

Gemeinde Veitshöchheim

Landkreis Würzburg

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Abwägung der Stellungnahmen

Stand: 14.06.2024

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ in der Fassung vom 08.03.2023 im Zeitraum vom 27.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 15.06.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Planunterlagen (Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.03.2023, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie weitere Anlagen) im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Veitshöchheim öffentlich zur Verfügung gestellt wurden. Um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.07.2023 wurde gebeten.

| Nr. | Träger öffentlicher Belange | Schreiben / Anregungen vom | Ohne Einwände / Anregungen | Mit Anregungen / Äußerungen |
|-----|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungsbehörde Peterplatz 9 97070 Würzburg | 28.07.2023 | | X |
| 2 | Regionaler Planungsverband Würzburg Marktplatz 8 97753 Karlstadt a.Main | 28.07.2023 | | X |
| 3 | Landratsamt Würzburg Zeppelinstraße 15 97074 Würzburg | | | |
| | - Untere Bauaufsichtsbehörde | 31.07.2023 | | X |
| | - Untere Naturschutzbehörde | 31.07.2023 | | X |
| | - Untere Immissionsschutzbehörde | 31.07.2023 | X | |
| | - Kreisstraßenverwaltung | - | | |
| | - Wasserrecht/ Bodenschutz | 31.07.2023 | | X |
| | - Denkmalschutz | 31.07.2023 | | X |
| 4 | Kreisbrandinspektion Würzburg Herrn Kreisbrandrat Reitzenstein Zeppelinstraße 15 97074 Würzburg | | | |
| | - Kreisentwicklung | 31.07.2023 | X | |
| | - Staatl. Gesundheitsamt | - | | |
| 5 | Klimaschutz | 31.07.2023 | | X |
| 5 | Staatliches Bauamt Würzburg Weißenburgstraße 6 97082 Würzburg | 20.06.2023 | X | |
| 6 | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Dienstort Würzburg Postfach 110263 63718 Aschaffenburg | | | |
| 7 | Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main Mainberger Straße 8 97422 Schweinfurt | 10.08.2023 | X | |
| 8 | Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Referat B Q - Bauleitplanung Postfach 10 02 03 80076 München | | | |
| 9 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg Weißenburgstraße 10 97082 Würzburg | | | |
| 10 | Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Zeller Straße 40 97082 Würzburg | 26.06.2023 | X | |
| 11 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg Von-Luxburg-Straße 4 97074 Würzburg | | | |

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

| Nr. | Träger öffentlicher Belange | Schreiben / Anregungen vom | Ohne Einwände / Anregungen | Mit Anregungen / Äußerungen |
|------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 12 | IHK Würzburg-Schweinfurt Mainastraße 33-35 97082 Würzburg | 28.07.2023 | X | |
| 13 | Handwerkskammer für Unterfranken Rennweger Ring 3 97070 Würzburg | 21.07.2023 | X | |
| 14 | Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Süd Schürerstraße 9a 97080 Würzburg | 06.07.2023 | | X |
| 15 | Energieversorgung Lohr-Karlstadt u. Umgebung GmbH & Co.KG Zum Helfenstein 4 97753 Karlstadt a.Main | | | |
| 16 | PLE doc GmbH, Abteilung Leitungsauskunft Gladbecker Straße 404 45326 Essen | 13.07.2023 | X | |
| 17 | Team Orange Abfallwirtschaftsbetrieb des Lkr. Würzburg Am Güßgraben 9 97209 Veitshöchheim | | | |
| 18 | Zweckverband Abwasserbeseitigung Maintal Würzburg Erwin-Vornberger-Platz 1 97209 Veitshöchheim | | | |
| 19 | Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain Am Güßgraben 9 97209 Veitshöchheim | 29.06.2023 | X | |
| 20 | Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Barthstraße 12 80339 München | 28.06.2023 | | X |
| 21 | Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Würzburg Luitpoldstraße 7a 97082 Würzburg | | | |
| 22 | Bezirk Unterfranken Fischereifachberatung Silcherstraße 5 97074 Würzburg | 13.09.2023 | | X |
| 23 | Stadt Würzburg Am Grafeneckart 1 97070 Würzburg | 21.07.2023 | X | |
| 24 | Markt Zell a.Main Rathausplatz 8 97299 Zell a.Main | 25.07.2023 | X | |
| 25 | Gemeinde Güntersleben Würzburger Straße 17 97261 Güntersleben | | | |
| 26 | Gemeinde Margetshöchheim Verwaltungsgemeinschaft Margetshöchheim Mainstraße 15 97276 Margetshöchheim | | | |
| 27 | Gemeinde Thüngersheim Untere Hauptstraße 14 97291 Thüngersheim | | | |

Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme vom 28.07.2023

Die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, teilt in ihrer Stellungnahme vom 28.07.2023 Folgendes mit:

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nahm zuletzt mit Schreiben vom 08.08.2022 zu den Vorentwürfen der Planung Stellung.

Damals erhob die Regierung von Unterfranken keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungen, verwies jedoch aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet auf die maßgeblichen Stellungnahmen der Wasserwirtschaftsbehörden. Die nun vorliegenden Entwürfe sind aus raumordnerischer Sicht nicht wesentlich geändert worden. Damit sind seitens der Regierung von Unterfranken keine weiteren Hinweise veranlasst.

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

Es wird gebeten, der Regierung von Unterfranken nach Abschluss der rechtskräftigen Fassungen der Pläne mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

In ihrer Stellungnahme vom 08.08.2022 hatte sich die Regierung von Unterfranken wie folgt geäußert:

Mit den Vorentwürfen soll eine ca. 0,14 ha fassende, überwiegend im Überschwemmungsgebiet liegende Fläche als Sondergebiet „Erholung, Wassersport“ für eine Slipanlage mit Parkplätzen sowie mit Materiallagern, Gerätehaus und Servicebereich beplant werden.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange dazu wie folgt Stellung:

Die Besonderheit der Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet wird in der Begründung zum BP-Vorentwurf bereits aufgenommen (ebd.: 4). Insofern ist von keiner grundsätzlichen Beeinträchtigung raumordnerischer Belange durch die Planung auszugehen.

Dennoch verweist die Regierung von Unterfranken, insb. was die Neuanlage von Gebäuden in diesen Gebieten betrifft, zusätzlich auf die entsprechenden Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region Würzburg (RP 2): Nach B I 3.1.3 RP 2 sollen insb. in den Tälern von Main und (...) die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.

Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden, u.a. indem die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Insofern bestehen aus raumordnerischer Sicht dann keine Einwände gegen die Planung, wenn auch die Wasserwirtschaftsbehörden diesbezüglich der Planung zustimmen. Es ist zu belegen, dass die Hochwasserrisiken durch den Flächenverlust nicht erhöht werden.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Beschlussempfehlung

Die Hinweise der Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, werden zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Auf die teilweise Lage des Planungsgebiets im Überschwemmungsgebiet des Mains bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet wird in Kap. 2.4 der Begründung hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, das Landratsamt Würzburg (Wasserrecht) sowie das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main wurden am Verfahren beteiligt.

Bezüglich der Stellungnahmen der genannten Wasserwirtschaftsbehörden ist folgendes festzustellen:

Für die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vom 19.04.2018 mit Abänderung vom 22.01.2020 vor. Für die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2953 geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vom 08.08.2018 vor. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise der wasserrechtlichen Genehmigungen sind zu beachten.

Das z.T. im bislang unbeplanten Außenbereich geplante Sondergebiet stellt ein Baugebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dar. Eine Bebauung ist hier allerdings nicht vorgesehen; lediglich im Bereich der festgesetzten Baugrenzen sind kleinere bauliche Anlagen (u.a. Slipanlage) geplant bzw. bereits vorhanden.

Aufgrund der teilweisen Lage des Sondergebiets im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wurde von der Gemeinde Veitshöchheim ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG gestellt. Dieser Antrag wurde vom Landratsamt Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht mit Schreiben vom 24.05.2024 positiv beschieden.

Der Regierung von Unterfranken werden nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftigen Fassungen der Pläne mit Begründung auf digitalem Wege übermittelt.

Regionaler Planungsverband Würzburg

Stellungnahme vom 28.07.2023

Der Regionale Planungsverband Würzburg teilt in seiner Stellungnahme vom 28.07.2023 Folgendes mit:

Der Regionale Planungsverband Würzburg nahm mit Schreiben vom 09.08.2022 zu den Vorentwürfen der Planung Stellung.

Damals erhob der Regionale Planungsverband keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung und verwies aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet auf die maßgeblichen Stellungnahmen der Wasserwirtschaftsbehörden.

Die nun vorliegenden Entwürfe sind aus regionalplanerischer Sicht nicht wesentlich geändert worden. Somit sind seitens des Regionalen Planungsverbands Würzburg keine weiteren Hinweise dazu veranlasst.

In seiner Stellungnahme vom 09.08.2022 hatte sich der Regionale Planungsverband Würzburg wie folgt geäußert:

Die Besonderheit der Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet wird in der Begründung zum BP-Vorentwurf bereits aufgenommen (ebd.: 4). Insofern ist von keiner grundsätzlichen Beeinträchtigung raumordnerischer Belange durch die Planung auszugehen.

Dennoch weist der Regionale Planungsverband Würzburg, insb. was die Neuanlage von Objekten in diesen Gebieten betrifft, zusätzlich auf die entsprechenden Ziele und Grundsätze im Regionalplan Würzburg (RP 2) und Landesentwicklungsprogramm (LEP) hin: Nach B I 3.1.3 RP 2 sollen insb. in den Tälern von Main (und ...) die Überschwemmungsgebiete auch innerhalb der Siedlungseinheiten als Freiflächen erhalten bzw. nach Möglichkeit wieder in Freiflächen umgewandelt werden. Der Zugang zu ihnen soll gewährleistet und ihre Nutzung für die Erholung ermöglicht werden. Nach Möglichkeit sollen die Uferbereiche in einem naturnahen Zustand erhalten oder entsprechend regeneriert werden.

Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden, u.a. indem die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Insofern bestehen aus regionalpanerischer Sicht dann keine Einwände gegen die Planung, wenn auch die Wasserwirtschaftsbehörden diesbezüglich der Planung zustimmen. Es ist zu belegen, dass die Hochwasserrisiken durch den Flächenverlust nicht erhöht werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Regionalen Planungsverbands Würzburg werden zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen.

Auf die teilweise Lage des Planungsgebiets im Überschwemmungsgebiet des Mains bzw. im überschwemmungsgefährdeten Gebiet wird in Kap. 2.4 der Begründung hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, das Landratsamt Würzburg (Wasserrecht) sowie das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main wurden am Verfahren beteiligt.

Bezüglich der Stellungnahmen der genannten Wasserwirtschaftsbehörden ist folgendes festzustellen:

Für die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vom 19.04.2018 mit Abänderung vom 22.01.2020 vor. Für die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2953 geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht vom 08.08.2018 vor. Die Auflagen, Bedingungen und Hinweise der wasserrechtlichen Genehmigungen sind zu beachten.

Das z.T. im bislang unbeplanten Außenbereich geplante Sondergebiet stellt ein Baugebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dar. Eine Bebauung ist hier allerdings nicht vorgesehen; lediglich im Bereich der festgesetzten Baugrenzen sind kleinere bauliche Anlagen (u.a. Slipanlage) geplant bzw. bereits vorhanden.

Aufgrund der teilweisen Lage des Sondergebiets im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wurde von der Gemeinde Veitshöchheim ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG gestellt. Dieser Antrag wurde vom Landratsamt Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht mit Schreiben vom 24.05.2024 positiv beschieden.

Landratsamt Würzburg, Bauplanungsrecht/ Städtebau

Stellungnahme vom 31.07.2023

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ gem. § 4 Abs. BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/ Städtebau

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass für die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet des Mains eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 78 Abs. 2 WHG zu beantragen ist. Ebenso wird auf die Feststellung zum Thema Artenschutz verwiesen.

Momentan erfolgt im Parallelverfahren (BPL-2022-31) die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche die hier laut Bebauungsplan als Sondergebietsflächen festgesetzten Bereiche auch im Flächennutzungsplan als sonstige Sondergebietsflächen ausweist. Wenn daher die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig ist, entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand. Das Gebiet grenzt im Südwesten an den Main und im Nordwesten und Nordosten an den restlichen Teil des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“, der verschiedene Einzelhandelsmärkte beinhaltet. Im Südosten befindet sich die Gemarkungsgrenze zur Stadt Würzburg.

Geplant ist den Bereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Wassersport“ auszuweisen um hier den bereits durch den Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“ als „Slipanlage für Wassersport/ Boote“ genutzten Bereich mit einer Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu überplanen und damit bauplanungsrechtlich zu steuern.

Zum Regelungsinhalt werden folgende Hinweise gegeben:

Allgemein zum BBP:

- Es wird empfohlen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch noch als Ausschnitt im Maßstab 1:1000 auf der Planzeichnung zu platzieren, da sich die Maßstäbe der Bebauungspläne an den Maßstäben der amtlichen Lagepläne und Bauvorlagen im Genehmigungsantrag orientieren.

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Der Ausschnitt sollte inkl. der Baugrenzen, Art der Nutzung und allen weiteren relevanten Planzeichen dargestellt werden.

- Für die Zulässigkeit der Ausweisung eines „Baugebietes“ nach BauNVO innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsbereichen wird auf die Stellungnahme und Zustimmung Wasserrecht verwiesen. Die Stellungnahmen Immissionsschutz, Naturschutz und Denkmalschutz lagen zum Zeitpunkt der Stellungnahme noch nicht vor.
- Es wird darum gebeten, noch die gültige Fassung der BauNVO anzugeben.

Planzeichnung:

- Da die Baugrenzen teilweise einzeln im Geltungsbereich platziert sind, wird empfohlen diese in ihrer Lage und Größe, sowie Vor- und Rücksprünge zu vermaßen.
- Das Planzeichen für „Zaun (Bestand/ geplant) ist in der PlanZV bereits vergeben (siehe die Anlage zur PlanZV Nr.11.2). Es wird daher darum gebeten, für die Darstellung der Zaunanlage ein Planzeichen zu verwenden welches nicht durch die PlanZV bereits vergeben wurde.

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für Sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. In diesem Rahmen ist auch zu bestimmen, welche Anlagen allgemein zulässig, unzulässig oder ausnahmsweise zulässig sind und diese im Bebauungsplan aufzulisten.

2. Maß der baulichen Nutzung/ 3. Überbaubare Grundstücksflächen

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Flächen nicht zur Berechnung der Grundflächen- bzw. Geschossflächenanzahl herangezogen werden können und bei der Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes nicht berücksichtigt werden dürfen. Es wird daher empfohlen dies mit im Bebauungsplan aufzuführen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Landratsamtes Würzburg, Bauplanungsrecht, werden zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Aufgrund der teilweisen Lage des Sondergebiets im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wurde von der Gemeinde Veitshöchheim ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG gestellt. Dieser Antrag wurde vom Landratsamt Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht mit Schreiben vom 24.05.2024 positiv beschieden.

Zum Artenschutz:

Die Feststellung zum Thema Artenschutz wird vom Gemeinderat Veitshöchheim gesondert behandelt.

Zu Allgemein zum BBP:

- Auf der Planzeichnung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ausschnitt im Maßstab 1:1000 ergänzt (inkl. Baugrenzen, Art der Nutzung und weiteren relevanten Planzeichen).
- Die Stellungnahmen der Fachbereiche Wasserrecht, Immissionsschutz, Naturschutz und Denkmalschutz werden vom Gemeinderat Veitshöchheim gesondert behandelt.
- Die Angabe der gültigen Fassung der BauNVO wird ergänzt.

Zu Planzeichnung:

- Die Planzeichnung enthält bereits Maßangaben zu den Baugrenzen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.
- Für die Darstellung des Zauns (Bestand/ geplant) wird ein Planzeichen verwendet welches nicht durch die PlanZV bereits vergeben wurde.

Zu textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung: Für das Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauGB wird eine Auflistung der allgemein zulässigen Anlagen ergänzt.
2. Maß der baulichen Nutzung/ 3. überbaubare Grundstücksflächen: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung der Planung ist verzichtbar.

Landratsamt Würzburg, Naturschutz

Stellungnahme vom 31.07.2023

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ gem. § 4 Abs. BauGB wie folgt Stellung:

Naturschutz

Zu den jetzt bereitgestellten Unterlagen der Fassung vom 08.03.2023 nimmt das Landratsamt Würzburg nachfolgend Stellung:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Der Sachverhalt ist hinreichend abgehandelt. Die genannten Maßnahmen sind geeignet, die Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Artenschutzrecht:

In Kapitel 3.9 der Begründung wird das Thema beleuchtet. Es handelt sich nicht um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im üblichen Sinne (siehe Arbeitshilfe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, LfU 2020). Es kann nicht attestiert werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes Würzburg, Naturschutz, werden zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Zu Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die diesbezüglichen Hinweise dienen zur Kenntnisnahme. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Zu Artenschutz:

Die Ausführungen in Kapitel 3.9 der Begründung zur Betroffenheit besonders geschützter Tierarten, die dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen, werden vor dem Hintergrund der starken Vorbelastung des Plangebiets durch die bereits stattfindenden Nutzungen als ausreichend angesehen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Würzburg, Immissionsschutz

Stellungnahme vom 31.07.2023

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ gem. § 4 Abs. BauGB wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Es wird auf die Stellungnahme vom 25.08.2022 verwiesen, in der Folgendes mitgeteilt wurde:

Die Gemeinde Veitshöchheim beabsichtigt die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Erholung und Wassersport“.

Parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes „Dachgrube/ Tiergarten“).

Es ist hierfür eine Umwidmung von bisherigem Gewerbegebiet (GE) und bisheriger Grünfläche (Parkfläche) in ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Erholung, Wassersport“ sowie teilweise in Grünfläche und Verkehrsfläche erforderlich.

Das Plangebiet (ca. 0,14 ha ohne Wasserflächen) liegt im Südwesten von Veitshöchheim. Nördlich befindet sich ein REWE-Einkaufsmarkt. Unmittelbar östlich sind Garagenanlagen. Im Süden grenzt eine Grünfläche mit Gehölzbestand, Vogelzüchterbereich und ein Entwässerungsgraben zum Main hin an. Südlich davon, auf Würzburger Gemarkung, befindet sich ein DPD Paketzentrum. Westlich verläuft der Main.

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Der Bootshafen der Marina Veitshöchheim wurde im Jahr 2017 neu erbaut. Die bestehenden Einrichtungen in der Mainuferzone (u.a. Stegelemente, Slipanlage, Parkplätze, Grünanlagen) sind im Plangebiet mit einbezogen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Landratsamtes Würzburg, Immissionsschutz, werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Landratsamt Würzburg, Wasserrecht/ Bodenschutz

Stellungnahme vom 31.07.2023

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ gem. § 4 Abs. BauGB wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft/ Wasserrecht/ Bodenschutz

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Das Vorhaben tangiert teilweise das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains, Gew. I. Ordnung.

Nach der Wasserspiegelberechnung des Bayer. Landesamtes für Umwelt ist in diesem Bereich mit folgendem Wasserstand zu rechnen: HW 100 = 169,69 m ü. NN. Aber auch höhere Wasserstände sind nicht auszuschließen.

Aufgrund der teilweisen Lage der Sonderbaufläche „Erholung, Wassersport“ im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist vor Änderung des Bebauungsplans ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG zu stellen und das Ergebnis der Prüfung der Ausnahme zu berücksichtigen. Gegenstand der Prüfung sind wasserwirtschaftliche und bautechnische Voraussetzungen sowie die rechtliche Prüfung der fehlenden Alternative zur Siedlungsentwicklung. Hierbei wird auch zu betrachten sein, inwiefern und in welchem Umfang die Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich ist, um das Planungsziel zu verwirklichen.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert wird.

Die Abwasserbeseitigung der Toilettenanlage erfolgt mit einem abflusslosen Abwassertank. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden.

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

Es sollte auf eine Hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Durch die o.g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z.B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind (z.B. Änderungen an den Uferböschungen usw.) bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z.B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzu prüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster A BuDIS.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen und Hinweise des Landratsamtes Würzburg, Wasserrecht/ Bodenschutz, werden zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Das im bislang unbeplanten Außenbereich geplante Sondergebiet stellt ein Baugebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO dar. Aufgrund der teilweisen Lage des geplanten Sondergebiets im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wurde von der Gemeinde Veitshöchheim ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG gestellt. Dieser Antrag wurde vom Landratsamt Würzburg/ Fachbereich Wasserrecht mit Schreiben vom 24.05.2024 positiv beschieden.

Eine ordnungsgemäße Erschließung wird gesichert. Für die anfallenden Abwässer sieht die Planung nunmehr statt eines abflusslosen Abwassertanks den Anschluss an die im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 432 bereits bestehende Abwasserdruckleitung vor.

Die weiteren Anregungen und Hinweise bzgl. wasserdurchlässiger Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten, Hochwasserangepasster Bauweisen sowie wasserrechtlicher Genehmigungen und Erlaubnisse dienen zur Kenntnisnahme. Sie sind im Zuge der weiteren Schritte zur Umsetzung der Planung zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wurde am Verfahren beteiligt.

Der Hinweis bzgl. Altlastenkataster wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Würzburg, Denkmalschutz

Stellungnahme vom 31.07.2023

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ gem. § 4 Abs. BauGB wie folgt Stellung:

Denkmalschutz

Es wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen.

Es wird empfohlen einen Hinweis auf die Rechtslage in Bezug auf Bodendenkmäler in die Regelungen des B-Plans mit aufzunehmen (Art. 8 BayDSchG).

Beschlussempfehlung

Der Hinweis und die Empfehlung des Landratsamtes Würzburg, Denkmalschutz, werden zur Kenntnis genommen. Auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird in Kap. 2.5 der Begründung verwiesen. Ein Hinweis auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde am Verfahren beteiligt.

Landratsamt Würzburg, Kreisentwicklung

Stellungnahme vom 31.07.2023

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ gem. § 4 Abs. BauGB wie folgt Stellung:

Kreisentwicklung

Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung verwiesen. Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung wurde aus Sicht der Kreisentwicklung Folgendes mitgeteilt:

Der Verein „Marina Veitshöchheim e.V.“ plant im Zuge der Einrichtung einer Marina in Nähe des Mains im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim mehrere bauliche Vorhaben (u.a. Umnutzung Wohncontainer als Vereinsheim, Errichtung einer Toilettenanlage, Zaunanlage) in einem als Pachtfläche angemieteten Teilgebiet des in gemeindlichem Eigentum befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 432 der Gemarkung Veitshöchheim.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ ist es, die vorgenannten Vorhaben des Vereins „Marina Veitshöchheim e.V.“ realisieren zu können.

Das Planungsgebiet als Teilgebiet des Grundstücks Fl.Nr. 432 sowie von Teilen der Grundstücke Fl.Nrn. 416 und 2953 der Gemarkung Veitshöchheim liegt im Südwesten der Ortslage Veitshöchheim in Nähe des östlichen Mainufers und umfasst eine Fläche von rund 1.481 qm (Diskrepanz zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans; hier 0,13 ha).

Einwände gegen die Maßnahme bestehen aus Sicht der Kreisentwicklung nicht.

Beschlussempfehlung

Der Hinweise des Landratsamtes Würzburg, Kreisentwicklung, werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

In der 16. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst der Änderungsbereich nur rund 0,13 ha, da das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt ist.

Landratsamt Würzburg, Klimaschutz

Stellungnahme vom 31.07.2023

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ gem. § 4 Abs. BauGB wie folgt Stellung:

Klimaschutz

Es wird auf die Stellungnahme zur 16. Änderung des FNP i.d.F. vom 08.03.2023 verwiesen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sollte bei der Umsetzung der Baumaßnahmen geprüft werden.

Der SFB 7 Stabsstellenfachbereich Klimaschutz Energiewende und Mobilität beim Landratsamt Würzburg (SFB 7) hat keine Einwände gegen das Vorhaben, da die klimatischen Auswirkungen berücksichtigt wurden und als sehr gering eingestuft werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Landratsamtes Würzburg, Klimaschutz, in der Stellungnahme zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ und in der Stellungnahme zur 16. FNP-Änderung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Der Hinweis bzgl. Prüfung der Nutzung erneuerbarer Energien ist im Zuge der weiteren Schritte zur Umsetzung der Planung zu beachten.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main

Stellungnahme vom 10.08.2023

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main teilt Folgendes mit:

Wie zuletzt in der Stellungnahme des WSA Main vom 01.08.2022 (s. Anlage) erklärt, besteht Einverständnis mit dem Vorhaben.

Die Marina Veitshöchheim ist von Seiten des WSA Main bereits per strom- und schifffahrtspolizeilicher Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sowie Nutzungsvertrag mit der Marina für die Nutzung bundeseigener Flächen geregelt.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Main werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Eine Beteiligung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Main an den Bauleitplanverfahren der Gemeinde Veitshöchheim ist grundsätzlich vorgesehen.

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Stellungnahme vom 26.06.2023

Das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken teilt Folgendes mit:

Es ist kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es keine Bedenken oder Anregungen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 06.07.2023

Die Deutsche Telekom Technik GmbH dankt für die Information zur Maßnahme und teilt Folgendes mit:

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 entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Veitshöchheim und zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dachgrube/ Tiergarten“ nimmt die Telekom wie folgt Stellung:

Mit Schreiben vom 03.08.2022 hat die Telekom bereits zur Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

In der Stellungnahme vom 03.08.2022 hatte sich die Telekom wie folgt geäußert:

Am östlichen Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien des Unternehmens der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan).

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

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

Die Versorgung des Planbereiches ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Zum Zweck der Koordinierung bittet die Telekom um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der weiteren Schritte zur Umsetzung der Planung zu beachten.

PLE doc GmbH

Stellungnahme vom 13.07.2023

Die PLE doc GmbH bezieht sich auf die Maßnahme und teilt hierzu mit, dass von der PLE doc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für die Auskunft der PLE doc GmbH ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLE doc GmbH.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise der PLE doc GmbH werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Hinweise ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Eine Beteiligung der PLE doc GmbH an den Bauleitplanverfahren der Gemeinde Veitshöchheim ist grundsätzlich vorgesehen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd

Stellungnahme vom 28.06.2023

Die DB AG, DB Immobilien und ihrer Konzernunternehmen, übersendet folgende Gesamtstellungnahme zum Verfahren:

Die Stellungnahmen mit den Aktenzeichen: TOEB-BY-22-137080 vom 14.07.2022 sind weiter zu beachten und einzuhalten.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien unter ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auf die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Es wird gebeten, die DB AG an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und ihr zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Fragen zu diesem Schreiben wird gebeten, sich an Frau Kiefer zu wenden.

In der Stellungnahme vom 14.07.2022 hatte sich die DB AG wie folgt geäußert:

Unter Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Immobilienrelevante Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind –, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang wird auf folgendes hingewiesen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Betreten von Bahnanlagendurch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß EBO § 62 unzulässig.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und die Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Hineingelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Lagerungen von Baumaterialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einem Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, ktb.muenchen@deutschebahn.com einzuholen bzw. die Bauanträge einzureichen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auf die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Es wird gebeten, die DB AG an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und der DB AG zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Fragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, wird gebeten, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Kiefer, zu wenden.

– Abwägung der Stellungnahmen –

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

Beschlussempfehlung

Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG werden zur Kenntnis genommen und wie folgt einer Abwägung unterzogen:

Zur Stellungnahme vom 28.06.2023:

Die Anregungen und Hinweise bzgl. der weiteren Plangenehmigung und der Durchführung einzelner Maßnahmen sind im Zuge der weiteren Schritte zur Umsetzung der Planung zu beachten.

Eine Beteiligung der Deutschen Bahn AG an den weiteren Schritten zur Umsetzung der Planung sowie an zukünftigen Bauleitplanverfahren der Gemeinde Veitshöchheim ist grundsätzlich vorgesehen, soweit Belange der Deutschen Bahn AG berührt sind. Der Satzungsbeschluss soll an die Deutsche Bahn AG übersandt werden.

Zur Stellungnahme vom 14.07.2022:

Die Gemeinde Veitshöchheim verweist diesbezüglich auf den Beschluss des Hauptausschusses in dessen Sitzung vom 06.06.2023, in dem die von der Deutschen Bahn AG vorgebrachten Bedingungen, Auflagen und Hinweise behandelt wurden. Dieser Beschluss wird mit folgendem Wortlaut bekräftigt:

Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG werden zur Kenntnis genommen. Hierzu zählen insbesondere:

- die allgemeinen rechtlichen und immobilienrelevanten Hinweise: Ausschluss von Ansprüchen gegen die DB AG aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb, Immissionen durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb, Berücksichtigung von Verpflichtungen/ Verzichten zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns, Ausschluss der Inanspruchnahme/ Überbauung/ Nutzung als Zu-/ Abfahrt von Bahngelände, Kreuzungs-/ Gestattungsanträge im Falle der Kreuzung von Bahnstrecken,
- die Hinweise zu infrastrukturellen Belangen: Verpflichtung der DB AG zur sicheren Führung ihres Betriebs und zur Haltung der Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand, Entstehung von Immissionen/ Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb, Ausschluss von Gefährdungen/ Störungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, Beachtung der anerkannten Regeln der Technik bei Planung, Errichtung und Betrieb baulicher Anlagen, Vermeidung von Behinderungen/ Beeinträchtigungen des gewöhnlichen Bahnbetriebs sowie von Maßnahmen zur Wartung/ Instandhaltung/ Erneuerung von Bahnanlagen, Unzulässigkeit des widerrechtlichen Betretens/ Befahrens des Bahnbetriebsgeländes (§ 62 EBO), Gewährleistung der Sicherheit des Bahnbetriebs, Gewährung künftiger Aus-/ Umbaumaßnahmen der DB AG ohne Einschränkungen,
- die allgemeinen Hinweise bei Bauten nahe der Bahn: Verbot des Überschwenkens der Bahnflächen/ Bahnbetriebsanlagen, Abschluss einer schriftlichen Kranvereinbarung bei ausnahmsweisen Überschwenkungen, Ausschluss von Baustoffen/ Abfällen im Gleisbereich bei der Lagerung von Baumaterialien, Abstand und Art von Bepflanzungen, Gewährleistung der Entwässerung des Bahnkörpers, Vermeidung von Blendwirkungen durch Lichtzeichen/ Beleuchtungsanlagen, Gewährleistung der uneingeschränkten Zugangs-/ Zufahrtsmöglichkeit für die DB AG zu den Bahnanlagen während der Bauphase, Sorgfaltspflicht und Haftung des Bauherrn, Beachtung der Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV, Einreichung von Bauanträgen.

Sämtliche Hinweise der Deutschen Bahn AG sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der nachfolgenden Schritte zur Umsetzung der Planung zu beachten. Eine Ergänzung der Begründung und Planzeichnung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ durch die Hinweise der Deutschen Bahn AG ist nicht erforderlich.

Eine Beteiligung der Deutschen Bahn AG an den weiteren Verfahrensschritten sowie an zukünftigen Bauleitplanverfahren der Gemeinde Veitshöchheim ist grundsätzlich vorgesehen.

Eine Inanspruchnahme von Bahngelände kann grundsätzlich nur nach einer vorherigen Vereinbarung mit der Deutschen Bahn AG erfolgen.

Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung

Stellungnahme vom 13.09.2023

Der Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, teilt Folgendes mit:

Die Gemeinde Veitshöchheim beabsichtigt die Funktionen Erholung, Sport und Freizeit vor Ort zu stärken und hat dazu einen Entwurf (aufgestellt am 26.04.2022 auf Basis des Vorentwurfs vom 15.02.2021) zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Veitshöchheim und zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) erstellt.

Die Fischereifachberatung hat zu dem Vorentwurf am 26.08.2022 eine Stellungnahme abgegeben.

Mit dem Entwurf (aufgestellt am 26.04.2022) sind keine Änderungen und Ergänzungen der fischereifachlichen Stellungnahme vom 26.08.2022 verbunden.

Es wird daher um Berücksichtigung der Stellungnahme vom 26.08.2022 gebeten.

In der Stellungnahme vom 26.08.2022 hatte sich der Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, wie folgt geäußert:

Die Gemeinde Veitshöchheim beabsichtigt die Funktionen Erholung, Sport und Freizeit vor Ort zu stärken und hat dazu einen Vorentwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Veitshöchheim und zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ (vorhabenbezogener Bebauungsplan) erstellt.

Damit verbunden ist:

- in großen Teilen des Bebauungsplans „Dachgrube/ Tiergarten“ eine Umwidmung des bisherigen Gewerbegebietes (GE) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Erholung, Wassersport“;
- die Umnutzung eines bestehenden Wohncontainers als Vereinsheim;
- die Errichtung einer Toilettenanlage mit abflusslosem Abwassertank;
- die Errichtung eines im Boden verankerten Stahlgestells als Winterlager der Bootsstege;
- Errichtung eines Materialcontainers (bereits genehmigt);
- Errichtung einer Zaunanlage zur Umzäunung des zukünftig vom Verein genutzten Geländes.

Zu berücksichtigen sind zu dem Gebiet außerdem die wasserrechtlichen Genehmigungen zur:

- Steganlage, der Slipanlage, den Stellplätzen, der Zaunanlage und dem Bojenfeld (Bescheid vom 06.06.2014);
- Errichtung eines mobilen Clubcontainers und eines mobilen Toilettencontainers (Bescheid vom 19.04.2018).

Das Sondergebiet (SO) und hier insbesondere die Bootssteganlage liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Folgende Vorgaben sollten aus fischereifachlicher Sicht beachtet werden:

- Damit sowohl das Fischereirecht gemäß Art. 1 Abs. 1 BayFiG (Bayerisches Fischereigesetz), wie auch die Hegeverpflichtung gemäß Art. 1 Abs. 2 BayFiG durch die Fischereirechtsinhaber (Koppelfischereiordnung V) und die Fischereiberechtigten ausgeübt werden können, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Veitshöchheim und im Bebauungsplan „Dachgrube/ Tiergarten“ festzulegen, dass eine Ausweitung der Marina in Zukunft nicht mehr möglich ist.
- Es sind vom Nutzer Abfallbehälter aufzustellen, damit die anfallenden Abfälle erfasst und ordnungsgemäß entsorgt werden können (sinnvollerweise sollte hier die Abfallberatung mit einbezogen werden).
- Für den Fall von Havarien/ Unfällen (z.B. Mineralöl-Leckungen) sind Vorsorgepläne vorzuhalten.
- Die Koppelfischereiordnung V (**vertreten durch Frau Ingeborg Kremer, Rückertstraße 5, 97753 Karlstadt**) ist bei dem Verfahren zu hören.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise des Bezirks Unterfranken, Fischereifachberatung, in dessen Stellungnahme vom 13.09.2023 werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Stellungnahme des Bezirks Unterfranken, Fischereifachberatung, vom 26.08.2022 verweist die Gemeinde Veitshöchheim auf den Beschluss des Hauptausschusses in dessen Sitzung vom 06.06.2023, in dem die vom Bezirk Unterfranken, Fischereifachberatung, vorgebrachten Hinweise behandelt wurden. Dieser Beschluss wird mit folgendem Wortlaut bekräftigt:

Aufgrund der Hinweise zur beabsichtigten Planung und zu den bestehenden wasserrechtlichen Genehmigungen ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Bezüglich der teilweisen Lage des Planungsgebiets im Überschwemmungsgebiet des Mains wurden das Landratsamt Würzburg, Fachbereich Wasserrecht, und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg am Verfahren beteiligt.

Eine Ausweitung der Marina ist aktuell nicht geplant. Eine Festsetzung im Bebauungsplan, die eine Ausweitung der Marina für die Zukunft generell ausschließt, wird nicht für zweckmäßig erachtet. Eine Ausweitung der Marina ist zukünftig nur nach einer entsprechenden Bebauungsplanänderung möglich, die vom Gemeinderat Veitshöchheim entsprechend beschlossen werden muss.

Im Bereich der Marina sind aktuell bereits Abfallbehälter mit getrennter Abfallentsorgung vorhanden. Inwieweit zukünftig weitere Abfallbehälter erforderlich sind, ist im Zuge der weiteren Schritte zur Umsetzung der Planung zu prüfen.

Der Hinweis bzgl. der Vorhaltung von Vorsorgeplänen im Fall von Havarien/ Unfällen ist im Zuge der weiteren Schritte zur Umsetzung der Planung zu beachten.

Eine Beteiligung der Koppelfischereiordnung V am Verfahren wird für verzichtbar erachtet.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.06.2023 über die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 informiert. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Dachsgrube/ Tiergarten“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.03.2023, Vorhaben- und Erschließungsplan und weiteren Anlagen lag im o.g. Zeitraum im Rathaus der Gemeinde Veitshöchheim zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zugleich wurden die Planunterlagen im o.g. Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Veitshöchheim öffentlich zur Verfügung gestellt. Der Öffentlichkeit wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben.

Es wurden keine Einwände und Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.