Bezuschussung der Investitionsvorhaben des TSV wurde im Gemeinderat grundsätzlich befürwortet. Es kristallisierte sich jedoch die Meinung heraus, dass der Zuschuss zunächst auf 35.000 € begrenzt und nur beim Nachweis des Baus einer behindertengerechten Toilette auf 40.000 € erhöht werden sollte.

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Erlabrunn bezuschusst die Investitionsvorhaben des TSV Erlabrunn mit 35.000 € gegen Verwendungsnachweis. Der Zuschuss wird beim Nachweis des Baus eines behindertengerechten WCs um weitere 5.000 € erhöht.

**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Pfarr- und Gemeindebücherei Erlabrunn - Antrag auf Anpassung der Unterstützung</b>
--------------	---

Mit Schreiben vom 31.01.2020 beantragen die Vertreter der Pfarr- und Gemeindebücherei Erlabrunn eine Anpassung der jährlichen Unterstützung, die Übernahme der Pflegekosten für das EDV-Büchereiprogramm, die Einrichtung eines Internetanschlusses und die Übernahme der daraus erwachsenden Kosten. Auf die Vorlagen wurde insoweit verwiesen.

Der 1. Bgm. verlas das Antragsschreiben der Vertreter der Pfarr- und Gemeindebücherei. Nach Beratung und Erläuterungen durch das Büchereiteam fasste der Gemeinderat folgende

#### **Beschlüsse:**

1. Die Gemeinde Erlabrunn richtet für die Pfarr- und Gemeindebücherei einen Internetanschluss ein und betreibt diesen.
2. Die derzeitige jährliche Unterstützung der Pfarr- und Gemeindebücherei wird inkl. der Pflegekosten für das EDV-Büchereiprogramm von derzeit 550 € pro Jahr auf 1.500 € pro Jahr erhöht.

**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Gemeinsame Beschaffung und Wartung von Atemschutzgeräten im Rahmen eines Atemschutzpools für den Landkreis Würzburg</b>
--------------	--

Die Kreisbrandinspektion des Landkreises Würzburg hat ein Konzept „Atemschutzpool“ ausgearbeitet. Dazu fand im Januar eine Informationsveranstaltung statt.

Der 1. Kommandant und der 1. Bürgermeister berichteten von der Informationsveranstaltung am 29.01.2020 im Feuerwehrzentrum Klingholz. Auf das Schreiben des Landratsamtes und die Ausführungen des 1. Kommandanten in der Vorlage wurde verwiesen.

Der 1. Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr, Herr Dr. Michael Knauer, erläuterte dem Gemeinderat, dass er die Kosten bei einem sofortigen Beitritt zum Atemschutzpool des Landkreises Würzburg für die nächsten vier Jahre den Kosten gegenübergestellt hat, die für die Wartung der eigenen Geräte in diesem Zeitraum anfallen würden, unter Berücksichtigung des Verkaufserlöses der noch relativ neuen, vorhandenen Geräte. Demnach wäre der sofortige Beitritt deutlich günstiger und würde zudem zu einer Entlastung der gemeindlichen Feuerwehr führen. Er plädierte daher dafür, dass die Gemeinde dem Atemschutzpool des Landkreises Würzburg sofort beitritt, soweit dieser zustande kommt.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Erlabrunn tritt mit ihren acht Atemschutzgeräten ab 2020 dem Atemschutzpool des Landkreises Würzburg bei, soweit dieser zustande kommt.

**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Pflasterung der Zufahrt Lagerhalle am Friedhof - Nachgenehmigung des Nachtrags NA1</b>
--------------	---

Die Arbeiten zur Pflasterung an der Zufahrt der Lagerhalle des gemeindlichen Bauhofs am Friedhof sind abgeschlossen. Während der Bauphase kam es jedoch zu einem Nachtrag der Baufirma. Der Nachtrag beinhaltet die Lieferung und den höhengerechten Einbau von Frostschutzmaterial 0/32 als Unterbau für das zu verlegende Pflaster. Da vorab die Dicke des bereits verbauten Schottermaterials schlecht eingesehen werden konnte, wurde die Position nicht mit ausgeschrieben. Die Mehrstärke des Aufbaus ist aus bautechnischer Sicht für den dauerhaften Erhalt der Zufahrt von Nöten. Durch den Nachtrag entfallen jedoch Grundpositionen aus dem Ursprungsangebot. Der Nachtrag wurde durch das Techn. Bauamt geprüft und für sachlich und fachlich richtig anerkannt. Nach Rücksprache mit dem 1. Bgm. Herrn Benkert am 18.01.2020 wurde der Nachtrag bereits genehmigt und vergeben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Nachtrag NA1 nachzugenehmigen.

**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Beschilderung des Wohnmobilstellplatzes am Erlabrunner Badensee</b>
--------------	--

Nach Eröffnung des Wohnmobilstellplatzes am Erlabrunner Badensee im Jahr 2017 steht die Beschilderung noch aus. Da es lange Zeit keine Einigung seitens des Staatlichen Bauamts Würzburg und der Gemeinde gab, wurde die Verwaltung gebeten hier nochmals den Sachstand zu erfragen. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt wird dem bisherigen Überkleben der Verkehrszeichen an der St2300 nicht zugestimmt. Die zuständige Straßenmeisterei sowie das Staatliche Bauamt sehen eine Beeinträchtigung des Verkehrs aufgrund der unterschiedlichen Reflektionen der alten und neuen Wegweiser. Stellenweise wäre auch nicht ausreichend Platz für das Überkleben vorhanden. Das Staatliche Bauamt Würzburg hat im Gespräch mit dem Techn. Bauamt und der Firma Bremicker vereinbart, dass ein Angebot für den Tausch der Verkehrszeichen vorzulegen ist. Herr Renner von der Firma Bremicker teilte mit, dass er der Gemeinde die Verkehrszeichen zu den Konditionen des Staatlichen Bauamts Würzburg anbieten kann. Die Montage sowie die Verkehrssicherung zur Anbringung der Schilder soll seitens der zuständigen Straßenmeisterei übernommen werden.

Der Gemeinderat zeigte sich einhellig sehr erschrocken über das Ansinnen des Straßenbauam-

tes, dass alle betroffenen Schilder komplett ausgetauscht werden müssen, was mit Kosten im mittleren vierstelligen Bereich verbunden ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag über die Bestellung der benötigten Schilder an die Firma Bremicker Verkehrstechnik aus Weilheim zu vergeben. Die Anbringung der Schilder soll durch die zuständige Straßenmeisterei erfolgen.

**einstimmig abgelehnt      Ja 0    Nein 12**

**TOP 8      Anpassung des kalkulatorischen Zinssatzes für die kostenrechnenden Einrichtungen**

Mit Beschluss vom 17.12.2013 wurde der kalkulatorische Zinssatz für die kostenrechnenden Einrichtungen auf 4% festgesetzt. Aufgrund des seit bereits längerer Zeit und voraussichtlich noch einige Jahre weiter bestehenden sehr niedrigen Zinsniveaus erscheint dieser Zinssatz nicht mehr gerechtfertigt und vertretbar.

Es wird vorgeschlagen, den kalkulatorischen Zinssatz für die kostenrechnenden Einrichtungen auf 2% zu reduzieren.

**Beschluss:**

Der kalkulatorische Zinssatz für die kostenrechnenden Einrichtungen wird ab 2020 auf 2% reduziert.

**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0**

**TOP 9      Anpassung des Zinssatzes für die Sonderrücklagen der kostenrechnenden Einrichtungen**

Mit Beschluss vom 17.12.2013 wurde der Zinssatz für die Verzinsung der Sonderrücklagen auf 2% festgesetzt. Für diesen Zinssatz ist eine Orientierung am Zinssatz für kurzfristige Festgelder oder Tagesgeld angezeigt. Dieser liegt bereits seit längerer Zeit und voraussichtlich weiterhin bei 0%.

Es wird daher vorgeschlagen den Zinssatz für die Verzinsung der Sonderrücklagen auf 0% festzusetzen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Zinssatz für die Verzinsung der Sonderrücklagen wird ab 2020 auf 0 % festgesetzt.

**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0**

**TOP 10    Kommunalwahl - Erfrischungsgeld für Wahlhelfer**

Für die Wahlhelfer zur anstehenden Kommunalwahl kann – wie bisher – ein Erfrischungsgeld gezahlt werden. Die Höhe des Erfrischungsgeldes ist vom Gemeinderat festzulegen. Das Landratsamt Würzburg sieht ein Erfrischungsgeld bis zu 50 € als unkritisch an.

Da die Wahl mit der Auszählung zwei Tage dauern wird, wird vorgeschlagen, das Erfrischungsgeld bei einer Beteiligung an zwei Tagen auf 50 € und bei einer Beteiligung an einem Tag auf 25 € festzulegen.

### **Beschluss:**

Das Erfrischungsgeld für die Kommunalwahl 2020 wird bei einer Beteiligung an zwei Tagen auf 50 € und bei einer Beteiligung an einem Tag auf 25 € festgelegt.

**einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **Abstimmungsvermerke:**

An Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nahmen 2. Bürgermeister Jürgen Ködel und Gemeinderat Prof. Dr. Wischmeyer wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO nicht teil.

## **TOP 11 Informationen und Termine**

### A) Rechtsstreit zur Erhebung von Beiträgen, Schanzgraben/Am Halsen

Bezugnehmend auf den Sachvortrag in der letzten Gemeinderatssitzung wird ergänzend informiert, dass am 27.01.2020 ein weiteres Gespräch mit dem Rechtsanwalt der Klägerseite geführt wurde.

Es wurde der Vorschlag unterbreitet, zu prüfen, ob die Verfahrenskosten ggf. durch die gemeindliche Versicherung ÖRAG freiwillig übernommen werden können. Hierzu liegt inzwischen die Stellungnahme der ÖRAG vor, nach der selbst dann, wenn im Ergebnis mit höheren Kosten zu rechnen wäre, einer Kostenübernahme nicht zugestimmt werden kann.

Es liegt somit alleine an der Klägerseite, wie das Klageverfahren und die daraus bereits mehrfach dargestellten finanziellen Folgen beendet werden.

### B) Verbesserung des ÖPNV

Wunsch von ÖPNV-Nutzer eine Querverbindung von Leinach/Erlabrunn nach Retzbach zum Bahnhofpunkt.

➔ Probetrieb wird durchgeführt mit APG Bürgerbus

Besprechung mit APG Prof. Dr. Schraml und Bgm. Klüpfel am 17.03.2020

### C) Kita

Am 06.02.2020 fand eine Besprechung mit der Vorstandschaft des Elisabethenvereins statt, bei der auch der Kassier des Vereins und Kämmerer Bruno Hartmann anwesend waren.

Für 2020 wird mit Personalkosten in Höhe von 718.000 € gerechnet, mtl. fallen ca. 60.000 € an. Der Elisabethenverein schilderte diesbezüglich Finanzierungsprobleme. Im Rahmen der Haushaltsberatung wird über den Defizitenausgleich, den Stellenschlüssel und eine Erhöhung des monatlichen Abschlags seitens der Gemeinde beraten.

### D) Jahrestagung FWM

Am 28.01.2020 fand die Jahrestagung des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Mittellmain statt. Es wurden die aktuelle Situation und die geplante Baumaßnahme vorgestellt.

Die Chlorung des Trinkwassers im Hochbehälter Zellingen ist voraussichtlich noch bis August 2020 erforderlich und wird dann über einen längeren Zeitraum schrittweise reduziert.

Die FWM bietet zudem ein neues pädagogisches Konzept an „Spurensuche Spessartwasser“. Den Grundschulen wird ein pädagogischer Erlebnisrundgang im und rund um das Pumpwerk Thüngersheim angeboten.

### E) Nahversorgung

Am 05.02.2020 nahm der 1. Bgm. an einer Veranstaltung der IHK „Brennpunkt Nahversorgung“ teil. Trend seit 2010 erkennbar, Discounter gehen wieder mehr in die Innenstadt. Die Erreichbarkeit wird für die Bürger immer wichtiger. Auch der tatsächliche Umsatz beim Einkauf in der Nähe ist gestiegen.

F) Waldgang

Am 07.02.2020 fand der Waldgang des Gemeinderats mit dem Förster, Herrn Fricker, und seiner Vorgesetzten, Frau Julke, statt. Resümierend kann festgehalten werden, dass der gemeindliche Wald vielfältig und naturnah erhalten bleiben soll. Aufgrund der Klimaveränderungen erscheint es angebracht, den Wald mit 5% bis 10% südosteuropäischen Baumarten zu ergänzen. Für 2020 sind zwei größere Einzäunungen geplant, um die vorhandenen Naturverjüngungen zu sichern. Auf Vorschlag von Herrn Fricker soll die im nächsten Jahr anstehende Zwischenrevision auf 2020 vorgezogen werden. Weiter ist zur Verkehrssicherung die Entfernung von 200 bis 250 Bäumen erforderlich. Dies soll jedoch nicht mit Harvester, sondern per Hand erledigt werden.

G) Termine

18.02.2020 19.00 Uhr: Interne Eröffnung Umzug Rathaus

(Gemeinderat, Alt-Bürgermeister, VG Mitarbeiter, Bauhof, Planer, ALE Präsident Porzelt und die Nachbarn)

02.03.2020, 19.00 Uhr: GR Haushaltsberatung

05.03.2020, 19.00 Uhr: GR Ortstermin Bürgerhof

(Beschilderungskonzept, Logo, Hausordnung, Organisation etc.)

10.03.2020, 18.00 Uhr: LRA Ehrungsabend für Feldgeschworene in der Turnhalle

12.03.2020, 19.00 Uhr: Gemeinderatssitzung

08.04.2020, 19.00 Uhr: Gemeinderatssitzung

19.04.2020, 9:30 Uhr: Grenzgang mit den Feldgeschworenen

25.04.2020: Fahrradtour mit Landrat, Station am Badeseegelände

07.05.2020, 19.00 Uhr: Konstituierende Sitzung des Gemeinderates

08.05.2020: 50 Jahre Mittelschule Margetshöchheim

H) Aus dem Gemeinderat wurde darauf hingewiesen, dass die Bushaltestelle für die Hock-Busse von der Deutschen Bahn weg von der bisherigen Haltestelle in die Bismarckstraße verlegt wurde. Dies bringt erhebliche Gefahren für die Schüler mit sich, die die an dieser Stelle ungesicherte Bismarckstraße zum Erreichen des Busses überqueren müssen. Es wurde angeregt, dass sich die Gemeinde Erlabrunn gegen diese Verlegung der Haltestelle zur Wehr setzt. Der 1. Bgm. schlug vor, hier ggf. einen Ortstermin mit Presse zu vereinbaren.

I) Aus dem Gemeinderat wurde angefragt, wo sich der Rathausbriefkasten befindet im Hinblick auf die anstehende Kommunalwahl. Hierzu erläuterte der 1. Bgm., dass der Briefkasten für den Bürgerhof/das neue Rathaus noch nicht installiert ist und von daher der Briefkasten am alten Rathaus weiter genutzt wird, bis der neue Briefkasten montiert ist.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Thomas Benkert die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Erlabrunn.

Nach der Vorstellung „Tante Erla“ wurde um 23.07 Uhr die Sitzung abgebrochen. Die nicht behandelten Tagesordnungspunkte 13, 15 und 16 sollen in der Sitzung für die Haushaltsberatung am 02.03.2020 im Anschluss an die Haushaltsberatungen behandelt werden.

Thomas Benkert  
1. Bürgermeister

Bruno Hartmann  
Schriftführer/in