

Gemeinde Willmars, Ortsteil Filke

Landkreis Rhön-Grabfeld

BEBAUUNGSPLAN

„Baugebiet Filke - Neue Straße“

- Zusammenfassende Erklärung -

§ 10a Abs. 1 BauGB

24.06.2024

"Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."

Maßnahmenträger:

Gemeinde Willmars
Verwaltungsgemeinschaft Ostheim v. d. Rhön
Marktstraße 24
97645 Ostheim v. d. Rhön

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO
Ledermann 

Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt

T 09776-491 90 10 F 09776-491 90 19

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung BP.....	3
2 Verfahrensablauf.....	5
3 Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
3.1 Zusammenfassende Tabelle.....	5
3.2 Umweltbezogene Informationen.....	7
4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	9
4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	9
4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	9
4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	23
4.4 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	23
4.5 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	33
4.6 Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	33
5 Verweise.....	33

1 Zusammenfassung BP

Lage des Geltungsbereiches: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Straße“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Filke. Filke befindet sich im Norden des Landkreises Rhön-Grabfeld.

Anlass: In der Gemeinde Willmars mit ihren drei Ortsteilen Willmars, Filke und Völkershäuser leben knapp 600 Einwohner. Die Gemeinde Willmars ist daran interessiert, Bauwillige, insbesondere junge Familien, in Willmars bzw. im Ortsteil Filke zu halten und eine positive Entwicklung in Ihrer Gemeinde zu fördern.

Zu Wohnzwecken nutzbare Baulücken sind im Gemeindebereich Willmars bzw. im Ortsteil Filke zwar vorhanden, aufgrund von Privatbesitz aber nicht verfügbar. Aktuell leerstehende Wohnungen bzw. Gebäude weist das Leerstandsmanagement der Verwaltung als nicht vermittelbar aus.

Aktuell liegt der Gemeinde Willmars für den Ortsteil Filke eine konkrete Anfrage für einen Bauplatz vor. Um einer Abwanderung von Bauwerbern in andere Gemeinden oder Regionen vorzubeugen, will die Gemeinde Willmars schnellstmöglich Bauplätze bereit stellen.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland ist angezeigt.

Ziel: Um den Bauwerbern in der Gemeinde Willmars zukünftig Bauplätze zur Verfügung stellen zu können, sollen am nördlichen Ortsrand von Filke, angrenzend an bestehendes Dorfgebiet, neue Baugrundstücke innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Straße“ umfasst etwa 3.924 qm. Auf dieser Fläche sollen vier Grundstücke entwickelt werden. Derzeit wird das Bebauungsgebiet landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Es handelt sich dabei um das folgende Flurstück der Gemarkung Filke, Gemeinde Willmars:

Flurstück Nr. 195/1

Die **Erschließung** erfolgt über die bestehende Straße „Neue Straße“.

Die **Art der baulichen Nutzung** wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und der geringen Größe des Baugebietes sowie des geplanten Entwicklungsziels der Gemeinde Willmars wird nach § 1 Abs. 6 und Abs. 5 BauNVO außerdem Folgendes festgesetzt: Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Allgemeinen Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,35 und der Geschossflächenzahl 0,5 festgesetzt. Zudem wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt

Die Eingriffregelung anhand des Bayerischen Leitfadens für die Bauleitplanung wurde durchgeführt und eine interne Ausgleichsfläche festgelegt.

2 Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Willmars hat in der Sitzung vom 21.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Baugebiet Unterfilke – Neue Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2022 hat in der Zeit vom 02.06.2022 bis 31.07.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans 03.04.2023 hat in der Zeit vom 02.06.2023 bis 31.07.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Baugebiet Unterfilke – Neue Straße“ in der Fassung vom 26.02.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 02.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Baugebiet Unterfilke – Neue Straße“ in der Fassung vom 26.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 02.04.24 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Baugebiet Unterfilke – Neue Straße“ in der Fassung vom 22.04.2024 wurden die Behörden und sonstige Behörden öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 10.05.2024 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans „Baugebiet Unterfilke – Neue Straße“ in der Fassung vom 22.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 10.05.2024 öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom 17.06.2024 den Bebauungsplan „Baugebiet Unterfilke – Neue Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.24 als Satzung beschlossen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter während der Bauphase, anlage- und betriebsbedingt können insgesamt als gering, mittel oder nicht erheblich eingestuft werden.

3.1 Zusammenfassende Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation	Auswirkungen		Maßnahmen	Erheblichkeit unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen
		Bau- bedingt (temporär)	anlage- / betriebsbedingt		
Klima und Lufthygiene	Vorhabensbereich trägt zur Kaltluftbildung bei, ist jedoch für die Frischluftversorgung des Ortes nicht maßgeblich	Luftverunreinigungen (Staub/ Abgase)	Zusätzliche Flächenversiegelungen	Festsetzungen zu der Begrünung; Bebauung wird auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt	gering
Boden	Bodenfunktionen noch weitreichend erhalten, da es sich um einen Ackerstandort handelt. Sie unterliegen allerdings durch die intensive ackerbauliche Nutzung einer starken anthropogenen Überformung	Oberboden abtrag, was die Störung gewachsener Bodenprofile mit sich bringt	Zusätzliche Flächenversiegelungen. Nicht unerhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen	Festsetzungen zu der Begrünung; Bebauung wird auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt; Oberbodensicherung und -wiederandeckung nach den Regeln der DIN 18915	mittel
Wasser	Bereich mit überwiegend mittlerer Grundwasserneubildungsfunktion; Keine Oberflächengewässer; Keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete	Eintrag von verschmutzten Wassern	Zusätzliche Flächenversiegelungen; dadurch Minderung Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung Oberflächenabfluss	Bebauung wird auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt; Festsetzungen zur Versickerung	gering
Tiere und Pflanzen	pnV: Hainsimsen-Buchenwald; ; aktuelle Nutzung: Acker; keine saP relevanten Arten; Vorkommen von Feldbrütern kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden	Störung der vorkommen den Arten durch Baulärm	Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna	Zeitliche Beschränkung der Durchführung von Baumaßnahmen; Eingrünung des Wohngebiets , um neue Lebensräume zu schaffen; Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten	gering

				werden ausgeschlossen	
Landschaftsbild und Erholung	Ortsausgang Filke; Angrenzend an Wohnbebauung, Straße und Acker	Baubetrieb	Bebauung Ackerfläche; Erweiterung bestehender baulicher Strukturen; Ortsrandabrundung	Festsetzungen zu der Begrünung; Bebauung wird auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt	gering
Mensch	Geringfügige Vorbelastung der Flächen durch Lärm und Immissionen	Immissionen durch Baubetrieb	Keine unzulässige Geräuschbelastung der neuen schutzbedürftigen Bebauung bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Immissionsschutz	Gesetzliche Vorschriften zum Immissionsschutz	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Kultur- und Sachgüter im Vorhabengebiet; Bodendenkmäler in der Umgebung	Keine	Keine	Bei Bodeneingriffen im östlichen Teilbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig	keine

Die wesentlichste Auswirkung der Bauleitplanung liegt bei dem Schutzgut Boden. Im Zuge der geplanten Bauflächenentwicklung kommt es baubedingt zu Oberbodenabtrag und damit zur Störung der gewachsenen Bodenprofile. Durch die gesetzlich vorgeschriebenen Bodenschutzmaßnahmen können die Beeinträchtigungen minimiert werden. Flächenversiegelungen verbunden mit dem Verlust der Bodenfunktionen erfolgen anlagebedingt im gesamten Baugebiet. Durch die Begrenzung des Bodenverbrauchs auf das notwendige Maß, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und die weitestmögliche Erhaltung der Versickerungsleistung werden die Auswirkungen des Vorhabens jedoch gemindert. Die Grundflächenzahl und die Größe des Allgemeinen Wohngebiets werden auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt. Die Zulässigkeit mehrerer Geschosse dient einem geringeren Flächen- bzw. Bodenverbrauch. Zusätzlich werden bereits vorhandene Straßen in die infrastrukturelle Erschließung eingebunden.

3.2 Umweltbezogene Informationen

Es sind folgende Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar:

A Gutachten / Unterlagen:

Grünordnungsplanung (Teil der Begründung)

22.04.2024

Beschreibung des gegenwärtigen Zustands von Natur und Landschaft und den naturräumlichen Gegebenheiten. Bewertung der Eingriffe. (Lage in der Landschaft, Nutzung, Potentielle natürliche Vegetation, Biotope und Schutzgebiete, Natur- und Landschaftshaushalt, Geologie und Boden, Klima, Gewässer, Reale Vegetation, Tierwelt, Landschaftsbild und Erholung)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Maßnahmen zur Kompensation sowie Aufzeigen von Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten. Gestalterische Maßnahmen.

Umweltbericht

22.04.2024

Untersuchungen zu den Schutzgütern:

- Klima und Lufthygiene (Klimadaten, Wärmeausgleichsfunktion, Kaltluftbahnen, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung)
- Boden (Geologie, Bodenart, Bodenfunktionen, Vorbelastung, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung / zum Schutz)
- Wasser (Grundwasser, Grundwasserneubildungsrate, Entwässerung, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung / zum Schutz)
- Pflanzen und Tiere (Potentiell natürliche Vegetation, tatsächliche Vegetation, Nutzung, ökologische Wertigkeit, Lebensräume, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung / zum Schutz)
- Landschaftsbild und Erholung (Landwirtschaftliche Flächen, Wohnbebauung, Sondergebiet, Gewerbe, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung / zum Schutz)
- Mensch (Lärm, Immissionen, Wohnen, Gewerbe, Vorbelastung, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung / zum Schutz)
- Kultur- und Sachgüter

Entwässerungsgutachten

15.11.2023

Entwässerungskonzept für das geplante Neubaugebiet „Neue Straße“, bestehend aus:

- Erläuterungsbericht
- Technische Berechnungen
- Vorläufige Kostenannahme
- Anlagen

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden berücksichtigt und sind im Einzelnen in der Verwaltungsgemeinschaft einsehbar.

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen von Bürgern eingegangen:

KEINE

4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen eingegangen:

Amt für Digitalisierung und Breitband und Vermessung, Bad Neustadt/ Saale vom 12.06.2023

1. Im Hinblick auf das GDI-Projekt „Standardisierte Bereitstellung der Bauleitpläne im Internet“ wird zur Minimierung der Kosten der Gemeinde empfohlen, sich den rechtskräftigen Bauleitplan georeferenziert, geclippt (fertiggestellt) im Format jpg oder Tif in einer Auflösung von 300 dpi vom Planfertiger liefern zu lassen. Im gleichen Format und Auflösung soll die Legende; die Hinweise und Festsetzungen (ggf. mit Begründung) im pdf-Format bereitgestellt werden.

2. Bei der Breitbanderschließung sollte darauf geachtet werden, dass das Gebiet mit Glasfaser (FTTB/FTTH) erschlossen wird. Bandbreiten weniger als 100 Mbit/s sind nicht zukunftsfähig.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München vom 13.06.2023

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-6-5427-0007 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Dabei können

Ausläufer der oben genannten vor- und frühgeschichtlichen Siedlung bis in den Geltungsbereich hineinreichen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich eines Teilbereichs des Bebauungsplanes (östlicher Bereich) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

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

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 Seite 4 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.] wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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

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

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Der empfohlene textliche Hinweis zur Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wird als neuer Punkt 4.1 unter 4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und im Umweltbericht unter Punkt 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergänzt.

Überlandwerk Rhön, Mellrichstadt vom 13.06.2023

Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 25. Mai dieses Jahres zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Baugebiet Unterfilke — Neue Strafe“ in der Gemarkung Unterfilke, sowie der 1. Änderung des Flachennutzungsplans.

Die uns zugesandten Unterlagen haben wir auf unsere Belange hin geprüft. Hierzu können wir Ihnen mitteilen, dass das im Bebauungsplan vorgesehene Grundstück noch nicht an das öffentliche Stromversorgungsnetz unseres Unternehmens angeschlossen ist.

Wir bitten Sie, uns bei weiteren Planungen für den eingezeichneten Geltungsbereich mit einzubeziehen. Die Elektroanschlüsse und Versorgungsleitungen sind in Erdkabel von dem nächstgelegenen Netzanschlusspunkt (Kabelverteilerschrank in der Erschließungsstraße) vorgesehen.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns den Erschließungsbeginn für das Baugebiet mitzuteilen, um die Arbeiten einzuplanen.

Über unser Planauskunftsportal können Sie die entsprechenden Kabellagepläne mit unseren Leitungen (Mittel-, und Niederspannungskabel) anfordern. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass bei Ausführung der geplanten Baumaßnahme auf die Leitungen Rücksicht genommen wird. Weitere Erläuterungen

finden Sie im Planauskunftsbescheid und auf unserer Homepage unter der Rubrik Netzbetrieb „Tiefbauunternehmen“. Den Antrag hierzu finden Sie auf unserer Homepage unter

<http://www.uew-rhoen.de> —> online service → planauskunft

Die Planauskunft über das Internet muss - auch aus rechtlichen Gründen - ab sofort als übliche Vorgehensweise betrachtet werden. Planauskünfte per Fax, Email oder auf dem Postwege können wir künftig nur noch in begründeten Einzelfällen (z. B. Gefahr im Verzug oder Netzstörung) erteilen.

Nach wie vor stehen wir bei Unklarheiten jederzeit telefonisch oder nach Terminabsprache, auch vor Ort, für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG, München vom 19.06.2023

Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren:

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- *Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*
- *Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*

- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung
- von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:
<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und
<http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>.
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg vom 21.06.2023

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/ Saale vom 27.06.2023

Die im Bebauungsplan angegebene Fläche (Flurstücksnummer 195/1) weist eine für die Gemarkung Filke überdurchschnittliche Bodenbonität auf. Besonders die Flächen mit einer guten Boden-beschaffenheit sollten für die landwirtschaftliche Produktion erhalten bleiben.

In unmittelbarer Nähe zu der vom Bauleitverfahren betroffen Flurnummer 195/1 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flurnummer: 64/3). Zum aktuellen Zeitpunkt werden dort keine Tiere gehalten.

Eine zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe soll gewährleistet werden. Die Betriebe müssen sich in Struktur und Größe verändern können. Dazu gehört auch, dass die Befahrbarkeit der Flurwege mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt sein muss.

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, Licht, Erschütterungen), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB wird hingewiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde, Bad Neustadt/ Saale vom 28.06.2023

Mit dem Bebauungsplan soll das Dorfgebiet in dem Ortsteil Filke um vier Grundstücke auf einer Gesamtfläche von 3.924 m² erweitert werden. Bisher liegt der Gemeinde Willmars für den Ortsteil Filke nur eine konkrete Bauplatzanfrage vor.

In dem vorliegenden Entwurf wurden in der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (4.1 in der Begründung) die Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen und die Anlage eines Grünstreifens am Südwestrand mit 3 m Breite als Vermeidungsmaßnahme (Planungsfaktor) mit 2 % des Ausgleichsbedarfs angerechnet. Nach dem neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann eine Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche für den Planungsfaktor angerechnet werden. Ein entscheidender Punkt ist jedoch, dass es sich um autochthone Gehölze handelt. Dies ist in der Planung allerdings nicht festgelegt. Für den Grünstreifen hingegen ist vorgeschrieben, dass dieser mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzusäen ist. Hierbei ist zu konkretisieren, dass Regiosaatgut aus Ursprungsgebiet 21 (Hessisches Bergland) zu verwenden ist. Mit dieser Ergänzung ist ein Planungsfaktor von 2 % für den Grünstreifen akzeptabel.

Als Ausgleichsmaßnahme soll am Nordwestrand eine Eingrünung angelegt werden, wobei die Randbereiche mit einer artenreichen Grünlandmischung

angesät werden sollen. Die Arten seien gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Allerdings enthält die Pflanzliste (Anhang I Bebauungsplan) Arten wie Ginko oder amerikanische Stadtlinde. Für eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes sind für die Ausgleichspflanzungen nur gebietseigene Gehölze zulässig (entsprechend § 40 Abs. 1 S. 1 BNatSchG). Da die Gemarkung Filke im Grenzgebiet zweier Vorkommensgebieteliegt kann sowohl Pflanzmaterial aus Vorkommensgebiet 4.1 (Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) als auch 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) verwendet werden.

Die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial ist festzulegen, damit der Ausgleich anerkannt werden kann.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen unter 3.4.1 Ausgleichsfläche ergänzt, dass bei der Ansaat von Randbereichen der Ausgleichsfläche A1 gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebiets 21 (Hessisches Bergland) zu verwenden ist. Weiterhin wird dort ergänzt, dass bezüglich der Gehölze gebietseigene Pflanzen des Vorkommensgebietes 4.1 (westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden sind. Weiterhin wird unter 3.3.2 Anpflanzungen im privaten Bereich bezüglich des Pflanzgebots für drei Bäume ergänzt, dass mit Ausnahme von Obstgehölzen gebietseigene Pflanzen des Vorkommensgebietes 4.1 (westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden sind. Diese Festsetzungen werden auch in der Begründung unter Teil B (3.1 und 3.2) sowie Teil C (5.3 und 5.4) ergänzt. (Anmerkung: Zu den genannten Punkten gab es eine Rücksprache mit der UNB, Frau Köhler, am 08.08.2023)

Landkreis Rhön-Grabfeld Baurecht, Bad Neustadt/ Saale vom 29.06.2023

Zu den beiden oben genannten Verfahren nehmen wir aus baurechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Bezüglich der Regelung zum Niederschlagswasser unter Punkt 2.6 möchten wir auf das beigefügte Schreiben des Bayerischen Ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hinweisen. U.a. wird ausgeführt, dass Festsetzungen bezüglich des Sammelns von Niederschlagswasser zwar möglich sind, aber aktuell noch kritisch gesehen werden.

Aus diesem Grund wird angeraten, die in dem Schreiben dargelegten Aspekte auf Seite 5, letzter Absatz, in der Begründung ausführlich zu erläutern. Auch sollte die Möglichkeit der Aufnahme von Ausnahmetatbeständen in den Bebauungsplan geprüft werden.

Im Übrigen bestehen keine Einwände gegen die beiden Bauleitplanverfahren.

Es wird allerdings empfohlen, die relativ starren Regelungen bezüglich der Dachform und der Firstrichtung zu überdenken. Aufgrund der aktuellen Vorgaben würde z.B. eine optimale Ausnutzung von Sonnenenergie deutlich erschwert.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Die in den Schreiben dargelegten Aspekte aus Seite 5, letzter Absatz, werden in der Begründung (Teil C, 5.2 Minderungsmaßnahmen) aufgenommen bzw. erläutert. Die Aufnahme von Ausnahmetatsbeständen bezüglich des Sammelns von Niederschlagswasser erscheint aufgrund der dafür nicht zu knappen Grundstücksgrößen nicht geboten.

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, Bayreuth vom 29.06.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegen-zunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellung-nahmen abzugeben.

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

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

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Der beigefügte Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Regierung von Unterfranken, Würzburg vom 30.06.2023

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf keine Einwände.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der o.g. Bauleitpläne mit Begründungen auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen:

poststelle@reg-ufr.bayern.de. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Wasserwirtschaftsamt, Bad Kissingen vom 03.07.2023

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen nimmt als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bauleitplanungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

1.1 Lage im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Nicht betroffen

1.2 Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich

Nicht betroffen.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Nicht betroffen.

3. Eigene Vorhaben des Wasserwirtschaftsamtes

Nicht betroffen.

4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberirdische Gewässer & Überschwemmungsgebiete

Etwa 150 Meter nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft der Schmer- bzw. Elmbach, ein Gewässer III. Ordnung. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet nachweislich nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser ggf. über einen Graben in dieses Gewässer eingeleitet werden.

4.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Die Thematik wird mit den Festsetzungen unter 3.1 ausreichend gewürdigt.

4.3 Grundwasser Die Thematik wird mit den Festsetzungen unter 3.1 ausreichend gewürdigt.

4.4 Altlasten und Bodenschutz

Vorschläge für Hinweise:

„Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.“

4.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Willmarser Gruppe.

4.6 Abwasserentsorgung

Die Angaben zur geplanten Entwässerung sind nicht konkret:

„Niederschlagswasser wird soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert, überschüssiges Niederschlagswasser wird nur im Ausnahmefall dem Mischwasserkanal zugeführt.“

Neue Baugebiete sind im Trennsystem zu entwässern. Ob eine Versickerung im Baugebiet überhaupt möglich ist, wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Der angesprochene Ausnahmefall

könnte also der Regelfall sein. Weiterhin ist unklar auf welchen Flächen das Niederschlagswasser versickert werden soll.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan)

nachzureichen.

Grundsätzlich sind die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kanal,

Mischwasserentlastungen, Kläranlage, ...) ausreichend bemessen sind, um das Schmutz und Niederschlagswasser schadlos ab- und einzuleiten. Falls die bestehenden Abwasseranlagen nicht ausreichend sind, ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§ 60 WHG). Werden hierfür zusätzliche Flächen

benötigt, so sind diese im Bauleitplan vorzusehen und auszuweisen.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen oder durch ein Baugrundgutachten

im Geltungsbereich nachzuweisen.

Falls eine Versickerung im Baugebiet nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser nach ggf. erforderlicher Rückhaltung und Behandlung in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Grundsätzlich handelt es sich bei einer zielgerichteten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer um eine Gewässerbenutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Darstellung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption). Dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen. Vorschlag für Festsetzungen:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden,

wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

5. Zusammenfassung

Dem Bebauungsplan „Baugebiet Unterfilke – neue Straße“ stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen, da die Erschließung hinsichtlich Niederschlagswasserentsorgung nicht gesichert ist.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung*
- Bodengutachten oder Sickertests aus denen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hervorgeht*

Darstellung erforderlicher Versickerungsfläche(n) und/oder Rückhaltefläche(n) im Bebauungsplan. Wir bitten unsere weiteren Vorschläge und Hinweise in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Erschließungskonzeption, das Bodengutachten bzw. die Sickertests sowie die Darstellung erforderlicher Versickerungsfläche(n) und/oder Rückhaltefläche(n) im Bebauungsplan werden nachgereicht bzw. ergänzt.

Der Vorschlag zu Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen wird in den Bebauungsplan unter Punkt 2.6 aufgenommen und auch in der Begründung (Teil C, 5.2) und im Umweltbericht (2.5) ergänzt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Wasserrechtsverwaltung, Bad Neustadt/ Saale vom 07.07.2023

Bezugnehmende auf die E-Mail des Plangunsbüro Ledermann vom 28.06.2023 teilen wir Ihnen mit, dass aus wasserrechtlicher Sicht gegen das o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es werden keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete tangiert.

Sollten im Zusammenhang mit der sich anschließenden Bauausführung wasserrechtliche Gestattungen erforderlich werden, so sind diese unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen nach der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren) beim Landratsamt Rhön-Grabfeld – Sachgebiet Wasserrecht – zu beantragen.

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und das hiesige Bauamt erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisbrandrat, Bad Neustadt/ Saale vom 10.7.2023

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf den abwehrenden Brandschutz. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und möglichst erfolgreich zu machen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb folgende Anforderungen aus Sicht der Brandschutzdienststelle notwendig:

Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGVV) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter

- Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW*
- W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung*
- W 331 Hydrantenrichtlinien*
- W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen*
- W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele*

Wird das Trinkwassernetz für die Bereitstellung von Löschwasser verwendet, so muss mindestens eine Löschwasserverfügbarkeit von 800 Liter/min bei einem Betriebsdruck von mindestens 1,5 bar vorhanden sein. Die Verfügbarkeit muss über zwei Stunden vorhanden sein.

Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Oberflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite 80 mm (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit dieser Nennweite vorhanden sind.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.

Wenn die nach "W 405 DVGW" notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m³ zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m verlegte Schlauchlänge.

Es ist zu prüfen, ob die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebiets ausreichen oder auszubauen sind. Hierzu kann die Installation einer weiteren Sirenenanlage für den Feueralarm oder die Beschaffung von Funkmeldeempfängern notwendig werden. Der Standort ist im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu prüfen. Eine notwendige Erweiterung der Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr muss mit den bereits vorhandenen Systemen synchronisiert und eingebunden werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt, Bad Neustadt/ Saale vom 17.07.2023

- *Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (z.B. Verdichtungen, Gefügestörungen, Vernässungen bzw. Vermischungen), Erosion und mögliche Schadstoffeinträge zu treffen, sollte ein baubegleitender Bodenschutz durch ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden.*
- *Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können.*
- *Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen (z.B.*

Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingt erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.

- Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Material bis 01.08.2023 einer anderweitigen ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung (LAGA M 20 (1997)) zuzuführen.

- Sollte bis 01.08.2023 Bodenaushub auf anderweitigenortsnahe Flächen (z. B. landwirtschaftliche Flächen) aufgebracht werden, ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen. Die Verwertung des überschüssigen Bodenmaterials ist in jedem Fall einer Beseitigung auf einer Deponie vorzuziehen. - Falls bis 01.08.2023 Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels dem Formblatt „Antrag auf Auffüllung von Bodenauffüllung“ vor dem Einbau durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu prüfen. Sollte bis 01.08.2023 Recycling-Material eingesetzt werden, ist vollumfänglich der Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu beachten. Sollte kein geprüftes, güteüberwachtes und zertifiziertes RC-Material eingebaut werden, ist vor dem Einbau grundsätzlich eine abfallrechtliche Zustimmung einzuholen. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass der Einbau von RC-Materialien grundsätzlich in Trinkwasser-, Heilquellenschutz- und Karstgebieten ohne ausreichende Deckschichten verboten ist.

- Ab 01.08.2023 gilt unmittelbar die Mantelverordnung, welche u.a. als Kernstück die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beinhaltet. Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert. Die (EBV) enthält erstmalig bundeseinheitliche und rechtsverbindliche Anforderungen an die Herstellung und den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe. Darunter fallen u.a. Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter sowie Schlack etc. Sollten daher ab 01.08.2023 etwaige Ersatzbaustoffe im Sinne dieser Verordnung in technischen Bauwerken verwendet bzw. eingebaut werden, so sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Verordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/Materialklassen zu beachten.- Mit der Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ab 01.08.2023 wird das Auf- oder Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen neu geregelt. Zum Schutz und Erhalt der Böden vor Ort sind daher ab 01.08.2023 die neuen Anforderung diesbezüglich und in den Planungen die erweiterten Vorgaben dieser Verordnung zum physikalischen Bodenschutz, der bodenkundliche Baubegleitung sowie der Gefahrenabwehr von schädlichen Bodenveränderungen aufgrund von Bodenerosion durch Wind umzusetzen.

- Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder andere Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung

durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Verkehrswesen, Bad Neustadt/Saale vom 31.07.2024

In o.g. Angelegenheit teilen wir mit, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens einer etwaigen Lärmproblematik in Anbetracht der angrenzenden Gemeindestraßen ggf. im gebotenen Rahmen zu begegnen ist, in diesem Zusammenhang wären aus unserer Sicht zudem im Zusammenwirken mit der zuständigen Polizeiinspektion Mellrichstadt Auswirkungen auf den künftigen Beginn der geschlossenen Bebauung in verkehrsrechtlichem Sinne und damit den Standort der Ortstafel zu klären.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen von Bürgern eingegangen:

KEINE

4.4 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen eingegangen:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München vom 01.03.2024

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- *Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*
- *Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*
- *Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.*
- *Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.*
- *Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:
<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und
<http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>*
- *Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.*

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung bspw. der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Kreisbrandrat, Bad Neustadt/ Saale vom 04.03.2024

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf den abwehrenden Brandschutz. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und möglichst erfolgreich zu machen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb folgende Anforderungen aus Sicht der Brandschutzdienststelle notwendig:

Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz vorzusehen. Der anzunehmende Wendekreis-Durchmesser beträgt 18,5 m.

Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter

- Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW*
- W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung*
- W 331 Hydrantenrichtlinien*
- W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen*
- W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele*

Wird das Trinkwassernetz für die Bereitstellung von Löschwasser verwendet, so muss mindestens eine Löschwasserverfügbarkeit von 800 Liter/min bei einem Betriebsdruck von mindestens 1,5 bar vorhanden sein. Die Verfügbarkeit muss über zwei Stunden vorhanden sein.

Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen.

Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.

Wenn die nach "W 405 DVGW" notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m³ zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m verlegte Schlauchlänge.

Es ist zu prüfen, ob die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebiets ausreichen oder auszubauen sind. Hierzu kann die Installation einer weiteren Sirenenanlage für den Feueralarm oder die Beschaffung von Funkmeldeempfängern notwendig werden. Der Standort ist im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu prüfen. Eine notwendige Erweiterung der Anlagen zur

Alarmierung der Feuerwehr muss mit den bereits vorhandenen Systemen synchronisiert und eingebunden werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung bspw. der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Untere Naturschutzbehörde, Bad Neustadt/ Saale vom 12.03.2024

Die Gemeinde Willmars strebt die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Straße“ im Ortsteil Filke und parallel die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes an, um eine positive Entwicklung der Gemeinde zu fördern. Wobei bisher nur eine konkrete Anfrage für einen Bauplatz vorliegt.

Die Anmerkungen der unteren Naturschutzbehörde (uNB) aus der ersten Beteiligung wurden berücksichtigt. Die Pflanzliste wurde angepasst und die Herkommensgebiete für Einsaat und Gehölze wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsfaktor von 2 % für die naturnahe Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünflächen gewährt wird. Hier ist unter Punkt 5.4 in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Neue Straße“ (Stand: 26.02.2024) die Pflanzung von drei Laubbäumen pro Grundstück vorgesehen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen hat die Gemeinde Sorge zu tragen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorhaben genehmigungsfähig.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Gemeinde trägt für die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen Sorge.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Umweltamt – Untere Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde, Bad Neustadt/ Saale vom 12.03.2024

Aus Sicht der Unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den

Entwurf des Bebauungsplanes „Neue Straße“ sowie die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Willmars in Filke. Insbesondere sind uns amtlicherseits bisher keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen in diesem Bereich bekannt.

Folgende Hinweise bitten wir zu beachten:

- Die fünfstufige Abfallhierarchie gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), die für etwaige Maßnahmen der Vermeidung von Abfällen sowie der Vorbereitung zur Wiederverwendung, des Recyclings, der sonstigen (insbesondere energetischen) Verwertung und der Beseitigung von Abfällen eine grundsätzliche Rangfolge festlegt, ist entsprechend einzuhalten. Ziel sollte sein, eine maximale Minimierung der Verluste der gesetzlichgeschützten natürlichen Bodenfunktionen zu erreichen.

- Um Vorsorge gegen baubedingte Veränderungen der physikalischen Bodeneigenschaften (z.B. Verdichtungen, Gefügestörungen, Vernässungen bzw. Vermischungen), Erosion und schädliche Bodenveränderungen durch mögliche Schadstoffeinträge zu treffen, sollte ein baubegleitender Bodenschutz durch ein Bodenschutzkonzept samt bodenkundliche Baubegleitung aktiv in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung angestrebt werden. Bei Vorhaben ab einer Fläche von 3.000m², auf der Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise

verdichtet wird, kann durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangt werden.

- Zum Schutz und Erhalt der Böden sollte im Vorfeld ein nachhaltiges Bodenmanagementkonzept samt Ermittlung einer Massenbilanz erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt werden, um frühzeitig Möglichkeiten zur Abfallvermeidung, Ressourcenschutz und eine umweltgerechte und zulässige Verwertung bzw. Entsorgung von Überschussmassen festlegen und planen zu können.

- Bei Untersuchungen im Rahmen des Baugrundgutachtens sind neben technischen auch bodenkundliche Beschreibungen und Untersuchungen (z.B. Stoffgehalte, Humusgehalt) zielführend, um im Vorfeld Hinweise auf Anhaltspunkte für natur- oder siedlungsbedingt erhöhte Stoffgehalte oder humusreiche Böden zu erhalten.

- Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten z.B. durch Anböschungen, Geländemodellierungen und Grünflächengestaltungen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das einer anderweitigen ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.

- Sollte Bodenaushub auf anderweitigen ortsnahen Flächen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. landwirtschaftliche Flächen) aufgebracht werden, sind die §§ 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV nF) zu beachten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld abzustimmen. Die Verwertung des überschüssigen Bodenmaterials ist in jedem Fall einer Beseitigung auf einer Deponie vorzuziehen.

- Falls Auffüllungen mit Bodenmaterial von anderen Herkunftsorten geplant werden, ist die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mittels dem Formblatt „Antrag auf Auffüllung von Bodenauffüllung“ vor dem Einbau durch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu prüfen.

- Wird die Verwendung bzw. der Einbau von Ersatzbaustoffe (z.B. Recycling-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter sowie Schlack etc.) im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in technischen Bauwerken angedacht, so sind grundsätzlich die Vorgaben dieser Verordnung und insbesondere die Grenzwerte bzw. Einbauklassen/Materialklassen vollumfänglich zu beachten.

- Sollten grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder andere Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung bspw. der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Verkehrswesen, Bad Neustadt/ Saale vom 26.03.2024

In o.g. Angelegenheit verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.07.2023 und in diesem Sinne auf die aus unserer Sicht gebotene Berücksichtigung der darin dargestellten Aspekte, betreffend die angemessene Auseinandersetzung mit einer etwaigen Verkehrslärmproblematik im Zuge des Bauleitplanverfahrens auch unter Einbeziehung der unweit verlaufenden NES 31.

vom 31.07.2023

In o.g. Angelegenheit teilen wir mit, dass im Zuge des Bauleitplanverfahrens einer etwaigen Lärmproblematik in Anbetracht der angrenzenden Gemeindestraßen ggf. im gebotenen Rahmen zu begegnen ist, in diesem Zusammenhang wären aus unserer Sicht zudem im Zusammenwirken mit der zuständigen Polizeiinspektion Mellrichstadt Auswirkungen auf den künftigen Beginn der geschlossenen Bebauung in verkehrsrechtlichem Sinne und damit den Standort der Ortstafel zu klären.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung berücksichtigt.

Bayernwerk Netz GmbH, Fuchsstadt vom 26.03.2024

In der Gemeinde Willmars befinden sich keine Strom-, Gas- und Nachrichtenleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes/Flächennutzungsplanes.

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

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Technischer Immissionsschutz, Bad Neustadt/ Saale vom 26.03.2024

Aus hiesiger Sicht sind zwei Punkte anzumerken:

Der Bebauungsplan (es sieht aus wie die Grundlage für einen Entwässerungsplan) zeigt in Farbe das geplante Wohngebiet und viele Höhenlinien isoliert vom bestehenden Ort. Ein Bezug zur vorhandenen Bebauung, der Gebietseinstufung selbiger, eventuell vorhandenen Betrieben, Wechselwirkungen zwischen Bestand und Neubaugebiet etc. fehlen komplett.

Diese Darstellung eines Baugebietes im luftleeren Raum erweckt den Anschein, das Planungsbüro legt darauf auch keinen Wert.

In der Bebauungsplanbegründung wird unter Punkt 4 Immissionsschutz ausgeführt, daß sich keine maßgeblichen Immissionsquellen (es muß Emissionsquellen heißen) im Umfeld des geplanten Wohngebietes befinden und die umliegenden Nutzungen keine Auswirkung auf die geplante Bebauung mit sich ziehen. Anschließend wird auf eine Abstimmung mit dem Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde verwiesen.

Hierzu folgendes: für die Erhebung und Bewertung möglicher Störeinflüsse zwischen dem Neubaugebiet und der Umgebung sind die Gemeinde Willmars und das von ihr beauftragte Planungsbüro Ledermann zuständig und verantwortlich. In einem Telefonat zwischen Herrn Maier (Fachbüro Umwelt, Nürnberg) und dem Landratsamt wurde lediglich die allgemeine Auskunft gegeben: falls nichts da ist, gibt es auch nichts zu begutachten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Höhenlinien im Bebauungsplan, als nachrichtlicher Hinweis, werden entfernt und nur im Bestandsplan dargestellt.

Darstellungen in Bebauungsplänen beschränken sich auf ihren Geltungsbereich.

In der Begründung wird der angesprochene Abschnitt redaktionell wie folgt angepasst: Die Prüfung der bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen in der Nachbarschaft der zukünftigen Wohnbebauung durch die Gemeinde Willmars und dem Planungsbüro Ledermann hat ergeben, dass keine immissionsschutzrelevanten Lärmquellen zulässig bzw. vorhanden sind.

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg vom 27.03.2024

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Rhön-Grabfeld (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt, Bad Kissingen vom 02.04.2024

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen hat mit Schreiben vom 03.07.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Bebauungsplan "Neue Straße" und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung genommen. Die wasserwirtschaftlichen Anmerkungen und Hinweise wurden in den geänderten Unterlagen berücksichtigt.

Im Entwässerungskonzept werden mehrere Varianten der Niederschlagswasserbehandlung untersucht. Warum die direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Schmerbach über die vorhandenen Entwässerungsgräben in den Varianten nicht weiter untersucht wurde, ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen deshalb diesen Sachverhalt mit dem beauftragten Büro zu diskutieren. Aufgrund der Informationen aus dem Konzept wäre die Einleitung in das Oberflächengewässer gegenüber der gewählten Lösung aus wasserwirtschaftlicher und wahrscheinlich auch wirtschaftlicher Sicht zu bevorzugen.

Gegen den Bebauungsplan "Neue Straße" sowie gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in den geänderten Fassungen vom 26.02.2024 bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Die Wasserrechtsverwaltung sowie die Bauverwaltung am Landratsamt Rhön-Grabfeld erhalten diese Email in cc.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Laut Büro Kühl ist folgendes anzumerken: der derzeit südlich des Neubaugebietes vorhandene Graben verläuft gemäß Topografischer Karte beginnend an der Weimarschmiedener Straße bis zur Oberfilkener Straße und entlang dieser bis zum Flurstück 899. Das Flurstück stellt eine Grabenparzelle dar, die in den Schmerbach mündet. Gemäß der Höhenschichtlinien erscheint es jedoch unwahrscheinlich, dass dieser Teil des Grabens tatsächlich in Richtung des Flurstückes 899 entwässert. Vielmehr macht es aus höhentechischer Sicht Sinn, dass der Graben an die vorhandene Grabenverrohrung DN 300 innerhalb der Ortslage von Filke (Oberfilkener Str. / Dorfstr. / Gartenstr. / Schmerbacher Weg) angeschlossen ist. Der bauliche und hydraulische Zustand des Kanals ist derzeit unbekannt.

Ein Anschluss der Zisternen an den Graben ist im Grundsatz möglich und wird gegebenenfalls im Zuge der Erschließung und im Einzelfall (je Grundstück) auf seine Machbarkeit hin überprüft.

Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken, Würzburg vom 02.04.2024

Der Bayerische Bauernverband nimmt wie folgt zur oben genannten Planung Stellung:

Grundsätzlich wird der Ausweisung von vier Bauplätzen zugestimmt.

Um mehr Interessenten eine Chance auf einen Bauplatz zu ermöglichen, sollten die Bauplätze allerdings kleiner ausfallen. In der heutigen Zeit sollten auch auf dem Land bis 600 qm je Bauplatz bei gutem Zuschnitt genügen, um dem Verbrauch an Ackerland entgegen zu wirken.

Andererseits ist für die jetzt geplante Bauplatzgröße von über 800 qm die GRZ und GFZ zu hoch angesetzt. Dies ist insbesondere wichtig, da aus der GRZ der Eingriffsfaktor abgeleitet wird und dadurch den Ausgleichsumfang mitbestimmt.

Bei der Ausgangsbewertung sind drei Wertpunkte für Acker zu hoch angesetzt. Von der Vereinfachung nach dem neuen Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur mit dem pauschalen Wert von 3 kann laut Bauministerium abgewichen

werden, wenn es sich komplett um Ackerland als Ausgangssituation handelt. Es kann dann der Wert 2 für Acker aus der BayKompV übernommen werden.

Dadurch verringert sich der Ausgleichsbedarf auf 2.312 Wertpunkte. Die überschüssigen 1.200 Wertpunkte können auf das Ökokonto eingezahlt werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Um dem Naturschutz im ausreichendem Umfang gerecht zu werden, wurden die Bilanzierung und der Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Seitens der UNB erging eine positive Stellungnahme hinsichtlich der Bilanzierungsmethode und des Ausgleichs.

Überlandwerk Rhön GmbH, Mellrichstadt vom 05.04.2024

Wir nehmen Bezug auf die Mail vom 29. Februar dieses Jahres zur Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Erschließung der des WBG „Neue Straße“ in der Gemarkung Filke.

Den Sachverhalt haben wir auf unsere Belange hin geprüft. Hierzu können wir Ihnen mitteilen, dass die im Bebauungsplan eingezeichnete Fläche noch nicht mit elektrischen Versorgungsleitungen erschlossen ist.

Für die elektrische Erschließung des WBG werden neue Versorgungsleitungen von der bestehenden Trafostation benötigt.

Wir bitten Sie, uns in die weiteren Planungen für das eingezeichnete Wohnbaugebiet mit einzubeziehen und uns den Beginn der Baumaßnahme frühzeitig mitzuteilen, um die Arbeiten koordinieren zu können.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurecht, Bad Neustadt/ Saale vom 21.03.2024

Zu den beiden oben genannten Verfahren möchten wir im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung nehmen:

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Willmars

Aus baurechtlicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken.

Die Änderung des Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Wir bitten daher nach Beschluss durch den Gemeinderat um Vorlage der Verfahrensunterlagen.

Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Straße“

Es soll nunmehr als Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Hierbei sind allerdings gem. Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen verschiedene Nutzungsarten, welche in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässig wären, nur ausnahmsweise zugelassen. Nutzungen,

welche gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sollen gänzlich ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbetrachtung dieser Regelungen muss man zu dem Ergebnis kommen, dass es sich hier nicht mehr um die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ handelt. Die Ausgestaltung der Festsetzungen deuten vielmehr auf die Charakteristik eines „Reinen Wohngebiets“ gem. § 3 BauNVO hin. Aus diesem Grund sollte entweder die Gebietsart „Reines Wohngebiet“ gewählt werden oder die textlichen Festsetzungen so angepasst werden, dass diese noch der Eigenart eines „Allgemeinen Wohngebiets“ entsprechen.

Bezüglich der Festsetzung zur Sammlung von Niederschlagswasser möchten wir auf das Rundschreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 27.07.2021 zum Thema „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung“ hinweisen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung der Gebietsart wird angepasst und weniger beschränkt: Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nach § 1 Abs. 6 und Abs. 5 BauNVO wird Folgendes festgesetzt: Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Aufgrund der Änderung erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie eine erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/ Saale vom
25.03.2024**

*Im Allgemeinen beziehen wir uns auf unsere Stellungnahme vom 27.06.2023.
Diese ist weiterhin gültig.*

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Bauvorhaben befindet sich auf der Flurnummer 64/3 (Gemarkung Willmars) ein landwirtschaftlicher Betrieb. In den Produktionsgebäuden wird, nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter, überwiegend die Getreidelagerung, -reinigung und -trocknung vorgenommen. Die Tierhaltung (Milchviehhaltung) findet in der Dorfstraße 14 (97647 Willmars) statt.

Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird ausdrücklich hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und auch in Zukunft zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Eine zukünftige Entwicklungsfähigkeit der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe ist zu gewährleisten. Die Betriebe müssen sich in Struktur und Größe entwickeln können. Dazu gehört auch, dass die Befahrbarkeit der Flurwege mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen sichergestellt sein muss.

Ausgleichsmaßnahmen:

Laut dem Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, kann für die

Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT), mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, eine vereinfachte Erfassung erfolgen. Demnach werden die BNT mit geringer Bedeutung (Wertpunkte (WP) von 1 bis 5) pauschal mit 3 WP in der Ausgleichsbilanz bewertet.

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Wohngebiet (WA) auf intensiv genutzten Ackerflächen errichtet, die laut Biotopwertliste mit 2 WP erfasst werden. Die pauschale Bewertung dieses BNT mit 3 WP zieht demnach ein höheres Ausgleichserfordernis nach sich, dass aus agrarstruktureller Sicht abzulehnen ist.

Wir bitten darum die empfohlene Vereinfachung (pauschale Bewertung) ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste mit den tatsächlichen WP für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen und das Ausgleichskonzept dementsprechend anzupassen.

In der Berechnung wird aktuell mit einem Planungsfaktor von 2 % kalkuliert. Dieser ist unseres Erachtens deutlich zu gering angesetzt. Wir bitten den vollen Ermessensspielraum auszunutzen und den Planungsfaktor auf 20 % anzupassen.

Die entstandene Überkompensation ist auf einem kommunalen Ökokonto zu überführen und für andere Baumaßnahmen zu verwenden.

Weitere Hinweise

Die betroffenen Landwirte sind rechtzeitig über den anstehenden Flächenverlust hinzuweisen.

Bei der Veröffentlichung unseres Schreibens bitten wir Sie die Grundsätze des Datenschutzes zu beachten.

Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens per E-Mail an post-stelle@aelf-ns.bayern.de wird gebeten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Um dem Naturschutz im ausreichendem Umfang gerecht zu werden, wurden die Bilanzierung und der Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Seitens der UNB erging eine positive Stellungnahme hinsichtlich der Bilanzierungsmethode und des Ausgleichs.

4.5 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen von Bürgern eingegangen:

KEINE

4.6 Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Einwände oder Anregungen eingegangen:

KEINE

5 Verweise

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungsplan „Neue Straße“ insgesamt als gering bis mittel und die geplanten Maßnahmen als umweltverträglich einzustufen.

Der Bebauungsplan „Neue Straße“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB ausgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten.

Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichtes als umweltverträglich zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Neue Straße“, Gemeinde Willmars sind unter diesen Bedingungen nicht gegeben.