



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Urspringen

13. Sitzung des Gemeinderates Urspringen am 16.09.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

1. Baugebiet Muttertal III - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie weiteres Vorgehen

Die Unterlagen sind im Ratsinformationssystem eingepflegt und der Gemeinderat konnte Einsicht nehmen.

Bürgermeister und Vorsitzender Volker Hemrich fragt den Gemeinderat, ob über jeden Punkt einzeln abgestimmt oder Blockweise abgestimmt werden soll.

Ein Mitglied des Gemeinderates schlägt eine Blockweiseabstimmung vor. Damit ist der Gemeinderat einverstanden.

Herr Schlichting vom Architektur- und Ingenieurbüro Baurconsult erklärt, dass insgesamt 28 Behörden am Verfahren und 2 Bürger aus der Öffentlichkeit beteiligt sind. 5 Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben. 14 hatten keine Einwendungen. 11 Behörden haben Hinweise und Einwende hervorgebracht. Damit wird sich der Gemeinderat heute beschäftigen müssen.

Ein Mitglied des Gemeinderates fragt welche Planunterlagen den Behörden vorgelegt wurden und bemängelt diese Vorgehensweise.

Herr Schlichting erklärt, dass das die normale Vorgehensweise ist und sie sei so üblich.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Muttertal III“ in der Fassung vom 26.01.2024 wurde im Zeitraum vom 18.03.2024 bis 18.04.2024 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen:

01-09 – LRA

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
01.-09.	Landratsamt Main-Spessart Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024	Die Fachstellen des Landratsamts wurden zur vorgelegten Planung beteiligt. Die Stellungnahmen der Fachstellen sowie die Stellungnahme aus bauleitplanerischer Sicht wurde nachfolgend zusammengefasst.	
01.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024	Bauleitplanung: <u>Anmerkungen zur Planurkunde:</u> 1. In jeder Satzung soll ihre besondere Rechtsgrundlage angegeben werden. Zur Vereinfachung bietet es sich an die Rechtsgrundlagen § 9 BauGB und Art. 81 BayBO vorab als Überschrift der Zeichenerklärung anzugeben. Anderenfalls sind alle spezifischen Rechtsgrundlagen bei jeder Festsetzung zu nennen. 2. Die Bezugspunkte der Bemaßungen (III) sind teilweise nicht und teilweise nur bei sehr hohen Zoom erkennbar. Die Darstellung diesbezüglich sollte angepasst und auf einer Papieraufbereitung auf Lesbarkeit überprüft werden. 3. Die in der Begründung genannten Breiten der Verkehrsflächen sollten im Plan bemaßt werden. 4. Die Umrandung und Färbung der CEF-Flächen sind in der Legende noch als Planzeichen aufzunehmen.	1. Die Rechtsgrundlagen sind bereits zu den jeweiligen Unterpunkten der „Zeichnerischen Festsetzungen“ sowie der „Textlichen Festsetzungen“ angegeben. Diese Angaben sind nochmals auf Vollständigkeit zu überprüfen und ggf. zu ergänzen. 2. Die Bemaßungen werden redaktionell in ihrer Darstellung angepasst, sodass diese erkennbarer und zuordbarer sind. 3. Im Planteil ist die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7,0 m, bestehend aus 5,5 Fahrbahn und 1,5 m Mehrzweckstreifen, bemaßt. Die Fußwege mit einer Breite von 3,0 m. Zur besseren Zuordnung der Bemaßung wird die Darstellung der Bemaßungsketten redaktionell angepasst. Die Angaben in der Begründung werden auf Gleichheit mit den Angaben im Planteil überprüft. 4. Die Legende ist redaktionell, um das Planzeichen für die CEF-Flächen zu ergänzen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 01.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 -Fortsetzung-	5. Die Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone entlang St 2438) (II 8.0) ist in deren östlichen Randbereich nicht als Umgrenzung dargestellt, zudem ist deren Bemaßung schlecht zu erkennen und lässt sich nicht zwingend der Festsetzung zuordnen. Dies sollte über geeignete Maßnahmen besser dargestellt werden.  6. Im Bereich der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Bereich für aktive Schallschutzmaßnahmen) nach Ziffer 1.9.1 (II 8.0) soll die in deren Mitte dargestellte gestrichelte Linie wohl die Lage des Lärmschutzzauns anzeigen. Die Linie muss als Planzeichen noch definiert werden. Hierbei ist zudem nicht erkenntlich, ob sich die Bemaßung von 7,00 m auf die Breite der Umgrenzungsfläche oder den Abstand der Baugrenze bezieht.	5. Im hervorgehobenen östlichen Bereich endet die Bauverbotszone mit dem Ortsdurchgangsschild der St 2438. Der Beginn der Bauverbotszone wurde lediglich als gestrichelte Linie eingezeichnet. Das Planzeichen ist für eine bessere Erkennbarkeit und Unterscheidbarkeit anzupassen. 6. Die Darstellung wird gemäß des aktualisierten Immissionsschutz-Gutachtens vom 24.06.2025 angepasst. Als Schallschutzmaßnahme wird eine Lärmschutzwand in 1 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Umfang der Maßnahme wird so festgelegt, dass der Orientierungswert an den Grundstücken entlang der Straße tagsüber in der Ebene UG und auf den Freiflächen eingehalten wird. Hierfür ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m ü. GOK im Westen und 2,2 m ü. GOK im Osten über eine Länge von ca. 124 m erforderlich. Zur Verringerung der seitlichen Einstrahlung der Verkehrslärmimmissionen ist am westlichen Ende die Wand mit abgestufter Höhe angesetzt und im Osten ist entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks 5 eine Höhe von 2,2 m notwendig. Am bestehenden Wohnhaus (Grundstück 6) ist auf Grund der räumlichen Situation eine Abschirmung nicht möglich.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Die Planzeichen der Legende sowie die Bemaßungen werden redaktionell angepasst, sodass diese erkennbarer und zuordbarer sind. Die 7,0 m entfällt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 01.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 -Fortsetzung-	7. Die Darstellung der Zufahrten (II 4.0) erfolgt über das entsprechende Planzeichen. Über eine im Plan eingezeichnete Umgrenzung der Planzeichen, welche sich in der Legende nicht wiederfindet, werden die Zufahrten wohl auch flächenmäßig – allerdings ohne Bemaßung – begrenzt. Hier wäre zu prüfen, ob dies so gewünscht ist. Bei den dargestellten Häusern handelt es sich nur um Vorschläge der Bebauung. Die Zufahrten sind aktuell augenscheinlich lediglich in den Bereichen der vorgeschlagenen Garagen (außer bei Haus 4 und 8) möglich und schränken mögliche Bauherren ggf. somit übermäßig ein.	7. Die Zufahrten basieren auf dem beabsichtigten Bebauungskonzept einer verdichteten Kettenhausbebauung. Für die Realisierung dieser Bauweise ist die Festsetzung des Standortes innerhalb der jeweiligen Baureihe (Garage-Haus-Anbau//Garage-Haus-Anbau// ... etc.) grundlegend notwendig für die Einhaltung der angestrebten städtebaulichen Idee. Die im Planteil modellhaft dargestellte Anordnung der Kettenhausbebauung verdeutlicht diese städtebauliche Idee. Das Bebauungskonzept wird im Zuge der Abwägung zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angepasst und aufgelockert. Demnach ist für die nördliche Baureihe (Bauparzellen 1-5) weiterhin eine (gegenüber dem bisherigen Entwurf angepasste) Kettenhausbebauung vorgesehen. Zur Realisierung dieser Kettenhausbebauung ist die oben bereits beschriebene einheitliche Anordnung von Garage, Haus und Anbau grundlegend notwendig, wobei die Garage an der jeweiligen westlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden muss. Die zeichnerische Festsetzung des Zufahrtsbereiches dient dabei als Bezugspunkt für die individuelle Umsetzung der städtebaulichen Idee der Kettenhausbebauung durch die einzelnen Bauherren. Die Zufahrtsbereiche wurden im Planteil mit einer Breite von 6,0 eingezeichnet. Das dazugehörige Legendensymbol wird in seiner Darstellung nochmals angepasst und um eine Beschreibung der zulässigen Breite ergänzt. Die südliche Baureihe (Bauparzellen 7 bis 12) hingegen wird zu Einzelhäusern aufgelockert. An dieser Stelle kann die Festsetzung eines Zufahrtsbereiches zugunsten einer geringeren Einschränkung der Bauherren entfallen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 01.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 -Fortsetzung-	8. Aus der festgesetzten Bauweise (IV 1.3.1) lässt sich nicht ableiten, dass der Garagenstandort festgesetzt wäre. Der Festsetzung nach ist ein Tausch des als Vorschlag dargestellten Anbaus und der Garage möglich. Vor diesem Hintergrund ergibt sich kein Grund für die Auswahl der Bauparzellen 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 12 und 13 bezüglich des „Ersatzbaus“ einer Mauer beim Verzicht auf den Anbau. Bei einem Tausch von Garagen- und An-baustandort auf Bauparzelle 11 würde aktuell bei Verzicht auf den Anbau ohne Ersatzbau eine nicht gewünschte Lücke in der Kettenhausbebauung entstehen. 9. 9.1 Rechtsgrundlage für die Grenzbebauung (IV 1.7.1) durch die Anbauten bzw. Garagen kann nicht Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO sein. Zu einem gänzlichen Verzicht auf die Einhaltung von Abstandsflächen ermächtigt Abs. 5 S. 2 nicht. Das folgt eindeutig aus dem Wortlaut, der nur andere Abstandsflächentiefen als in Satz 1 gestattet, aber nicht einen Verzicht auf die Einhaltung von nach Abs. 1 S. 1 vorgeschriebenen Abstandsflächen schlechthin zulässt. Sollen Gebäude ohne Einhaltung von Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen gebaut werden, dann kann dies dadurch verwirklicht werden, dass die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 22 BauNVO eine entsprechende Bauweise festsetzt, hier z.B. über die andere Bauweise nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, für die sogar bestimmt werden kann, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Da in diesen Fällen kraft Planungsrechts an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, sind nach Abs. 1 S. 3 auch keine Abstandsflächen einzuhalten; für von Abs. 5 S. 1 abweichende	8. Die im Planteil modellhaft dargestellte Anordnung der Kettenhausbebauung entspricht der städtebaulichen Idee. Im Hinblick auf die zeichnerische Festsetzung zum Zufahrtsbereich ist ein Tausch von Anbau mit Garage nicht möglich (siehe hierzu auch die Abwägung zu Punkt 7). Um Missverständnisse vorzubeugen, wird die Formulierung der Festsetzung dahingehend konkretisiert, dass die Garagen anschließend an den im Planteil festgesetzten Zufahrtsbereich zu realisieren sind und somit ein Tausch von Garage und Anbau nicht möglich ist. 9. 9.1 Die Festsetzung zur Abweichung von den üblichen Abstandsflächen durch die Kettenhausbebauung unter Pkt. 1.7.1 der textlichen Festsetzungen wird wie vom LRA angeregt in die Festsetzung zur Bauweise integriert, sodass die korrekte Rechtsgrundlage Berücksichtigung findet.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		Regelungen der Abstandsflächentiefen durch städtebauliche Satzungen ist dann kein Raum mehr.	
zu 01.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 -Fortsetzung-	Nach § 22 Abs. 4 S. 1 BauNVO kann die abweichende Bauweise festgesetzt werden, die nicht wie die geschlossene und die offene Bauweise auf die seitlichen Grenzabstände abstellt, sondern regeln kann, dass an die vorderen und/oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden muss oder kann. Ein typisches Beispiel einer abweichenden Bauweise ist die Kettenhausbauweise, bei der die Gebäude im Bereich eines oder mehrerer Geschosse zusammengebaut werden, die weiteren Obergeschosse aber einen seitlichen Grenzabstand einhalten (vgl. Busse/Kraus/Kraus, 152. EL Oktober 2023, BayBO Art. 6). 9.2 In der Begründung zur Bauweise (5.3, S. 29) müssen entsprechende Ausführungen zur Würdigung der nachbarlichen Interessen erfolgen. Es sollte erläutert werden, wie eine übermäßige Beeinträchtigung eines Nachbarn durch die getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund wäre ggf. zu prüfen, ob auch für Anbauten und Garagen maximale Höhen festgesetzt werden sollten. Zudem wird unter IV 4.2.1 für die Anbauten und Garagen wieder Art. 6 BayBO als maßgeblich festgesetzt. Hierbei wäre zu unterscheiden, ob dies für die Anbauten und Garagen der Kettenhausbebauung gilt.	9.2 Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzungen der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen begrenzt (siehe Begründung, Kapitel 5.2). Dabei sind im Bereich A (Kettenhausbebauung) die Vollgeschosse (VG) auf mind. 2 und max. 3 VG festgesetzt. Hierbei entspricht das 1. VG dem Untergeschoss (UG), das 2. VG dem Erdgeschoss (EG) mit Anschluss an die Planstraße und das 3. VG dem Dachgeschoss (DG) mit Kniestock. Die Höhe der baulichen Anlagen setzt die max. Gebäudehöhe über OK Fertigfußboden EG und die max. Höhe des OK Fertigfußboden EG fest (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.2). Für Garagen und Anbauten werden max. Gebäudehöhen von 3,5 m ü. OK FFB EG festgesetzt. Abweichend vom Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO können im Bereich der Kettenhausbebauung (Bauparzellen 1, 2, 3, 4 und 5) aufgrund der Einstellung in die Hanglage Wandhöhen von über 3,0 m gegenüber

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			dem geplanten Gelände der Hausgärten entstehen. Dies ist zulässig. Aufgrund der traufseitigen Ausrichtung der Gebäude in diesem Bereich sowie der als Kettenhausbebauung festgesetzten Bauweise, bestehend aus abwechselnd Garage, Wohnhaus, Anbau, entsteht dabei eine einheitliche und geordnete städtebauliche Situation. Eine übermäßige Beeinträchtigung der
zu 01.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 -Fortsetzung-		Nachbarn innerhalb der Reihenhausbauung, als auch nach Norden hin, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wird daher nicht gesehen. Die Festsetzung unter IV 4.2.1 über die Zulässigkeit von Dachterrassen in diesem Bereich (unter Beachtung Abstandsflächen Art. 6 BayBO) wird zur Vorbeugung etwaiger Beeinträchtigungen zwischen den angrenzenden Nachbarn gestrichen. Die Begründung zur Bauweise wird wie vom LRA vorgeschlagen bzgl. der Würdigung der nachbarlichen Interessen ergänzt und dabei auch auf die vorgenannten Punkte eingegangen.
		10. Für die Festsetzung der Aufschüttungen (IV 1.8.1) von 3,5 m ist kein unterer Bezugspunkt festgelegt. Dieser ist zu ergänzen. Zudem sollte die Verträglichkeit mit der Wandhöhenfestsetzung geprüft werden.	10. Das Bebauungskonzept wird im Zuge der Abwägung zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angepasst und aufgelockert. Im nördlichen Bereich werden die Gebäude der Kettenhausbebauung demnach von der ursprünglich giebelseitigen Ausrichtung zu einer traufseitigen Ausrichtung gedreht. Gleichzeitig sollen die Gebäude in den Hang eingepasst (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) in den Hang errichtet werden, sodass keine großflächigen Aufschüttungen mehr notwendig sind. Demnach sind im Bereich der nördlichen Baureihe nur noch geringere Geländeangleichungen im Vorgarten zwischen Gebäuden und geplanter

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 01.	Landratsamt Main-Spessart Bauleitplanung Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 -Fortsetzung-	11. Die Festsetzung von Zisternen (IV 1.6.1) ist begründet auf § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zu der Entlastung des Mischwassersystems der Gemeinde nicht möglich. Allerdings können laut den Planungshilfen für die Bauleitplanung 20/21 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen zur Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung für die Gartenbewässerung oder im Haushalt (Zisternen) getroffen werden. Dabei handelt es sich um Anpassungsmaßnahmen aus Klimaschutzgründen, um einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken. Die Festsetzung kann aus allgemeinen klimapolitischen Gründen erfolgen, da städtebauliche Gründe im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB wegen § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB auch allgemeine klimapolitische Gründe sind. Die Festsetzung muss allerdings auch in einem solchen Fall den Anforderungen des Abwägungsgebots entsprechen. Sie müssen also erforderlich, durchführbar, geeignet und verhältnismäßig sein. Hinsichtlich der Anforderungen an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen und es sind dementsprechend gegebenenfalls Ausnahmeregelungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) in der Festsetzung vorzusehen.	Erschließungsstraße notwendig. Im Gartenbereich, zwischen Untergeschoss und der nördlich angrenzenden Staatsstraße sind hingegen Abtragungen zum Angleichen des Geländes notwendig. Demnach entfällt die Festsetzung der Aufschüttungen (IV 1.8.1). 11. Die Festsetzung einer Zisternen-Pflicht dient nicht der Speicherung mit anschließender Nutzung (u.a. zur Bewässerung oder Brauchwassernutzung) von anfallendem Regenwasser, mit dem Ziel einer natur- und ortsnahen Regenwasserbeseitigung bzw. -nutzung. Die Festsetzung dient ursächlich der Entlastung der kommunalen Kanalisation, wie bereits im südlich angrenzenden vollständig erschlossenen Wohnbaugebiet „Muttertal II“. So soll das auf den einzelnen Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser mittels Zisternen zurückgehalten und gedrosselt in die weiterführende Kanalisation abgeleitet werden. Aus der Festsetzung ergibt sich aber kein Nutzungszwang des in der Zisterne aufgefangenen Niederschlagswasser für den privaten Bauherren, wie in der zitierten Textpassage der Planungshilfen für die Bauleitplanung 20/21 beschrieben. Somit entspricht die Festsetzung, als Festsetzung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, dem Inhalt des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die einzelnen Bauherren können aber freiwillig, zusätzlich zum geforderten Rückhaltevolumen, weiteres Speichervolumen in ihre Zisterne integrieren, was wiederum eine Anpassungsmaßnahme aus Klimaschutzgründen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) darstellt, die sich positiv auf den örtlichen Wasserkreislauf (z.B. Gartenbewässerung, Nutzung als Brauchwasser) auswirkt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Unter Beachtung der vorgenannten Ausführung, ist die Festsetzung von privaten Zisternen aus Sicht der Gemeinde sowohl aus technischen Gründen (Entlastung des Mischwasserkanalisation) sowie aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel (u.a. Nutzung des Zisternenvolumens) erforderlich, durchführbar, geeignet, verhältnismäßig und ebenfalls wirtschaftlich zumutbar. Dementsprechend wird die Rechtsgrundlage zur Festsetzung der Zisternen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zusätzlich um die Nr. 20 ergänzt. Wobei nochmals detaillierter in der Begründung klargestellt wird, dass sich aus der Festsetzung kein Nutzungszwang des in der Zisterne aufgefangenen Niederschlagwasser für den privaten Bauherren ergibt.
		12. Bei Ausführungen zu den Pflanzabständen (IV 2.4) handelt es sich um einen Hinweis und keine Festsetzung. 13. Als Hinweis kann aufgenommen werden, dass es sich bei dem sonst qualifizierten Bebauungsplan im Bereich des Bestandsgebäudes Nr. 7 bzw. WA Bereich D lediglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und Vorhaben in diesem Bereich der Anwendung des Art. 58 Abs. 1 BayBO unzugänglich sind. Dies ist in der Begründung bereits entsprechend ausgeführt. <u>Anmerkungen zur Begründung:</u> Die Begründung zur Festsetzung der gewählten GRZ und GFZ ist zu ergänzen (5.2, S.27); ebenso für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (5.4, S.29).	12. Kenntnisnahme. Der Punkt wird redaktionell in den Bereich V „NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE“ verschoben. 13. Kenntnisnahme. Der vorgeschlagene Hinweis zu Bauparzelle Nr. 6 (ehemals 7) wird redaktionell im Bereich V „NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE“ ergänzt. <u>Zu GRZ und GFZ:</u> Kenntnisnahme. Wie in der Begründung unter Kapitel 5.4 formuliert, wurden die Werte anhand von Orientierungswerten festgelegt. Diese Orientierungswerte genügen und eine größere Verdichtung ist nicht notwendig. Andererseits ist eine Einschränkung der Verdichtung entsprechend den

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Orientierungswerten als nicht notwendig angesehen. Von einer Ergänzung der Festsetzung wird abgesehen. <u>Zu überbaubare Grundstücksflächen:</u> Kenntnisnahme. Die Baugrenzen wurden entsprechend der geplanten Bebauung mit einem zusätzlichen Puffer eingeplant, um dem Bauherrn eine geringfügige Verschiebung der Baukörper zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, dass der Abstand von mind. 3,0m zu Nachbargrundstücken eingehalten wird. Dies ermöglicht eine möglichst geschlossene Baureihe. Diese Erläuterung wird als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss:

Zu 1: Die Rechtsgrundlagen werden nochmals auf Vollständigkeit überprüft und ergänzt.

Zu 2: Die Darstellung der Bemaßungen wird redaktionell angepasst.

Zu 3: Die Darstellung der Bemaßungen wird redaktionell angepasst. Die Angaben in der Begründung werden auf Gleichheit mit den Angaben im Planteil überprüft.

Zu 4: Die Legende wird redaktionell um das Planzeichen für die CEF-Flächen ergänzt.

Zu 5: Das Planzeichen zur „Bauverbotszone“ mit Beginn der „Ortsdurchfahrtsgrenze“ wird in Planteil und Legende redaktionell angepasst.

Zu 6: Die Darstellung der Bemaßungen sowie des Planzeichens in Legende und Planteil werden angepasst.

Zu 7: Die Festsetzung der Zufahrtsbereiche für die südliche Baureihe (Bauparzellen 7 bis 12) entfällt. Die Festsetzung der Zufahrtsbereiche für die nördliche Baureihe (Bauparzellen 1 bis 5) wird beibehalten. Das Legendensymbol für die Zufahrtsbereiche wird in seiner Darstellung angepasst und um eine Beschreibung der zulässigen Breite ergänzt.

Zu 8: Die Formulierung der Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die Garagen anschließend an den im Planteil festgesetzten Zufahrtsbereich zu realisieren sind.

Zu 9.1: Die Festsetzung zur Abweichung der Abstandsflächen durch die Kettenhausbebauung wird in die Festsetzung zur Bauweise integriert.

Zu 9.2: Es wird auf die Festsetzungen der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen verwiesen. Diese werden entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Konzept angepasst.
Die Festsetzung IV 4.2.1 über die Zulässigkeit von Dachterrassen auf Garagen, Carports und Anbauten entfällt.
Die Begründung zur Bauweise wird bzgl. der Würdigung der nachbarlichen Interessen ergänzt

Zu 10: Die Festsetzung IV 1.8.1 über die Zulässigkeit von Aufschüttungen um bis zu 3,5 m entfällt.

Zu 11: Die Rechtsgrundlage zur Festsetzung der Zisternen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird zusätzlich um die Nr. 20 ergänzt. Die Festsetzung wird dahingehend klarstellend formuliert, dass sich daraus kein Nutzungszwang des in der Zisterne aufgefangenen Niederschlagwasser für den privaten Bauherren ergibt. Die Begründung wird zur Klarstellung der Festsetzung um die Inhalte Abwägung ergänzt.

Zu 12: Die Ausführungen zu „Pflanzabständen“ werden in den Bereich V „NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE“ verschoben

Zu 13: Der Hinweis des LRA zu Bauparzelle Nr. 6 (ehemals 7) wird redaktionell im Bereich V „NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE“ ergänzt

Zu Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ergänzt.

Abstimmungsergebnis:		
Ja 11	Nein 0	Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
04.	Landratsamt Main-Spessart Städtebau Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 03.05.2024	<u>Städtebau:</u> Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Städtebaus wie folgt Stellung genommen: 1) Die Gemeinde Urspringen plant, durch verbindliche Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet „Muttertal“ nach § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wohnen auszuweisen. Das neue Plangebiet schließt den Bereich Hinterer Kies IV und das Muttertal. Diese beiden Gebiete werden durch die stark befahrene Staatsstraße „Rodener Straße“ getrennt. Ausgehend von dieser Straße und der Hauptanordnung der bestehenden Baukörper hätte sich eine traufständige Ausrichtung der neuen Häuser wohlwollender eingefügt. Darüber hinaus sollte im Hinblick auf die stark befahrende Straße die Festlegung der Firstrichtung in der Begründung detaillierter beschrieben werden. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Drehung der Firstrichtung zu begrüßen. <u>Zur Planurkunde:</u> 2) Die Planzeichnung lässt sich aufgrund der Überlagerung der einzelnen Maßnahmen schwer lesen und sollte überarbeitet werden. Der Geltungsbereich ist eingeschränkt lesbar. Die Nutzungsschablonen lassen sich nur schwer den einzelnen Bereichen zuordnen, die Linienstärke ist ggf. stärker zu wählen. Ebenso verhält es sich mit den textlichen Ergänzungen zu den Schallschutzmaßnahmen.	Zu 1) Das Bebauungskonzept wird im Zuge der Abwägung zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wie vom Landratsamt vorgeschlagen angepasst. Demnach wird die Firstrichtung sowohl der südlichen als auch der nördlichen Baureihe gedreht, sodass die Gebäude traufständig ausgerichtet zu realisieren sind. Gleichzeitig sollen die Gebäude der nördlichen Baureihe in den Hang eingepasst (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) in den Hang errichtet werden, sodass keine großflächigen Aufschüttungen mehr notwendig sind. Dies wirkt sich darüber hinaus positiv auf die notwendigen Höhen der aktiven Lärmschutzmaßnahme aus. Anstatt einem Wall mit aufgesetzter Lärmschutzmauer ist nur noch eine niedrige Lärmschutzmauer notwendig, die in ihrer Höhe einer regulären Einfriedung gleicht. Die Begründung zur festgelegten Firstrichtung wird ergänzt. Um eine bessere Lesbarkeit zu ermöglichen, werden die überlagernden Planzeichen sowie die Beschriftungen und die Zuordnung der Nutzungsschablonen nochmals redaktionell geprüft und angepasst.

Nr.	Adresse		Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 04.	Landratsamt Main-Spessart Städtebau Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 03.05.2024 -Fortsetzung-	3)	Im WA „D“ wurde keine Baugrenze eingezeichnet, noch wurde die Anzahl der Geschosse definiert. Dies sollte geändert werden, damit eine geordnete Bebauung möglich ist, siehe weiterhin Begründung.	Der sonst qualifizierte Bebauungsplan wurde im Bereich des Bestandsgebäudes auf der Bauparzelle Nr. 6 (ehemals 7) bzw. im Bereich WA D bewusst als einfacher Bebauungsplan gewählt. In diesem Bereich sind Vorhaben der Anwendung des Art. 58 Abs. 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) unzugänglich. Dies ist in der Begründung bereits entsprechend ausgeführt. Auf Anregung der Stellungnahme des Fachbereiches Bauleitplanung des Landratsamt Main-Spessart vom 18.04.2024/03.05.2024 wird ein Hinweis hierzu auf dem Planteil ergänzt.
		4)	Im WA „C“ wurde keine Firstrichtung festgelegt. Die Firstrichtung ist zu ergänzen oder in der Begründung entsprechend zu konkretisieren. Darüber hinaus erscheint das Baufenster im Hinblick auf die mögliche Bebauung in dem Siedlungsrahmen zu großzügig gewählt. Es entsteht an dieser Stelle eine städtebauliche Sonderfunktion.	Die Firstrichtung für den Bereich WA C wird im Planteil sowie in den dazugehörigen Ausführungen der Begründung ergänzt. Bei der Bauparzelle 13 (Bereich WA C) handelt es sich um ein Baugrundstück, dass für die Errichtung eines kleinen Mehrfamilienhauses vorgehalten werden soll. Dabei handelt es sich nicht um eine städtebauliche Sonderfunktion. Vielmehr soll damit der Bedarf nach Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden und damit die Wohn-bedürfnisse auch der Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden, die kein Einfamilienhaus errichten wollen bzw. können. Die Mischung von Einfamilienhäusern in Kettenhaus- sowie in Einzelhausbauweise sowie einem kleineren Mehrfamilienhaus kann darüber hinaus zu einer gemischten und sozial stabilen Einwohnerstruktur beitragen. Dementsprechend wurden sowohl das Baugrundstück des Mehrfamilienhauses als auf die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster und Fläche für Nebenanlagen „St/GG“) größer als bei den übrigen Grundstücken für Einfamilienhäuser ausgelegt. Wie anhand der Modellstellung der

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Gebäude zu erkennen ist, ist die Baugrenze keinesfalls zu großzügig gewählt.
zu 04.	Landratsamt Main-Spessart Städtebau Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 03.05.2024 -Fortsetzung-	5) <u>II Zeichnerische Festsetzungen</u> 8.0 Sonstige Planzeichen: Die gewählten Planzeichen sind zum Teil fast identisch, so dass eine Zuordnung/Lesbarkeit nicht gewährleistet ist. Es kann hier zu Verwechslungen und damit einhergehenden Fehlern führen. 6) Der in der Farbe weinrot dargestellt Baukörper ist in der Funktion/Nutzung und Geschossigkeit in der Legende gesondert zu beschreiben. Es ist klarzustellen, ob eine Garagen oder Carportnutzung ebenfalls zugelassen ist, denn gem. 1.4.2 sind diese in den separat dargestellten Bereichen zu errichten. Die Wandhöhe sollte bei den Grenzanbauten zwingend regelt werden, um keine übermäßig dimensionierten fensterlosen Baukörper zu erhalten, diese Baukörper sind gem. 1.7.1 in den Bereichen A und B ohne Abstandsflächenrelevanz. Die Geschossigkeit ist in der Legende ebenfalls zu ergänzen, in der Begründung wurde die Anzahl der Geschosse für diese Baukörper auf max. 1 festgesetzt.	Auch die Fläche für Nebenanlagen basiert auf einer überschlägigen Prüfung für einen offenen Anwohnerparkplatz bzw. einen Garagenhof. Die Nord-Süd-Anordnung dieser beiden Flächen basiert auf der lärmschutztechnischen Optimierung gegenüber dem Verkehrslärm der angrenzenden Staatsstraße St 2438. Das Mehrfamilienhaus gliedert sich dabei als Übergang zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet in die bestehende sowie geplante Struktur des städtebaulichen Umfeldes ein. Um eine bessere Lesbarkeit zu ermöglichen werden die sonstigen Planzeichen sowie deren Beschriftung nochmals redaktionell geprüft und angepasst. Bei diesem Planzeichen handelt es sich um die Modellstellung der Kettenhausbebauung und somit lediglich einer hinweisenden Darstellung, die die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt. Ein klarstellender Hinweis, dass es sich bei den hellroten Baukörpern um die Hauptgebäude und bei den dunkel- bzw. weinroten Baukörpern um Garagen und Anbauten handelt, wird in der Legende ergänzt. Bzgl. des Einwandes zur Festsetzung 1.4.2 wird auf die nachfolgende <u>Abwägung zu Punkt 9</u> verwiesen. Bzgl. der Wandhöhe und der Vollgeschosse wird auf die Festsetzung der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (siehe Begründung, Kapitel 5.2) verwiesen. Hierbei wird unter anderem festgesetzt, dass Garagen und Anbauten eine Gebäudehöhe von 3,5 m über OK FFB EG nicht überschreiten dürfen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Die Festsetzung der Abstandsflächen wird in die Festsetzung der Bauweise (siehe Begründung, Kapitel 5.3) integriert.
zu 04.	Landratsamt Main-Spessart Städtebau Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 03.05.2024 -Fortsetzung-	7) <u>IV Textliche Festsetzungen</u> 1.2 Maß der baulichen Nutzung 1.2.4 Höhe der baulichen Anlage: Die Beschreibung der Höheneinstellung ist eindeutig zu regeln. Die Festsetzung von möglichen Ausnahmen ist entsprechend zu regeln und in der Begründung weiter auszuführen. In welchen begründeten Fällen ist die ausnahmsweise zulässige Höhe von +30 cm zulässig. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Festlegung der Wandhöhe zu begrüßen, damit nicht überdimensionale Wandhöhen an der Traufe entstehen, diese Regelung wurde im Bereich der beiden angrenzenden Bebauungspläne ebenfalls umgesetzt. 8) 1.3 Bauweise Fehlt in der Aufzählung der Parzellen ggf. die Parzelle 6, der Absatz ist zum Verständnis mit einer Zeichnung zu ergänzen. Es wurden verbindlich Kettenhäuser festgelegt, dann kann auf den Anbau nicht verzichtet werden, ansonsten ist die offene Bauweise festzusetzen. 9) 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen 1.4.2 beschreibt, dass die Garagen innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zu errichten sind. Allerdings wird unter Punkt 1.3.1 beschrieben, dass Garagen im Bereich der Kettenhäuser zulässig wären. Wurde rechnerisch eine weitere notwendige Fläche ermittelt oder kann die Fläche ggf. als bebaubares Grundstück herangezogen werden. Dies ist in der Begründung zu erläutern.	Da noch keine endgültige Erschließungsplanung und somit auch noch keine finalen Höhen der Planstraße vorliegen wurde die Höhenfestsetzung basierend auf der bisherigen Vorplanung zur Höheneinstellung der Planstraße vorgenommen. Die zulässige Überschreitung der Höhenfestsetzungen von 30 cm wird in die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen integriert, sodass eine eindeutige Gebäudehöhe und Höhe OK FFB EG definiert ist. Zur besseren Eindeutigkeit der Festsetzung wird der Begriff „ausnahmsweise“ gestrichen. Bei der Bauparzelle 5 (ehemals Bauparzelle 6) schließt der Anbau die Kettenhausreihe im Osten ab. Zur Klarstellung, dass hier dennoch ein abschließender nicht grenzständiger Anbau notwendig ist, wird die Formulierung angepasst. Im Bereich A und B sind keine Flächen für Nebenanlagen, sondern nur Baugrenzen festgesetzt. Demnach ist mit der Festsetzung gemeint, dass Garagen in den Bereichen A und B innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten sind. Im Bereich C hingegen sind Garagen entweder in den Baugrenzen oder innerhalb der hierfür im Planteil auf Bauparzelle C festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Die Verortung der Baugrenze sowie der Fläche für Nebenanlagen im Bereich C dient dazu, dass die dort beabsichtigte

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Mehrfamilienhausbebauung nicht in den lärmschutzrelevanten Bereich der angrenzenden Staatsstraße hinein gebaut wird und die Flächen anderweitig, in diesem Falle für die notwendigen Stellplatzanlagen genutzt werden. Die Stellplätze dürfen hier entweder als
zu 04.	Landratsamt Main-Spessart Städtebau Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 03.05.2024 -Fortsetzung-	10) Um eine Überregulierung zu vermeiden, kann Punkt 1.4.3 entfallen.	Anlage mit Gemeinschaftsgaragen oder (offene) Stellplätzen errichtet werden. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung nochmals erläuternd konkretisiert. Weiter wird die Formulierung der Festsetzung zum besseren Verständnis wie folgt redaktionell konkretisiert: „1.4.2 Garagen sind in den Bereichen A und B nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Im Bereich C sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der Fläche für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen) zulässig.“ Die Festsetzung soll bestehen bleiben, um eine Verwaltungserleichterung zu ermöglichen. Ansonsten wären für Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen gesonderte Genehmigungen gemäß §23 Abs. 5 BauNVO erforderlich.

Nr.	Adresse		Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		11)	4.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung 4.2.1 Es ist ggf. zu erwähnen, ob eine glänzende Dacheindeckung zulässig ist. Es wurden Dachgauben ausgeschlossen, allerdings findet sich aufgrund der fehlenden Einschränkung zur Wandhöhe keine Aussage zum Zwerchhaus. Dieser Punkt sollte behandelt werden.	Bzgl. der Wandhöhe und der Vollgeschosse wird auf die Festsetzung der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (siehe Begründung, Kapitel 5.2) verwiesen. Hierbei wird unter anderem festgesetzt, dass Garagen und Anbauten eine Gebäudehöhe von 3,5 m über OK FFB EG nicht überschreiten dürfen. Eine glänzende Dacheindeckung mit glänzenden oder engobierten Dachziegeln ist nicht zulässig. Zwerchhäuser sind nicht zugelassen.
zu 04.	Landratsamt Main-Spessart Städtebau Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 03.05.2024 -Fortsetzung-	12)	Zudem wird erwähnt, dass eine Terrassennutzung möglich ist und die Abstandsflächen zu beachten sind, dies wurde jedoch unter Punkt 1.7 für die Bereiche A und B ausgeschlossen. Dieser Punkt muss klargestellt werden.	Die Festsetzung unter IV 4.2.1 über die Zulässigkeit von Dachterrassen in diesem Bereich (unter Beachtung Abstandsflächen Art. 6 BayBO) wird zur Vorbeugung etwaiger Beeinträchtigungen zwischen den angrenzenden Nachbarn gestrichen.
		13)	4.2.2 siehe vorherige Anmerkungen.	Hierzu wird auf die Abwägung zu Pkt. 11) verwiesen.
		14)	4.2.3 Bereich D: Die Städtebauliche Begründung für die geänderte Dachneigung ist zu ergänzen.	Im Bereich D handelt es sich um ein von der geplanten Kettenhausbebauung losgelöstes Bestandsgebäude. Das Bestandsgebäude weist ein steiles Satteldach, von geschätzt ca. 45° Dachneigung auf. Dementsprechend wurde für dieses Grundstück abweichend von den übrigen Bauparzellen eine Dachneigung für das Satteldach bis zu 45° festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
		15)	4.4 Einfriedungen 4.4.1 steht ggf. im Widerspruch zu Punkt 1.3. und ist aufeinander abzustimmen.	Bei der Festsetzung 4.4.1 handelt es sich um die Steuerung von Grundstückseinfriedungen. Bei 1.3 handelt es sich um Festsetzungen zur Ausgestaltung der Kettenhausbebauung. Etwaige Mauern innerhalb der Kettenhausreihe, die als Alternative zu Anbauten zwischen dem Hauptgebäude und der benachbarten Garage errichtet werden, verlaufen gegenüber den

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		16) 4.4.2 ist zu begründen. Unter 4.4.1 finden sich keine Einschränkung zur Ausführung, somit ist zu begründen, warum keine Mauern errichtet werden können. Von einem Holzzaun oder Metallzaun mit geschlossenen Paneelen kann die gleiche räumliche Wirkung wie von einer Mauer ausgehen.	Einfriedungen der Festsetzung 4.4.1 nicht auf der Grundstücksgrenze. Die Festsetzung 4.4.1 wird um den Begriff „Grundstückseinfriedungen“ konkretisiert. In die Begründung wird zusätzlich bei beiden Festsetzungen ein klarstellender Hinweis aufgenommen. Der Anregung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Festsetzung entfällt.
zu 04.	Landratsamt Main-Spessart Städtebau Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 03.05.2024 -Fortsetzung-	17) <u>Zur Begründung</u> 5. Planinhalte und Begründung 5.2 Maß der baulichen Nutzung Für den Bereich D wurde weder ein Baufenster noch das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Dies sollte nachgeholt werden, damit bei einem Abriss oder einer Erweiterung eine geordnete Entwicklung entsteht. Eine Kombination aus qualifiziertem und einfachem Bebauungsplan wird als nicht zielführend angesehen. Eine städtebauliche geordnete Ordnung ist somit nicht gewährleistet. 18) 5.3 Bauweise Wie bereits unter Punkt 1.3 Bauweise IV. Textlichen Festsetzungen kann auf die seitlichen Anbauten bei einer Kettenhausbebauung nicht verzichtet werden. Dies ist nur im Bereich der „Endhäuser“ möglich. Aus	Der sonst qualifizierte Bebauungsplan wurde im Bereich des Bestandsgebäudes auf der Bauparzelle Nr. 6 (bzw. WA Bereich D) bewusst als einfacher Bebauungsplan gewählt. Die Entscheidung wurde seitens der Gemeinde bewusst getroffen und wird daher beibehalten. In diesem Bereich sind Vorhaben der Anwendung des Art. 58 Abs. 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) unzugänglich. Dies ist in der Begründung bereits entsprechend ausgeführt. Auf Anregung der Stellungnahme des Fachbereiches Bauleitplanung des Landratsamt Main-Spessart vom 18.04.2024 / 03.05.2024 wird ein Hinweis hierzu auf dem Planteil sowie auch in der Begründung ergänzt. Hierzu wird auf die Abwägung zu Pkt. 8) verwiesen. Die Festsetzung der Bauweise wird klarstellend angepasst.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		diesem Grund ist die Auflistung nicht nachvollziehbar. Als Alternative wird die Errichtung einer 1,80 m hohen Mauer festgesetzt. Dies scheint aus städtebaulicher Sicht keine tragbare Alternative darzustellen. Es ist somit die Art der Bebauung abschließend zu klären. 19) 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen „Garage sind ... bzw. Flächen für Nebenanlage“, ist nicht eindeutig geschrieben. Ziel der Planung ist vermutlich, dass die Garagen bzw. Carports in beiden Bereichen errichtet werden können. „bzw.“ ist durch „und“ zu ersetzen. Bereich D: Anmerkungen siehe 5.3	Auf die hierzu bereits vorgenannten Ausführungen zu Pkt. 1.4 der Stellungnahme wird verwiesen. Die Formulierung der Festsetzung wird zum besseren Verständnis redaktionell konkretisiert.
zu 04.	Landratsamt Main-Spessart Städtebau Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 03.05.2024 -Fortsetzung-	20) 5.5 Abstandsflächen Die maximale Wandhöhe und Firsthöhe bei den Anbauten ist zwingend festzulegen, damit auf diese als Grenzbauten ohne Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung des angrenzenden Nachbarn errichtet werden können. 21) 5.6 Aufschüttungen Aufschüttungen bis zu 3,50 m erscheinen aus städtebaulicher Sicht als nicht angemessen. Vorschlag: Das Gelände ist zu terrassieren, alternativ kann das Untergeschoss als Wohnraum genutzt werden und die Geschossflächenzahl ist entsprechend zu überdenken. Dieser wäre im Sinne der Nachverdichtung ggf. ein wichtiger Ansatz. Bei der Planung von Gebäuden ist ein natur- und ressourcenschonender Umgang mit der Topographie eine Verantwortung an unsere Umwelt. Aus Sicht des Städtebaus sollten die Aufschüttungen detaillierter ausgearbeitet werden. Eine Drehung der Firstrichtung	Bzgl. der Wandhöhe wird auf die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (siehe Begründung, Kapitel 5.2) verwiesen. Hierbei wird unter anderem festgesetzt, dass Garagen und Anbauten eine Gebäudehöhe von 3,5 m über OK FFB EG nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung der Abstandsflächen wird in die Festsetzung der Bauweise (siehe Begründung, Kapitel 5.3) integriert. Auf die bereits vorgenannten Ausführungen zu Pkt. 10 (LRA-Bauleitplanung) der Stellungnahme wird verwiesen. Demnach entfällt die Festsetzung der Aufschüttungen (IV 1.8.1): Das Bebauungskonzept wird im Zuge der Abwägung zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angepasst und aufgelockert. Im nördlichen Bereich werden die Gebäude der Kettenhausbebauung demnach von der ursprünglich giebelseitigen Ausrichtung zu einer traufseitigen Ausrichtung gedreht. Gleichzeitig sollen die Gebäude

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		würde der Topographie ggf. Rechenschaft tragen. Das gewählte Maß geht über eine Geschosshöhe hinaus und ist ausreichend zu begründen und auszuarbeiten. Geländeschnitte sollten zur besseren Nachvollziehbarkeit ergänzend hinzugefügt werden. Der höhergelegene Wohnraum ist durch die Schallimmissionen ggf. stärker benachteiligt. Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Muttertal III“ keine grundsätzlichen Bedenken. Es bedarf jedoch Anpassungen bzw. Ergänzungen.	in den Hang eingepasst (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) in den Hang errichtet werden, sodass keine großflächigen Aufschüttungen mehr notwendig sind. Demnach sind im Bereich der nördlichen Baureihe nur noch geringere Geländeangleichungen im Vorgarten zwischen Gebäuden und geplanter Erschließungsstraße notwendig. Im Gartenbereich, zwischen Untergeschoss und der nördlich angrenzenden Staatsstraße sind hingegen Abtragungen zum Angleichen des Geländes notwendig. Demnach entfällt die Festsetzung der Aufschüttungen (IV 1.8.1).

Beschluss:

- Zu 1: Das Bebauungskonzept wird wie vom Landratsamt vorgeschlagen angepasst. Die Firstrichtung sowohl der südlichen als auch der nördlichen Baureihe wird gedreht, sodass die Gebäude traufständig ausgerichtet zu realisieren sind. Die Festsetzungen und deren Begründung zur nördlichen Baureihe werden zusätzlich so angepasst, dass eine in den Hang eingepasste Bebauung (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) realisiert werden soll. Die Begründung zur Firstrichtung wird ergänzt.
- Zu 2: Die überlagernden Planzeichen, die Beschriftungen und die Zuordnung der Nutzungsschablonen werden bzgl. der Lesbarkeit redaktionell geprüft und angepasst.
- Zu 3: Der Planteil wird um einen Hinweis ergänzt, dass im Bereich der Bauparzelle Nr. 6 die Vorhaben der Anwendung des Art. 58 Abs. 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) unzugänglich sind.
- Zu 4: Die Firstrichtung für den Bereich WA C wird in Planteil und Begründung ergänzt.
- Zu 5: Die sonstigen Planzeichen und deren Beschriftungen werden bzgl. der Lesbarkeit redaktionell geprüft und angepasst.

- Zu 6: Das Planzeichen zur Modellstellung wird redaktionell um eine Beschreibung der Baukörper (Hauptgebäude, Anbau, Garage) ergänzt. Die Festsetzung zur Verortung der Stellplätze wird klarstellend angepasst. Es wird auf die Festsetzung der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (siehe Begründung, Kapitel 5.2) verwiesen. Die Festsetzungen werden entsprechend des neuen städtebaulichen Konzepts umformuliert.
- Zu 7: Die Höhenfestsetzungen werden entsprechend angepasst. Der Zusatz „ausnahmsweise“ wird aus der Höhenfestsetzung gestrichen.
- Zu 8: Die Festsetzung zur Bauweise wird klarstellend angepasst.
- Zu 9: Die Festsetzung zur Verortung der Stellplätze wird klarstellend angepasst.
- Zu 10: Die Festsetzung 1.4.3 zur Zulässigkeit von Einfriedungen bleibt unverändert bestehen.
- Zu 11: Es wird auf die Festsetzung der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (siehe Begründung, Kapitel 5.2) verwiesen. Die Festsetzungen werden entsprechend des neuen städtebaulichen Konzepts umformuliert. Die Festsetzung zur Dacheindeckung und Zwerchhäusern wird ergänzt.
- Zu 12: Die Festsetzung IV 4.2.1 über die Zulässigkeit von Dachterrassen auf Garagen, Carports und Anbauten entfällt.
- Zu 13: Es wird auf die Festsetzung der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (siehe Begründung, Kapitel 5.2) verwiesen. Die Festsetzungen werden entsprechend des neuen städtebaulichen Konzepts umformuliert. Die Festsetzung zur Dacheindeckung und Zwerchhäusern wird ergänzt.
- Zu 14: Die Begründung zur Festsetzung der Dachneigung wird ergänzt.
- Zu 15: Die Festsetzung 4.4.1 wird um den Begriff „Grundstückseinfriedungen“ konkretisiert. In die Begründung wird zusätzlich bei beiden Festsetzungen ein klarstellender Hinweis aufgenommen.
- Zu 16: Die Festsetzung 4.4.2 wird gestrichen.
- Zu 17: Ein Hinweis ist auf dem Planteil sowie auch in der Begründung zu ergänzen, dass im Bereich WA D Vorhaben der Anwendung des Art. 58 Abs. 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) unzugänglich sind.
- Zu 18: Die Festsetzung zur Bauweise wird klarstellend angepasst.
- Zu 19: Die Formulierung der Festsetzung wird zum besseren Verständnis redaktionell konkretisiert.

Zu 20: Es wird auf die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (siehe Begründung, Kapitel 5.2) verwiesen. Die Festsetzung wird entsprechend des neuen städtebaulichen Konzepts umformuliert.

Zu 21: Die Festsetzung 1.8.1 entfällt.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
05.	Landratsamt Main-Spessart Immissionsschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024	<u>Immissionsschutz:</u> Zu o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen: Die Gemeinde Urspringen plant im Bereich des südwestlichen Ortseingangs von Urspringen mit dem Bebauungsplan „Muttertal III“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,13 ha. Der Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich gemischte Bauflächen dar. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen. Unmittelbar nördlich verläuft die Staatstraße St 2438 (Rodener Str.), westlich grenzt der Bebauungsplan „Muttertal“ an, welcher ein beschränktes Gewerbegebiet ausweist. Durch die Planung muss einerseits sichergestellt werden, dass einerseits auf das Wohngebiet keine unzulässigen Immissionen einwirken und andererseits das Gewerbegebiet keine unzulässigen Einschränkungen erfährt.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		Den Planunterlagen liegt das schalltechnische Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 25.01.2023 bei, welche eine Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Verkehrs- und Anlagenlärm beinhaltet sowie Schallschutzmaßnahmen ermittelt und benennt. Demnach ist zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei vorliegender Planung eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Hierdurch kann zumindest zur Tagzeit der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet weitestgehend eingehalten werden. Zur Nachtzeit können geringe Überschreitungen dennoch nicht ausgeschlossen werden.	
zu 05.	Landratsamt Main-Spessart Immissionsschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -	Zu dem vorgenannten Schallgutachten sowie zum Bebauungsplanentwurf (Stand 26.01.2024) wird folgendes angemerkt: 1) Die Planung wurde mit der Gemeinde Urspringen sowie der Schallgutachterin der Fa. Wölfel bereits 2022 vorbesprochen. Mit den gewählten Ansätzen und den Ergebnissen des Gutachtens besteht im Grundsatz Einverständnis. 2) – Gem. textl. Festsetzung 1.9.1 soll die aktive Schallschutzmaßnahme (Kombination Wall + Wand) eine Gesamthöhe von bis zu 4,6 m über OK bestehenden Geländes aufweisen. Aus fachlicher Sicht ist dies nicht hinreichend bestimmt. Der Bezugspunkt sollte auf die Staatsstraße gelegt werden, nachdem von einer Änderung des natürlichen Geländes im Plangebiet auszugehen ist (vgl. Schnitt aus 01.2023). Der vorgenannte im Januar 2023 vorgelegte Schnitt ist nicht Bestandteil der Planung.	1) Kenntnisnahme 2) Das Bebauungskonzept wird im Zuge der Abwägung zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angepasst und aufgelockert. Im nördlichen Bereich werden die Gebäude der Kettenhausbebauung demnach von der ursprünglich giebelseitigen Ausrichtung zu einer traufseitigen Ausrichtung gedreht. Gleichzeitig sollen die Gebäude in den Hang eingepasst (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) in den Hang errichtet werden, sodass keine großflächigen Aufschüttungen mehr notwendig sind. Demnach sind

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			im Bereich der nördlichen Baureihe nur noch geringere Geländeangleichungen im Vorgarten zwischen Gebäuden und geplanter Erschließungsstraße notwendig. Im Gartenbereich, zwischen Untergeschoss und der nördlich angrenzenden Staatsstraße sind hingegen Abtragungen zum Angleichen des Geländes notwendig. Dementsprechend wurde auch das Immissionsschutz-Gutachten und damit auch die festgesetzte aktive Lärmschutzmaßnahme aktualisiert. Als Schallschutzmaßnahme wird nun eine Lärmschutzwand in 1 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Umfang der Maßnahme wird so festgelegt, dass der Orientierungswert an den Grundstücken entlang der Straße tagsüber in der Ebene UG und auf den Freiflächen eingehalten wird. Hierfür ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m ü. GOK im Westen und 2,2 m ü. GOK im Osten über eine Länge von ca. 124 m erforderlich. Daraus ergibt sich eine Gesamthöhe der aktiven Schallschutzmaß-
zu 05.	Landratsamt Main-Spessart Immissionsschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -		nahme am westlichen Rand der im Planteil festgesetzten Fläche von ca. 268,1 m üNN, welche entsprechend dem bestehenden Geländeverlauf auf ca. 264,3 m üNN am östlichen Rand der festgesetzten Fläche abfällt. Zur Verringerung der seitlichen Einstrahlung der Verkehrslärmimmissionen ist am westlichen Ende die Wand mit abgestufter Höhe angesetzt (ca. 267,9 m üNN) und im Osten ist entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks 5 eine Höhe von 2,2 m (264,5 m üNN) notwendig. Am bestehenden Wohnhaus (Grundstück 6) ist auf Grund der räumlichen Situation eine Abschirmung nicht möglich. Die Festsetzung zur Lärmschutzwand wird somit neben der Höhe über der bestehenden GOK im

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		3) – Zeichnerisch wurden Erweiterungsflächen für die aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, welche dann jedoch in einer Empfehlung unter den Hinweisen münden. Nachdem Festsetzungen rechtsverbindlich sind (vgl. § 8 BauGB) wird eine derartige Konstellation als nicht umsetzbar gesehen.	Bereich der geplanten Lärmschutzwand über die absolute Gesamthöhe über NN definiert. Weiter sind im Planteil die bestehenden Höhenlinien eingezeichnet. Die Höhenfestsetzung ist somit ausreichend genau bestimmt. Die Schnitte dienen lediglich der modellhaften Verdeutlichung im Planungsprozess und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 3) Kenntnisnahme. Wie unter Abwägung Nr. 2) beschrieben (siehe oben), wird die Erweiterung der Lärmschutzwand im überarbeiteten Lärmschutzgutachten als Festsetzung festgeschrieben. Sie dient der Verringerung der seitlichen Einstrahlung der Verkehrslärmimmissionen.
zu 05.	Landratsamt Main-Spessart Immissionsschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -	4) Die Gutachterin des Ing. Büros Wölfel führt unter 4.2 des Gutachtens an: <i>„Für die Berechnungen wird in Abstimmung mit dem Planer angenommen, dass der Fußboden der Erdgeschosses jeweils etwa auf Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegt. Das Gelände zwischen den Gebäuden und dem Schallschutzwand wird ggf. aufgefüllt.“</i> Nachdem für die Erschließungsstraße keine Höhenangaben festgesetzt sind und nach textlicher Festsetzung 1.8.1 Aufschüttungen bis zu 3,5 m zulässig werden sollen, sollten die Höhenbeziehungen von Emissionsquelle, Abschirmung und Aufpunkten nochmals geprüft werden. Hiermit wird Bezug auf den Hinweis Ziff. 2.2 des Bebauungsplanentwurfes genommen. 5) – Die Anforderungen an die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind aus fachlicher Sicht nicht abschließend benannt bzw. festgelegt. Das Gutachten lässt offen, warum es einer Kombination aus Wall und Wand bedarf und ob ggf. ein bestimmtes	4) Hierzu wird auf die Ausführungen zur Abwägung zum Punkt 2 hingewiesen (siehe oben). Die großflächigen Aufschüttungen von bis zu 3,5 m sind aufgrund der geänderten Gebäudeeinstellung (in den Hang) nicht mehr notwendig. Weiter wurden die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan u.a. dahingehend angepasst, dass für jede Bauparzelle (mit Ausnahme von Parzelle 6) nun eine maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgesetzt wurde. Das Lärmschutzgutachten orientiert sich an diesen Höhenfestsetzungen. Die genaue Höhe der Erschließungsstraße wird weiterhin nicht abschließend festgesetzt. Dies erfolgt erst im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung. 5) Hierzu wird auf die Ausführungen zur Abwägung zum Punkt 2 hingewiesen (siehe oben). Die großflächigen Aufschüttungen von bis zu 3,5 m sind aufgrund der geänderten Gebäudeeinstellung (in den Hang) nicht mehr notwendig. Dementsprechend

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		Verhältnis von Wall und Wand erforderlich ist. Die Formulierung des 2. Absatzes textl. Festsetzung 1.9.1 lässt hingegen vermuten, dass der Gemeinde freigestellt ist, ob die Abschirmmaßnahme als Wall oder Wand ausgeführt wird. Hier besteht Klärungsbedarf. Weiter wird der Begriff „absorbierend“ im selben Abschnitt als zu unbestimmt gesehen; weder ein Absorptionsmaß (DL_a) wird genannt, noch ein Verweis auf die einschlägigen Regelwerke (ZTV LSW 06 bzw. DIN EN 1793-1) zur Konkretisierung des Begriffs wird gegeben. Für die Wand fehlt ferner ein Schalldämmmaß. Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Nr. 24 BauGB müssen die „konkret vorzunehmenden Maßnahmen mit hinreichender Bestimmtheit entnommen werden können“ (BVerwG, Ur. v. 7.9.1998 - 4 N 1/87 -, BVerwGE 80, 184 = BRS 48 Nr. 15; Ur. v. 18.12.1990 - 4 N 6/88 -, NVwZ 1991, 881). Es bedarf Ergänzungen.	entfällt auch die Wall-Mauer-Kombination des aktiven Lärmschutzes. Es wird stattdessen nur noch eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Festsetzung zum Immissionsschutz wird um die nachfolgenden Angaben zur Gestaltung der Lärmschutzwand ergänzt: <i>Bei der Errichtung der Lärmschutzwand ist eine schalldichte (fugenlose) Ausführung mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 20 kg/m² erforderlich, das Mindest-Schalldämmmaß soll DL_R = 20 dB betragen. Bei der Ausführung der Abschirmmaßnahme als Wand ist diese auf der zur Straße gewandten Seite stark reflexionsmindernd (D_{RV} ≥ 5 dB gemäß RLS-19) zu gestalten, um relevante Reflexionen in Richtung der nördlich gelegenen Wohnbebauung zu verhindern.</i>
zu 05.	Landratsamt Main-Spessart Immissionsschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -	6) – Sofern auf Normen und Richtlinien verwiesen wird, ist im Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, wo diese eingesehen werden können. Es muss sichergestellt sein, dass der Planbetroffene sich vom Inhalt der Normen und Richtlinien verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen kann. Dies ist durch den Plangeber sicherzustellen. 7) – Die Gemeinden sind weder aufgrund der Ermächtigung zum Erlass örtlicher Bauvorschriften noch aufgrund anderer landesgesetzlicher Regelungen berechtigt, Vorschriften über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen zu erlassen (vgl. VGH München, Urteil v. 04.08.2015 – 15 N 12.2124). Die Ausführungen hierzu unter textl. Festsetzung 1.9.2 können daher allenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	6) Kenntnisnahme. Die zum Verständnis der Festsetzungen relevanten Normen und Richtlinien können im Bauamt der VGem zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplanverfahrens eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis hierauf wird ergänzend redaktionell auf dem Planteil ergänzt. 7) Die Ausführungen über den Nachweis der Einhaltung des baulichen Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren wird ersatzlos aus der Festsetzung gestrichen. Eine Aufnahme als Hinweis erfolgt nicht.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
	8)	– Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei sind auch Immissionen unterhalb von Grenz-, Orientierungs- und Richtwerten abwägungsrelevant. Insbesondere die Ver-träglichkeit des projektierten allgemeinen Wohngebietes mit dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet findet bislang keine Würdigung in der Begründung. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Nebeneinander dieser Nutzungsarten der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht zweifelsfrei erfüllt ist. Es werden daher zwingend Ergänzungen für erforderlich gesehen. Das Gutachten des Ing. Büros Wölfel liefert hierzu alle notwendigen Fakten.	8) Das genannte Gutachten der Fa. Wölfel führt auf Seite 12 folgende Bewertung zum Gewerbelärm aus: <i>„Die mit den zu Grunde gelegten Schallemissionen der beschränkten Gewerbeflächen der Bebauungspläne „Muttertal“ und „Muttertal II“ im geplanten WA-Gebiet zu erwartenden Schallimmissionen halten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen an den geplanten Baugrenzen ein. Die pauschal ermittelten Geräuschkontingente stellen keine Einschränkung für in beschränkten Gewerbegebieten üblicherweise zulässige Nutzungen dar. Damit sind bei der Aufstellung des geplanten WA-Gebiets keine Lärmkonflikte mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Die Berechnungsansätze für die Gewerbeflächen entsprechen weitgehend den oberen Grenzen eines beschränkten Gewerbegebiets und liegen daher auf der sicheren Seite.“</i> Die Ausführung zum Immissionsschutz unter Kapitel 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan werden dementsprechend redaktionell ergänzt.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 05.	Landratsamt Main-Spessart 9) Immissionsschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -	– Grundsätzlich legt die Begründung zum Bebauungsplan Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes dar. In Bezug auf die materiellen Anforderungen an die Bauleitplanung wird es nicht ausreichend sein, in die Begründung einzig die im Gutachten enthaltenen Formulierungsvorschläge zu übernehmen. Je weiter Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen – nach Ausschöpfung der baulichen u. technischen Möglichkeiten - die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein. Es bedarf eines erkennbaren Abwägungsprozesses. Hierbei ist auch das Baugrundstück 7 mit in den Fokus zu nehmen.	9) Das Lärmschutzgutachten der Fa. Wölfel führt auf Seite 12 folgende Bewertung zum Verkehrslärm und den damit verbundenen Überschreitungen der Orientierungswerte aus: <i>„Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße St 2438 ein. Die Berechnung zeigt, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten an der südlichen Grundstücksreihe des Plangebiets tags und nachts eingehalten werden. An den Baugrenzen der Grundstücke 1 bis 5 der nördlichen Grundstückszeile werden die OW tagsüber um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 6 dB, am bestehenden Wohnhaus Rodener Straße 21 (Baugrundstück 6) um 9 dB tags bzw. 10 dB nachts überschritten. Für zu schützende Nutzungen in den Bereichen mit Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen werden, wobei i.d.R. die IGW für MI-Gebiete die Grenze der Abwägung darstellen. Die IGW für MI-Gebiete werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet (Ausnahme: bestehendes Wohnhaus Rodener Straße 21) eingehalten. Während des Tages wird auch der IGW für WA-Gebiete weitestgehend eingehalten.“</i> Die Orientierungswerte gegenüber dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet werden gemäß Gutachten eingehalten (siehe Punkt 8 der Abwägung).

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Der Umfang der notwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahme wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt so festgelegt, dass der Orientierungswert an den Grundstücken entlang der Straße tagsüber in der Ebene der Untergeschosse und auf den Freiflächen eingehalten wird.
zu 05.	Landratsamt Main-Spessart Immissionsschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -		Für die Bereiche mit verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen. Das Gutachten führt dazu aus, dass bei Erfüllung dieser Anforderungen davon auszugehen, dass im Inneren der betroffenen Gebäude gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. In den Bereichen mit Beurteilungspegeln von 50 dB(A) und mehr nachts sind in Räumen mit Schlaf Funktion Lüftungseinrichtungen erforderlich. Alternativ können die Räume an den schallabgewandten Fassaden angeordnet werden. Auf den Außenwohnbereichen sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Am bestehenden Wohnhaus Flurnr. 417 (Bauparzelle 6, vormals Bauparzelle 7) ist auf Grund der räumlichen Situation eine Abschirmung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und verfügt über ein Wohnhaus, welches bereits im Bestand als Grenzbebauung gegenüber dem Grundstück der nördlich angrenzenden Straße vorliegt. Die Bebauung verfügt in diesem Bereich über

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Bestandsschutz. Für den Bereich wurden lediglich passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude für schutzbedürftige Räume festgesetzt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass es sich im Bereich der Bauparzelle Nr. 6 lediglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Vorhaben in diesem Bereich sind der Anwendung des Art. 58 Abs. 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) unzugänglich. Die Ausführung zum Immissionsschutz unter Kapitel 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan werden dementsprechend redaktionell ergänzt.
zu 5)	Landratsamt Main-Spessart Immissionsschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -	10) Da im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festlegung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung. Um den materiellrechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung gerecht zu werden, werden jedoch entsprechend der o.g. Anmerkungen Anpassungen bzw. Ergänzungen für erforderlich gesehen.	Kenntnisnahme. Die Unterlagen werden, wie zu den vorgenannten Punkten behandelt, angepasst bzw. ergänzt.

Die Fragen der Gemeinderäte nach der Lärmschutzwand (Höhe und Art), wie sich passiver und aktiver Lärmschutz darstellt (zu 9) werden von Herrn Schlichting beantwortet. Das muss dann konkret in den textlichen Vorgaben im Bebauungsplan aufgenommen werden und muss vom Architekten geprüft und nachgewiesen werden.

Beschluss:

Zu 1) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2) Das Baukonzept wird angepasst, dass die nördliche Baureihe als traufständig, in den Hang eingepasste Bebauung (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) realisiert werden soll. Demnach entfallen die großflächigen Aufschüttungen. Darauf aufbauend wurden im Lärmschutzgutachten die notwendige aktive Lärmschutzmaßnahme neu überrechnet und in ihrer Ausführung (Art und Höhe) angepasst.

Anstatt einer Wall-Mauer-Kombination wird nur noch eine Lärmschutzwand festgesetzt. Deren Höhe wird gemäß dem Gutachten über der bestehenden Oberkante des bestehenden Geländes sowie den sich daraus ergebenden absoluten Gesamthöhen über NN definiert. Weiter sind im Planteil die bestehenden Höhenlinien eingezeichnet. Die Höhenfestsetzung ist somit ausreichend genau bestimmt.

Zu 3) Die östliche und westliche Erweiterung der Lärmschutzwand wird gemäß dem überarbeiteten Lärmschutzgutachten als Festsetzung festgeschrieben.

Zu 4) Für jede Bauparzelle (mit Ausnahme von Parzelle 6) wird eine maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt. Die genaue Höhe der Erschließungsstraße wird weiterhin nicht abschließend festgesetzt. Dies erfolgt erst im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung. Das Lärmschutzgutachten orientiert sich an diesen Höhenfestsetzungen.

Zu 5) Die aktive Lärmschutzmaßnahme wird entsprechend des neuen Bebauungskonzeptes und des darauf aufbauenden überrechneten Lärmschutzgutachtens nicht mehr als Wall-Wand-Kombination, sondern nur noch als Lärmschutzwand festgesetzt. Die Festsetzung zum Immissionsschutz wird um Angaben zur Ausführung der Lärmschutzwand ergänzt:

Zu 6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Einsehbarkeit der festsetzungsrelevanten Normen im Bauamt wird ergänzend aufgenommen.

Zu 7) Die Ausführungen über den Nachweis der Einhaltung des baulichen Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren wird ersatzlos aus der Festsetzung gestrichen. Eine Aufnahme als Hinweis erfolgt nicht.

Zu 8) Die Ausführung zum Immissionsschutz unter Kapitel 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan werden um Abwägungen zum Gewerbelärm ergänzt.

Zu 9) Die Ausführung zum Immissionsschutz unter Kapitel 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan werden um Abwägungen zum Verkehrslärm ergänzt.

Zu 10) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden, wie zu den vorgenannten Punkten behandelt, angepasst bzw. ergänzt.

	Abstimmungsergebnis:		
Ja 11	Nein 0	Anwesend 11	

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
03.	Landratsamt Main-Spessart Wasserrecht/Bodenschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -	<u>Wasserrecht/Bodenschutz:</u> Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Muttertal III“ der Gemeinde Urspringen wird wie folgt Stellung genommen: <u>Wasserrecht</u> 1) Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes soll im Mischsystem erfolgen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll jedoch die Abwasserbeseitigung grundsätzlich im Trennsystem erfolgen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nachdem die vorgelegte Begründung auf die Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG nicht eingeht ist nicht ersichtlich, ob die Entwässerung im Trennsystem geprüft wurde. In der Begründung ist darzulegen, warum eine Entwässerung im Trennsystem nicht möglich ist. Um entsprechende Ergänzung wird gebeten.	Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden drei Varianten für die Entwässerung erarbeitet: • Var. 1: Private Zisternen und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über einen Vorfluter (Rückhaltung unterhalb der östlichen Stellplatzfläche); Ableitung des Niederschlagswasser in die Vorflut, entweder über den bestehenden Kanal der Straßenentwässerung oder einen neu zu errichten Kanal; • Var. 2: Private Zisternen und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über das bestehende Mischsystem (Rückhaltung unterhalb der östlichen Stellplatzfläche); • Var. 3: Private Zisternen und ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über das bestehende Mischsystem; In Abstimmung zwischen Gemeinde, Verwaltungsgemeinschaft und BAURCONSULT wurde entschieden, dass Var. 3 verworfen wird. Var. 1 und 2 sollen im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung tiefergehend in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner der Gemeinde geprüft werden. In einer Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im April 2025 (E-Mail WWA vom 28.04.2025) weist das WWA darauf hin, dass im Hinblick auf die Vorgabe des § 55 (2) WHG nur die Variante 1 in Frage käme. Variante 2 käme nur in

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Frage, wenn hierfür eine ausreichende Begründung vorgebracht würde.
zu 03.	Landratsamt Main-Spessart Wasserrecht/Bodenschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -	2) <u>Bodenschutzrecht</u> Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen	<i>§ 55 WHG Grundsätze der Abwasserbeseitigung (2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</i> Weiter weist das WWA darauf hin, dass es möglich sein kann, dass vor Einleitung der Straßenentwässerung in die Vorflut eine Vorbehandlung notwendig wird. Zudem sollte möglichst eine Trennung des gering belasteten Niederschlagswassers mit dem belasteten Niederschlagswasser aus der Verkehrsflächen erfolgen. Die Varianten und das beschriebene weitere Vorgehen werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Bereich der für Variante 1 und 2 benötigten unterirdischen Rückhaltung wird im Planteil ein Symbol für eine Regenrückhaltung eingezeichnet. Die final angestrebte Entwässerungslösung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Hierbei ist ebenfalls das Staatliche Bauamt zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist unter Kapitel 2.5 bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich hierüber zu informieren.	
	3)	<u>Ergebnis</u> Der Aufstellung des Bebauungsplans „Muttertal III“ kann derzeit aus wasserrechtlicher Sicht noch nicht zugestimmt werden.	Siehe hierzu Ausführungen zum Punkt <u>Wasserrecht</u>

Ein Mitglied des Gemeinderates fragt warum der Kanal hier nicht getrennt (Abwasser und Niederschlagwasser) wird. Dazu erklärt der Bürgermeister, dass in Urspringen noch kein Trennsystem vorhanden ist. Er erläutert welche Möglichkeiten der Entwässerung hier bestehen. Beim Ausbau der Staatsstraße muss geprüft werden, ob die Durchlässe für die Straßenentwässerung der Staatsstraße noch ausreichend dimensioniert sind. Das habe aber mit dem Baugebiet nichts zu tun. Die Entwässerung der Straße des Baugebietes soll wie von Herrn Schlichting erläutert in einem Regenrückhaltesystem unter den Parkplätzen aufgefangen und dann gedrosselt an den Kanal abgegeben werden. Um eine Überlastung bei Starkregen zu vermeiden wurde die Festsetzung der Zisternen bei den privaten Grundstücken aufgenommen. Die 3 Varianten müssen dann in der Erschließungsplanung untersucht und darüber entschieden werden.

Beschluss:

Zu 1) Die Entwässerung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Die hierfür bereits betrachteten möglichen Varianten werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2) Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3) Es wird auf die Ausführung zu „Wasserrecht“ (Pkt. 1) verwiesen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
02.	Landratsamt Main-Spessart Naturschutz/Artenschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024	<u>Naturschutz:</u> Die Untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung: <u>Artenschutz</u> Mit der Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Bestandsaufnahme, der Umsiedlungsmaßnahmen, der Aufnahme der Lebensraumstrukturen) besteht Einverständnis mit der Unteren Naturschutzbehörde. Das gutachterliche Fazit der saP ist nachvollziehbar und plausibel. Wenn die genannten Maßnahmen V1 bis V3 zur Vermeidung und Minimierung für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse, sowie die Hinweise zur Fällung von Gehölzen berücksichtigt werden, sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verstöße gegen Verbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen (CEF1 = Aufhängen und Schaffen von Ersatzquartieren für Fledermäuse) und CEF2 = Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind mit der Höheren und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und geeignet, um die Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. <u>Biotope und Schutzgebiete</u> Vom Vorhaben sind keine Biotope oder Schutzgebiete betroffen. <u>Grünordnung</u> Mit der Grünordnung ist die Untere Naturschutzbehörde einverstanden.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 02.	Landratsamt Main-Spessart Naturschutz/Artenschutz Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 - Fortsetzung -	<u>Kompensationsmaßnahmen</u> Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB handelt, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich (vergl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	

Beschluss:

Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
08.	Landratsamt Main-Spessart Kommunale Abfallwirtschaft Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024	<u>Kommunale Abfallwirtschaft:</u> Seitens der kommunalen Abfallwirtschaft bestehen keine Einwände und / oder Bedenken zu diesem Vorhaben. Die Kommunale Abfallwirtschaft weist allerdings darauf hin, dass bei Änderungen von Bestimmungen oder Vorschriften oder einem möglichen Entsorgerwechsel, die direkte Anfahrt der Grundstücke gegebenenfalls in Zukunft nicht mehr möglich sein kann. Die Abfallentsorgung bzw. die Leerung der bereitgestellten Abfallbehälter kann dann nur noch von der für Entsorgungsfahrzeuge nächstmöglich, anfahrbaren Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die Kommunale Abfallwirtschaft bittet dies zu beachten.	Als Grundlage für die im Bebauungsplan eingezeichnete Wendeanlage am Ende der geplanten Stichstraße wurde die Wendeanlage der RAST 06, Bild 58 „Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug“ verwendet. Die zugrundeliegende Wendeanlage der RAST 06 sieht eine Pflanzinsel in der Mitte der Verkehrsfläche vor. Zugunsten einer besseren Befahrbarkeit entfällt der Baumstandort in der Wendeanlage. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist aber die Umsetzung einer alternativen den Verkehr nicht behindernden Bepflanzung zu prüfen.

Beschluss:

- Zugunsten einer besseren Befahrbarkeit entfällt der Baumstandort in der Wendeanlage. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist im Gegenzug die Umsetzung einer alternativen den Verkehr nicht behindernden Bepflanzung zu prüfen.
- Der Hinweis des Landratsamtes darauf, dass bei Änderungen von Bestimmungen oder Vorschriften oder einem möglichen Entsorgerwechsel, die Anfahrt nur noch von der für die Entsorgungsfahrzeuge dann nächstmöglich anfahrbaren Straßenverkehrsfläche erfolgen kann wird nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
09.	Landratsamt Main-Spessart Kommunalrecht Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024	<u>Kommunalrecht:</u> Den Grundstücken im Baugebiet wird im erschließungsrechtlichen Sinn grundsätzlich eine ausreichende straßenmäßige sowie leitungsgebundene Erschließung vermittelt. Aus kommunalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des BBPl „Muttertal III“ keine Bedenken. Hinweis: In den textlichen Festsetzungen des BBPl sollten Hinweise zur Anwendung der WAS und EWS in der jeweilig gültigen Fassung erfolgen.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

- Die gewünschten Hinweise auf die Wasserabgabebesatzung (WAS) sowie auf die Entwässerungssatzung (EWS) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
07.	Landratsamt Main-Spessart Kreisbrandrat Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024	<u>Kreisbrandrat:</u> Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zumachen. <u>1. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:</u> Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können. Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendeplatz anzulegen. Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.	- <u>1. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:</u> Als Grundlage für die im Bebauungsplan eingezeichnete Wendeanlage am Ende der geplanten Stichstraße wurde die Wendeanlage der RAST 06, Bild 58 „Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug“ verwendet. Die zugrundeliegende Wendeanlage der RAST 06 sieht eine Pflanzinsel in der Mitte der Verkehrsfläche vor. Zugunsten einer besseren Befahrbarkeit entfällt der Baumstandort in der Wendeanlage. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist aber die Umsetzung einer alternativen den Verkehr nicht behindernden Bepflanzung zu prüfen. Besprechung 11.06.2024: Zur besseren Befahrbarkeit des Wendehammers wird der Baumstandort gestrichen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 07.	Landratsamt Main-Spessart Kreisbrandrat Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 -Fortsetzung-	2. Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicher zu stellen. - Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW-W405 muss zur Verfügung stehen. - Die Wasserversorgung ist gemäß den Richtlinien des DVGW auszuführen. Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z.B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche. Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden. Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten. Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.	2. Löschwasserversorgung: Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Erschließungs- und Ausführungsplanung. Bezüglich der ausreichenden Versorgung mit Löschwasser wird darüber hinaus auf die Stellungnahme des Wasserzweckverband Urspringer Gruppe aus der Sitzung der Verbandsversammlung am 27.03.2024 hingewiesen. Darin wurde folgendes festgestellt: [...] <i>Nach Überprüfung hat das Ing. Büro Arz, Würzburg, mitgeteilt, dass bei einer Verlegung einer Wasserleitung DN 100 und zweiseitiger Einbindung (Straßen, „Muttertal I und II“ und „An der Stocke“) sowohl die Trinkwasser-, Brauchwasser- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) gesichert sind.</i> <i>Sollte die Gemeinde Urspringen künftig südlich des „Baugebiets Muttertal II“ ein weiteres Baugebiet planen, wäre die Leitungsdimension DN 100 nicht mehr ausreichend.</i> <i>Die Verlegung einer Leitung DN 150 ist derzeit hydraulisch nicht erforderlich, führt jedoch aufgrund der Versorgungsstruktur nicht zu qualitativen Problemen (keine Stagnation des Trinkwassers). Eine Löschwasserzisterne zur Sicherung des Grundschutzes von 1.600 l/min ist nicht erforderlich.</i> Beschluss: <i>Die Verbandsversammlung beschließt, der Firma Baurconsult aufzutragen, dass für dieses Baugebiet</i> – <i>keine Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschutzes erforderlich sind,</i> – <i>die Verlegung einer Wasserleitung DN 150 mit entsprechend dimensionierten Knotenpunkten vorzusehen in der Straße „An der Stocke“.</i>

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 07.	Landratsamt Main-Spessart Kreisbrandrat Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 18.04.2024, 03.05.2024 -Fortsetzung-	3. Angriffs und Rettungswege: Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein (Art. 31 BayBO). Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter usw.) verfügt. 4. Hinweis Photovoltaik: Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrscharter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.	3. Angriffs und Rettungswege: Eine Abwägung ist nicht veranlasst. Der Hinweis wird nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. 4. Hinweis Photovoltaik: Eine Abwägung ist nicht veranlasst. Der Hinweis wird nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Ein Mitglied des Gemeinderates weist darauf hin, dass der Wendekreis unbedingt in dem geforderten Durchmesser von 18,5 m eingeplant und ausgebaut werden sollte.

Beschluss:

1. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr:

- Die Angaben der Feuerwehr zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen sind in der weiterführenden Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
- Zugunsten einer besseren Befahrbarkeit entfällt der Baumstandort in der Wendeanlage. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist im Gegenzug die Umsetzung einer alternativen den Verkehr nicht behindernden Bepflanzung zu prüfen.

2. Löschwasserversorgung:

- Der Hinweis auf das Verhältnis der Unter- zu Überflurhydranten wird nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

3. Angriffs und Rettungswege:

- Der Hinweis zum Brandschutz in Bezug auf Angriffs- und Rettungswege ist eigenverantwortlich durch die einzelnen Bauherren bzw. deren beauftragte Architekten zu beachten. Hierzu wird dieser nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

4. Hinweis Photovoltaik:

- Der Hinweis zum Brandschutz bei PV-Anlagen ist eigenverantwortlich durch die einzelnen Bauherren bzw. deren beauftragte Architekten zu beachten. Hierzu wird dieser nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

	Abstimmungsergebnis:		
Ja 11	Nein 0	Anwesend 11	

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

10 – Regionaler Planungsverband

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
10.	Regionaler Planungsverband Würzburg Marktplatz 8 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 11.04.2024	Die Gemeinde Urspringen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Muttertal III“. Dadurch soll die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche mit Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise (Kettenhausbebauung) sowie der Bau eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Der Regionale Planungsverband Würzburg als Träger öffentlicher Belange nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

11 – Höhere Landesplanungsbehörde

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
11.	Regierung von Unterfranken Höhere Landesplanungsbehörde Peterplatz 9 97070 Würzburg Stellungnahme vom 11.04.2024	Die Gemeinde Urspringen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Muttertal III“. Dadurch soll die Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche mit Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise (Kettenhausbebauung) sowie der Bau eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Die Regierung von Unterfranken als Höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Funktion als Trägerin öffentlicher Belange (Sachgebiet 24) nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. 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 Höheren Landesplanungsbehörde nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Plans mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt der Höheren Landesplanungsbehörde nach Abschluss des Verfahrens die rechtskräftige Fassung des Plans mit Begründung auf digitalem Wege zukommen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

12 – Bergamt Nordbayern

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
12.	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern Ludwigstraße 20 95444 Bayreuth Stellungnahme vom 11.04.2024	Nach den dem Bergamt vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern-wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

13 – WWA

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
13.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstraße 1 63739 Aschaffenburg Stellungnahme vom 23.04.2024	Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung. Die Fläche umfasst 20.000 m². Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,13 ha. 1. Altlasten und Bodenschutz: Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BBodSchV. In der Begründung sind bereits grundlegende Ausführungen zu Altlasten enthalten. Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz werden Hinweise für den Plan vorgeschlagen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Main-Spessart zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind	- <u>1. Altlasten und Bodenschutz:</u> Die Empfehlungen des WWA zu Altlasten und zum Bodenschutz sind im Rahmen der weiterführenden Erschließung und bei Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen und werden hierfür nachrichtlich als Hinweise in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.	
zu 13.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstraße 1 63739 Aschaffenburg Stellungnahme vom 23.04.2024 - Fortsetzung -	Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen zur weiteren Verwertung von Bodenmaterial richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffV sowie DepV). Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht an anderer Stelle verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 BBodSchV einzuhalten. Es wird empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen. 2. Grundwasser: Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.	<u>2. Grundwasser:</u> Der Vorschlag des WWA zur versickerungsfähigen Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen wird lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		Die textlichen Festsetzungen sind um folgenden Passus zu ergänzen:	
zu 13.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstraße 1 63739 Aschaffenburg Stellungnahme vom 23.04.2024 - Fortsetzung -	Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Sollte eine Trinkwasserversorgung durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz vorgesehen sein, so ist dabei auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, wäre vorab zu überprüfen.	Bezüglich der ausreichenden Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird auf die Stellungnahme des Wasserzweckverband Urspringer Gruppe aus der Sitzung der Verbandsversammlung am 27.03.2024 hingewiesen. Darin wurde folgendes festgestellt: <i>[...]</i> <i>Nach Überprüfung hat das Ing. Büro Arz, Würzburg, mitgeteilt, dass bei einer Verlegung einer Wasserleitung DN 100 und zweiseitiger Einbindung (Straßen, „Muttertal I und II“ und „An der Stocke“) sowohl die Trinkwasser-, Brauchwasser- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) gesichert sind.</i> <i>Sollte die Gemeinde Urspringen künftig südlich des „Baugebiets Muttertal II“ ein weiteres Baugebiet planen, wäre die Leitungsdimension DN 100 nicht mehr ausreichend.</i> <i>Die Verlegung einer Leitung DN 150 ist derzeit hydraulisch nicht erforderlich, führt jedoch aufgrund der Versorgungsstruktur nicht zu qualitativen Problemen (keine Stagnation des Trinkwassers). Eine Löschwasserzisterne zur Sicherung des Grundschutzes von 1.600 l/min ist nicht erforderlich.</i> Beschluss: <i>Die Verbandsversammlung beschließt, der Firma Baurconsult aufzutragen, dass für dieses Baugebiet</i>

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			– keine Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschutzes erforderlich sind, – die Verlegung einer Wasserleitung DN 150 mit entsprechend dimensionierten Knotenpunkten vorzusehen in der Straße „An der Stocke“.
zu 13.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstraße 1 63739 Aschaffenburg Stellungnahme vom 23.04.2024 - Fortsetzung -	3. Abwasser & Umgang mit Niederschlagswasser: Das WWA weist darauf hin, dass nach Wasserrecht insbesondere bei Neubaugebieten die abwassertechnische Erschließung <u>grundsätzlich im Trennsystem erfolgen soll</u>. Die Ableitung von Niederschlagswasser sollte ohne Vermischung mit Schmutzwasser erfolgen (§ 55 Abs. 2 WHG). Damit verbunden wird die bestehende Mischwasserkanalisation sowie die Kläranlage hydraulisch entlastet. Dadurch können zum einen Betriebskosten der Abwasseranlagen eingespart werden und zum anderen wird nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt. <u>Eine mögliche Entwässerung im Trennsystem ist somit zu prüfen.</u> Die Versickerung über die belebte Bodenzone des gesammelten Niederschlagswassers in zentralen Versickerungsanlagen auf den Grünflächen wäre eine denkbare Variante. Aber auch die dezentrale Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers pro Grundstück von Dach- und Hofflächen wäre möglich. Nordöstlich des Plangebietes verläuft ein Zufluss zum Grumbach – somit wäre auch die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers eine denkbare Variante, die den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG entspricht.	3. Abwasser & Umgang mit Niederschlagswasser: Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden drei Varianten für die Entwässerung erarbeitet: • Var. 1: Private Zisternen und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über einen Vorfluter (Rückhaltung unterhalb der östlichen Stellplatzfläche); Ableitung des Niederschlagswasser in die Vorflut, entweder über den bestehenden Kanal der Straßenentwässerung oder einen neu zu errichten Kanal; • Var. 2: Private Zisternen und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über das bestehende Mischsystem (Rückhaltung unterhalb der östlichen Stellplatzfläche); • Var. 3: Private Zisternen und ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über das bestehende Mischsystem; In Abstimmung zwischen Gemeinde, Verwaltungsgemeinschaft und BAURCONSULT wurde entschieden, dass Var. 3 verworfen wird. Var. 1 und 2 sollen im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung tiefergehend in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner der Gemeinde geprüft werden.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			In einer Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im April 2025 (E-Mail WWA vom 28.04.2025) weist das WWA darauf hin, dass im Hinblick auf die Vorgabe des § 55 (2) WHG nur die Variante 1 in Frage käme. Variante 2 käme nur in Frage, wenn hierfür eine ausreichende Begründung vorgebracht würde. <i>§ 55 WHG Grundsätze der Abwasserbeseitigung (2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder</i>
zu 13.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstraße 1 63739 Aschaffenburg Stellungnahme vom 23.04.2024 - Fortsetzung -		<i>wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</i> Weiter weist das WWA darauf hin, dass es möglich sein kann, dass vor Einleitung der Straßenentwässerung in die Vorflut eine Vorbehandlung notwendig wird. Zudem sollte möglichst eine Trennung des gering belasteten Niederschlagswassers mit dem belasteten Niederschlagswasser aus der Verkehrsflächen erfolgen. Die Varianten und das beschriebene weitere Vorgehen werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Bereich der für Variante 1 und 2 benötigten unterirdischen Rückhaltung wird im Planteil ein Symbol für eine Regenrückhaltung eingezeichnet. Die final angestrebte Entwässerungslösung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Hierbei ist ebenfalls das Staatliche Bauamt zu beteiligen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		3.1 Das WWA weist darauf hin, dass die Reinigungsleistung der Kläranlage aktuell nicht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entspricht. Daher sind Maßnahmen an der Kläranlage notwendig. Hierfür befindet sich aktuell eine Machbarkeitsstudie in der Aufstellung. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes im Trennsystem vorrangig zu prüfen. Erst wenn nachweislich keine der o.g. Varianten in Frage kommt, kann von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes dem Vorhaben zugestimmt werden.	Die Entwässerung (siehe vorherige Ausführungen zu 3.0) ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Ein Hinweis auf die aktuelle Machbarkeitsstudie wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
		3.2. Die Sammlung von Regenwasser und anschließende Versickerung sowie die Ableitung in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da der Tatbestand einer Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes erfüllt ist. Entsprechende Planunterlagen sind einzureichen. 3.3. Es ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z. B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. 3.4. Es ist weiterhin darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten. 4. Gründächer: Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein wichtiger Punkt zur Anpassung an den Klimawandel.	Eine etwaige notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu beantragen. Ein Hinweis hierauf wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Entwässerung (siehe vorherigen Ausführungen zu 3.0) ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Eine Abwägung ist nicht veranlasst. Die Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung sowie bei Einzelbauvorhaben zu beachten. <u>4. Gründächer:</u> Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden nicht geändert. Es ist bereits festgesetzt, dass die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und -dauer kann ein beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben.	begrünen sind. Die weiterführenden mitgeteilten Angaben des WWA sind als Hinweis für die Bauherren in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
zu 13.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Cornelienstraße 1 63739 Aschaffenburg Stellungnahme vom 23.04.2024 - Fortsetzung -	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten die textlichen Festsetzungen hierzu wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen: <i>„Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, sind mindestens 70 % aller Dachflächen (Haupt- wie Nebengebäude) mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Vorhabengenehmigungsverfahrens zu führen.“</i>	

Die Fragen der Gemeinderäte zur Versickerung werden von Herrn Schlichting beantwortet.

Beschluss:

1. Altlasten und Bodenschutz:

- Die Empfehlungen des WWA zu Altlasten und zum Bodenschutz werden als Hinweise nachrichtlich in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

2. Grundwasser:

- Die Anregung des WWA bzgl. der versickerungsfähigen Ausgestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen wird als Hinweis in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

3. Abwasser & Umgang mit Niederschlagswasser:

- Die Entwässerung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Die hierfür bereits betrachteten möglichen Varianten werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Hinweis auf die aktuelle Machbarkeitsstudie wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Hinweis, dass die Sammlung von Regenwasser und anschließende Versickerung sowie die Ableitung in ein Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf wird nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Hinweis, dass Fremdwasser getrennt von der Kanalisation abzuleiten ist, wird nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. Gründächer:

- Die Begründung zur Festsetzung der Dacheindeckung ist um die Hinweise des WWA zur Dacheingrünung zu ergänzen.

	Abstimmungsergebnis:		
Ja 10	Nein 1	Anwesend 11	

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

15 – Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
15.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a.Main Erthalstraße 1 97816 Lohr a.Main Stellungnahme vom 19.03.2024	Von Seiten des ADBV Lohr a.Main besteht Einverständnis mit der Planung, aus katastertechnischer Sicht ist nichts zu veranlassen. Es ist zu beachten, dass die in der Begründung erwähnten Flurstücke 417/7 und 417/8 nicht mehr existieren, diese sind mit den Flurstücken 417 bzw. 417/6 verschmolzen worden.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst. Der Hinweis des Vermessungsamtes zur vollzogenen Grundstücksverschmelzung ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Hinweis auf die vollzogene Grundstücksverschmelzung wird berücksichtigt. Die Flurnummern werden redaktionell korrigiert.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

16 – Bundeswehr

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
16.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn Stellungnahme vom 25.03.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

17 – BLfU

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
17.	Bayerisches Landesamt für Umwelt Bürgermeister-Ulrich-Straße 160 86179 Augsburg Stellungnahme vom 11.04.2024	Als Landesfachbehörde befasst sich das BLfU sich 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). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu gibt das BLfU folgende Stellungnahme ab: 1. Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen. Es besteht ein geringes Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. 2. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweist das BLfU auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Main-Spessart (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wahrgenommen. Diese Stellen berät	1. Eine Abwägung ist nicht veranlasst. Der Hinweis des BLfU ist nachrichtlich im Bebauungsplan zu ergänzen. 2. Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und äußerte in seiner Stellungnahme vom 18.04.2024 Einverständnis zur Planung. Auch die Untere Immissionsschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und teilte in seiner Stellungnahme vom 18.04.2024 zwar keine grundsätzlichen Bedenken mit, sieht aber

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		das BLfU bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	verschiedene Anmerkungen, Anpassungen bzw. Ergänzungen für erforderlich.
zu 17.	Bayerisches Landesamt für Umwelt Bürgermeister-Ulrich-Straße 160 86179 Augsburg Stellungnahme vom 11.04.2024 - Fortsetzung -		Das WWA wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und äußerte in seiner Stellungnahme vom 23.04.2024 verschiedene Hinweise und Anregungen zu den Themen „Altlasten und Bodenschutz“, „Grundwasser“, „Abwasser und Umgang mit Niederschlagswasser“ und „Gründächern“.

Beschluss:

Zu 1: Der Hinweis des BLfU auf das Thema „Geogefahren“ wird nachrichtlich in Planteil und Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu 2: Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

18 – AELF

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
18.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt Ringstraße 51 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 08.04.2024	Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, Bereich Landwirtschaft, nimmt zum Bebauungsplan „Muttertal III“ folgendermaßen Stellung: Der nordwestliche Bereich des geplanten Gebietes (Flurnummer 419, Gemarkung Urspringen) wird derzeit ackerbaulich in Form von Brache genutzt, alle übrigen Flächen sind beim AELF nicht als landwirtschaftliche Nutzflächen gemeldet. Die Flurnummer 419 ist entgegen der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch nicht im Besitz der Gemeinde, sondern in Privatbesitz. Deshalb sind die Belange der Land- und Forstwirtschaft eben doch betroffen (Punkt 6.10 ist hier nicht zutreffend). Da es sich jedoch um ein sehr kleines Feldstück (0,27 Hektar), wenn auch mit hoher Bodengüte, handelt, würde es wenig Sinn machen, dies weiter zu bewirtschaften, umgeben von Häusern und öffentlichen Flächen. Deshalb werden von Seite des AELF keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.	Das Grundstück Flurnr. 419 (Gmrk. Urspringen) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Urspringen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dennoch um die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ergänzt.

Beschluss:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ergänzt.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

19 – ALE

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
19.	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Zeller Straße 40 97082 Würzburg Stellungnahme vom 12.04.2024	Es ist kein Verfahren der Ländlichen Entwicklung anhängig oder geplant, daher gibt es keine Bedenken oder Anregungen.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

20 – Telekom

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
20.	Deutsche Telekom Technik GmbH Schürerstr. 9a 97080 Würzburg Stellungnahme vom 16.04.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe-rechtigte 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Muttertal III“ wird wie folgt Stellung genommen: 1. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Bestandsplan). Dieser Bestandsplan ist nur für die Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.	- 1. Der angrenzende Leitungsbestand wurde bereits nachrichtlich im Planteil dargestellt. Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		2. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH, ihre Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen bzw. unter dem Punkt 5.10 „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung“ - Telekommunikation der Begründung zu ergänzen. - Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. - Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. - In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	2. Bei den genannten Punkten handelt es sich um allgemeine Hinweise zu Anforderungen an den Leitungsschutz. Diese sind in der Erschließung und bei konkreten Einzelbauvorhaben zu beachten. Ein entsprechender Hinweis hierauf ist in der Begründung zu ergänzen.
zu 20.	Deutsche Telekom Technik GmbH Schürerstr. 9a 97080 Würzburg Stellungnahme vom 16.04.2024 - Fortsetzung -	- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. - Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		- Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bietet die Deutsche Telekom Technik GmbH eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten. - Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. 3. 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.	3. Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht veranlasst.
zu 20.	Deutsche Telekom Technik GmbH Schürerstr. 9a 97080 Würzburg Stellungnahme vom 16.04.2024 - Fortsetzung -	4. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.	4. Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Zu 1: Keine Veranlassungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die seitens der Telekom vorgebrachten Hinweise zum Schutz von Bestandsleitungen werden nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. 5.10 entsprechend dem Wunsch der Telekom nachrichtlich übernommen.

Zu 3: Eine etwaige Erschließung des geplanten Baugebietes durch die Telekom ist ggf. im Rahmen der weiterführenden Planungen zur Erschließung des Baugebietes zusammen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu prüfen. Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zu 4: Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

	Abstimmungsergebnis:		
Ja 11	Nein 0	Anwesend 11	

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

21 – Vodafone

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
21.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg Stellungnahme vom 17.04.2024	Stellungnahme Nr.: S01354904: Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sie gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH derzeit nicht geplant.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.
		Stellungnahme Nr.: S01354905 Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Es wird gebeten bei Kostenanfragen einen Erschließungsplan des Gebietes beizulegen. Folgend weiterführende Dokumente wurden der Stellungnahme als Verlinkung zur Information beigelegt: – Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH – Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH – Zeichenerklärung Vodafone GmbH – Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 21.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg Stellungnahme vom 17.04.2024 - Fortsetzung -	Stellungnahme Nr.: S01354906: CEF-Maßnahme CEF 1a und CEF 1b Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sie gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH derzeit nicht geplant.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.
		Stellungnahme Nr.: S01354907: CEF-Maßnahme CEF 2 Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sie gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH derzeit nicht geplant.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine etwaige Erschließung des geplanten Baugebietes im Netz der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH ist ggf. im Rahmen der weiterführenden Planungen zur Erschließung des Baugebietes zusammen mit der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

22 – Bayernwerk

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
22.	Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Marktheidenfeld Am Dillberg 10 97828 Marktheidenfeld Stellungnahme vom 19.03.2024	1. Im Bereich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Muttertal III“ verläuft derzeit ein 0,4kV Niederspannungskabel zur Versorgung der öffentlichen Straßenbeleuchtung. Sollte sich im Zuge von notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindertiefe ergeben, ist eine Anpassung der Versorgungsleitungen zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitungen mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind zudem nur in Handschachtung zulässig. 2. Durch die geplante Erweiterung der Bebauung benötigt die Bayernwerk Netz GmbH eine neue Trafostation mit entsprechender Kabelanbindung. Als Standort hat die Bayernwerk Netz GmbH eine Grünfläche (innerhalb des Bebauungsplans „Muttertal III“ als geeignet erachtet. Die Bayernwerk Netz GmbH hat den vorgelegten Bebauungsplan entsprechend ergänzt und als überarbeitete Anlage beigefügt. Für einen neuen Stationsplatz benötigt die Bayernwerk netz GmbH eine Fläche von 6 mtr. x 7 mtr. = 42m², welche durch eine beschränkte, persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern wäre. 3. Auf das Beifügen von Plankopien hat die Bayernwerk Netz GmbH verzichtet. Sollten detailliertere Pläne benötigt werden, können diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig heruntergeladen werden. Dafür den nachfolgenden Link verwenden: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	1. Der angrenzende Leitungsbestand wurde bereits nachrichtlich im Planteil dargestellt. Der Hinweis ist in der Erschließung und bei konkreten Einzelbauvorhaben zu beachten. Eine Abwägung ist nicht veranlasst. 2. Bei dem seitens des Bayernwerk vorgeschlagenen Standort handelt es sich um den Grenzbereich der Bauparzellen 5 und 6 (ehemals 6 und 7). Das Grundstück der Bauparzelle 6 (ehemals 7) ist nicht im Eigentum der Gemeinde Urspringen und kann demnach nicht hierfür überplant werden. Dementsprechend eignet sich der seitens des Bayernwerk vorgeschlagene Standort für eine neue Trafostation nicht. Als Alternative hierzu wird der vorgeschlagene Standort (Größe = 6m x 7 m) geringfügig nach Süden an die Planstraße verschoben. 3. Bei den übrigen Punkten handelt es sich um allgemeine Hinweise zu Planauskunft und Anforderungen an den Leitungsschutz. Diese sind in der Erschließung und bei konkreten Einzelbauvorhaben zu beachten. Der Hinweis auf die Merkblätter ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		Die Bayernwerk Netz GmbH macht darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von den vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann.	
zu 22.	Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Marktheidenfeld Am Dillberg 10 97828 Marktheidenfeld Stellungnahme vom 19.03.2024 - Fortsetzung -	Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Versorgungsleitungen mit Lebensgefahr verbunden sind, verweist die Bayernwerk Netz GmbH ausdrücklich auf das beiliegende Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen Bayernwerk mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen. Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 mtr. zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen ist eine Einweisung durch das Kundencenter Marktheidenfeld unter der Telefonnummer 09391903330 bzw. marktheidenfeld-service@bayernwerk.de bei Bedarf erforderlich.	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		Für weitere Informationen (z.B. Koordination oder Erweiterung der bestehenden Straßenbeleuchtungsanlage) bittet das Bayernwerk sich direkt an die zuständigen Sachbearbeiter im Kundencenter Marktheidenfeld (für Kontakte siehe Originalstellungnahme) zu wenden.	
zu 22.	Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Marktheidenfeld Am Dillberg 10 97828 Marktheidenfeld Stellungnahme vom 19.03.2024 - Fortsetzung -	Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Muttertal III“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung von 11.2022 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Bayernwerk Netz GmbH bittet darum, auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen beteiligt zu werden, da sich besonders im Ausübungsbereich der Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können. Anlage: – Lageplan mit Vorschlag für Trafo-Standort – Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen Bayernwerk – Merkblatt Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle 2013	

Beschluss:

Zu 1: Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Hinweise auf bestehende Niederspannungskabel nachrichtlich ergänzt.

Zu 2: Zwischen den Bauparzellen 5 und 6 (ehemals 6 und 7) wird der Bebauungsplan um einen Standort für eine Trafostation ergänzt.

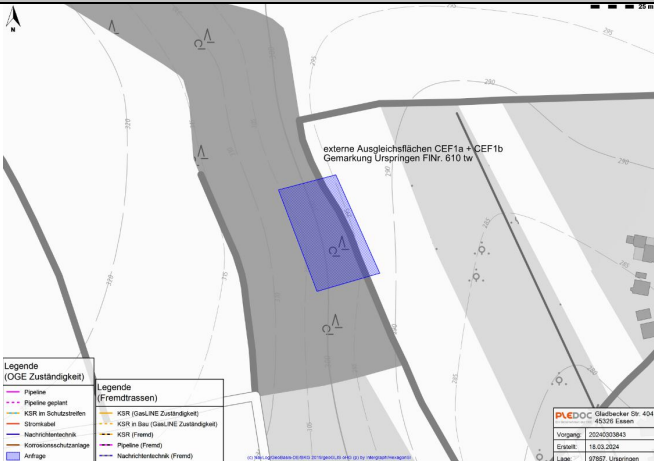
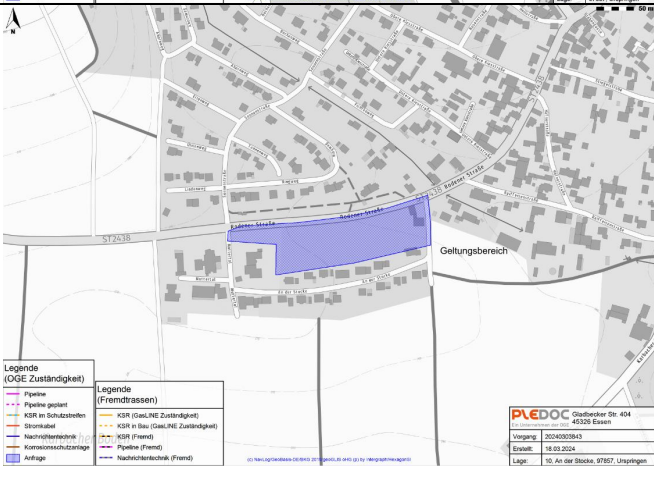
Zu 3: Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die beiden zu beachtenden Merkblätter (Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen Bayernwerk; Merkblatt Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle 2013) nachrichtlich ergänzt. Die Bayernwerk Netz GmbH ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten rechtzeitig zu beteiligen.

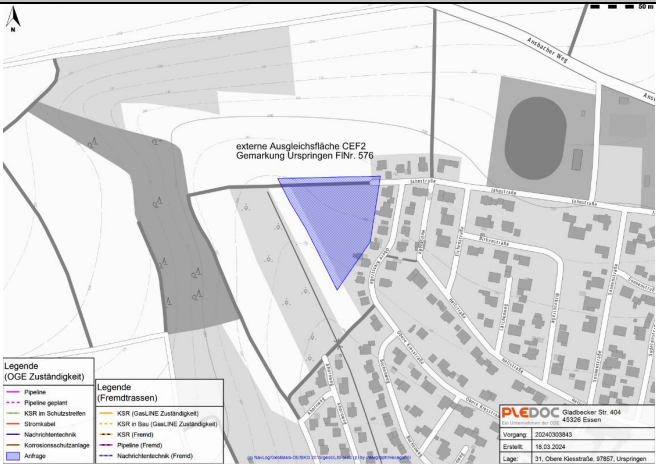
	Abstimmungsergebnis:		
Ja 11	Nein 0	Anwesend 11	

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

23 – PLEdoc

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
23.	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen Stellungnahme vom 18.03.2024	Die PLEdoc GmbH teilt zum Vorhaben mit, dass von ihr 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 sind die in den nachfolgenden Übersichtsplänen markierten Bereiche. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		 externe Ausgleichsflächen CEF1a + CEF1b Gemarkung Urspringen FINR: 6101w Legende (OGE Zuständigkeit) - Pipeline - Pipeline geplant - KSR in Schutzstreifen - Stromkabel - Nachrichtenschnur - Korrosionsschutzanlage - Anfrage Legende (Fremdtrassen) - KSR (Gaul.NE Zuständigkeit) - KSR in Bau (Gaul.NE Zuständigkeit) - KSR (Fremd) - Pipeline (Fremd) - Nachrichtenschnur (Fremd) PLEDOC Gladbecker Str. 404 45326 Essen Vorgang: 20240303843 Erstellt: 18.03.2024 Lage: 97857 Urspringen	
zu 23.	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen Stellungnahme vom 18.03.202 - Fortsetzung -	 Geltungsbereich Legende (OGE Zuständigkeit) - Pipeline - Pipeline geplant - KSR in Schutzstreifen - Stromkabel - Nachrichtenschnur - Korrosionsschutzanlage - Anfrage Legende (Fremdtrassen) - KSR (Gaul.NE Zuständigkeit) - KSR in Bau (Gaul.NE Zuständigkeit) - KSR (Fremd) - Pipeline (Fremd) - Nachrichtenschnur (Fremd) PLEDOC Gladbecker Str. 404 45326 Essen Vorgang: 20240303843 Erstellt: 18.03.2024 Lage: 97857 Urspringen	

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ja 11

Abstimmungsergebnis:
Nein 0
Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

24 – Wasserzweckverband

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
24.	Wasserzweckverband Urspringer Gruppe Kirchstr. 7 97857 Urspringen Stellungnahme vom 27.03.2024	In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird unter Ziff. 5.10 (Seite 33) u. a. ausgeführt, dass im Rahmen der Erschließungsplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Zweckverband und dem Kreisbrandrat zu prüfen ist. Bei Bedarf sind etwaige notwendige Maßnahmen (z. B. Löschwasserzisternen) im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen vorzusehen. Nach Überprüfung hat das Ing. Büro Arz, Würzburg, mitgeteilt, dass bei einer Verlegung einer Wasserleitung DN 100 und zweiseitiger Einbindung (Straßen, „Muttertal I und II“ und „An der Stocke“) sowohl die Trinkwasser-, Brauchwasser- und Löschwasserversorgung (Grundschatz) gesichert sind. Sollte die Gemeinde Urspringen künftig südlich des „Baugebiets Muttertal II“ ein weiteres Baugebiet planen, wäre die Leitungsdimension DN 100 nicht mehr ausreichend. Die Verlegung einer Leitung DN 150 ist derzeit hydraulisch nicht erforderlich, führt jedoch aufgrund der Versorgungsstruktur nicht zu qualitativen Problemen (keine Stagnation des Trinkwassers). Eine Löschwasserzisterne zur Sicherung des Grundschatzes von 1.600 l/min ist nicht erforderlich. Beschluss: Die Verbandsversammlung beschließt, der Firma Baurconsult aufzutragen, dass für dieses Baugebiet – keine Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschatzes erforderlich sind, – die Verlegung einer Wasserleitung DN 150 mit entsprechend dimensionierten Knotenpunkten vorzusehen in der Straße „An der Stocke“.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst. Die Vorgaben sind im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist um entsprechende Hinweise zu ergänzen.

Beschluss:

Die Vorgaben des Zweckverbandes sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
Die Aussagen zur Löschwasserversorgung sowie den Ausbau der Wasserleitungen werden nachrichtlich in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

	Abstimmungsergebnis:		
Ja 11	Nein 0	Anwesend 11	

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

26 – StBa

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
26.	Staatliches Bauamt Würzburg Weißenburgstraße 6 97082 Würzburg Stellungnahme vom 11.04.2024	Das Staatliche Bauamt stimmt unter folgender Bedingung zu: 1.1 Emissionen Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Von der Gemeinde ist für das neue Gebiet der Lärmschutz zu überprüfen. Sollten danach vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte einzuhalten sein, muss dies durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet sein. Lärmschutzmaßnahmen werden hier nicht vom Straßenbaulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). 1.2 Bauabstände und Bepflanzung Wegen der Bedeutung der Staatsstraße und zur Berücksichtigung von Belangen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße ist hier grundsätzlich die 20 m – Anbauverbotszone (Art. 23 BayStrWG) von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Im Vorfeld der Planung erfolgten Abstimmungen mit dem StBA Würzburg. Dabei wurde die einzuhaltende Anbauverbotszone auf 10 m reduziert. Mit der Abweichung besteht Einverständnis.	zu 1.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist um einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen. Bzgl. des Lärmschutzes wird auf die Ergebnisse der überarbeiteten Schallimmissionsprognose (Wölfel Engineering GmbH, Stand 24.06.2025) und den darin definierten Schallschutzmaßnahmen hingewiesen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde selbst (aktive Lärmschutzmaßnahme - Lärmschutzwand) umgesetzt bzw. sind im Zuge der jeweiligen Einzelbauvorhaben durch die Bauherren selbst umzusetzen (passive Lärmschutzmaßnahmen). zu 1.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

zu 26.	Staatliches Bauamt Würzburg Weißenburgstraße 6 97082 Würzburg Stellungnahme vom 11.04.2024 - Fortsetzung -	1.3 Entwässerung Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerungsanlage ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeführt werden.	zu 1.3 Der Straßenentwässerungsgraben grenzt lediglich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, liegt aber nicht innerhalb der überplanten Grundstücke. Aktuell entwässert die gesamte unbebaute hängige Fläche des Geltungsbereiches in den angrenzenden straßenbegleitenden Entwässerungsgraben. Durch die geplante Erschließung des Baugebietes soll der Großteil des anfallenden Oberflächenwasser künftig über eine eigenständige Entwässerung abgeleitet werden. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden drei Varianten für die Entwässerung erarbeitet: • Var. 1: Private Zisternen und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über einen Vorfluter (Rückhaltung unterhalb der östlichen Stellplatzfläche); Ableitung des Niederschlagswasser in die Vorflut, entweder über den bestehenden Kanal der Straßenentwässerung oder einen neu zu errichten Kanal; • Var. 2: Private Zisternen und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über das bestehende Mischsystem (Rückhaltung unterhalb der östlichen Stellplatzfläche); • Var. 3: Private Zisternen und ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über das bestehende Mischsystem; In Abstimmung zwischen Gemeinde, Verwaltungsgemeinschaft und BAURCONSULT wurde entschieden, dass Var. 3 verworfen wird. Var. 1 und 2 sollen im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung tiefergehend in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner der Gemeinde geprüft werden.
-------------------	---	--	---

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu 26.	Staatliches Bauamt Würzburg Weißenburgstraße 6 97082 Würzburg Stellungnahme vom 11.04.2024 - Fortsetzung -		Die Varianten und das beschriebene weitere Vorgehen werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Bereich der für Variante 1 und 2 benötigten unterirdischen Rückhaltung wird im Planteil ein Symbol für eine Regenrückhaltung eingezeichnet. Die final angestrebte Entwässerungslösung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Hierbei ist ebenfalls das Staatliche Bauamt zu beteiligen.

Beschluss:

Zu 1.1: Der Hinweis auf den Haftungsausschuss des Straßenbaulastträger wird nachrichtlich in die Begründung zum Bebauungsplan genommen.

Zu 1.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.3: Der Hinweis ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu beachten.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

28 – IHK

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
28.	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt Mainaustraße 33 - 35 97082 Würzburg Stellungnahme vom 18.04.2024	Die Gemeinde Urspringen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Muttertal III“. Als Trägerin öffentlicher Belange i.S.v. § 4 BauGB äußert sich die IHK wie folgt zu diesem Vorhaben: Hinsichtlich der durch die IHK Würzburg-Schweinfurt zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft hat diese keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

29 – Handwerkskammer

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
29.	Handwerkskammer für Unterfranken Rennweger Ring 3 97070 Würzburg Stellungnahme vom 20.03.2024	Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht der Handwerkskammer für Unterfranken keine Einwände zu o. g. Vorhaben.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

30 – Gemeinde Steinfeld

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
30.	Gemeinde Steinfeld c/o VG Lohr a.Main Schloßplatz 2 97816 Lohr a.Main	Die Gemeinde Steinfeld hat keine Vorbehalte gegen die Planung der Gemeinde Urspringen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Muttertal III“ und erhebt keine Einwände nach § 4 Abs. 2 BauGB.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

31 – Karlstadt

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
31.	Stadt Karlstadt Zum Helfenstein 2 97753 Karlstadt Stellungnahme vom 25.03.2024	Die Entwurfsunterlagen zu o. g. Bebauungsplan „Muttertal III“ der Gemarkung Urspringen wurde seitens der Stadt Karlstadt gesichtet. Belange der Stadt Karlstadt werden durch die Planung nicht berührt.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

33 – Birkenfeld

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
33.	Gemeinde Birkenfeld c/o VG Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld Stellungnahme vom 18.04.2024	Von der Gemeinde Birkenfeld wurden keine Einwendungen vorgebracht.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

34 – Karbach

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
34.	Markt Karbach c/o VG Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld Stellungnahme vom 18.04.2024	Vom Markt Karbach wurden keine Einwendungen vorgebracht.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

35 – Roden

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
35.	Gemeinde Roden c/o VG Marktheidenfeld Petzoltstraße 21 97828 Marktheidenfeld Stellungnahme vom 18.04.2024	Von der Gemeinde Roden wurden keine Einwendungen vorgebracht.	Eine Abwägung ist nicht veranlasst.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

B1 – Bürger1

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
B1.	Bürger 1 Stellungnahme vom 30.03.2024	Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Muttertal III“ nehmen Anwohner aus dem Kreuzungsbereich der Straße „An der Stocke“ mit der „Rodener Straße“ wie folgt Stellung: • Der bestehende an des Baugebiet anliegende Mischwasserkanal DN 300 erscheint für eine zusätzliche Einleitung des Baugebietes als zu gering bemessen. Es wird befürchtet, dass es durch den Anschluss des Baugebietes „Muttertal III“ zu einer Überlastung des Mischwasserkanals kommt. • Die Festsetzung des Einbaus von Zisternen als Regenrückhalt mit einem gedrosselten Überlauf wird begrüßt. Bei der Straßenentwässerung der neuen Erschließungsstraße sollte ebenfalls eine Drosselung des Abflusses inkl. entsprechendem Regenrückhalt erfolgen. • Bei diversen Starkregenereignissen in den vergangenen Jahren, konnte der bestehende Entwässerungsgraben entlang der Rodener Straße die Niederschläge nicht fassen und es kam zum Überlauf. Die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser, z.B. Dachflächenwasser aus dem neuen Baugebiet „Muttertal III“ ist unbedingt zu vermeiden. • Die Dimensionierung der bestehenden Straßendurchführungen (Rodener Straße/An der Stocke) der Entwässerungsgräben Rodener Straße sowie „Hellgraben“ erscheinen schon jetzt als zu gering. Im Zuge der Bauarbeiten zur Erschließung des neuen Baugebietes, sollten die Leitungen überprüft und ggfs. aufdimensioniert werden.	Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden drei Varianten für die Entwässerung erarbeitet: • Var. 1: Private Zisternen und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über einen Vorfluter (Rückhaltung unterhalb der östlichen Stellplatzfläche); Ableitung des Niederschlagswasser die Vorflut, entweder über den bestehenden Kanal der Straßenentwässerung oder einen neu zu errichtenden Kanal; • Var. 2: Private Zisternen und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über das bestehende Mischsystem (Rückhaltung unterhalb der östlichen Stellplatzfläche); • Var. 3: Private Zisternen und ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen über das bestehende Mischsystem; In Abstimmung zwischen Gemeinde, Verwaltungsgemeinschaft und BAURCONSULT wurde entschieden, dass Var. 3 verworfen wird. Var. 1 und 2 sollen im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung tiefergehend in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner der Gemeinde geprüft werden. Die Varianten und das beschriebene weitere Vorgehen werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Bereich der für Variante 1 und 2 benötigten unterirdischen

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
			Rückhaltung wird im Planteil ein Symbol für eine Regenrückhaltung eingezeichnet.
B1.	Bürger 1 Stellungnahme vom 30.03.2024 - Fortsetzung -		Die final angestrebte Entwässerungslösung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Hierbei ist ebenfalls das Staatliche Bauamt zu beteiligen. Die Dimensionierung der bestehenden Straßendurchführungen (Rodener Straße/An der Stocke) der Entwässerungsgräben „Rodener Straße“ und „Hellgraben“ ist dabei nicht unmittelbarer Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens oder der Erschließungsplanung des Baugebietes. Sollte im Rahmen der vorgenannten Erschließungsplanung zur Entwässerung ein Anschluss an diese Durchführungen notwendig werden sind im Zuge dessen die Dimensionierungen durch den Generalentwässerungsplaner hydraulisch zu prüfen.

Beschluss:

Die Entwässerung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Generalentwässerungsplaner, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt (Wasserrecht) zu konkretisieren. Die hierfür bereits betrachteten möglichen Varianten werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:
Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

B2 – Bürger 2

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
B2.	Bürger 2 Stellungnahme vom 18.04.2024	Mit Interesse wurde die veröffentlichte Planung zum Baugebiet gesichtet. Nach Ansicht der Bürger sind einige Punkte nicht völlig durchdacht bzw. käufer-/anwohnerorientiert. Hier hätte man aus Sicht der Bürger im Vorfeld die vorhandenen Interessenten befragen sollen. Das Schreiben der Bürger ist mit bereits bekannten Interessenten (welche bei der aktuellen Planung abspringen) und Anwohnern entstanden. – Die meisten der geplanten Grundstücke sind zu klein. Heutige Bauherren möchten, wenn dann ein mittelgroßes Grundstück, insbesondere diese, welche im ländlichen Gebiet bauen. Dies haben andere Gemeinden im Umkreis verstanden. Grundstücksgröße hier um die 600qm. Es ist daher davon auszugehen, dass ein langer Leerstand die Folge sein wird. – Eine Reihenhaussiedlung ist weder für Käufer noch für Anwohner interessant, ebenso wie im ersten Punkt genannt, suchen Käufer auf dem Land nach Anwesen mit Platz (freistehende EFH) mit etwas Abstand zum Nachbarn und möchten nicht erdrückt werden. Dadurch wird im gesamten Baugebiet eine lange Bauzeit entstehen (bis vielleicht irgendwann alle Lücken geschlossen sind). Bestes Beispiel die Reihenhäuser gegenüber. Hier sind die Grundstücke sogar deutlich ansprechender, da größer und offener gestaltet. Auch ein Bauzwang würde hier nichts ändern, sondern die Käufer höchstens vom Kauf generell abschrecken. – Eine Lärmschutzwand muss nur eingebracht werden, um möglichst viele Grundstücke auf eine kleine Fläche zu quetschen, dadurch rückt alles zu nah an die Hauptstraße. Da alle Kosten inkl. der Lärmschutzwand umgelegt werden, verteuert dies	Das Bebauungskonzept wird im Zuge der Abwägung zur Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB angepasst und aufgelockert. Im nördlichen Bereich werden die Gebäude der Kettenhausbebauung demnach von der ursprünglich giebelseitigen Ausrichtung zu einer traufseitigen Ausrichtung gedreht. Gleichzeitig sollen die Gebäude in den Hang eingepasst (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) in den Hang errichtet werden, sodass keine großflächigen Aufschüttungen mehr notwendig sind. Demnach sind im Bereich der nördlichen Baureihe nur noch geringere Geländeangleichung im Vorgarten zwischen Gebäuden und geplanter Erschließungsstraße notwendig. Im Gartenbereich, zwischen Untergeschoss und der nördlich angrenzenden Staatsstraße sind hingegen geringfügige Abtragungen zum Angleichen des Geländes auf das Niveau der nördlich angrenzenden Rodener Straße notwendig. Die südliche Baureihe (Bauparzellen 7 bis 12) hingegen wird zu Einzelhäusern aufgelockert. Aufgrund der Hangbebauung in der nördlichen Baureihe, bilden sich im Bereich der

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
		natürlich massiv die Grundstückspreise, welche dann ebenfalls für Urspringen einfach nicht passen werden.	Kettenhausbebauung (Bereich A) zwangsläufig Untergeschosse heraus. Dementsprechend wird die Anzahl der Vollgeschosse hier auf mind. 2 und max. 3 VG festgesetzt. Dabei entspricht das 1. VG dem Untergeschoss (UG)

Nr.	Adresse	Inhalt Stellungnahme	Textvorschlag zur Formulierung der Abwägung für die Beschlussvorlage im Gemeinderat
zu B2.	Bürger 2 Stellungnahme vom 18.04.2024 - Fortsetzung -	– Es werden 2 Vollgeschosse als Voraussetzung gefordert, was für die Gemeinde natürlich bei der Umlage von Kosten durchaus Sinn macht (kleine Grundstücke und viel Wohnfläche = wenig umlegbare Kosten auf die Grundstücksfläche je qm aber viel umlegbare Kosten je qm auf Wohnfläche). In das architektonische Gesamtbild von Urspringen und der Region passt eine Reihenhaussiedlung mit kleinen Grundstücken ohnehin nicht. Aktuelle Bauherren bauen lieber auf 1,5 Stockwerken und nutzen das gesparte Geld für ein größeres Grundstück. – Um halbwegs ordentlich zu bauen, muss man bei der geplanten Grundstücksgröße den Abstand von 3 Metern bis zum Nachbarn oft ausnutzen. Hier ist es für alle beteiligten eher unangenehm, wenn man fast aufeinandersitzt. Vor allem bei einem 2-3 stöckigen Haus wird man regelrecht umzingelt. – Unter allen Gesichtspunkten wird vor allem eines klar, bei dem Baugebiet standen und stehen nicht die Interessen der Bürger, Freunde und Interessenten im Vordergrund. Vielmehr die Meinung einzelner Entscheidungsträger und vor allem auch finanzielle Aspekte. Daher wird eine komplette Überarbeitung des Bauvorhabens für <u>unerlässlich</u> gesehen.	und das 2. VG dem Erdgeschoss (EG). Das optionale 3. VG entspricht dem Dachgeschoss (DG) mit Kniestock. Im Bereich der Einzelhausbebauung (Bereich B und C) sind weiterhin zwingend 2 VG (EG und OG) umzusetzen. Aus der o.g. Änderung der städtebaulichen Struktur ergeben sich somit für die nördliche Baureihe Bauparzellen 1 bis 5 Grundstücksgrößen zwischen rd. 500 m² und rd. 700 m² (mit einer durchschnittlichen Größe von rd. 590 m²). Die südliche Baureihe (Bauparzellen 7 bis 12) hingegen wird zu Einzelhäusern aufgelockert. Diese Grundstücke weisen eine durchschnittliche Größe von rd. 470 m² auf, bei Grundstücken zwischen rd. 400 m² und rd. 500 m². Daraus ergeben sich unterschiedlich große Grundstücke, mit unterschiedlich ausgestalteten topografischen Gegebenheiten, sodass die Gemeinde hier auch auf unterschiedliche Bauherrenwünsche bei der Grundstücksvergabe reagieren kann. Die Notwendigkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme ist nicht aufgrund der baulichen Dichte notwendig, sondern aufgrund des Abstandes zur nördlich angrenzenden Rodener Straße. Der notwendige Umfang der Maßnahme kann aber aufgrund der vorgenommenen städtebaulichen Anpassung deutlich verringert werden. Hierzu wird auf die Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung hingewiesen, die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wird. Daraus ergibt sich gegenüber dem bisherigen Lärmschutz (Kombination von Wall und Wand) eine Reduzierung der notwendigen Lärmschutzmaßnahme auf eine bis zur 2,2 m hohe Lärmschutzwand (anstatt der Kombination aus Wall und Mauer).

Beschluss:

Das Bebauungskonzept wird angepasst. Die Firstrichtung sowohl der südlichen als auch der nördlichen Baureihe wird gedreht, sodass die Gebäude traufständig ausgerichtet zu realisieren sind. Die Festsetzungen und deren Begründung zur nördlichen Baureihe werden zusätzlich so angepasst, dass eine in den Hang eingepasste Bebauung (Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) realisiert werden soll. Die nördliche Baureihe wird um eine Bauparzelle reduziert.

	Abstimmungsergebnis:	
Ja 10	Nein 1	Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Aufgrund der sich durch die Abwägung ergebenden erheblichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs kann noch kein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Es muss eine weitere Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

Auf die Frage eines Gemeinderatsmitgliedes nach dem weiteren zeitlichen Ablauf informiert Herr Schlichting wie es weiter geht. Wenn alles gut läuft, kann Ende diesen Jahres der Bebauungsplan beschlossen werden. Danach geht es mit der Erschließungsplanung weiter

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen. Diese werden entsprechend der Abwägungsvorschläge abgewogen.

2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom überarbeiteten Entwurf Stand 02.09.2025 und billigt diesen.

Es soll aufgrund der erheblichen Anpassungen am Entwurf eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB stattfinden. Eine Verkürzung soll hierbei nicht erfolgen.

Verwaltung und Planungsbüro erhalten den Auftrag, diese umzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 1 Anwesend 11

Gemeinderat Paul Nätscher stimmt mit „Ja“.

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Gemeinde Urspringen, 08.10.2025



Volker Hemrich
Erster Bürgermeister

