

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES HAFENLOHR

Sitzungsdatum: Montag, 03.11.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende 22:32 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Schwab, Thorsten

Zweite Bürgermeisterin

Stahl, Elisabeth

Dritte Bürgermeisterin

Pauli, Anya

Mitglieder des Gemeinderates

Blackstein, Dennis
Fischer, Manuel
Leimeister, Guntram
Lipinski, Karin
Pawlicki, Hans-Jürgen
Ritter, Johannes
Stein, Patricia
Treitschock, Johanna

Schriftführerin

Weis, Karin

Presse

Main-Echo
Main-Post

- Müller, Bernd, Architekt

Abwesende Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Schneider, Stephan
Wagner-König, Katja

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 06.10.2025
- 2** Baugebiet "Schleifrain" Windheim, Abwägung der Einwendungen
- 3** Vorstellung der Möglichkeiten eines Sanierungsgebietes für Hafenlohr; Info durch das Büro bma; Beratung und Beschlussfassung
- 4** Weitere Vorgehensweise im Ankerhof im Zusammenhang eines barrierefreien Zugangs zur Arzthaus; Beratung und Beschlussfassung
- 5** Beretung und Beschlussfassung einer Ersatzbeschaffung für ein Spielgerät am Spielplatz Windheim
- 6** Ersatzbeschaffung Eingangstüre Schule Hafenlohr
- 7** Vereinspauschale 2025 - Förderung des außerschulischen Sports
- 8** Sonstige aktuelle Informationen
 - 8.1** Photovoltaikanlage
 - 8.2** Klimaangepasster Wald
 - 8.3** Marienbrunner Straße gesperrt
- 9** Wünsche und Anträge
- 9.1** Gebühren Bürgerhäuser, Heizkosten

Erster Bürgermeister Thorsten Schwab eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hafenlohr, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Hafenlohr fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 06.10.2025

Die Niederschrift wurde den Gemeinderatsmitgliedern ausgehändigt.

Beschluss:

Die Niederschrift wird ohne Einwände (bei zwei Enthaltungen) genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:
Ja 9 Nein 0 Anwesend 11**

TOP 2 Baugebiet "Schleifrain" Windheim, Abwägung der Einwendungen

Zu diesem TOP begrüßt Bgm. Schwab Herrn Bernd Müller vom Architekturbüro bma.

B. Müller erläutert die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan (rot). Es war ein erneutes Verfahren nötig, bei dem die Träger öffentlicher Belange befragt wurden. Die Anmerkungen und Einwendungen ebenso die Antworten werden verlesen und erörtert (s. Anlagen).

Beschluss:

Die Zustimmung zu der Abwägung der Einwände der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach §4 Abs 1 und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs 1 Bau GB wird erteilt.
Das Büro bma und das Büro BRS sowie Maier Landplan sollen die benannten Änderungen bzw. Ergänzungen durchführen.

Der vorgelegte Entwurf wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Verfahrensschritte nach §4 Abs 2 und §3 Abs 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist rechtzeitig ortsüblich bekannt zu machen.

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

TOP 3 Vorstellung der Möglichkeiten eines Sanierungsgebietes für Hafenlohr; Info durch das Büro bma; Beratung und Beschlussfassung

B. Müller stellt ausführlich die Möglichkeiten eines Sanierungsgebietes für Hafenlohr vor (s. Anlage).

In der Regel fallen Gemeinden unter 2000 Einwohnern in die Dorferneuerung, Gemeinden über 2000 Einwohnern in die Städtebauförderung. Es ist aber prinzipiell auch für Gemeinden unter 2000 Einwohnern möglich, die Städtebauförderung zu beantragen. Die Städtebauförderung hat

den Vorteil, dass es mehr Geld gibt und auch Privatanwesen gefördert werden können. Voraussetzung hierfür ist ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Dieses wird mit Beteiligung der Bevölkerung erstellt und würde für Hafenlohr eine Fläche von ca. 17 ha beinhalten. Ein solches Konzept ist wichtig für die Zukunftsgestaltung von Hafenlohr.

GRin Tretschock verlässt um 20.36 Uhr kurz den Sitzungssaal.

Diskussion:

GR Fischer:

Dieses Programm ist extrem interessant und bietet große Chancen für die Gemeinde.

Ist ein ISEK notwendig, um 60 % Förderung zu erhalten? – Ja.

Ist eine Förderung erst nach Abschluss des Konzepts möglich? – Ja.

Also können die nächsten zwei Jahre (bis zum Abschluss des ISEK) keine größeren Projekte in Angriff genommen werden? – Es sind evtl. Vorwegmaßnahmen möglich.

GRin Pauli:

Auf der Tagesordnung steht Beratung und Beschlussfassung. Es gab jetzt heute viele Infos, die ihrer Ansicht nach erstmal überdacht werden müssen. Sie stellt deshalb den Antrag auf Vertagung der Beschlussfassung.

Beschluss:

Die Beschlussfassung zum Sanierungsgebiet und ISEK wird vertagt.

Abstimmungsergebnis: 2 Ja 9 Nein

GRin Stein

wird häufig auf Leerstände in der Hauptstraße angesprochen. Hier gäbe es auch Anzreize, Leerstände zu verkaufen.

GRin Stahl:

Was beinhaltet die prognostizierten Kosten von 42.000 €? – Die Beauftragung des Architekturbüros und eine Bestandsaufnahme mit Bürgerbeteiligung. Ebenso werden Ziele und Zeitablauf festgelegt.

GRin Lipinski

ist natürlich für eine Gestaltung des Ortes, findet es aber ungerecht, weil ja nicht alle eine Förderung bekommen (Sanierungsgebiet). Außerdem verursacht das natürlich wieder Kosten. Dieses Geld sollte für die vielen Pflichtaufgaben der Gemeinde eingesetzt werden.

GR Blackstein:

Diese Förderung muss mitgenommen werden, eine Innenortsgestaltung ist für die Zukunft wichtig.

GR Ritter:

Grundsätzlich findet er das gut, aber das Konzept muss erstmal mit Kosten finanziert werden und dann muss es ja auch noch genehmigt werden? – Ja, aber die Wahrscheinlichkeit der Genehmigung ist groß.

GR Leimeister verlässt um 21.55 Uhr kurz den Sitzungssaal.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das Büro bma mit der Erstellung eines ISEK zusammen mit der Gemeinde Hafenlohr zum Preis von ca. 42.000 €.

**Abstimmungsergebnis:
Ja 10 Nein 1 Anwesend 11**

TOP 4 Weitere Vorgehensweise im Ankerhof im Zusammenhang eines barrierefreien Zugangs zur Arzthaus; Beratung und Beschlussfassung

Zur Vorgeschichte:

Dr. Hetzel hatte sich schon vor einiger Zeit im Hof eine Rampe für einen barrierefreien Zugang gewünscht. Gleichzeitig gibt es immer noch Differenzen wegen der Miete/Investitionen.

Beim jetzigen Seiteneingang müsste die Rampe in Richtung Hof gehen und es wäre zur Praxis und auch dann in der Praxis kein gerader Weg, was z. B. einen Rettungseinsatz schwieriger machen würde. Zudem ist bei den angebauten Garagen die Betondecke nicht mehr dicht und vermutlich leidet auch die Hauswand darunter. Die beiden Garagen sind derzeit vermietet.

Bgm. Schwab schlägt deshalb vor, die Garagen abzureißen und hinten einfach eine Eingangstür zum hinteren Behandlungsraum einzubauen. Dies hätte den Vorteil, dass es ebenerdig rein geht und es gäbe einen geraden Weg in die Praxisräume.

In diesem Zusammenhang könnte/sollte auch der Rest Mauer und die Tore abgebrochen werden.

GRin Pauli:

Kurzfristig könnten am jetzigen Eingang ja mobile Schienen angeschafft werden.

Das kann Dr. Hetzel natürlich jederzeit.

GR Pawlicki:

Dann ist der Hof nicht mehr abschließbar bei Veranstaltungen.

GR Leimeister und GRin Stahl sind der Meinung, dass die Mauer abgebrochen werden sollte.

GRin Lipinski

weist darauf hin, dass zwischen den beiden Höfen ein Versatz ist. Da sollte dran gedacht werden, dass bei einer möglicherweise nötigen neuen Heizung der Hof wieder aufgerissen werden muss.

Der Gemeinderat ist mehrheitlich mit dem Abriss der Mauer einverstanden.

Beschluss:

Die Garagen im Hof des Arzthauses sollen mittelfristig abgerissen und eine neue Eingangstür zum hinteren Behandlungsraum oder Flur eingebaut werden. Dies ermöglicht dann einen barrierefreien Zugang zur Praxis. Einzelheiten werden mit Dr. Hetzel besprochen.

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

TOP 5 Beretung und Beschlussfassung einer Ersatzbeschaffung für ein Spielgerät am Spielplatz Windheim

Hier hat Bgm. Schwab noch keine konkreten Vorschläge.

Bei der gestrigen Umfrage am Spielplatz fanden fast alle das bisherige Spielgerät gut und wünschten sich wieder etwas Ähnliches (Rutsche, zum Klettern).
Das neue Spielgerät sollte aber nicht mehr aus Fichtenholz, sondern besser aus Metall sein.

GRin Pauli verlässt um 22.17 Uhr kurz den Sitzungssaal.

Bgm. Schwab nimmt gern noch Anregungen entgegen, das Budget beträgt ca. 30.000 €.
Infos erfolgen vor der nächsten Sitzung.

Abstimmungsergebnis:

TOP 6 Ersatzbeschaffung Eingangstüre Schule Hafenlohr

Bei einem Einbruch in die Schule wurde die Eingangstüre so massiv beschädigt, dass diese ersetzt werden muss.

Von der Fa. Näscher Fensterbau wurde ein Angebot eingeholt, dieses beläuft sich auf brutto 11.014,33 €.

Beschluss:

Die Fa. Näscher Fensterbau wird beauftragt, die Arbeiten gemäß Angebot vom 13.10.2025 zum Preis von brutto 11.014,33 € zum Austausch der Türen durchzuführen.

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

TOP 7 Vereinspauschale 2025 - Förderung des außerschulischen Sports

Mit Schreiben vom 06.10.2025 informiert das Landratsamt über die staatliche Förderung des außerschulischen Sports (Sportvereine).

Gemäß Grundsatzbeschuß vom 17.11.2009 beteiligt sich die Gemeinde Hafenlohr in gleicher Höhe wie das Landratsamt an der Förderung.

Das Bayer. Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration hat den Wert einer Förderseinheit (ME) auf **0,36 €** festgelegt. Der Wert der Landkreisförderung wurde auf 0,13 €/ ME festgelegt.

Für 2025 ergibt sich folgende Förderung der Hafenlohrer Vereine:

Verein	Mitgliedereinheiten (ME)	Wert pro ME	Förderung
TC Hafenlohr	1.254	0,13 €	163,02 €
VfB Hafenlohr	10.153,5	0,13 €	1.320 €
GESAMT	11.407,5	0,13 €	1.482,98 €

GRin Stahl verlässt um 22.12 Uhr kurz den Sitzungssaal.

TOP 8 Sonstige aktuelle Informationen

TOP 8.1 Photovoltaikanlage

Die Gemeinde erhält zusätzlich zu den Pachteinnahmen künftig ca. 15.000 €/Jahr Gewinn aus der Photovoltaikanlage.

TOP 8.2 Klimaangepasster Wald

Aus dem Förderprogramm „Klimaangepasster Wald“ erhält die Gemeinde zehn Jahre lang jährlich 35.000 €.

TOP 8.3 Marienrunner Straße gesperrt

Wahrscheinlich ab morgen wird die Marienrunner Straße wegen Markierungsarbeiten gesperrt. Am alten Fahr wird diese Woche ein weiterer Kran aufgestellt.

TOP 9 Wünsche und Anträge

TOP 9.1 Gebühren Bürgerhäuser, Heizkosten

GR Pawlicki:

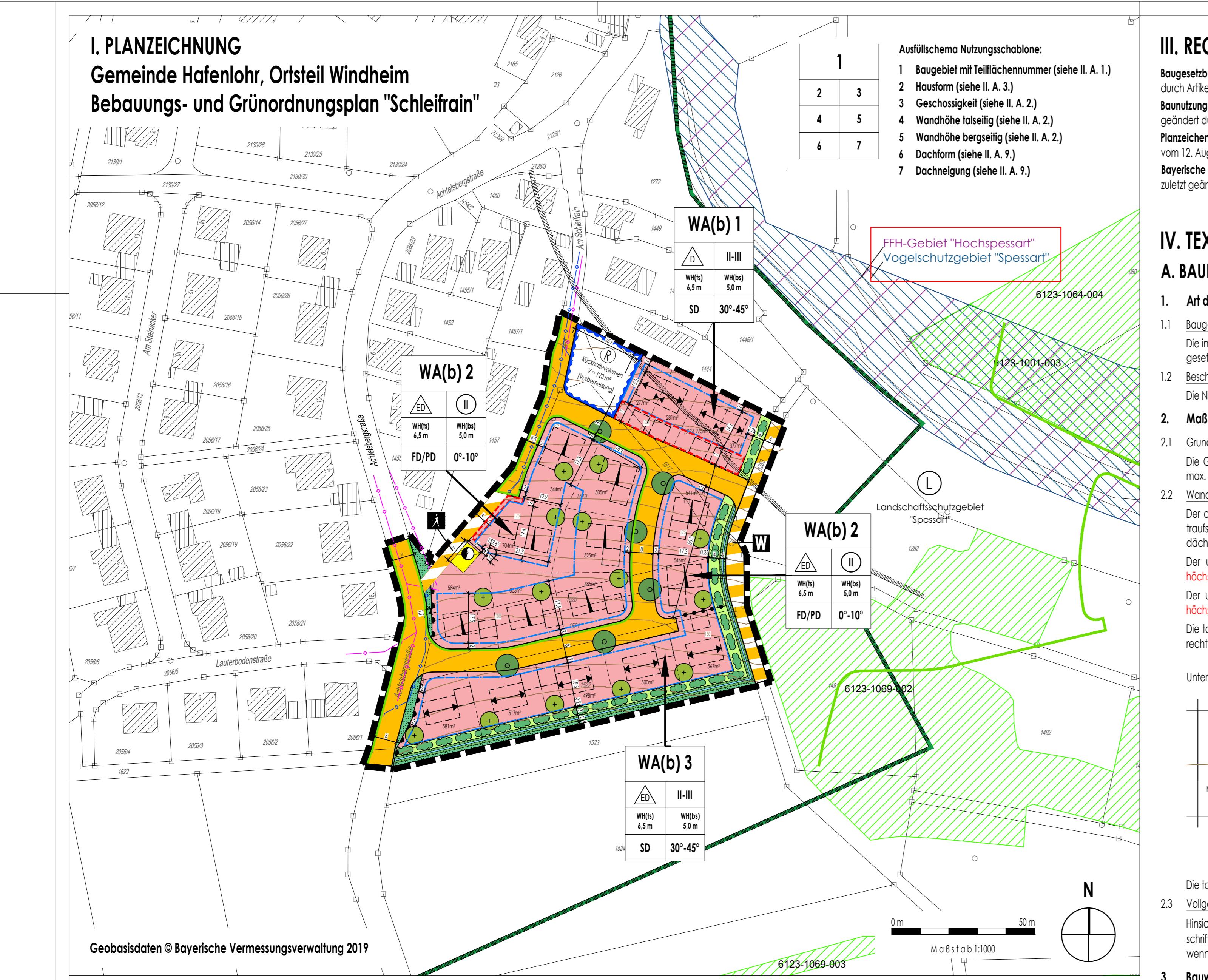
Es wurden ja neue Gebühren für die Bürgerhäuser festgelegt. Ist die Heizkostenpauschale für 3 Stunden standesamtliche Trauung gerechtfertigt? – K. Weis weist darauf hin, dass in diesem speziellen Fall die Nutzerin explizit auf die Gebührenerhöhung hingewiesen wurde! Zudem sind die Kosten vorher bekannt.

Dies sollte bei der nächsten Ausschusssitzung grundsätzlich diskutiert werden.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thorsten Schwab um 22:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hafenlohr.

Thorsten Schwab
Erster Bürgermeister

Karin Weis
Schriftführer/in



II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA(b) 1-3

allgemeines Wohngebiet mit Beschränkungen, lt. text. Festsetzungen (siehe IV. A. 1.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 14 bis 21 BauNVO)

max. zulässige Wandfläche tiefstlig
max. zulässige Wandfläche bergstig

III-III

Zahl der Verkehrsfläche zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptstrichtung zwingend

Grenzbauung zwingend

Ausrichtung Dachgefälle zwingend

Ausrichtung der Dachgefälle zwingend

4. Ausrichtung Dachgefälle (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

Feld- und Waldweg

Fußgängerbereich

Bereich ohne En- und Ausfahrt

6. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

7. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Strassenbaum (ohne Standortbindung)

Hausbau (ohne Standortbindung)

Randgrünringung (mit Standortbindung)

private Grünfläche

öffentliche Begleitgrün

8. Wasserflächen, Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Erhöhungswandmünde

Regenwasserhafte Becken

II

Zahl der Verkehrsfläche Transformatorstation

9. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Versorgungsfläche

Transformatorstation

III-III

Zahl der Verkehrsfläche zwingend

10. Sonstige Festsetzungen

SD

nur symmetrische Satteldach zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayGB)

FD/PD

nur Flach- oder Pultdach zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayGB)

30°-45°

zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayGB)

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurstücksgrenze

geplante Rurstücksgrenze

geplante Rurstückgröße

vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)

beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)

Hohenloher in Länge NN

Maßgabe in m

vorhandener Regenwasser-Kanal

vorhandener Mischwasser-Kanal

Bereich ohne En- und Ausfahrt

Rumnummer

vorhandene Rurst

B E B A U U N G S - U N D G R Ü N O R D N U N G S P L A N
„S c h l e i f r a i n“

G E M E I N D E H A F E N L O H R

O T W I N D H E I M

L A N D K R E I S M A I N - S P E S S A R T



B E S C H L U S S V O R S C H L Ä G E

FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

(gem. § 4 Abs. 1 BauGB),

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Stand: 03.11.2025 | Zeichnerischer Teil: AK | Bearbeiter: AK



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 25.07.2025 insgesamt 42 Behörden und Stellen sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, im Zeitraum vom 28.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025 eine Stellungnahme abzugeben. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zählen hierzu auch die Nachbarkommunen. Bis einschließlich zum 12.09.2025 gingen die nachfolgend zusammengefassten Stellungnahmen ein.

Hinweis: Vereinzelte Stellungnahmen sind erst nachträglich eingegangen. Es werden alle eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

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

Nicht geäußert haben sich folgende Stellen:

- a) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- b) Deutsche Post AG
- c) Landesbund für Vogelschutz
- d) Kreisheimatpfleger
- e) TenneT TSO GmbH
- f) Stadt Marktheidenfeld
- g) Stadt Marktheidenfeld, Ortsteil Marienbrunn
- h) Stadt Marktheidenfeld, Ortsteil Zimmern
- i) Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, Gemeinde Esselbach
- j) Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, Stadt Rothenfels
- k) Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld, Karbach
- l) Zweckverband zur Wasserversorgung Marktheidenfelder Gruppe
- m) Bayerisches Landesamt für Umwelt
- n) Bayerische Staatsforsten
- o) Fischereiverband Unterfranken e. V.
- p) Landesjagdverband Bayern e. V.
- q) Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- r) Bayerischer Industrieverband Steine u. Erden e. V.
- s) E-Plus Mobilfund GmbH & Co. KG
- t) Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- u) Vodafone D2 GmbH
- v) Landratsamt Main-Spessart, Abfallrecht
- w) Landratsamt Main-Spessart, Kommunalaufsicht

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

- a) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr (01.08.2025)
- b) Amt für Ländliche Entwicklung (28.07.2025)
- c) Bayerischer Rundfunk (30.07.2025)
- d) Staatliches Bauamt Würzburg (25.07.2025)
- e) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (28.07.2025)
- f) Handwerkskammer (05.08.2025)
- g) Industrie- und Handelskammer (05.09.2025)
- h) Bergamt, Regierung von Oberfranken (21.08.2025)
- i) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Main (30.07.2025)
- j) Landratsamt Main-Spessart, Untere Immissionsschutzbehörde (05.09.2025)
- k) Landratsamt Main-Spessart, Kreisstraßenverwaltung (28.07.2025)
- l) Landratsamt Main-Spessart, Wasserrecht/Bodenschutz (05.09.2025)



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

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung informierten Sie uns mit untenstehender E-Mail zur Erschließung des Baugebietes „Am Schleifrain“ und fragten unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange an. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans besteht von unserer Seite her Einverständnis. Die vor Ort relevanten wasserwirtschaftlichen Aspekte wurden von Ihnen bereits überprüft und geeignet im Plan bzw. der Begründung erläutert/berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
Ich möchte lediglich den Hinweis geben, dass wir die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens im Zuge der Behördenbeteiligung nicht überprüft haben. Dies folgt im wasserrechtlichen Verfahren, wenn die Erlaubnis zur Einleitung in die Hafenlohr aus dem bestehenden Regenwasserkanal aufgrund der hinzukommenden Mengen angepasst werden muss. In diesem Rahmen wird das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger zur Prüfung aufgefordert.	Das wasserrechtliche Verfahren zur Erlaubnis der Einleitung in die Hafenlohr aus dem bestehenden Regenwasserkanal wird durch die Gemeinde Hafenlohr in Zusammenarbeit mit dem Ing. Büro BRS und in Abstimmung mit dem WWA durchgeführt.

Landratsamt Main-Spessart (gesammelte Stellungnahme)
Frau Wittmann
Marktplatz 8
97753 Karlstadt

Vom 05.09.2025/12.09.2025	
Sachgebiet Städtebau/Bauleitplanung:	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Bauleitplanung: <u>1. Vorbemerkung:</u> Es wird für die kommenden Beteiligungs-schritte empfohlen, die im Vergleich zur bisherigen Plan- und Unterlagenfassung vorgenommenen Änderungen in roter Farbe zu halten. Dies erleichtert (über die Aussagen der Begründung hinaus, vgl. S.5) den Zugriff für Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange auf die wesentlichen Inhalte.	Die vorgenommenen Änderungen werden in allen Planunterlagen farbig kenntlich gemacht.
<u>2. Bekanntmachung:</u> Es wird erinnerungshalber darauf hingewiesen, dass in der Bekanntmachung für die folgende förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, zu nennen sind.	Die Bekanntmachung wird angepasst.
<u>3. Anmerkungen zur Planurkunde:</u> 3.1. Zum Maß der baulichen Nutzung (II. A. 2) wird empfohlen, die festgesetzte GRZ ebenfalls in die Nutzungsschablone mit aufzunehmen.	Die GRZ ist in allen Teilgebieten gleich (GRZ 0,4). Die Nutzungsschablonen dienen dazu, schnell und eindeutig die Vorgaben des jeweiligen Bereiches zu erfassen. Daher wird die Festsetzung in IV A. 2.1 für ausreichend erachtet. Die Nutzungsschablonen bleiben so besser lesbar.
3.2. Bei der Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die Wandhöhe und Gebäudehöhe (II. A. 2 / IV. A. 2.2) wurde nun die natürliche Geländeoberfläche gewählt. Die natürliche Geländeoberfläche kann nicht ohne weiteres als unterer Bezugspunkt geeignet sein, weil sie nicht schon allein gegen Veränderungen gesichert ist. Anders ist die Bezugnahme auf eine im Bebauungsplan festgelegte Geländeoberfläche, als eindeutig bestimmte horizontale oder sonst geeignete Bezugsfläche. (vgl. OVG Schleswig Urt. v. 25. 4. 2002 – 1 K 9.01). Die vorhandene Geländehöhe wird als Bezugspunkt für ungeeignet gehalten, weil sie durch Außenanlagen verändert werden kann. Sie kann nur im Einzelfall bei entsprechender	Die Festsetzung IV B 3.1, letzter Absatz, in dem es um die Darstellung der Geländeschnitte geht, wird dahin abgeändert, dass nicht das natürliche Gelände festgesetzt wird, sondern das vorgefundene, d.h. das zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs nach den Tiefbaumaßnahmen vorhanden ist. Da die Geländeschnitte des bestehenden Geländes in den Bauvorlagen dargestellt werden muss, ist das Gelände auch eindeutig und justizial bestimmt und damit auch der untere Bezugspunkt der Wandhöhe. Dieser wird analog dahingehend abgeändert, dass er sich auf das vorhandene Gelände zum Zeitpunkt des

<p>Begründung herangezogen werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 153. El Januar 2024, BauNVO § 18 Rn. 3-3a). Die Wahl des unteren Bezugspunktes ist unter diesem Gesichtspunkt neu zu betrachten, ggf. zu ändern und zu begründen.</p>	<p>Grundstückserwerbs bezieht. Aufgrund des stark geneigten Geländes und den vielen unterschiedlichen Situationen macht ein Bezug z.B. zur Straße keinen Sinn. Die Festsetzung verhindert auch, dass jemand durch Grundstücksveränderungen „Tatsachen schafft“ und das Gelände verändert, bevor der Bauantrag gestellt wird. Veränderungen des Geländes sind ohnedies nur in geringem Umfang zulässig (+- 1,00m)</p>
<p>3.3. Zur Stellung baulicher Anlagen (II.A.3) wird darauf hingewiesen, dass die Parameter Hauptfirstrichtung sowie Ausrichtung des Dachgefälles ihre Grundlage nicht im BauGB, sondern in der BayBO. Die Rechtgrundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sollte auch hier noch ergänzt werden. Alternativ kann die Festsetzung mit Rechtgrundlage nach II.A.9. verschoben werden.</p>	<p>Die Festsetzung der Neigungsrichtung des Pultdaches wird auf die Rechtsgrundlage der BayBO bezogen. Die Firstrichtung erzwingt allerdings die Stellung des Gebäudes und ist damit der richtigen Rechtsgrundlage zugeordnet.</p>
<p>3.4. Es wird nunmehr festgesetzt, dass nur symmetrische Satteldächer zulässig sind. Der Vollständigkeit und Ganzheitlichkeit halber kann dies auch noch unter IV.B.2.6 ergänzt werden.</p>	<p>Die Festsetzungen wurden ergänzt.</p>
<p>3.5. Unter II.C. wurden die Beschreibungen zum verwendeten Farbsymbol von Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet versehentlicher Weise vertauscht (vgl. auch Planfassung vom 19.01.2022).</p>	<p>Die verwendeten Farben für die FFH- und Vogelschutzgebiete und deren Legende wurden korrigiert.</p>
<p>3.6. Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Flächen (IV.A.4.6) sollte als maßgeblicher zeitlicher Bezugspunkt die Nutzungsaufnahme gem. Art. 78 Abs. 2 Satz 1 BayBO definiert werden.</p>	<p>Die Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass die Nutzungsaufnahme als zeitlicher Bezugspunkt festgesetzt ist.</p>
<p>3.7. Die Forderung eines Freiflächengestaltungsplan (IV.A.4.8) ist als Festsetzung nicht möglich (vgl. VGH München, Urteil v. 12.12.2022 – 9 N 19.600). Die Festsetzung muss gestrichen werden oder in einem Hinweis umgewandelt werden.</p>	<p>Die Festsetzung wurde gestrichen.</p>

<p>3.8. IV.B.2.2 Dachflächen Flach- und Pultdächer Während unter IV.B.2.1 gestalterische Aussagen zur Farbbebung der Satteldachflächen vorhanden sind, fehlt dies für Flach- und Pultdächer, für Größen unter 10 m² und für den 20-prozentigen Flächenanteil, der nicht begrünt werden muss unter IV.B.2.2. Falls dies nicht beabsichtigt war, müsste hier noch eine Festsetzung getroffen werden.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass der Rest der Dachfläche bekiest wird. Das Farbspektrum von Dachbahnen ist überschaubar. Daher wird eine weitere Festsetzung für nicht erforderlich erachtet.</p>
<p>3.9. Ab 01.10.2025 tritt folgende Regelung in Art. 81 Abs. 5 BayBO in Kraft: <i>Örtliche Bauvorschriften stehen einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegen</i>. Vor diesem Hintergrund ist zu überlegen, ob – je nach geplantem Inkrafttreten des Bebauungsplans – an den Festsetzungen zu Dachgauben unter IV.B.2.6.1 festgehalten werden soll. Bei Neubauten müssten diese Vorschriften eingehalten werden. Nach Baufertigstellung und Nutzungsaufnahmen, könnten allerdings verfahrensfrei Dachgeschoßausbauten vorgenommen werden, die von den Regelungen des Bebauungsplans nicht betroffen wären. Auf Dauer könnten so die Festsetzungen unterlaufen werden.</p>	<p>Die Gemeinde schöpft ihr verbleibendes Recht zur Gestaltung der Umwelt nach wie vor aus. Die bayerische Staatsregierung hat bereits einen Änderungsentwurf eingebracht, der die Freistellung von Dachaufbauten und deren Befreiung von örtlichen Gestaltungsvorschriften wieder zurücknimmt.</p> <p>Im Übrigen stellt der Gesetzgeber die Errichtung von Gauben verfahrensfrei, wenn es eine Satzung nach Art 81 gibt. Bei einer Nicht – Regelung der Gauben würde dies bedeuten, dass für jede Errichtung einer Gaube, die nicht im Zusammenhang mit einer nachträglichen Nutzung des Dachgeschoßes einhergeht, ein Bauantrag erforderlich wäre. Dies möchte man aber auf jeden Fall vermeiden.</p>
<p>3.10. Auch die Festsetzungen unter IV.B.3 nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind bezüglich der Gesetzesänderung zum 01.10.2025 ggf. zu überarbeiten (Festsetzung über andere Rechtsgrundlage?) oder zu streichen. Bei der Verpflichtung zur Einhausung der Wärme-pumpen ist zudem zu beachten, dass dies wohl nicht bei allen Betreibern möglich ist, dieser Einschränkung wäre in der Begründung ein höheres Gewicht zuzumessen.</p>	<p>Nach wie vor haben Kommunen das Recht Freiflächengestaltungssatzungen zu erlassen und diese auch über das Rechtsinstrument Bebauungsplan zu tun. Dies wird wohl auch nicht durch nachträgliche Dachausbauten ausgehebelt, wenn diese das Gebäude in sonst nicht genehmigungspflichtiger Weise verändern. Ein kausaler Zusammenhang zwischen der Freifläche und dem Dachausbau kann nicht erkannt werden.</p> <p>Die Festsetzung der Einhausung wird wie folgt ergänzt: "...sind. Die Einhausung muss nicht geschlossen sein. Hier sind Lamellen oder z.B. Streckmetalle sowie Holzverkleidungen zulässig. Maßgeblich ist die Nichtsichtbarkeit der Anlage vom Straßenraum aus.“</p>

<p>3.11. Diese Regelung unter V.7 zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen sollte im Rahmen von § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB verbindlich festgesetzt werden.</p>	<p>Es wird von einer verbindlichen Festsetzung abgesehen, da die Formulierungen auch nur soll sind und damit Empfehlungscharakter haben. Unabhängig hiervon konkurrieren die Vorschläge mit einem barrierefreien Bauen. Daher wird es den Bauherren und den Planern anheimgestellt, welche Prioritäten sie setzen.</p>
<p>3.12. Verfahrensvermerk Nr. 1: Es ist zu ergänzen, wann der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wurde.</p>	<p>Der Verfahrensvermerk wird ergänzt.</p>
<p>3.13. Verfahrensvermerk Nr. 8: Es wird empfohlen, den Wortlaut aus dem Muster des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu verwenden (https://www.planungshilfen.bayern.de/service/formblaetter).</p>	<p>Der Vorschlag wurde umgesetzt und der Wortlaut aus dem Muster des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr verwendet.</p>
<p><u>4. Fachplan bzw. Planunterlage: Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Bebauungsplan "Schleifrain" (Stand: 30.06.2025)</u> Die Ausgleichsflächen sowie die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind derzeit Inhalt eines separaten Plans des Landschaftsarchitekten Michael Maier. Da diese Inhalte allerdings Festsetzungscharakter i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB haben und eine entsprechende rechtliche Verbindlichkeit vorweisen sollen und müssen, sind sie vollumfänglich in die Planurkunde mitaufzunehmen. Alternativ wären zumindest sämtliche Verfahrensvermerke auch auf diesem Plan erforderlich.</p>	<p>Die Verfahrensvermerke werden in den Plan des Landschaftsarchitekten Maier aufgenommen und die Festsetzung IV A 5.3 fett markiert, um den rechtlichen Zusammenhang der beiden Planurkunden deutlicher zu machen.</p>
<p><u>5. Anmerkungen zur Begründung:</u> 5.1. Positiv hervorzuheben ist die insgesamt sehr ausführliche Begründung, die detaillierte Aussagen zu Bedarf, Planungskonzeption, Zielsetzung der einzelnen Festsetzungen und Abwägung bietet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.2. Auf Seite 5 heißt es unter 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung: „Aufgrund des aktuell vorhanden Wohnraumbedarfs soll nun verbindliches Baurecht für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans</p>	<p>Die Passage wurde korrigiert.</p>

„Westlich des Schlangenbrunn“ geschaffen werden.“ Der Bebauungsplan „Westlich des Schlangenbrunn“ liegt in Bergrothenfels. Wir bitten dies zu korrigieren.	
5.3. Gerne können unter 2.1 Planungsvorhaben (S. 7) noch relevante Ziele und Grundsätze der Raumplanung noch konkret wiedergegeben werden.	Die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden ergänzt.
5.4. Wir begrüßen die ausführliche Bedarfsanalyse auf S. 9 ff. Uns ist eine Unstimmigkeit bzgl. der Bedarfszahlen aufgefallen. S.12: Auflockerungsbedarf von 99 WE + Reservebedarf von 10 WE unter Berücksichtigung der Prognosezahl 1,83 EW je WE. Auf Seite 11 wird beschrieben: <i>Die berechnete Belegungsdichte beträgt heute 2,03 EW je WE und in 10 Jahren 1,83 EW je WE</i> . Aus Abb. 4 lässt sich dies allerdings nicht ablesen. Dort ist zum 31.12.2023 ein Wert von 1,92 EW je WE angegeben. Die Herleitung sollte bzgl. der prognostizierten Belegungsdichte überprüft werden.	Die Herleitung der Bedarfsanalyse wird in der Begründung noch überarbeitet.
5.5. Auf S. 26, 5.1 Art der baulichen Nutzung, heißt es noch: <i>Zudem beschränkt sich die Anwendung des § 13b BauGB auf die Wohnnutzung. Eine unnötige Aufweitung des Nutzungsspektrums könnte daher einen planungsrechtlichen Konflikt herbeiführen</i> . Da das Verfahren zwischenzeitlich ins Regelverfahren überführt wurde, muss der Bezug auf § 13b BauGB entfallen.	Die Passage wurde gestrichen.
5.6. Dass die zu veräußernden Grundstücke mit einem entsprechenden vertraglichen Bauangebot versehen werden (vgl. S. 38), wird aus fachlicher Sicht sehr begrüßt. So kann sichergestellt werden, dass zukünftig keine Baugrundstücke „gehortet“ werden. Dies entspricht der Zielsetzung einer vorausschauenden und bedarfsgerechten Baulandausweisung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Umweltbericht: Die Alternativen Prüfung auf S. 67 ist nicht ausreichend, hierbei ist zu beschreiben, welche Alternativen am Standort noch möglich wären. Dies kann von der Art der baulichen	Die Alternativenprüfung im Umweltbericht wird noch ergänzt.

Nutzung z.B. WR bis zu Planungsalternativen z.B. im Maß der baulichen Nutzung oder Bauweise (größere Baufelder, nur Einzelhäuser, Reihenhäuser) reichen.	
Städtebau: Texteil zu Pkt. 2.3 Die Oberfläche jedes einzelnen Solarmoduls sind so zu gestalten, dass eine Blendwirkung für Luftfahrer zu jeder Zeit ausgeschlossen ist.	Die Festsetzung wurde ergänzt.
Zeichnerische Hinweise Maß der baulichen Nutzung Bei dem Nutzungsbereich (Mitte zwischen den beiden WA(b) 2 wurde keine Richtungsweiser von der Nutzungsschablone aus geführt. Bitte ergänzen oder den Bereich eindeutig abgrenzen durch Perlenkette etc. Zum besseren Auffinden der Nutzungsbereich, könnte evtl. die Linie etwas dicker gezeichnet werden. (Hinweis: Die beiden Nutzungsschablonen WA b 2 sind identisch und können mit entsprechenden Richtungsweisen von einer der Schablonen zugewiesen werden)	Die Linien wurden dicker gezeichnet. Der besseren Übersichtlichkeit halber werden die beiden identischen Nutzungsschablonen beibehalten. Da das Baufenster im westlichen Nutzungsbereich des WA (b) 2 nun mit dem östlichen Bereich ein Baufenster ist, erübrigts sich auch die Notwendigkeit der Abgrenzung, da es nun ein einziger zusammenhängender Nutzungsbereich ist.
zur Begründung zu 5.3 Bauweise und Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen Durch die Änderung im Bebauungsplan und Eintragung des zwingend festgesetzten Dachgefälles im Bereich WA(b) 2, sowie die zwingend festgelegte Firstrichtung in den Bereichen WA (b) 3 und im WA (b) 1 zusätzlich festgelegte zwingende Grenzbebauung, ist nun ein geordnetes Erscheinungsbild erkennbar. Das Walmdach wurde entfernt die Dachform wurde angepasst. Symmetrisches Satteldach steht jedoch nur in der Begründung und der Planzeichenerklärung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen wurden unter 2.6.1 wie folgt ergänzt: „Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.“
zu Zwerghäusern, Quergiebeln und Anbauten Da bei Zwerghäusern, Quergiebeln und Anbauten Abweichungen von den festgesetzten Wandhöhen möglich sind, bietet es sich an für diese auch eine max. Höhe zu definieren.	Da die fraglichen Gebäudeteile schon durch die festgesetzte Dachneigung und Bauteilbreite limitiert sind, ist nicht zu befürchten, dass hier ungewollte gestalterische Entwicklungen entstehen.
zur Baugrenze Die Baugrenze zur Planstraße wurde in dem nordöstlichen Kopfbereich WA (b) 2 rechts	Die Planzeichnung wurde maßlich ergänzt.

der Straße nicht eingezeichnet, bitte die Abmessung noch ergänzen.	
<p>zur Begründung zu 5.5.3 Anbauten mit Querriegeln</p> <p>Ist es seitens der Gemeinde gewünscht, dass die Firsthöhe des Quergiebel gleichzusetzen ist mit der Firsthöhe des Hauptgiebels? Empfehlung: Der First des Quergiebels sollte mindestens 50 cm unter dem Hauptgiebelfirst liegen.</p>	<p>Da der Quergiebel kleiner als der Hauptgiebel sein muss, ergibt sich bei gleicher Dachneigung in der Regel ein Versatz. Die ohnedies schon filigranen Festsetzungen sollen nicht erweitert werden. Das gestalterische Ziel, dass Hauptbaukörper und Anbau sich unterscheiden wird somit erreicht. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.</p>
<p>zu 5.5.6 Doppelhäuser</p> <p>Hier stellt sich die Frage, wie hoch der Grad der Deckungsgleichheit sein muss. Sind Ausnahmen in einer gewissen Prozentzahl bei abweichen Höhen, Längen, Abstand zur Straße der Gebäude möglich?</p>	<p>Hier gibt es ein eindeutiges Urteil für Doppelhäuser. Die angesprochene Festsetzung wird beibehalten. Die beiden Doppelhaushälften müssen bezogen auf die Punkte Wandhöhe, Geschossigkeit, Dachform, Dachneigung und Giebelbreite ähnlich sein. Dies reicht als Bestimmung aus. Wer zuerst den Bauantrag einreicht ist unerheblich. Der Bebauungsplan lässt einen gestalterischen Spielraum, den in der offenen Bauweise auch die Doppelhäuser ausnutzen dürfen, solange die beiden Hälften noch als Doppelhaus erkennbar sind. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht BVerwG, im Urteil vom 24.02.2000 - 4 C 12.98 folgende Leitsätze genannt:</p> <p><i>"1. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.</i></p> <p><i>"2. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.</i></p> <p><i>"3. Kein Doppelhaus entsteht, wenn ein Gebäude gegen das andere so stark versetzt wird, dass es den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst."</i></p>

	<p>Zu den Leitsätzen finden sich folgende Ausführung in der Begründung des Urteils:</p> <p>zu Leitsatz 1.:</p> <ul style="list-style-type: none">• "Ein Doppelhaus entsteht [...] nur dann, wenn zwei Gebäude derart zusammengebaut werden, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden. Das bestätigt § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, der das Doppelhaus als "Hausform" bezeichnet." (II, 1.2)• "Nicht erforderlich ist, dass die Doppelhaushälften gleichzeitig oder deckungsgleich (spiegelbildlich) errichtet werden." (II, 1.2)• "Das Erfordernis einer baulichen Einheit im Sinne eines Gesamtbaukörpers schließt auch nicht aus, dass die ein Doppelhaus bildenden Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zueinander versetzt oder gestaffelt aneinandergebaut werden." (II, 1.2) <p>Hiermit ist klar, dass auch nur auf ein Grundstück gebaut werden kann, dass danach real geteilt werden kann. Dies ist kein Freibrief für eine generell halboffenen Bauweise. D. h. das Doppelhaus muss zur Antragstellung den Regeln der offenen Bauweise entsprechen. Falls die Gebäude nicht gleichzeitig errichtet werden, muss das spätere Gebäude den Anforderungen des BVerwG entsprechen. Dies ist Aufgabe der Planer und nicht der Bauleitplanung. Die Überwachung der Einhaltung der Vorgaben, Aufgabe der Bauaufsicht.</p>
zu 5.6.3 Mülltonnen Hier sollte ggfs. noch die maximale Höhe der Einhausung der Mülltonne festgeschrieben werden (2,00 m) und ggfs. der Grenzabstand zum Nachbargrundstück.	Der Vorschlag wird als Festsetzung aufgenommen und die Begründung ergänzt.
Aus Sicht des Städtebaus bestehen gegen die Änderungen zum Bebauungsplan "Schleifrain" grundsätzlich keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Sachgebiet Wasserrecht/Bodenschutz:	

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Zur geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplans nehmen wir wie folgt Stellung: Gegenüber unserer Stellungnahme aus 2022 (Az. 54-641-S) haben sich keine bodenschutz- und wasserrechtlich relevanten Änderungen ergeben. Die Stellungnahme wurde entsprechend in den Planungen eingearbeitet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schleifrain“ besteht aus bodenschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Sachgebiet Naturschutz:	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Die untere Naturschutzbehörde nimmt zu o. g. Planung wie folgt Stellung: Die Gemeinde Hafenlohr plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schleifrain“. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 1,35 ha.	
Biotopschutz Im Plan „Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen (Stand: 30.06.2025) sind die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF/FCS Maßnahmen/Populationsstützende Maßnahmen für die Fauna aufgeführt. Mit den Maßnahmen MI, M II-III, MV, MVI, MVIII und MX besteht Einverständnis seitens der unteren Naturschutzbehörde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Folgendes ist anzupassen: MIX: „Pflanzung und Pflege von 14 Hochstämmen im Wohngebiet (Privater Bereich): Die untere Naturschutzbehörde besteht darauf, dass die Maßnahme MIX, die bisher im Wohngebiet (privater Bereich) geplant ist, stattdessen ebenfalls auf der Flurnummer 1577, Gemarkung Windheim stattfindet. An-	Die Maßnahme wurde um die Forderung der uNB im Umweltbericht ergänzt.

<p>sonsten ist zu befürchten, dass die Maßnahmen auf Privatflächen nicht umgesetzt werden. Die 14 Hochstämme können mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ansonsten sind Äpfel- oder Birnbäume alter Kultursorten als Hochstämme zu pflanzen.</p> <p>Die Änderung wurden bereits telefonisch mit Frau Krebs vom Büro MaierLandplan besprochen und sind von dieser bezüglich der Abstandsflächen zu den benachbarten Äckern als durchführbar eingestuft worden.</p>	
<p>MVII: "Waldbauliche Entwicklung und Pfleemaßnahmen eines Eichen-Mittelwaldes": Die Maßnahmen werden in Absprache mit Herrn Huckle (Revierförster AELF) durchgeführt. Dieser soll zu gegebener Zeit Kontakt zur unteren Naturschutzbehörde aufnehmen, damit ein gemeinsamer Begang stattfinden kann.</p>	<p>Die Gemeinde wird sich um einen solchen Termin bemühen.</p>
<p>Artenschutz</p> <p>Die potentiell vorkommenden Arten wie Zauderechse, Schlingnatter, gehölzbrütende Vogelarten, Fledermausarten sowie die Fischarten der Hafenlohr wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit der Kartierung und den beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besteht Einverständnis seitens der unteren Naturschutzbehörde. Allerdings sind der unteren Naturschutzbehörde gemeldet worden, dass in dem Gebiet hin und wieder Wiedehopfe gesehen wurden. Deshalb besteht die untere Naturschutzbehörde auf das zusätzliche Aufhängen zweier Nisthilfen für den Wiedehopf. Diese sind auf der Flurnummer 1514, Gemarkung Windheim an bestehenden Streuobstbäumen anzubringen.</p>	<p>Die Auflagen der uNB werden in die Unterlagen des Landschaftsarchitekten (Plan, Umweltbericht) übernommen.</p>
<p>Fazit</p> <p>Die Abarbeitung der biotop- und artenschutzrechtlichen Belange ist nach jetzigem Planungsstand ausreichend, um eine rechts sichere Planumsetzung gewährleisten zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Sachgebiet Kreisbrandinspektion:	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
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 zu machen.	
Zufahren und Flächen für die Feuerwehr: 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.	Entsprechende textliche Hinweise waren bereits auf der Planurkunde unter V. aufgeführt. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen entspricht den angegebenen Anforderungen.
Der anzunehmende Wendekreisdurchmesser beträgt 18,5 m. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen anzulegen.	Die Hinweise in der Planurkunde wurden ergänzt.
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.	Eine druck- und mengenmäßig richtlinienkonforme (DVGW, Feuerwehr) Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie ggf. hierfür erforderliche Maßnahmen (bspw. Löschwasserzisterne) wurden durch den Versorgungsträger „Die Energie“ in Karlstadt im Jahr 2023 geprüft. Die Messergebnisse zu den in der Nähe des geplanten Baugebietes liegenden Hydranten ergaben, dass Entfernung und Wassermenge offensichtlich in Ordnung sind. Die bereits in der Planurkunde vorhandenen textlichen Hinweise wurden um Löschwasserteiche ergänzt.

Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.	
Angriffs- und Rettungswege: Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voreinander 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der zweite erforderliche Rettungsweg ist gesichert. Aufgrund der Wandhöhenfestsetzungen können keine Gebäude der Gebäudeklasse 4 oder 5 entstehen. Somit kann die Personenrettung durch eine Tragleiter/ Steckleiter erfolgen, über die jede Ortswehr verfügt. Eine Drehleiter wird zur Personenrettung in diesem Gebiet nicht erforderlich sein.

Sachgebiet Gesundheitsamt:

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Eine gesundheitliche und/oder hygienische Stellungnahme seitens des Gesundheitsamts ist nicht erforderlich. Vom geplanten Vorhaben ist kein öffentliches Trinkwasserschutzgebiet oder eine Einrichtung der öffentlichen Trinkwasserversorgung betroffen. Eine Versorgung mit qualitativ einwandfreiem und quantitativ ausreichendem Trinkwasser ist zu gewährleisten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH
Herr Lang
Dillberg 10
97828 Marktheidenfeld
Vom 01.08.2025

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
wir danken für die Information über den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schleifrain“ im Bereich der Gemeinde Hafenlohr mit Ortsteil Windheim in der Fassung vom 30. Juni 2025.	
Im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schleifrain“ im Bereich der Gemeinde Hafenlohr mit Ortsteil Windheim in der Fassung vom 30. Juni 2025 verlaufen derzeit keine Versorgungsleitungen (Strom, GAS – bzw. Datenleitungen) der Bayernwerk Netz GmbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Folgende Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden festgelegt:</u> Der Einfachheit halber, wurde im Anschluss zu den betroffenen Flurnummern ein entsprechender Hinweis platziert. Diese(n) wäre(n) zu beachten.	
M I Umsetzung von Bäumen mit Lebensraumstrukturen auf die Fl.-Nr. 1514 der Gemarkung Windheim.	
M II und M III Anbringung von Fledermaus- und Vogelkästen auf die Fl.-Nr. 1557, 1558, 1559 der Gemarkung Windheim	
M V Bäume aus der Nutzung nehmen auf der Fl.-Nr. 2700, Gemarkung Windheim Auf und über dieses Grundstück verlaufen mehrere 0,4kV und 20kV Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Parallel dazu ist auf diesem Grundstück die 20kV Maststation Windheim 02 Th20270 platziert. Wir empfehlen daher eine örtliche Einweisung, vor Aufnahme der geplanten Fällarbeiten, unter der Rufnummer 09391 903 330 bzw.	Die Gemeinde wird sich mit der E.ON rechtzeitig vor Fällung in Verbindung setzen

marktheidenfeld@bayernwerk.de mit einem Vorlauf von mindestens 2 Arbeitswochen.	
M VI Schaffung und Pflegemaßnahmen von Lebensraumstrukturen als Magerwiese für den Ausgleich des geschützten Grünlandes (§ 30 B Nat Sch G, Art. 23 Bay Nat Sch G) auf der Fl.-Nr. 1577 der Gemarkung Windheim	
M VII Waldbauliche Entwicklung und Pflegemaßnahmen eines Eichen-Mittelwaldes auf den Fl.-Nr. 1557, 1558 und 1559 der Gemarkung Windheim	
M VIII Anlage einer Hecke im Süden bzw. Südosten des Planungsgebietes zur Einbindung in die Landschaft und Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Teilfläche des BBPs „Schleifrain“. Dieser wurde nicht näher beschrieben.	Die Hecke verläuft als Eingrünungsmaßnahme des Baugebietes parallel zur Entwässerungsmulde in einer vorgesehenen Breite von 3 bzw. 4 Metern.
M X (Pflanzung und Pflege von 14 Hochstämmen im Wohngebiet) Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Teilfläche des BBPs „Schleifrain“. Dieser wurde nicht näher beschrieben.	Durch die Vorgaben der UNB (Untere Naturschutzbörde) müssen die 14 Bäume nun außerhalb auf der Fl. Nr. 1577 Gemarkung Windheim gepflanzt werden. Unbeschadet hiervon besteht für die Eigentümer der Grundstücke ab einer Grundstückfläche von je 400 m ² die Verpflichtung einen Baum entsprechend der festgesetzten Qualitäten zu pflanzen. Dies erfolgt jedoch auf Privatgrund und führt zu keinen Konflikten mit der Leitungsführung des EVU's.
M IX (Pflanzung und Pflege sechs Hochstämmen im Wohngebiet) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Teilfläche des BBPs „Schleifrain“. Dieser wurde nicht näher beschrieben.	Die Bäume sind straßenbegleitend im Bebauungsplan einzeln dargestellt. Diese liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass ein Trassenabstand von 2,50mtr. zu Bäumen und Sträuchern einzuhalten ist. Dies gilt für den privaten wie auch	Im Bebauungsplan wird unter V. 2 textlich auf die einzuhaltenden Pflanzabstände zu Versorgungsleistungen hingewiesen.

<p>öffentlichen Bereich von bereits bestehenden und geplanten Anpflanzungen.</p> <p>Wir haben diesem Schreiben eine Plankopie (des Geltungsbereichs des BBPs) mit Stand 28.07.2025 beigefügt.</p> <p>Dieser Ortsnetzplanausschnitt ist nicht für Maßentnahmen geeignet und dient nur zu Planungszwecke. Maßgeblich ist der Trassenverlauf und die Verlegetiefe(n) vor Ort.</p>	<p>Die Sicherheitsanforderungen werden im Zuge der Bau- und Pflanzmaßnahmen berücksichtigt.</p>																
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Einmessriss Kundencenter bayernwerk netz <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Projektnummer:</td> <td style="padding: 2px;">Katasterblatt:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Projekt: Behördenbeteiligung BBP (bei NA Name) NBG "Am Schleifrain"</td> <td style="padding: 2px;">Baufirma:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ort: Hafenlohr_Windheim</td> <td style="padding: 2px;">Kolonne:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Str., Hs.-Nr.: Am Schleifrain</td> <td style="padding: 2px;">Freigabe zur Abrechnung:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Erschließung NBG</td> <td style="padding: 2px;">Eingemessen:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Projektleiterin: Lang Th.</td> <td style="padding: 2px;">Datum, Name, Unterschrift</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Grundst.-Baarb.:</td> <td style="padding: 2px;">Datum: 28.07.2025</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right; padding: 2px;">Maßstab: 1: 750</td> </tr> </table> </div>	Projektnummer:	Katasterblatt:	Projekt: Behördenbeteiligung BBP (bei NA Name) NBG "Am Schleifrain"	Baufirma:	Ort: Hafenlohr_Windheim	Kolonne:	Str., Hs.-Nr.: Am Schleifrain	Freigabe zur Abrechnung:	Erschließung NBG	Eingemessen:	Projektleiterin: Lang Th.	Datum, Name, Unterschrift	Grundst.-Baarb.:	Datum: 28.07.2025	Maßstab: 1: 750	
Projektnummer:	Katasterblatt:																
Projekt: Behördenbeteiligung BBP (bei NA Name) NBG "Am Schleifrain"	Baufirma:																
Ort: Hafenlohr_Windheim	Kolonne:																
Str., Hs.-Nr.: Am Schleifrain	Freigabe zur Abrechnung:																
Erschließung NBG	Eingemessen:																
Projektleiterin: Lang Th.	Datum, Name, Unterschrift																
Grundst.-Baarb.:	Datum: 28.07.2025																
Maßstab: 1: 750																	
<p>Sollten Sie detailliertere Pläne benötigen, können Sie sich diese online, nach einmaliger Anmeldung, selbstständig herunterladen. Verwenden Sie dafür, den nachfolgenden Link: Planauskunftsportal: Auskünfte einholen Bayernwerk Netz (bayernwerk-netz.de)</p>	<p>Im Zuge der erforderlichen Tiefbaumaßnahmen werden die entsprechenden Pläne angefordert. Die Sicherheitshinweise werden berücksichtigt.</p>																

<p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass es bei Bauarbeiten zu Näherungen und Kreuzungen von vorhandenen Versorgungsleitungen kommen kann. Da jede Berührung bzw. Beschädigung dieser Leitung mit Lebensgefahr verbunden sind, verweisen wir ausdrücklich auf unser beiliegendes Sicherheitsmerkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen.</p>	<p>Im Zuge der erforderlichen Tiefbaumaßnahmen werden die entsprechenden Pläne angefordert. Die Sicherheitshinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>Bei Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt die Bayernwerk Netz GmbH keine Haftung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Für weitere Fragen zur Erschließung und dem möglichen zeitlichen Ablauf im Bereich der Baumaßnahme setzen Sie, sich direkt mit unserem Herr Markus Hörner unter markus.hoerner@bayernwerk.de bzw. der Rufnummer 09391 903 149 im Kundencenter Marktheidenfeld in Verbindung.</p>	<p>Die Gemeinde Hafenlohr wird sich im weiteren Ablauf mit Herrn Hörner abstimmen.</p>
<p>Sofern die Gemeinde Hafenlohr eine Anpassung der bestehenden Straßenbeleuchtungsanlage wünscht, steht ebenfalls unser Mitarbeiter Herr Markus Hörner für Fragen bzw. ein Angebot zur Verfügung.</p>	<p>Die Gemeinde Hafenlohr wird sich im weiteren Ablauf mit Herrn Hörner abstimmen.</p>
<p>Sollte sich im Zuge der notwendigen Erdarbeiten eine Mehr- oder Mindertiefe ergeben, ist eine Anpassung der bestehenden Versorgungsleitung zwingend notwendig. Im Vorfeld der Bauausführung ist die genaue Tiefe der Versorgungsleitung mittels Suchschlitze zu ermitteln. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitung sind zudem nur in Handschachtung zulässig.</p>	<p>Die Gemeinde wird das ausführende Unternehmen auf diese Umstände hinweisen. Diese haben jedoch für die Bauleitplanung keine Relevanz.</p>

<p>Aufgrund eines sich verändernden Strombezugs unserer Kunden und einer regelmäßigen Überprüfung der Versorgungssicherheit, ist auch die Bayernwerk Netz GmbH angehalten Ihr Versorgungsnetz auszubauen bzw. zu erweitern. Durch die geplante Erweiterung der Bebauung haben wir hier einen Mehrbedarf für eine neue Kabelstationen mit entsprechender Anbindung ermittelt.</p> <p>Für eine neue Kabelstation benötigen wir eine Grundfläche von 6mtr. x 9mtr. = 52m².</p> <p>Diese Fläche wäre durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern. Im vorliegenden Bebauungsplan vom 30.06.2025 wurde eine „Versorgungsfläche Transformatorstation“ bereits aufgenommen. Diese Fläche, mit der entsprechenden Größe, würden wir möglichst für die Errichtung einer neuen Trafostation übernehmen.</p>	<p>Die Fläche für die Unterbringung der Trafostation wurde an die neuen Anforderungen angepasst.</p>
<p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Be pflanzung 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Die Sicherheitsanforderungen werden im Zuge der Bau- und Pflanzmaßnahmen berücksichtigt.</p>
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Schleifrain“ im Bereich der Gemeinde Hafenlohr mit Ortsteil Windheim in der Fassung vom 30. Juni 2025 bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Beteiligen Sie uns auch weiterhin, unter anderem, an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleistungen auch Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.	Die örtlichen Versorgungsträger werden auch weiterhin im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt.
---	---

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt

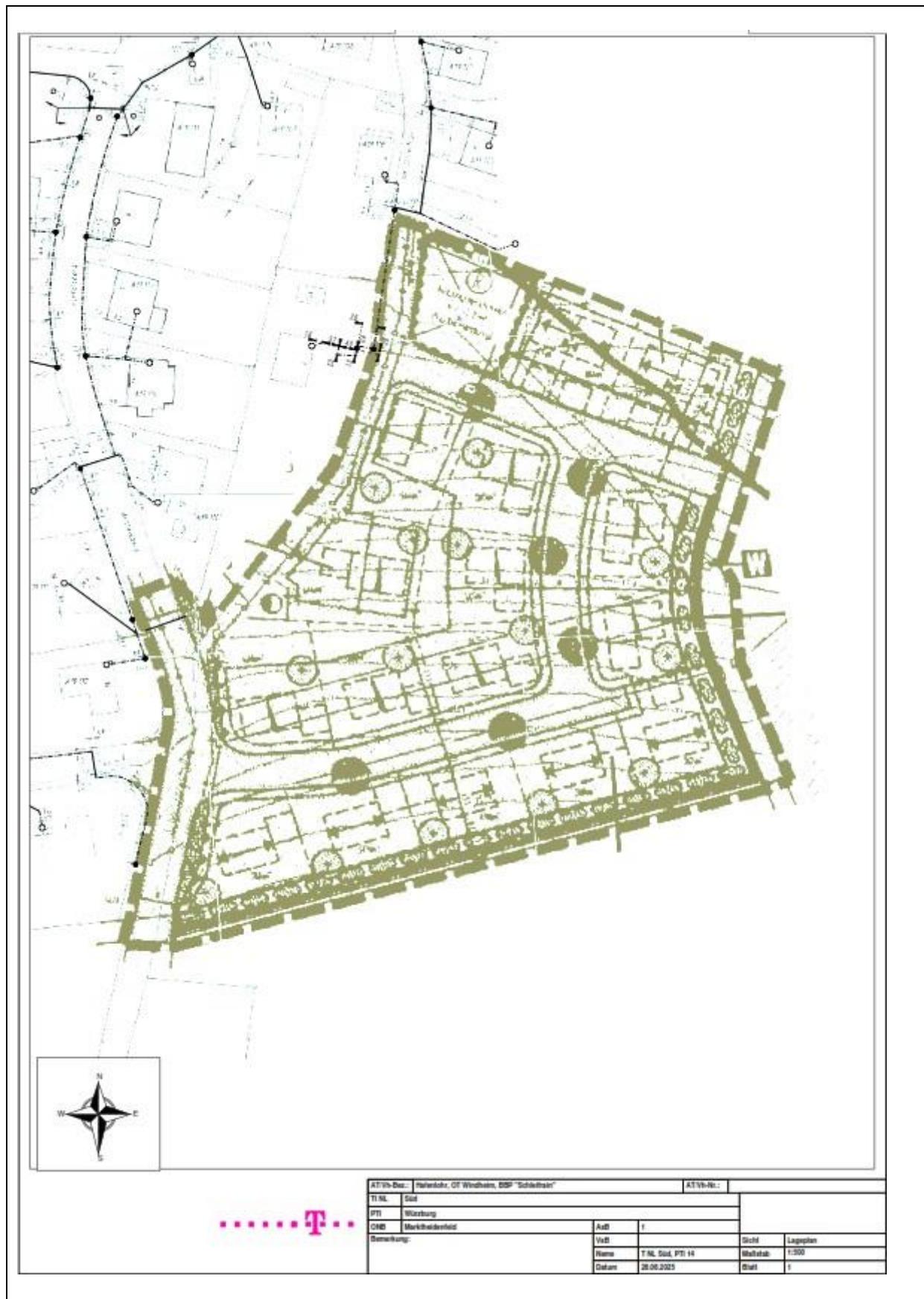
Bernhard Schwab
Ringstraße 51
97753 Karlstadt
Vom 19.08.2025

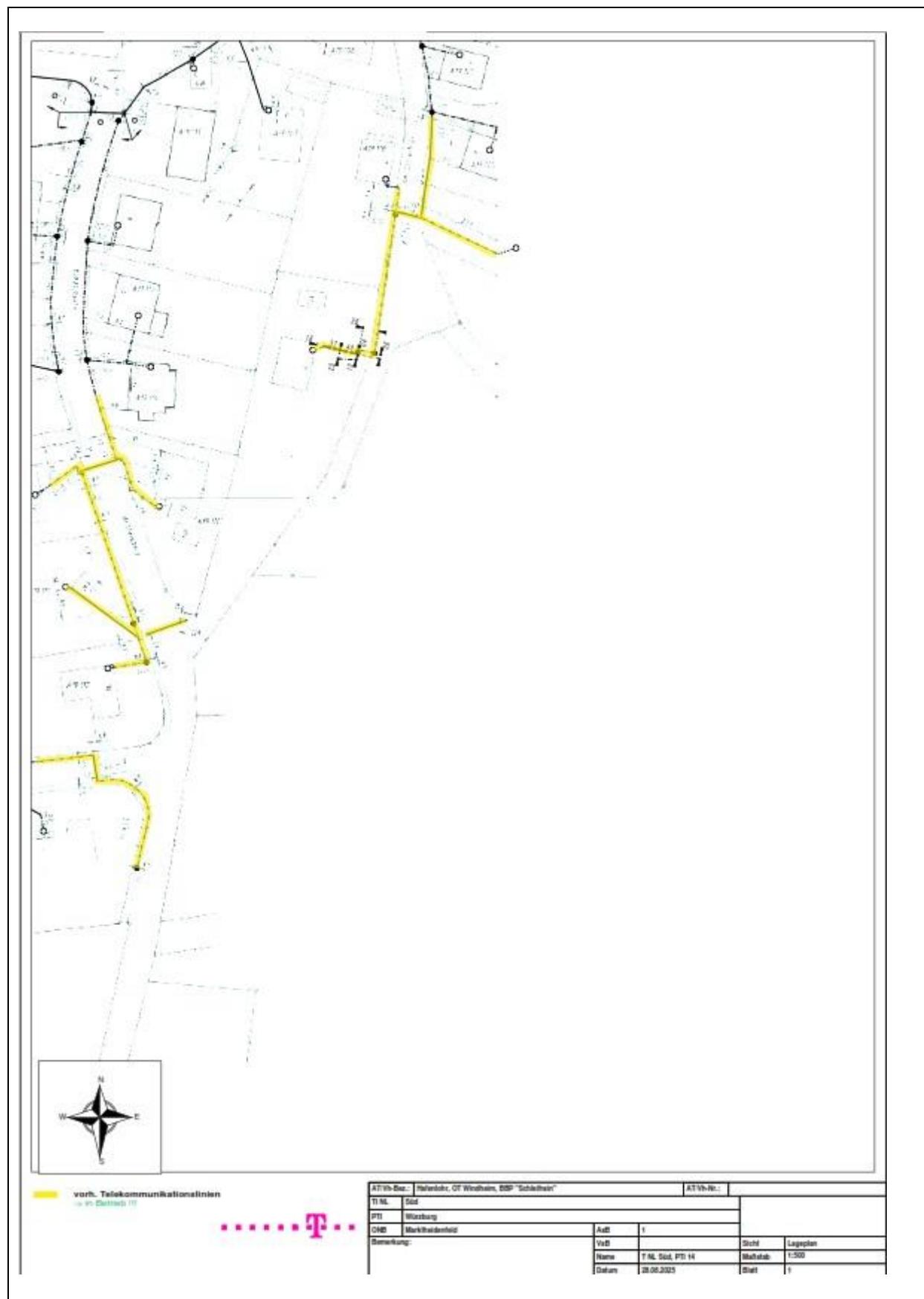
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Stellungnahme ist textgleich zur Stellungnahme vom 02.06.2022	
Aus Sicht des Bereichs Landwirtschaft besteht mit den Planungen grundsätzlich Einverständnis, auch wenn bedauert wird, dass landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Da ein Teil des geplanten Baugebietes an Ackerflächen angrenzt, sollte ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass die aus der Landwirtschaft resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen hingenommen werden müssen.	Die angrenzenden Grünlandflächen (Mähwiesen) werden in der Bestandsanalyse erfasst. Da auf Fl. Nr. 1524 eine Weidewirtschaft stattfindet, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf mögliche Immissionen eingefügt. Es wird im Rahmen der planerischen Abwägung jedoch davon ausgegangen, dass keine wesentlich störenden Immissionen im Plangebiet zu erwarten sind.
Aus waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Herr Sachs

<p>Schürerstr. 9a 97080 Würzburg Vom 28.08.2025</p>	
<p>Zusammenfassung / Stellungnahme:</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtigte 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.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p>
<p>Zum Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wie bereits mitgeteilt, befinden sich im bzw. am Rande des Geltungsbereiches Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).</p> <p>Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.</p>	<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien werden nicht gefährdet.</p>
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p>Ein Verweis auf das entsprechende Merkblatt findet sich in den textlichen Hinweisen.</p>

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.	Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit bemessen, um alle erforderlichen Leitungen unterirdisch anzuordnen.
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.





Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde Herr Jüngert Peterplatz 9 97070 Würzburg Vom 01.09.2025 Hinweis: Im Wesentlichen selber Wortlaut Stellungnahme Regionaler Planungsverband.	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf „Schleifrain“ wird ein Allgemeines Wohngebiet mit 20 Bauplätzen ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich bereits eine Wohnbaufläche darstellt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 1,35 ha und sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.	
Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Gemeinde Hafenlohr hatte bereits begonnen, das Bauleitplanverfahren für das Gebiet gemäß §13b BauGB zu durchlaufen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2019 ge-	

fasst und die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2022 bis 25.05.2022 durchgeführt.	
Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nahm bereits mit Schreiben vom 24.05.2022 zu dem betreffenden Bauleitplanentwurf Stellung. Dabei wurden Bedenken hinsichtlich des fehlenden Bedarfsnachweises geäußert. Den Bedenken und Anregungen wurde durch die erfolgte Abwägung und mit dem nun vorliegenden Bedarfsnachweis Rechnung getragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gegen den nun vorliegenden, geänderten Bauleitplanentwurf werden aus raumordnerischer Sicht keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Main-Spessart, Regionaler Planungsverband Würzburg S.Sitter/K. Scheller Marktplatz 8 97753 Karlstadt Vom 05.09.2025 Hinweis: Im Wesentlichen selber Wortlaut zu Stellungnahme Höhere Landesplanungsbehörde	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanentwurf „Schleifrain“ wird ein Allgemeines Wohngebiet mit 20 Bauplätzen ausgewiesen. Die Fläche entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich bereits eine Wohnbaufläche	

<p>darstellt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 1,35 ha und sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.</p>	
<p>Der Regionale Planungsverband Würzburg nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Gemeinde Hafenlohr hatte bereits begonnen, das Bauleitplanverfahren für das Gebiet gemäß §13b BauGB zu durchlaufen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2019 gefasst und die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.04.2022 bis 25.05.2022 durchgeführt.</p>	
<p>Der Regionale Planungsverband Würzburg nahm bereits mit Schreiben vom 24.05.2022 zu dem betreffenden Bauleitplanentwurf Stellung. Dabei wurden Bedenken hinsichtlich des fehlenden Bedarfsnachweises geäußert. Den Bedenken und Anregungen wurde durch die erfolgte Abwägung und mit dem nun vorliegenden Bedarfsnachweis Rechnung getragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Gegen den nun vorliegenden, geänderten Bauleitplanentwurf werden aus raumordnerischer Sicht keine Einwendungen erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Bayerischer Bauernverband Frau Eschenbacher Werner-von-Siemens-Straße 55 a · 97076 Würzburg Vom 22.09.2025	
Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
Der Bayerische Bauernverband nimmt wie folgt Stellung. Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass es aus unserer Sicht wünschenswert wäre, künftig bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das Verfahren einbezogen zu werden. Auf diese Weise könnten Anregungen und Hinweise rechtzeitig eingebracht und bereits in die frühere Planungsphase integriert werden.	Die Gemeinde weist darauf hin, dass es sich bei dem bisherigen Verfahrensschritt um die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs 1 gehandelt hat. Dem Bauernverband wurde also frühzeitig die Möglichkeit gegeben sich einzubringen.
Grundsätzlich erkennen wir das Anliegen der Gemeinde Hafenlohr an, zusätzlichen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Die Stärkung des ländlichen Raumes ist ein wichtiges Ziel, das wir ausdrücklich unterstützen. Allerdings sollte die Neuausweisung von Bauflächen stets mit größter Sorgfalt erfolgen, da hierfür bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft aus der Produktion genommen werden. Gerade vor dem Hintergrund, dass im Gemeindegebiet etwa 50 unbebaute Baugrundstücke vorhanden sind, erscheint es fraglich, ob eine zusätzliche Erschließung tatsächlich erforderlich ist. Zunächst sollten	Leider haben Kommunen nur unzureichende rechtliche Möglichkeiten auf unbebaute Grundstücke zuzugreifen oder hier auf eine Bebauung hinzuwirken. Die Gemeinde schreibt in regelmäßigen Abständen Grundstückseigentümer an, ob diese nicht verkaufsbereit sind. Im Bedarfsnachweis wird der Bedarf auch dargelegt. Die Gemeinde ist Eigentümer der Fläche und kann hier mit einem privatrechtlichen Baugebot Einfluss auf die Bautätigkeit nehmen und unerfreuliche Entwicklungen der Vergangenheit vermeiden, bei der Bauplätze nicht zum Bauen sondern als Wertanlage benutzt wurden. Bei der Gemeinde hatte sich



<p>Maßnahmen ergriffen werden, um diese bereits ausgewiesenen Bauplätze einer Nutzung zuzuführen – beispielsweise durch Anreize zur Bebauung. Ebenfalls sollten zunächst alle Potentiale der Nachverdichtung ausgeschöpft werden. Erst wenn diese Potenziale nicht mehr ausreichen, wäre über eine Ausweitung der Siedlungsflächen nachzudenken. Die derzeitige Planung lehnen wir daher ab.</p>	<p>eine Vielzahl von Bewerbern gemeldet, die einen Bauplatz suchen. Der Bedarf ist also nicht nur rechnerisch vorhanden, sondern faktisch belegt. Würden die Bauplätze zum Verkauf stehen, müsste die Gemeinde den Bedarf auch nicht durch eine Bauleitplanung decken. Die Belange der Gemeinde sich zu entwickeln sind hier höherrangig zu bewerten als die Bewahrung der landwirtschaftlichen Fläche. Die Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung welche Behördenverbindlich ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden. Die Frage, ob die Gemeinde die Fläche für eine Wohnnutzung braucht, ist also bereits geklärt. Es handelt sich nur noch um die Frage der Dichte der Nutzung – nicht mehr um die Nutzung selbst. Im Übrigen haben die Fachbehörden, Regierung von Unterfranken, der regionale Planungsverband und das Landratsamt Main Spessart sowie die Fachbehörde, welche die Belange der Landwirtschaft vertritt, nämlich das AELF keine Bedenken.</p>
<p>Sollte die Gemeinde dennoch an der geplanten Ausweisung festhalten, ist ein äußerst sorgsamer Umgang mit der landwirtschaftlichen Fläche geboten. Andere Kommunen haben gezeigt, dass kleinere Grundstücksgrößen von unter 500 m² für Bauplätze ausreichend sind. Auf diese Weise kann derselbe Bedarf an Wohnraum mit deutlich geringerem Flächenverbrauch gedeckt werden.</p>	<p>Es entsteht lediglich ein einziger Bauplatz, der mehr als 700 m² hat. Alle anderen Bauplätze bewegen sich in der Regel um die 500 m². Die nördlichen Bauplätze sind deutlich kleiner. Die Gemeinde entspricht also schon den Wünschen des Bauernverbandes.</p>
<p>Von großer Bedeutung ist zudem die klare und transparente Kommunikation gegenüber den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Baugebiets, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaftet werden und die damit verbundenen Emissionen unvermeidbar sind. Geruch,</p>	<p>Es kann Kaufinteressenten gesunder Menschenverstand unterstellt werden. Somit muss es ihnen klar sein, dass sie davon ausgehen müssen, dass eine angrenzende landwirtschaftliche Fläche auch in üblicher Weise bewirtschaftet wird. Dies gehört zur Allgemeinbildung. Die Kaufinteressenten werden aber trotzdem, insbesondere was die südlichen</p>

<p>Staub und Lärm infolge von etwa Bodenbearbeitung, Gülleausbringung, Ernte sowie Tierhaltung sind unvermeidbare Begleiterscheinungen im ländlichen Raum. Diese Tätigkeiten finden nicht ausschließlich werktags und tagsüber statt, sondern regelmäßig auch in den frühen Morgen- und Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen.</p>	<p>Grundstücke betrifft, auf die Nähe zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die zu erwartenden Immissionen hingewiesen. Der Plan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>
<p>Darüber hinaus sind auch die im Bebauungsplan dargestellten Aussagen zur Lage und Umgebung teilweise unzutreffend. So wird die südliche Begrenzung des Baugebiets als „offene Feldflur“ bezeichnet, tatsächlich werden diese Flächen jedoch regelmäßig zur Schaf- und Ziegenbeweidung genutzt. Hinzu kommt, dass auf einer angrenzenden Fläche bereits eine Maschinenhalle und Unterstand für Tiere errichtet wird, die landwirtschaftlich genutzt werden soll. Diese Tatsachen müssen in den Planungsunterlagen korrekt wiedergegeben werden. Es ist außerdem unabdingbar, in den Planunterlagen ausdrücklich auf diese Gegebenheiten hinzuweisen, um spätere Nutzungskonflikte zu vermeiden.</p>	<p>Die Begründung und der Plan werden hinsichtlich der vorbrachten Einwände ergänzt.</p>
<p>Ein weiterer Aspekt betrifft die Zunahme der Dimensionen landwirtschaftlicher Maschinen in den vergangenen Jahren. Für die Praxis bedeutet dies, dass sämtliche Eingrünungsmaßnahmen im Bereich des Baugebiets einen Abstand von mindestens 2,5 m zu angrenzenden Feld- und Wegrändern einhalten müssen, um eine ungehinderte Befahrung zu gewährleisten.</p>	<p>Laut AGBGB Art. 47, Abs. 7 ist ein Grenzabstand von Pflanzen von mind. 50 cm bzw. 2 m eingehalten werden muss. Weiterhin nach Abs. / Art. 48 (AGBGB) ist ein Grenzabstand von Pflanzen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Der Pflanzabstand im Süden beträgt 3 m. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden des Plangebietes wird durch die Heckenpflanzung nicht erheblich beeinträchtigt, da der Schattenwurf der Sonneneinstrahlung von Süden auf die Grundstücke im Plangebiet fällt und nicht auf die landwirtschaftlichen Grundstücke. Die</p>

	rechtlichen Abstände werden daher laut UB bei der Heckenpflanzung beachtet.
Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang auch die geplante Anordnung der Randeingrünung: Während die Entwässerungsmulde an der Flurnummer 1523 in öffentlicher Hand bleibt, soll die Bepflanzung in die Bauplätze integriert werden. Dies hätte zur Folge, dass private Grundstückseigentümer zugunsten der Gemeinde Grunddienstbarkeiten eintragen lassen müssten, um die Pflege der Entwässerungsmulde dauerhaft sicherzustellen.	Die Pflege der Entwässerungsmulde obliegt der Gemeinde, daher ist nicht nachvollziehbar, warum die Grundstückseigentümer Grunddienstbarkeiten eintragen lassen sollten. Die Entwässerungsmulde ist von der Südseite über einen öffentlichen Grünstreifen zugänglich.
Darüber hinaus ist vorgesehen, an dieser Stelle nicht nur Hecken, sondern auch hochwüchsige Bäume wie Salweide und Eberesche anzupflanzen. Die geplante Bepflanzung würde die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung erheblich einschränken. Die Nähe von Hecken und hochwüchsigen Bäumen an den Feldrändern reduziert den verfügbaren Arbeitsraum für landwirtschaftliche Maschinen und erschwert das Befahren der Flächen, insbesondere bei großen modernen Maschinen. Zudem können die Lichtverhältnisse durch die Beschattung die Abtrocknung der Felder sowie des Erntegutes verzögern, wodurch längere Trocknungszeiten entstehen und ein erhöhter Maschineneinsatz zur Bergung des Erntegutes erforderlich wird. Hinzu kommt, dass die Eintragung von Wegerechten und Grunddienstbarkeiten sowie die Abstimmung mit der Gemeinde einen zusätzlichen administrativen Aufwand für die Grundstückseigentümer mit sich bringt.	Die Heckenpflanzung wird fachgerecht angelegt. Der Pflanzabstand wird fachgemäß eingehalten.
Besondere Bedenken bestehen außerdem hinsichtlich der geplanten Wegeföhrung. Der Anschluss des Waldwegs Fl.Nr. 1490 an das	Die Planung wird dahingehend geändert, dass die nördliche Planstraße an der Einmündung in den

<p>Baugebiet mit rechtwinkligen Abzweigungen bei starkem Gefälle bzw. Steigung widerspricht sowohl fachlichen als auch sicherheits-technischen Anforderungen. Angesichts der Größe heutiger land- und forstwirtschaftlicher Maschinen birgt diese Planung erhebliche Behinderungen und Unfallgefahren. Zudem wäre die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge im Notfall stark eingeschränkt, was vor allem vor dem Hintergrund zunehmender Wetterextreme wie Starkregen oder Waldbränden schwerwiegende Konsequenzen hätte. Eine Zufahrt über die Hangfußseite ist baulich nicht möglich, da hier die Hafenlohr (FFH-Gebiet) sowie der Mühlgraben verlaufen. Als einzige geeignete Lösung erscheint daher die geradlinige Fortführung des bestehenden Feld- und Waldwegs bis zur Straße „Am Achtelsberg“. Auf diese Weise würde der land- und forstwirtschaftliche Verkehr auf kürzestem Weg aus dem Ort herausgeführt und Gefährdungen sowie Emissionen für das Baugebiet könnten auf ein Minimum reduziert werden.</p>	<p>landwirtschaftlichen Weg (Planzeichen W) im Bereich des Grünstreifens ausgerundet wird, so dass hier auch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge fahren können.</p> <p>Die Dreiecksfläche nördlich der Fl. Nr. 1491 kann überfahren werden, so dass auch hier mit größeren Fahrzeugen der Weg mit Fl. Nr. 1517 befahren werden kann. Sie liegt allerdings außerhalb des Gelungsbereiches. An dieser Stelle sei angemerkt, dass der aus östlicher Richtung kommende Weg mit Fl. Nr. 1490 vorwiegend an Waldgrundstücke anschließt und auch nur eine Breite von ca. 4 m aufweist. Von hier ist keine große Frequenz breiter landwirtschaftlicher Fahrzeuge zu erwarten.</p>
<p>Darüber hinaus sehen wir die im Umweltbericht auf Seite 17 dargestellte Ausgleichsbedarfsermittlung kritisch. Nach unserer Auffassung ist eine Anrechnung bestehender Wege und Straßen nicht sachgerecht, da diese Flächen bereits im heutigen Zustand keinen naturschutzfachlichen Nutzen entfalten. Eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Ebenso halten wir die pauschale Bewertung von Grünlandflächen mit 8 Wertpunkten für überzogen. Üblicherweise werden solche Flächen mit 6 Wertpunkten eingestuft, was auch hier angemessen erscheint.</p> <p>Korrekturbedarf besteht ebenfalls bei der Bilanzierung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Für die Flurnummer 1577 in der Gemarkung Windheim ist der Ausgangszustand</p>	<p>Für die Ausgleichsbilanzierung wurde der neue Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, 15.12.21, herangezogen. In diesem Leitfaden sind Biotoptnutzungstypen festgelegt bzw. mit gering (pauschal Wertpunkte 3) / mittel (pauschal Wertpunkte 8) / hoch bewertet. Nach diesem Schema wurden die Eingriffsfläche und Ausgleichsflächen bewertet und einberechnet. Die Grünlandflächen sind alle mittel und somit 8 Wertpunkten bewertet. Aufgrund der mittleren Wertigkeit wird von diesen Wertpunkten wird nicht abgewichen. Die Ackerflächen sind mit gering bewertet, was laut Leitfaden mit 3 Wertpunkten anzusehen ist. Nach Rücksprache mit der uNB, Hr. Dürr, kann hier jedoch aufgrund der geringen Wertigkeit von 3 Wertpunkten auf 2 Wertpunkte abgestuft werden.</p>

klar als Ackerland zu definieren, was mit 2 Wertpunkten zu bewerten wäre. Die pauschale Annahme von 3 Wertpunkten für Mischflächen ist in diesem Fall nichtzutreffend, da es sich eindeutig um Acker und nicht um eine Mischfläche handelt. Hinzu kommt, dass die betroffene Fläche mitten in einer bestehenden Gewanne liegt. Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig auf Flächen umgesetzt werden, die am Randbereich liegen oder intern im Baugebiet angelegt werden können, um die Bewirtschaftung nicht zusätzlich zu erschweren.	Dieses Vorgehen ist eine Ausnahme und ein Entgegenkommen dem Bauernverband.
Wir bitten, unsere Anmerkungen und Bedenken bei den weiteren Planungsschritten umfassend zu berücksichtigen und weisen auf die hohe Bedeutung einer abgestimmten, transparenten und landwirtschaftsverträglichen Planung hin.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

PLEdoc GmbH
Hr. Heidt
Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Vom 30.07.2025

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none">• 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<ul style="list-style-type: none"> • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen 	
Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BUND Naturschutz Kreisgruppe Main-Spessart

Hr. Scheiner

Südring 2

97828 Marktheidenfeld

Vom 14.08.2025

Zusammenfassung / Stellungnahme:	Abwägungsvorschlag:
<p>Eine ausführliche Stellungnahme ist uns aus Zeit-/Personalgründen derzeit nicht möglich, wir verweisen aber auf folgende Punkte:</p> <p>Der BUND Naturschutz setzt sich vehement ein für Flächenschutz und Flächensparen und legt dabei Wert auf den Schutz der Ressource Boden durch die Innenentwicklung von Ortschaften und die Vermeidung von Flächenversiegelung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p>Der Flächenverbrauch ist eines der größten Umweltprobleme unserer Zeit: wir verlieren unter Umständen nicht nur wertvolle Biotoptypen sondern oft unmittelbar fruchtbaren Boden – und das dauerhaft. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Mittlerweile</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>sind landwirtschaftliche Nutzflächen sehr knapp.</p> <p>Boden wird verdichtet und versiegelt, Lebensräume für Flora, Fauna und Flächen für die Erholung gehen verloren, die Landschaft wird zerschnitten, das Landschaftsbild beeinträchtigt, die Wasserversickerung wird reduziert, die Gefahr von Hochwasser steigt, das Klein-Klima verändert sich.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bitten wir die Ausweisung von immer neuen Siedlungsflächen kritisch zu hinterfragen</p>	
<p>Weitere allgemeine Stellungnahme zu Bebauungsplänen</p> <p>Zu Gestaltungsfragen:</p> <p>Der BN befürwortet gestalterische Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes und regt an, jedes Baugebiet, soweit eine Ausweisung nicht vermeidbar ist, zu einem „grünen Quartier“ zu machen. Dies wäre ein wesentlicher Beitrag, dass sich Menschen in ihrem Wohnumfeld wohl fühlen und zugleich ein kleiner Ausgleich für den Artenschutz geleistet wird (z.B. durch strukturreiche Gestaltung der öffentlichen Flächen mit einem Teich, blütenreichen Wiesen, Kleinbiotopen z. B. für Eidechsen usw.). Auch Privatflächen sollten nach solchen Kriterien gestaltet, Schottergärten untersagt werden.</p>	<p>Für sämtliche genannte allgemeine Hinweise bzw. Einwände gilt:</p> <p>Es handelt sich um allgemeine Grundsätze des BUND. Die Gemeinde ist bestrebt diese in der Planung zu verwirklichen.</p>
<ul style="list-style-type: none">• Bebauung <p>Bebauung, Höheneinstellung:</p> <p>Der BN fordert eine möglichst dichte Bebauung mit Reihen-, Mehrfamilien- und/oder Doppelhäusern, der Flächenverbrauch muss</p>	



<p>minimiert werden. Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern entsprechen heute nicht mehr den ökologischen Vorgaben.</p>	
<p>Photovoltaik/Sonnenkollektoren:</p> <p>Photovoltaikanlagen sollten bei Neubauten verpflichtend vorgeschrieben werden</p>	
<p>Fassadengestaltung:</p> <p>Zu vermeiden sind Glasfassaden oder große Fensterflächen, um Vogelschlag zu minimieren.</p>	
<p>Einfriedungen, Abgrenzungen von privaten Grundstücken:</p> <p>Zu vermeiden sind Mauern und Zäune, die nahtlos bis zum Boden reichen, um Tieren wie z. B. Igel und Kröten das Zu- und Abwandern in die Gärten zu ermöglichen. Wir fordern eine sockellose Einfriedung der Grundstücke. Keine Sichtschutzzäune!</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Festsetzungen für die Grünordnung: <p>Der BN unterstützt ausdrücklich die Forderungen für grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen (insbesondere die Forderung nach einer Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen, abgelehnt werden z. B. Lebensbaum, Scheinzypresse oder Kirschchlorbeer...). Dazu gehört auch die Forderung, dass Kies- oder Schottergärten nicht zulässig sind.</p> <p>Wichtig wären in diesem Zusammenhang Kontrollen, damit diese Forderungen auch eingehalten werden.</p>	

<p>Naturnahe Steingärten, bei denen die Vegetation und der Lebensraum im Vordergrund stehen, sind durchaus wünschenswert.</p> <p>Die Gestaltung der Gärten sollte möglichst naturnah sein. Wenn englischer Rasen vorhanden ist, dann sollte mindestens $\frac{1}{4}$ der Fläche als insektenfreundliche blütenreiche Wiese angelegt werden.</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Zisternen <p>Zisternen sollen verpflichtend installiert werden. Der Überlauf muss in Sickerflächen wieder dem Grundwasser zugeführt und nicht in den Kanal abgeleitet werden.</p> <p>Empfehlenswert: Anlage von naturbelassenen Gartenteichen</p>	
<ul style="list-style-type: none">• Straßenbeleuchtung: <p><i>Zusammenfassung der Handlungsempfehlungen für geeignete Lichtfarben</i></p> <p>- <i>Das Anforderungsprofil einer Beleuchtungsanlage muss den Bedarf für die Farberkenntnung begründen.</i></p>	
<p>- <i>UV- und IR-Emissionen sind für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant. Diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden, da vor allem UV-Emissionen von vielen Organismen (darunter Insekten, Vögel, Reptilien und einigen Säugetieren) wahrgenommen werden und die Organismen beeinträchtigen.</i></p>	
<p>- <i>Für Beleuchtungsanlagen in und in der Nähe von Natur- und Landschaftsschutzgebieten ist der Blaulichtanteil der Lichemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Hierfür sind</i></p>	

Leuchtmittel wie Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED zu empfehlen.

- Für LED-Neuinstallationen der Straßenbeleuchtung werden Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger empfohlen. Diese warmweiße Lichtfarbe erlaubt eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaptation des Auges als kaltweißere Lichtfarben.

- Neben der Lichtfarbe müssen eine geeignete Abstrahlungsgeometrie und Beleuchtungsstärke gewählt werden.

(Quelle: https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_aufl.pdf S. Schroer, B. Huggins, M. Böttcher, F. Höller: „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“/ Bundesamt für Naturschutz)

Zusatz zur Straßenbeleuchtung:

niedrige Masthöhe und die Möglichkeit, nachts, z. B. ab Mitternacht, die Beleuchtung für Stunden ganz abzuschalten.



4. Eingaben von Privatpersonen:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.07.2025 bis einschließlich 05.09.2025 gingen keine Anregungen bzw. Anträge von Privatpersonen ein.

ISEK und Sanierungsgebiete

Städtebauliche Instrumente der
Innenentwicklung

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Was ist ein ISEK und was ein
Sanierungsgebiet?

Brauchen wir das?

Was passiert dann?

Was kostet uns das?

Was haben wir davon?

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Ein ISEK ist kein INSEKT!



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Sanierungsgebiete - ISEKs - Sanierungsberater in

Euerdorf (Lkr KG)

Goldbach (Lkr AB)

Lengfurt (Lkr. MSP)

Mömbris (Lkr AB)

Schillingsfürst (Lkr ANS)

Zeitlofs (Lkr KG)

Beispiel Euerdorf

Kleiner Ort

mit zwei Ortsteilen

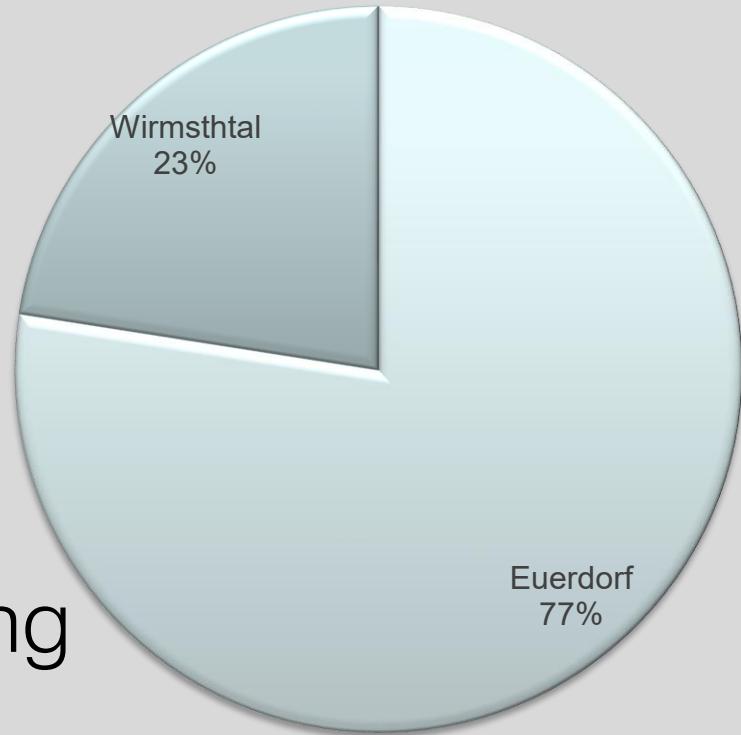
Hauptort ca. 1100 EW

Ortsteil ca. 300 EW

Hatten bereits Dorferneuerung

ISEK nur für Hauptort

Sanierungsgebiet nur für Hauptort



■ Euerdorf ■ Wirmsthal

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Braucht man ein ISEK für ein
Sanierungsgebiet?

Braucht man ein Sanierungsgebiet für ein
ISEK?

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Braucht man ein ISEK für ein Sanierungsgebiet?

Nicht zwingend, aber es ist sinnvoll beides zu kombinieren

Braucht man ein Sanierungsgebiet für ein ISEK?

Nicht zwingend, aber es ist sinnvoll beides zu kombinieren

ISEK und Sanierungsgebiet ist

Eintrittskarte für Städtebauförderung

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



Erstmal

Allgemeines über

Sanierungsgebiete und ISEK's

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



„normale“ und energetische Sanierungsgebiete



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Was ist ein städtebauliches Sanierungsgebiet?

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Ein Gebiet, in dem städtebauliche
Missstände vorliegen.



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Was sind städtebauliche Missstände?

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



Städtebauliche Missstände (gem. §136 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.

(Substanzschwäche)

Katalog der städtebaulichen Missstände

a) Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten



b) bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten



c) Zugänglichkeit der Grundstücke



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Katalog der städtebaulichen Missstände

d) Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn - und Arbeitsstätten



e) Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen, nach Art, Maß und Zustand



f) Die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen



Katalog der städtebaulichen Missstände

g) Die vorhandene Erschließung,



h) Die energetische Beschaffenheit,
die Gesamtenergieeffizienz der
vorhandenen Bebauung und der
Versorgungseinrichtungen des
Gebietes
unter Berücksichtigung der
allgemeinen Anforderungen an den
Klimaschutz und die
Klimaanpassung



Städtebauliche Missstände (gem. §136 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

2. oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
(Funktionsschwäche)

Katalog der städtebaulichen Missstände

a)

Fliesender und ruhender Verkehr



b)

die wirtschaftliche Situation und
Entwicklungsähigkeit des Gebiets
unter Berücksichtigung seiner
Versorgungsfunktion im
Verflechtungsbereich,



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Katalog der städtebaulichen Missstände

c)

die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen



und mit Anlagen des Gemeinbedarfs,
insbesondere unter Berücksichtigung der



sozialen und kulturellen Aufgaben dieses
Gebiets im Verflechtungsbereich.



- § 136 BauGB:
- (1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils (*des BauGb's*) vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die **ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.**
- Wozu dienen die Maßnahmen §136 BauGB Abs(4)?
 - Dass die bauliche Struktur ... nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird
 - Zur Unterstützung der Wirtschafts – und Agrarstruktur
 - Damit die Siedlungsstruktur den Erfordernissen **des Umweltschutzes**, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht
 - Die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird

Wem bringt ein Sanierungsgebiet was?

Als Kommune:

- Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
- 1. die in § [14](#) Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen; =Veränderungssperre, kann Vorhaben des §29 BauGB verhindern:...Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten
- 2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird

Und was bringt uns das?

Als Kommune:

- 2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
- 1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
- 2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § [148](#) Abs. 2 im Zusammenhang steht;
- 3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
- 4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- 5. die Teilung eines Grundstücks.

§ 14 BauGB:

- 1.... kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 (Definition was ein Bauvorhaben ist) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
- 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Das heißt:

Möglichkeit der Unterbindung von Rechtsvorgängen und Ausübung eines Vorkaufsrechts, wenn öffentliche Interessen betroffen sind.

(Muss begründet werden)

Für den Bürger:

- Abschreibungen nach §7h EstG
- Baukosten reduzieren das zu versteuernde Einkommen
- 8 Jahre 9 % = 72%
- und 4 Jahre 7% = 28%
- 12 Jahre = 100 %
- Bzw: 90% in 10 Jahren, bei Eigennutzung §10f EstG

Beispiel: Baukosten : 100.000€

Steuersatz 35%: Steuerersparnis nach 12 Jahren: ca. 35.000€ bei Vermietung
(genaue Berechnung durch Steuerberater)

Was muss die Gemeinde tun?

förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist

die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans

vorbereitenden Untersuchungen durchführen

Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung

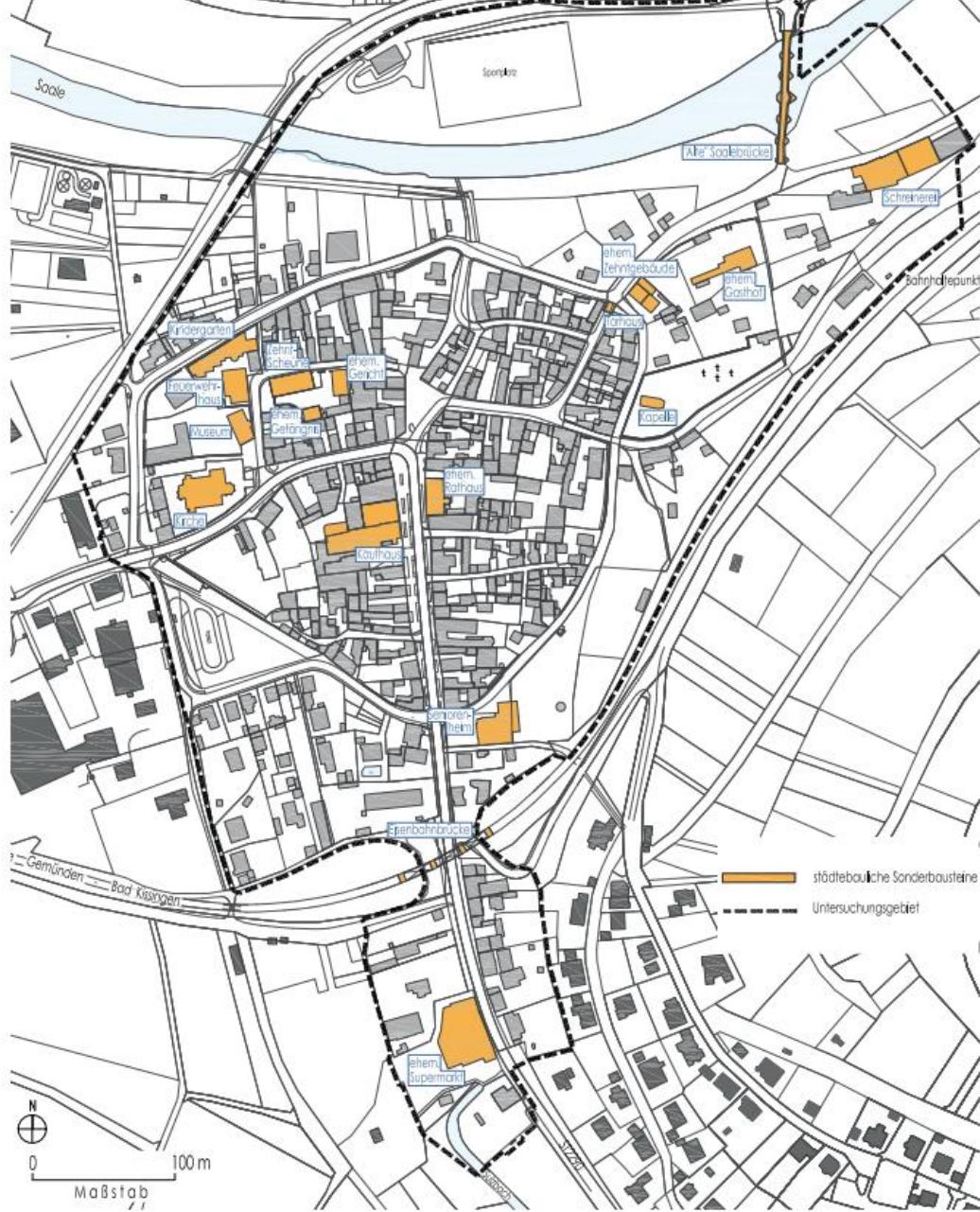
Erörterung der beabsichtigten Sanierung

einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

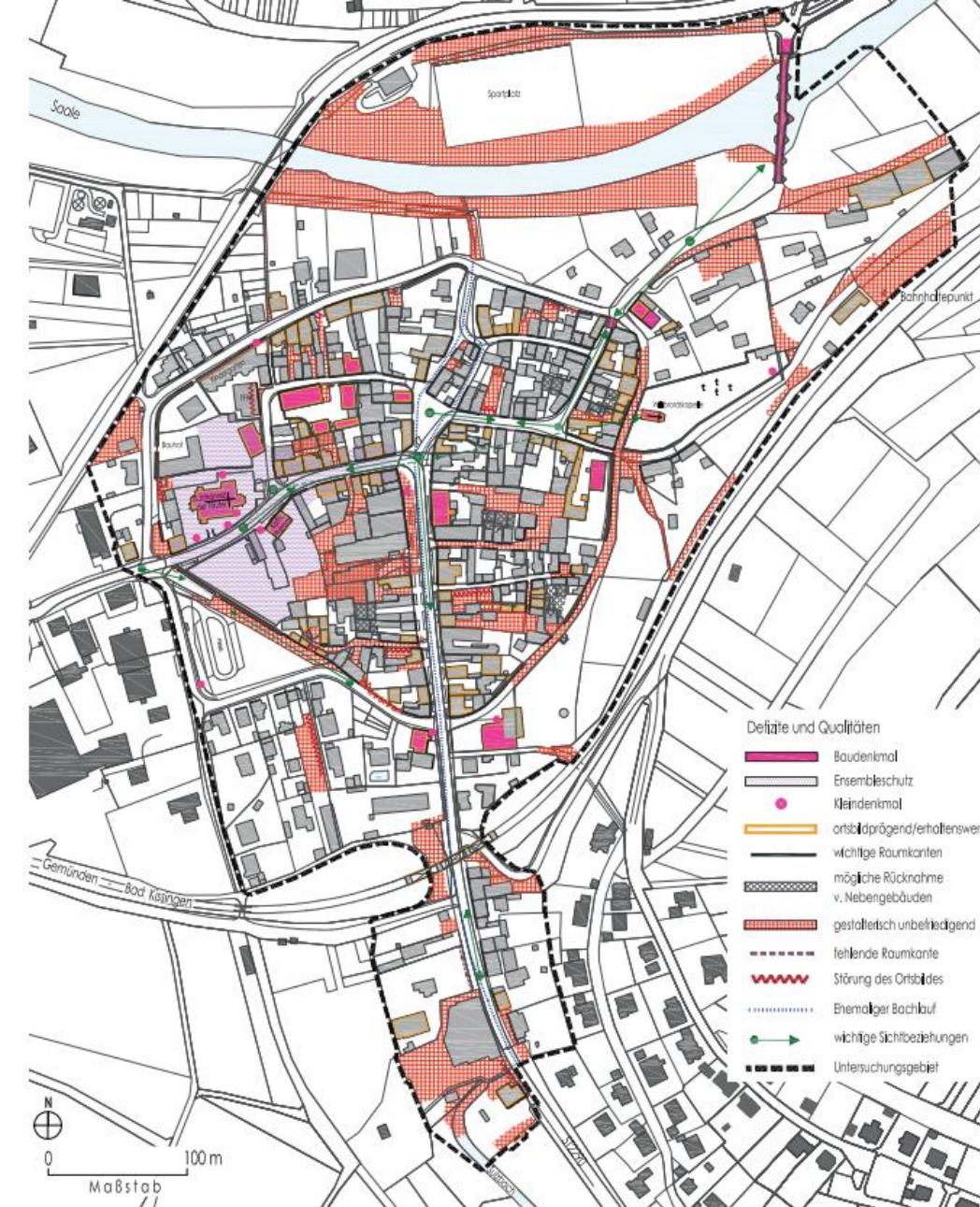
2 INHALT UND UMFANG DER UNTERSUCHUNG



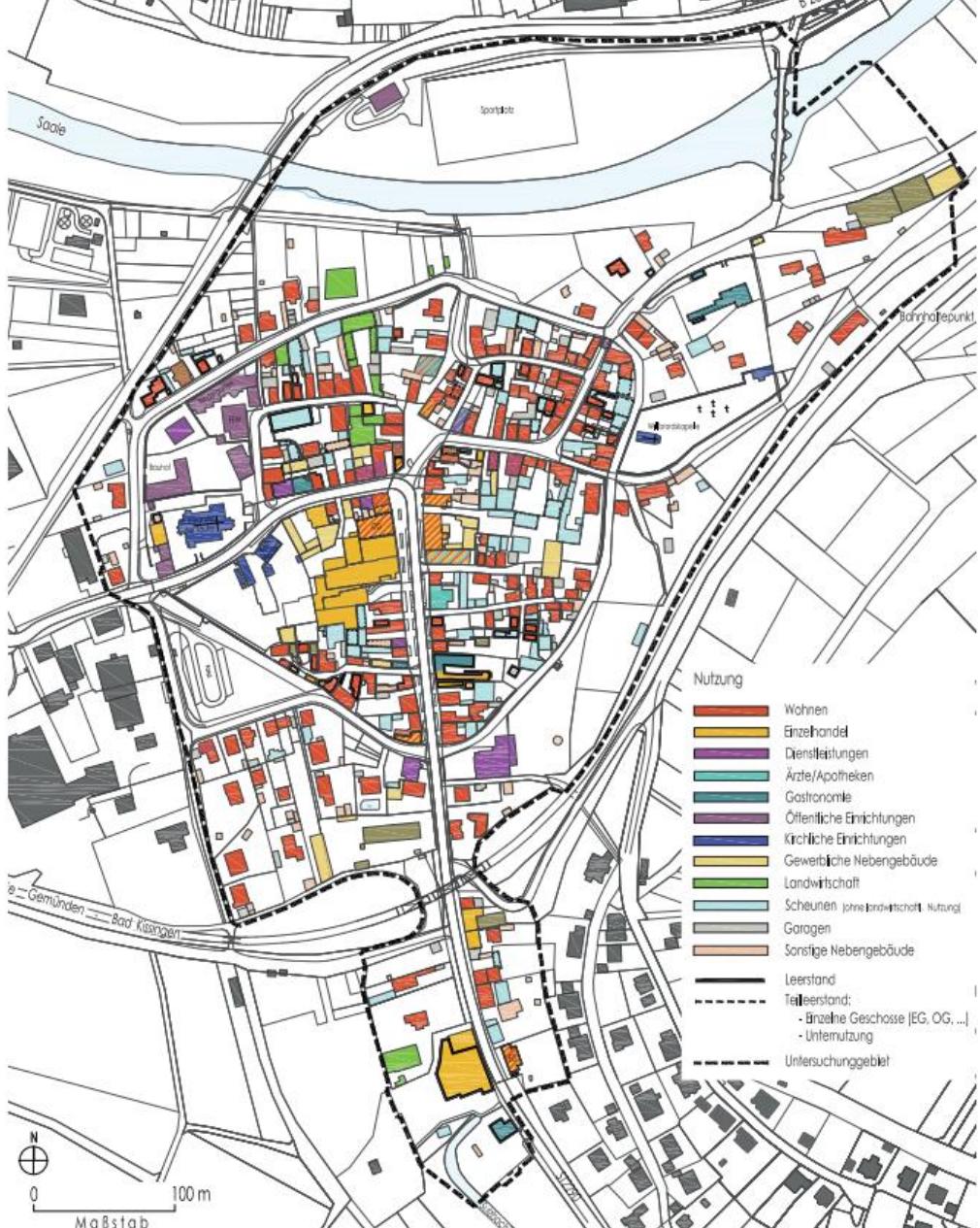
„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



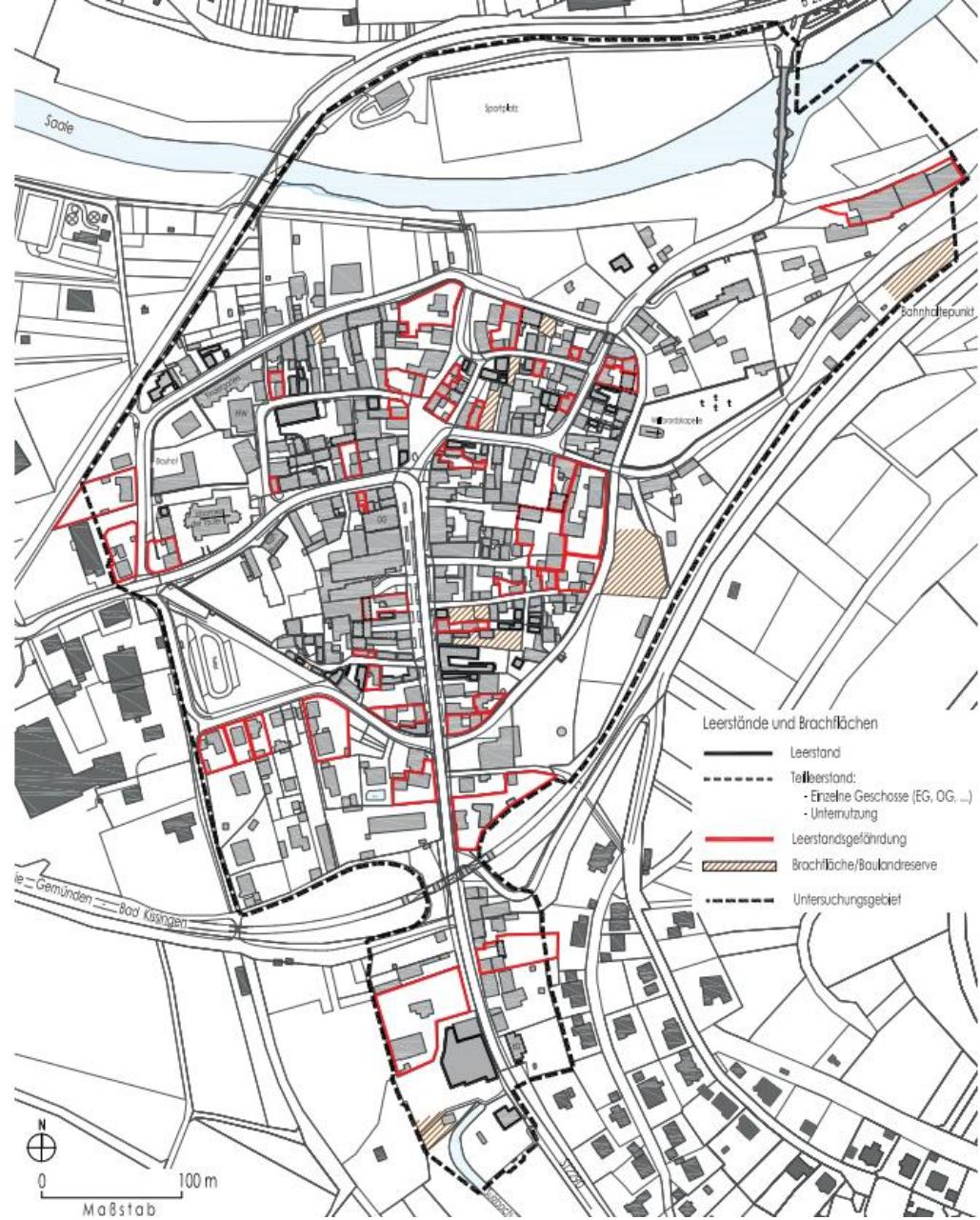
„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



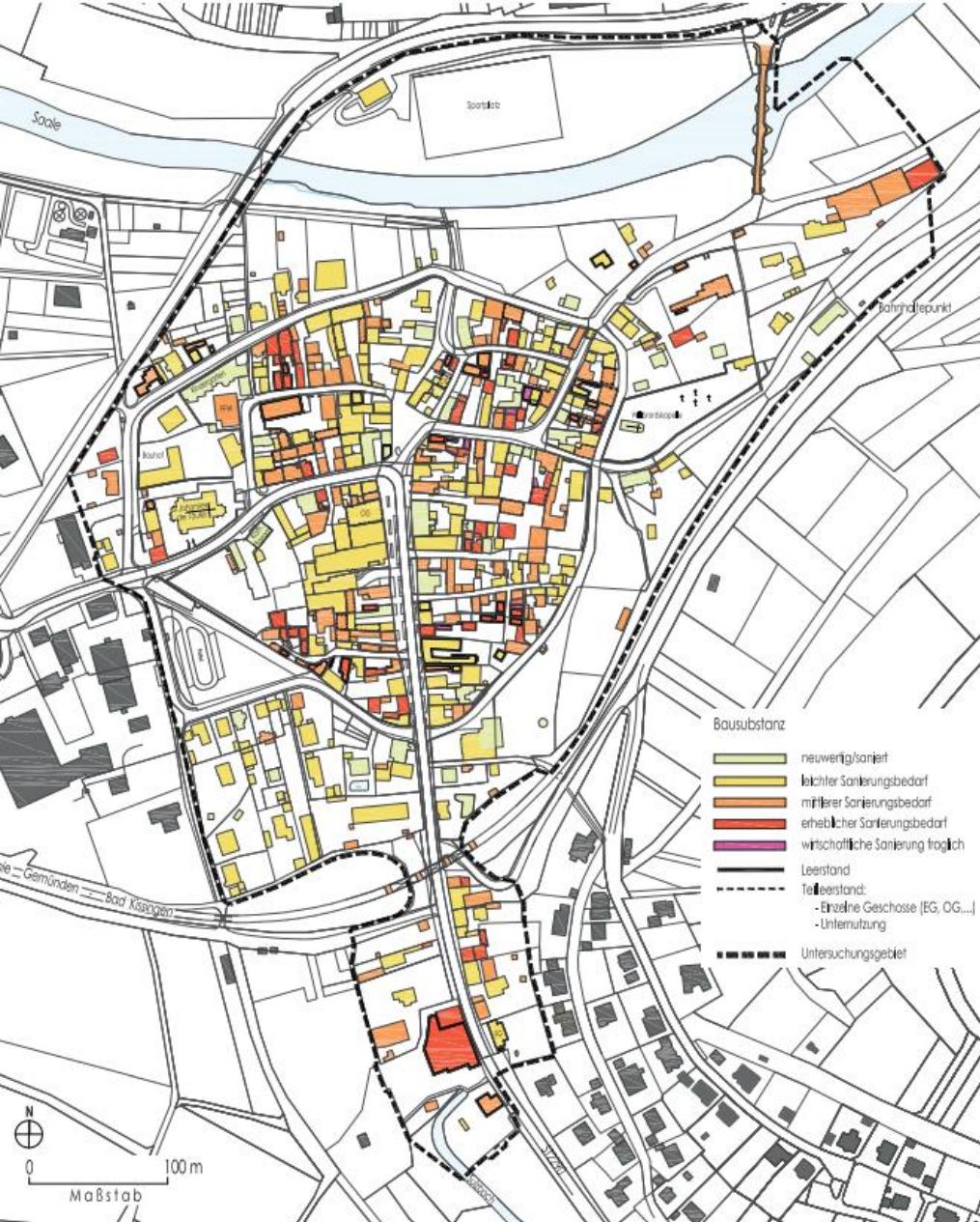
„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



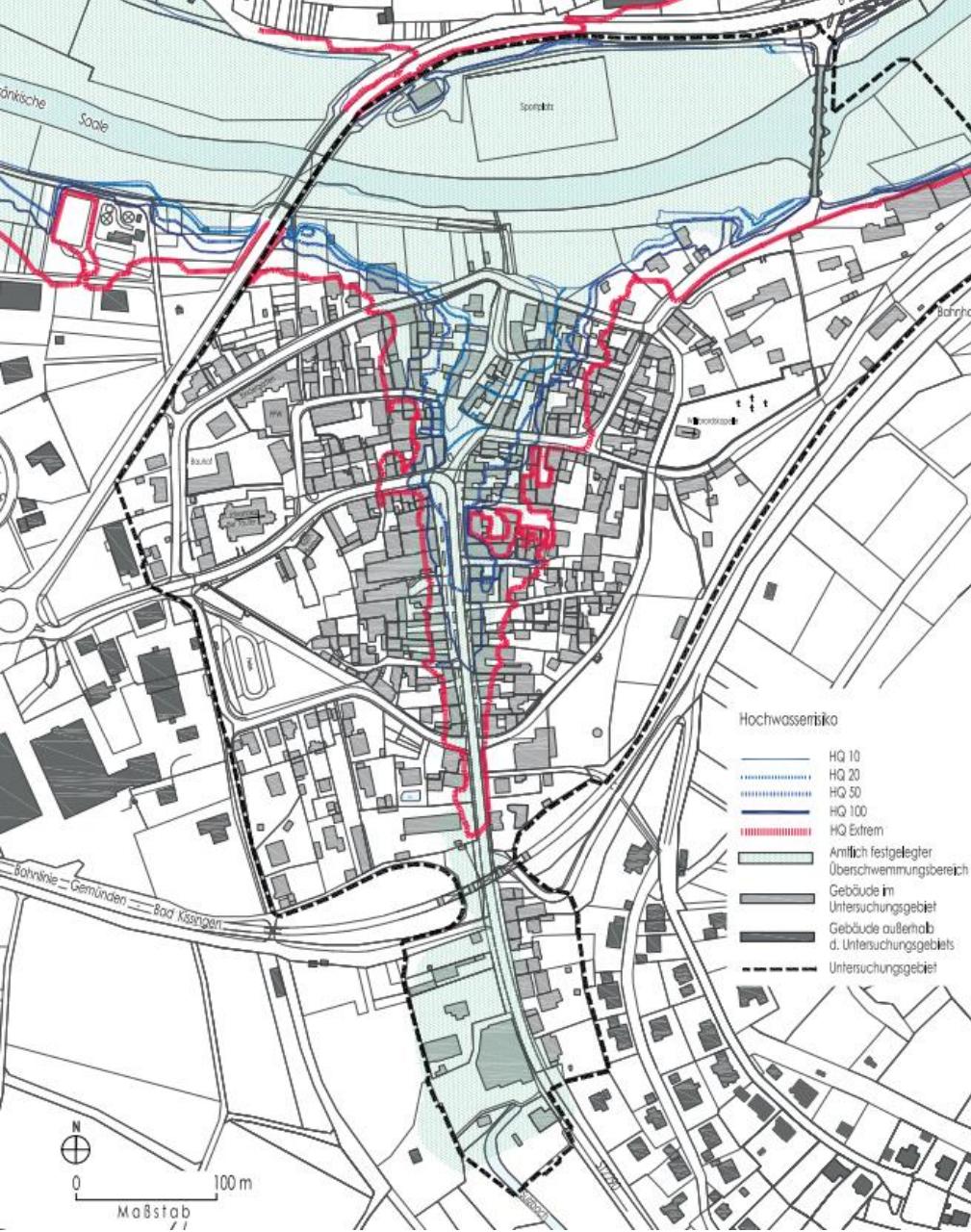
„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

3 Städtebauliche Missstände (Katalog der Missstände) die Sanierungen notwendig machen

Aufgrund der Erhebungen ergeben sich folgende städtebauliche Missstände:

- Im Sanierungsgebiet liegen etliche Gebäude, die sich in einem schlechten, oder sehr schlechten baulichen Zustand befinden. (s. Kartierung)
- Gerade aufgrund der hohen Anzahl an Denkmälern und Ortsbildprägenden Gebäude aus den vergangenen Jahrhunderten ist der energetische Zustand dieser Gebäude schlecht. Hier sind energetische Sanierungen erforderlich.
- Leerstände oder Teilleerstände finden sich gehäuft im Untersuchungsgebiet, insbesondere in den nördlichen und südlichen Bereichen innerhalb der Ringmauer.
- Einige Grundstücke sind ineinander verschachtelt oder haben schlecht Grundstückszuschnitte, bzw. keine Freiflächen. Vor allem Im Süd – Westen des Gebietes liegen Grundstücke ohne eigene Erschließung.
- In den Gassen, vor allem im Ostteil des Altortes fehlen Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sowohl im privaten Bereich, wie auch im öffentlichen Raum.
- Insbesondere im Ostteil des Gebietes haben die Gassen trotz großer Länge keine Wendemöglichkeit, die Erschließungen sind zu eng um ein Aus – oder Einfahren von Fahrzeugen zu ermöglichen.
- Die Belichtung/ Abstandsflächen nach der BayBO sind unzureichend
- Die an das Gebiet angrenzenden Grün – und Freiflächen werden nur unzureichend genutzt und stehen als Erholungsräume nicht zur Verfügung.
- Das Gebiet hat Funktionsverluste, was die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs betrifft. Größere zusammenhängende Flächen für Einzelhandel im Altort fehlen (Ausnahme Kaufhaus Mützel)

6 Festlegung des Sanierungsgebietes

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der eigenen Erhebungen wurde das Sanierungsgebiet so gewählt wie das Untersuchungsgebiet. Als Grundlage hierfür wurden die städtebaulichen Missstände angesetzt, die im Untersuchungsgebiet angetroffen wurden. Daher umfasst das Sanierungsgebiet die Bereiche mit schweren baulichen und gestalterischen Mängeln, sei es an Gebäuden oder im öffentlichen Raum sowie Flächen die zu Freizeit und Erholung erforderlich sind. Kriterium war auch mangelnde Freiflächen, fehlende Flächen für den ruhenden Verkehr sowie ein hoher Versiegelungsgrad.



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

HF Kultur und Freizeit

Den Freizeitwert des Ortes für Einheimische und Fremde steigern – Kulturangebot erweitern und bekannter machen

Wie oben erwähnt, sollen die Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Freizeit und Natur dazu dienen, einen attraktiven Rahmen für die Euerdorfer Bevölkerung und die Besucher des Ortes zu schaffen. Wenn diese Einrichtungen auch von Fremden und künftigen Touristen genutzt werden, ist dies umso besser. Im Focus stehen aber die ortsansässigen Bürger. So soll man in Zukunft auf attraktiven Themenwegen und auf einem Trimm-Dich Pfad die Gemarkung von Euerdorf erkunden können und sich mit den Nachbarkommunen über Wegeverbindungen vernetzen.

Eines der wohl größten Pfade, mit dem der Markt Euerdorf wuchern kann, stellt seine Lage am Wasser – der fränkischen Saale dar. Die Aue zwischen Ortsrand und den beiden Brücken soll als ein „Saalepark“ mit verschiedenen Einrichtungen und Angeboten gestaltet werden.

Ein eklatanter Mangel herrscht in Euerdorf im Hinblick auf Räumlichkeiten für die Bürgerschaft oder Vereine. Das Fehlen eines Versammlungsraumes für Vereine mit Abstellmöglichkeiten und eine kleine Mehrzweckhalle soll durch eine Umnutzung oder einen Neubau gelöst werden. Der Ideenteil des Wettbewerbs hat für dessen Verortung schon wegweisende Ergebnisse gebracht.

Da es in Euerdorf - und auch dies ist ungewöhnlich für einen Ort der Größe - aufgrund von Funden in der Gegend ein kleines geologisches Museum gibt, soll die museale Funktion erweitert und die Infrastruktur um das Museum (z.B. Cafeteria, Werkstattraum für Schulklassen) verbessert werden. Es besteht die Hoffnung, dass durch diese Maßnahmen sich mehr Künstler und kulturelles Leben in Euerdorf entwickelt und private Gebäude wie die Zehntscheune eine sinnvolle Ergänzung für diese Nutzungen ergeben und die angestrebte Entwicklung voranbringen.

HF Tourismus und Naherholung

Erste Schritte in eine touristische Zukunft gehen – Alleinstellungsmerkmale nutzen, schaffen und bewerben

Wie oben erwähnt sind zur Verbesserung der Wohnqualität eine Reihe von Maßnahmen im Bereich Freizeit und Natur geplant, welche aber auch von Touristen genutzt werden können und die Attraktivität des Ortes in diesem Bereich steigern können. Generell sollen Schritte unternommen werden, um für den Ort die Türe in Richtung einer touristischen Entwicklung aufzustoßen. Zwar fehlen Beherbergungsbetriebe und eine gut funktionierende Gastronomie, jedoch bietet sich zum einen die regionale Entwicklung im Verbund mit anderen Kommunen des Tourismusverbandes „Frankens Saalestück“ an, um auf den „Zug“ des Tourismus auf zu springen, zum anderen stellt der Ort selbst mit Ringmauer, historischem Ortsbild und den naturräumlichen Gegebenheiten des Saale Anstoßes und der reizvollen umgebenden Landschaft ein bisher noch nicht gehobenes

Mit den Maßnahmen soll der städtebauliche Missstand des Funktionsverlustes ausgeglichen werden.

HF Verkehr und Mobilität

EUERDORF gut erreichen und sich in EUERDORF leicht und sicher bewegen

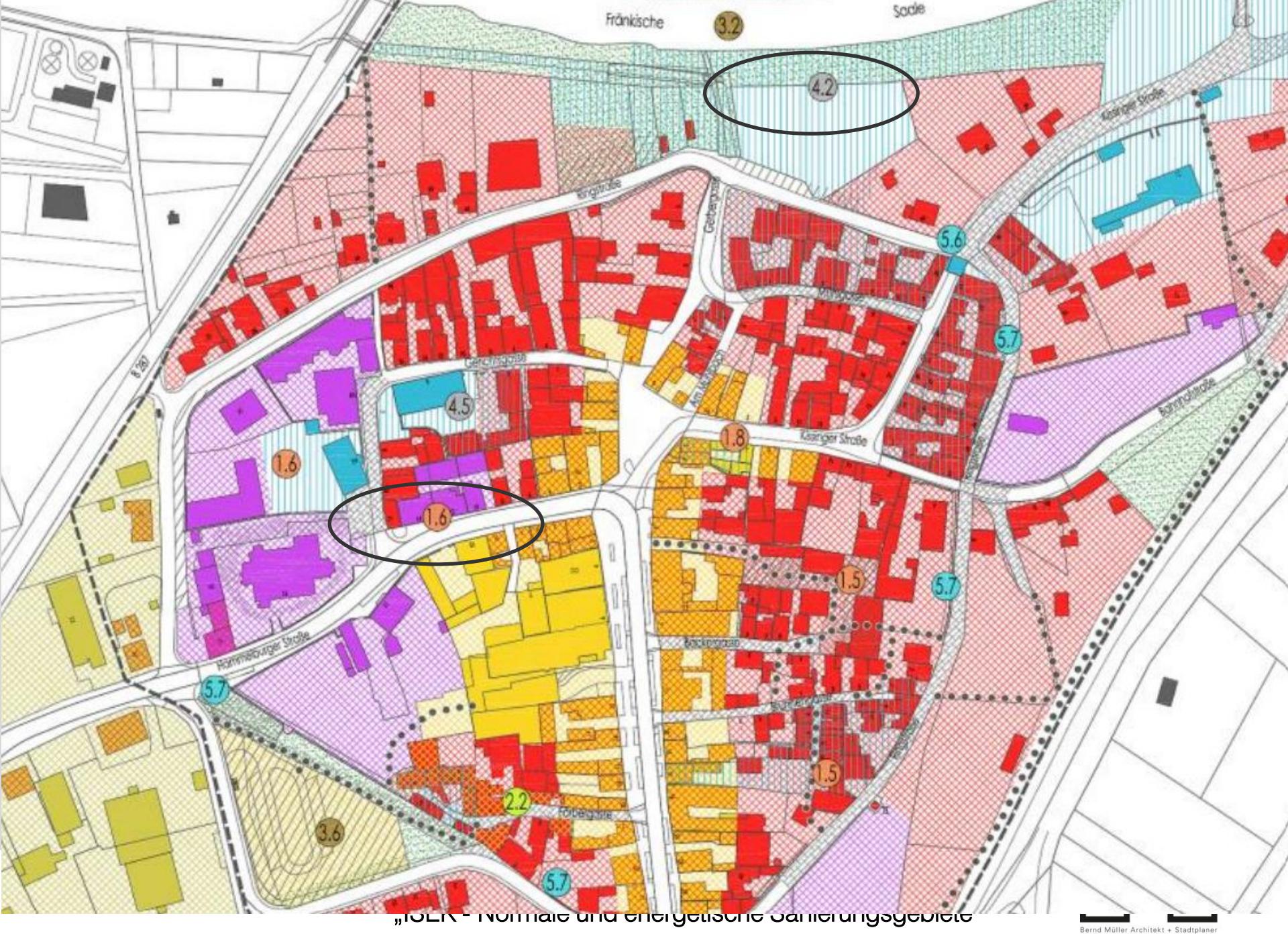
Ein Problem für die städtebauliche Entwicklung stellt die B 287 dar, die zum einen nach Bad Kissingen und zur BAB 7 führt und den Ort gut an das überörtliche Verkehrsnetz in Nord – Süd Richtung anbindet, zum anderen aber auch das Wohngebiet Breet und das Gewerbegebiet Siebenacker von dem Altort trennt. Diese Trennung kann nur abgemildert, jedoch nicht beseitigt werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Fußgängerbrücke über die Saale von Bedeutung, da diese aktuell nur entlang von Fahrzeugen frequentierten Brücken gequert werden kann. Hier soll eine neue, nur den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltener Steg neue Möglichkeiten schaffen, nicht nur das andere Saaleufer zu erreichen, sondern auch das Wohngebiet Breet.

Ebenfalls „Fluch und Segen“ ist die Schweinfurter Straße, die mit ihrer großen Frequenz und dem breiten Straßenraum die Einkaufsstraße von Euerdorf darstellt, und damit auch viel Verkehr in den Ort bringt, mit dem immer die Gefahr von Unfällen einhergeht, was unlängst sich traurigerweise in einem Unfall mit Todesfolge bestätigt hat. Hier sollen in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde Maßnahmen ergriffen werden, um eine Verkehrsberuhigung zu erzielen.

Gerade durch die Attraktivität als Einkaufsstandort und Marktflecken kommt es vor allem an den Wochenenden zu Parkplatzengpässen. Ein Stellplatzfehlbedarf ist aber auch durch die enge bebaute Ortslage vorhanden, die dazu führt, dass etliche Grundstücke mit Bebauung im Altort über keine eigenen Stellplätze verfügen.

Daher wurde ein Verkehrskonzept in Auftrag zu gegeben, um zum einen den „gefühlten“ Fehlbedarf zu verifizieren, zum anderen aber auch, um verlässliche Aussagen darüber zu bekommen, wo z.B. Quartiersparkplätze nötig sind und Geschäfte Stellplätze brauchen. Erste Überlegungen, wo diese innerörtlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sein könnten wurden bereits gemacht. Das Gutachten soll aber auch Aussagen darüber machen, wie eine bessere Verbindung des ÖPNV mit dem Bahnhaltepunkt erreicht werden kann. Ein gutes Flächenangebot für einen Zentrums nahmen Standort des ruhenden Verkehrs stellt der Spitzgarten dar. Aufgrund der Höhendifferenz könnten dort zwei Parkebenen und ein Busparkplatz realisiert werden.

Generell will man das Potenzial des Bahnanschlusses besser nutzen und die Akzeptanz durch Verbesserung der Ein- und Ausstiegsqualität und der Bewältigung des Weges nach Hause durch neue Mobilitätsangebote wie bus - shuttles und ebikes erhöhen. Ein Wegekonzept für Fußgänger und



Projekte nach Handlungsfeldern

① Wohnen und Siedlungsstruktur

①.1 Wohnraum für Senioren, junge Erwachsene und Familien

①.2 Innerörtlicher Wohn- und Lebensraum/ besonderes Wohnen

①.3 Wohnraum für Flüchtlinge und Asylanwärter

①.4 Sozialer Wohnraum

①.5 Erweiterung der Nutzungsflächen
Bäcker- und Brunnengasse

~~Verlagerung öffentlicher Gebäude und Nutzungen /~~

①.6 Neustrukturierung der Standorte

①.7 Innerörtliches Beleuchtungskonzept

①.8 "Marthahäusle"

② Gewerbe und Einzelhandel

②.1 Stärkung von Einzelhandel und Handwerk

②.2 Aufwertung und Entwicklung der Färbergasse

②.3 Gewerbe-Start-Up-Zentrum

③ Verkehr und Mobilität

③.1 Parkraumentwicklung

③.2 Flussübergang

③.3 Verkehrsraumentwicklung

③.4 Bahnhaltepunkt und Umfeld

③.5 Wegekonzept

③.6 Park- und Grünraumentwicklung
Spitzgarten

④ Kultur und Freizeit

④.1 Wander- und Innenwege

④.2 "Saale-Park"

④.3 Räumlichkeiten für Vereine und Gruppen

④.4 Räumlichkeiten für Kunst und Kultur

④.5 Zehntscheune

⑤ Tourismus und Naherholung

⑤.1 Infrastruktur für Tourismus und Naherholung

⑤.2 Camping

⑤.3 Beherbergung und Übernachtung

⑤.4 Instand- und Inwertsetzung historischer Bausubstanz
Bausubstanz und Raumstrukturen

⑤.5 Beleuchtungskonzept für historische Gebäude

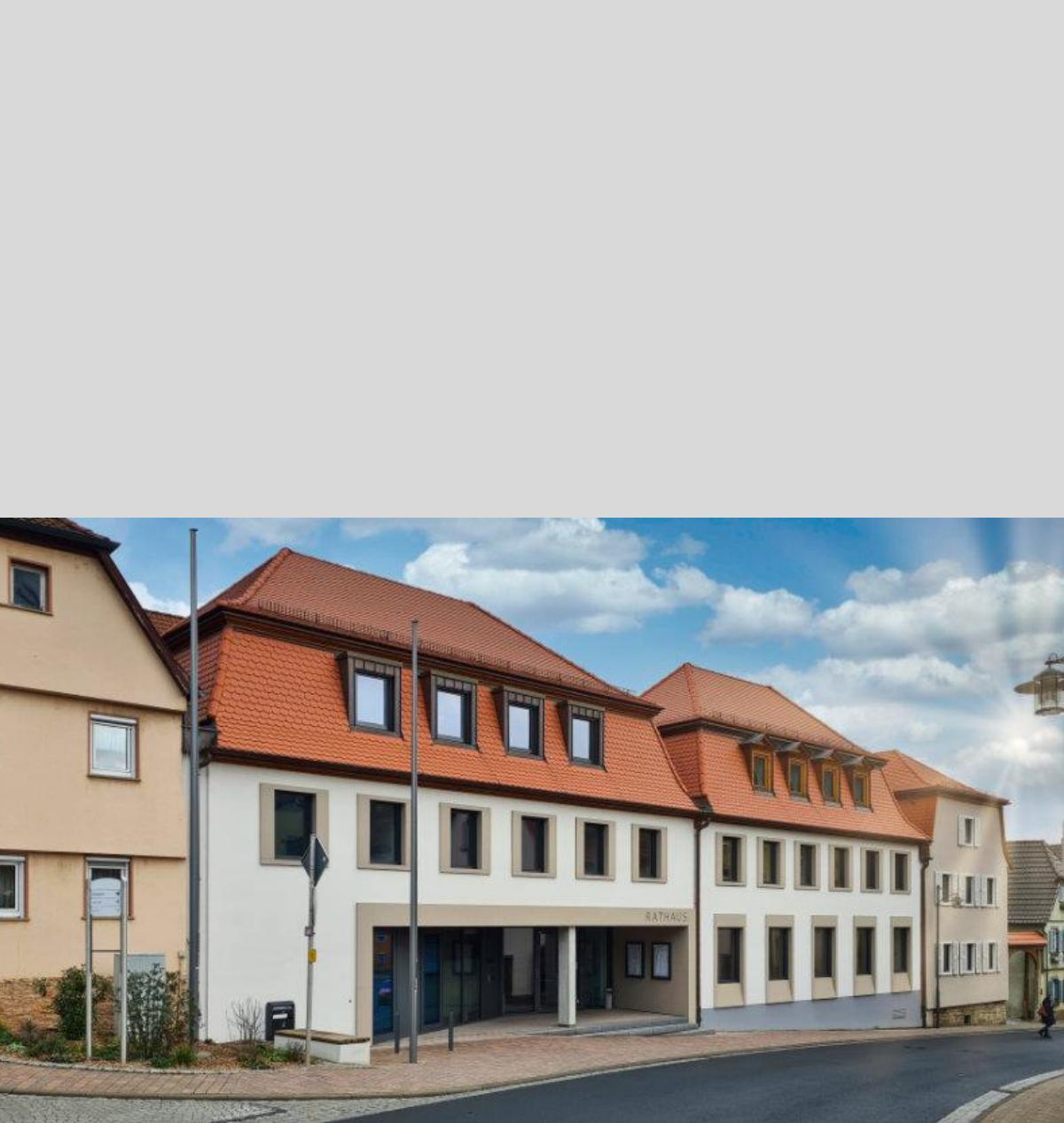
⑤.6 Torturm

⑤.7 Gestaltungskonzept Ringmauer

⑥ Natur, Ökologie und Energie

⑥.1 Energiekonzept

⑥.2 Grünraum und öffentliches Grünkonzept



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Förderungen (Regel 60%) für

Gestaltung von
Freiflächen

Soziale Einrichtungen

Sanierungsberatungen

Entsiegelungen

In städtebaulichen
Erneuerungsgebieten
Gebäudeabbrüche und
Erschließung

Verbesserung
Verkehr und
Parkplätze

Freizeitanlagen

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Energetische Sanierungsgebiete

(seit 2013)

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



Handlungsfelder der energetischen Stadtsanierung

Durch die Verknüpfung unterschiedlicher Handlungsansätze eröffnet die Energetische Stadtsanierung vielfältige Möglichkeiten weitere Ziele der integrierten Stadtentwicklung voranzubringen.

So können Maßnahmen zur energieeffizienten Sanierung des Gebäudebestands mit solchen klimagerechter Mobilität sowie Grün- und Freiraumentwicklung zusammengedacht werden. Im Sinne einer „Kultur der Energetischen Stadtsanierung“ sollen integrierte und ganzheitliche Strategien zum Standard einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung für eine zukunftsfähige Entwicklung von Quartieren und klimabewusstem Verbrauchsverhalten werden.

Handlungsfelder der energetischen Stadtanierung



ENERGETISCHE SANIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDES

+



ENERGIEEFFIZIENTE WÄRMEVERSORGUNG

+



KLIMAGERECHTE MOBILITÄT

+



FÖRDERUNG KLIMABEWUSSTEN VERBRAUCHSVERHALTENS

+



ENERGIEEFFIZIENTE STROMNUTZUNG

+



EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN

+



EINBETTUNG IN DIE NACHHALTIGE STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG

-

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“



Quartierskonzepte als erster Schritt zur Ausweisung von Sanierungsgebieten

Finanzielle Anreize für private Hauseigentümer erschließen

Arbeitshilfe für die Praxis

Begleitforschung Energetische Stadtanierung

August 2019

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Anlass und Zielsetzung

Der Anschub energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand ist eine wichtige Zielsetzung der Förderprogramme zur Energetischen Stadtanierung. Insbesondere in Quartieren, die überwiegend vom privaten Einzeleigentum geprägt sind, erweist sich dies als besondere Herausforderung. Private Eigentümer* zu motivieren, ihre Gebäude energieeffizient zu gestalten, ist schwierig. Individuelle Lebenssituationen, unklare Perspektiven der längerfristigen Gebäudenutzung und insbesondere wirtschaftliche Fragen bestimmen die Bereitschaft, energetische Maßnahmen im eigenen Haus durchzuführen.

Über das KfW-Programm 432 werden mit integrierten energetischen Quartierskonzepten und Sanierungsmanagements vielfältige Aktivierungsstrategien erprobt und Beratungsangebote aufgebaut. Die Erfahrungen zeigen, dass zum einen die Kombination mit Maßnahmen zum altersgerechten Umbau oder zur Steigerung der Attraktivität öffentlicher Räume im Quartier eine Impulswirkung entfalten kann. Zum anderen sind niedrigschwellige finanzielle Anreize ein wichtiger Hebel um Privateigentümer für die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen zu gewinnen.

Über kommunale Förderprogramme, die passgenau auf die Bedarfe der Quartiere ausgerichtet sind, lassen sich – ergänzend zu den KfW-Mitteln aus dem Gebäudesanierungsprogramm – wirksame Impulse setzen.

Attraktiv kann es für private Eigentümer auch sein, wenn Kommunen ihnen eine erhöhte steuerliche Abschreibung zugänglich machen. Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist für private Eigentümer, egal ob sie ihre Immobilie vermieten oder selbst nutzen, eine erhöhte steuerliche Abschreibung möglich. Die rechtlichen Grundlagen hierzu liegen im Besonderen Städtebaurecht, erster Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ (§§ 136–164b BauGB)**.

Integrierte energetische Quartierskonzepte können ein wichtiger Impuls für die Ausweisung von Sanierungsgebieten sein. Ein großer Teil der inhaltlichen Grundlagen, die dafür erforderlich sind, kann bereits mit den Quartierskonzepten erarbeitet werden. Ein begleitendes Sanierungsmanagement unterstützt die Kommune in der praktischen Umsetzung.

Das Wichtigste in Kürze

- diesen Kredit können Sie nicht mehr beantragen

! Keine Fortführung der Förderung

Der Bund hat beschlossen, 2024 keine weiteren Mittel für das Programm "Energetische Stadtanierung" im Bundeshaushalt zur Verfügung zu stellen. Auch für die Folgejahre sind bislang keine Mittel vorgesehen. Damit können in den Programmen 201, 202 und 432 keine Anträge gestellt werden.

Bereits zugesagte Zuschüsse sind von diesen Beschlüssen nicht betroffen.

Für die Finanzierung energetischer Maßnahmen stehen Kommunen und kommunale Unternehmen weiterhin die bestehenden KfW-Programme im Bereich Klima und Umwelt sowie die Kreditprogramme [IKK](#) bzw. [IKU](#) zur Verfügung.

– Formulare und Downloads

– Merkblätter

Dokument	Bestellnummer
Merkblatt Energetische Stadtanierung - Zuschuss (PDF, 320 KB, barrierefrei)	600 000 2110

Arbeitsschritte: Was ist beim Verfahren zu beachten?

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes als Grundlage für die indirekte Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen über die erhöhte steuerliche Abschreibung erfordert eine gute inhaltliche Vorbereitung, für die das energetische Quartierskonzept genutzt werden kann. Aber auch die Einhaltung der über das Städtebaurecht vorgegebenen formalen Verfahrensschritte ist zu beachten.

Integriertes energetisches Quartierskonzept als inhaltliche Basis

Zunächst wird ein integriertes energetisches Quartierskonzept erstellt, das durch Ratsbeschluss zur Richtschnur für das kommunale Handeln wird. Das Konzept bietet einen Überblick zur sozialen und städtebaulichen Situation und zu energetischen Entwicklungspotenzialen des Quartiers. Es dient dazu, Maßnahmen zu benennen und Empfehlungen zur aktiven Umsetzung zu geben.

Wenn schon vor oder während der Ausarbeitung des Quartierskonzeptes klar ist, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes angestrebt wird, sollte die Kommune die inhaltlichen Anforderungen an das Quartierskonzept entsprechend ausrichten. So lässt sich im Zuge der Konzepterstellung bereits ein wesentlicher Teil der erforderlichen inhaltlichen Grundlagen erarbeiten. Eine fachliche und zeitliche Abstimmung bei der Erarbeitung des Quartierskonzepts und der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) kann neben inhaltlichen ggf. auch finanzielle Synergien erschließen.

Vorbereitende Untersuchungen als formale Voraussetzung

Damit ein Quartier als Sanierungsgebiet festgesetzt werden kann, sind gem. § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Die rechtlichen Anforderungen an Inhalt und Verfahren zur Ausarbeitung einer VU sind im Baugesetzbuch geregelt. Beginn des Verfahrens ist der **Einleitungsbeschluss** (§ 141 Abs. 3 BauGB), der vom Rat zu treffen und öffentlich bekannt zu machen ist.

Bei der Ausarbeitung der VU kann auf die Aussagen aus dem integrierten energetischen Quartierskonzept zurückgegriffen werden. Nutzbare Inhalte sind beispielsweise:

- Daten zur Bevölkerungsstruktur
- Bestandsaufnahme zu Beschaffenheit und Energieverbrauch der Gebäude
- Ziele der Energetischen Stadtanierung und Maßnahmenkonzept

IEQ

Integriertes energetisches Quartierskonzept als inhaltliche Basis.

Auf bereits bestehende Konzepte wie ISEK oder Dorferneuerung kann zurückgegriffen werden.



Verfahrensablauf wie bei „normalem“ Sanierungsgebiet“

Die Gemeinde vermutet städtebauliche Missstände und legt eine Untersuchungsgebiet fest. Erst nach Vorliegen ausreichender Daten, kann ein Sanierungsgebiet festgelegt werden.

Auf der Basis der mit dem Quartierskonzept zusammengetragenen Fakten muss in der VU die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geprüft werden. Die VU bildet die Grundlage für die Beurteilung, inwieweit **städtische Missstände** (§ 136 Abs. 2 BauGB) vorliegen, die über die Sanierung zu beheben sind. Seit der Baurechtsnovelle 2013 können „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ (§ 136 Abs. 2 Buchst. h BauGB) einen städtebaulichen Missstand begründen.

Die inhaltlichen Anforderungen an eine VU sind im § 141 BauGB formuliert. Neben der Begründung der **Notwendigkeit der Sanierung** sind die sozialen, strukturellen, städtebaulichen und die klimaschützenden **Sanierungsziele** sowie Maßnahmen zu deren Umsetzung darzulegen. Außerdem muss die **Durchführbarkeit** der Sanierung aufgezeigt werden.

In der VU muss erörtert und begründet werden, welches Sanierungsverfahren – das **vereinfachte Verfahren** oder das **umfassende Verfahren** – angewendet werden soll (§ 142 Abs. 4 BauGB). Beide Verfahren ermöglichen eine erhöhte steuerliche Abschreibung von Maßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen. Der Klimaschutz ist entsprechend in den Sanierungszielen zu benennen. Im umfangreichen Verfahren können zusätzliche Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden und die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a) kommen zum Einsatz (z. B. Grundbucheintrag, Vorkaufsrecht, Ausgleichsbeträge).

Neben der Zusammenstellung der inhaltlichen Grundlagen muss im Rahmen der VU außerdem eine **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB)** erfolgen.

Abgeschlossen wird das Verfahren mit **Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets** mit der **Aufstellung der Sanierungssatzung** (§ 142 BauGB) und ihrer amtlichen Bekanntmachung.

Öffentlichkeitsarbeit und Transparenz im Prozess

Schon während der Ausarbeitung des Quartierskonzepts sollten die Entwicklungsabsichten mit den Bewohnern des Quartiers besprochen werden. Umsetzungshemmnisse können dann rechtzeitig erkannt und überwunden werden. Durch den Einsatz des Sanierungsmanagements kann die Kommune auf eine weitere Kommunikationsebene mit dem Quartier zurückgreifen. Eine solche „Vertrauensstelle“ wird dann auch zum Vermittler zwischen dem Quartier und der Kommune. Durch das gewonnene Vertrauen kann auch die Bereitschaft erhöht werden, Maßnahmen am eigenen Wohngebäude anzugehen.

Energetische Beschaffenheit, Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und der Klimaanpassung können einen städtebaulichen Missstand begründen.

In einer Begründung muss die **Notwendigkeit** der Sanierung sowie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen und klimaschützenden Sanierungsziele sowie die **Maßnahmen zu deren Umsetzung** dargelegt werden, sowie die **Durchführbarkeit** der Sanierung!



Neben den städtebaulichen Erhebungen sind auch Erhebungen über die energetische Beschaffenheit der Gebäude erforderlich, aber auch weitere, energierelevante Daten über das Gebiet und Maßnahmen was hier verbessert werden kann

Heizungsarten

Energienetze

bekannte Heizungsformen

Beleuchtung

Energienetze (Gas, Fernwärme etc.)

Ggf. Mobilität

Versiegelung

**Schattenspendende Begrünung
„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“**



Checkliste: Wann ist die Kopplung von Energetischer Stadtsanierung und Sanierungsverfahren sinnvoll?

Eine Kopplung von Energetischer Stadtsanierung und Sanierungsverfahren ist nur dann erfolgversprechend, wenn zu erwarten ist, dass die steuerliche Abschreibung als Anreiz funktioniert. Folgende Rahmenbedingungen im Gebiet bilden gute Voraussetzungen für den Ansatz:

- hoher Anteil an selbst genutztem privatem Eigentum,
- schlechter energetischer Ausgangszustand der Gebäuden (hohe CO₂-Emissionen und hoher Energieverbrauch) zeichnet sich als städtebaulicher Missstand ab,
- dominierende Baualtersgruppen vor erster Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977,
- hinreichende finanzielle Leistungsfähigkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer,
- geringe Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohnern, die nicht von steuerlicher Abschreibung profitieren (z. B. Studierende, Rentner, Geringverdienende, Transferleistungsempfänger),
- Stadtquartier im sich vollziehenden oder absehbaren Generationenwechsel.

Achtung Latte nicht zu hoch legen:

Die Kommune muss die Anforderungen stemmen können, reine Beglückung der Bürger mit „Steuergeschenken“ ist unzulässig.

Bürger müssen mitziehen können!

Und die Ziele müssen erreichbar sein!

Standards für Abschreibung müssen festgelegt werden (EnEV, KFW...)

Mehr Arbeit für Kommune (Verwaltung)

STRAUSSFURT

WESTLICHER ORTSKERN

Referenzprojekt*



© DSK-Büro Weimar

STADT: Landgemeinde | gering dynamisch ländlich geprägt **QUARTIER:** bis 10 ha | Wohnsiedlung 1920er–1940er | selbstgenutztes Einzeleigentum*



Konzepterstellung:
Aug 2015–Aug 2016

Sanierungsmanagement:
Mai 2017–Mai 2020

Verlängerung:
Sept 2020–Aug 2022

Das Projekt in Kürze

Die Gemeinde Straußfurt hat sich zum Ziel gesetzt, energetische Anforderungen mit städtebaulichen, demografischen und klimatischen Fragestellungen zu verknüpfen und somit zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität sowie zum Klimaschutz beizutragen. Besondere Anforderungen bestehen dabei durch einen hohen Anteil an Privateigentümern (90 %).

Die Beteiligten

Die Gemeinde steuert den Prozess in enger Abstimmung mit dem Sanierungsmanagement. Dieses wird durch den Sanierungsträger sowie eine externe Energieberaterin geleitet. Fragen der Öffentlichkeitsarbeit sowie Entscheidungen über mögliche Maßnahmen werden zudem in einer Lenkungsgruppe, bestehend aus der Verwaltung, Gemeinderäten, Vertretern der Verwaltungsgemeinschaft Straußfurt und dem Sanierungsmanagement, besprochen.

Energetische Sanierung

- Sanierung öffentlicher Bauten
- Sanierung Wohngebäude
- Kopplung mit barrierefreiem Wohnraum

Stromnutzung

Sept 2020–Aug 2022

Energetische Sanierung

- Sanierung öffentlicher Bauten
- Sanierung Wohngebäude
- Kopplung mit barrierefreiem Wohnraum

Stromnutzung

- Modernisierung in Gebäuden

Erneuerbare Energien

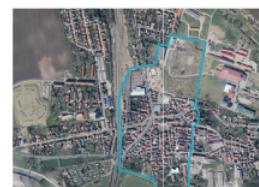
- Photovoltaik
- Solarthermie

Mobilität

- Ausbau Infrastruktur Radwegenetz
- Stärkung des Umweltverbunds

Aktivierung

- Beratung für Eigentümer
- Klimaschutzaktionen/Umweltbildung



* Weitere Informationen zur Typisierung der Projekte finden Sie unter www.energetische-stadtsanierung.info

 Energetische
Stadtsanierung

 Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

 KfW

 BBSR

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“


Bernd Müller Architekt + Stadtplaner

Sanierungsberatung

Planen Sie die Sanierung oder Umnutzung Ihres Gebäudes? Im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit der Beratung durch einen Stadtplaner/Architekten. Für den Eigentümer ist die Beratung kostenlos. Die Beratungshonorare werden vom Markt Mömbris und der Städtebauförderung übernommen.



Mömbris, Hauptstr. 44

Sanierungsgebiet

Liegt Ihr Gebäude im Sanierungsgebiet? Den Plan mit dem Geltungsbereich für Beratungsleistungen, Förderung und steuerl. Vergünstigung finden Sie im Internet zum Download hier bereitgestellt:

<https://www.moembris.de/seite/275668/auslegungen.html>



Geltungsbereich Sanierungsgebiet Markt Mömbris

Kommunale Förderung

Ziel des Programms ist die Förderung bei Erhaltung, Sanierung und gestalterischen Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen. Dazu zählen Maßnahmen an Fassaden einschließlich Fenster und Türen, Dächern einschließlich Dachaufbauten, Hoftoren und Hofeinfahrten, Einfriedungen, Treppen und Begrünung.

Fördervoraussetzungen und Förderhöhe:

- Vorliegen einer Sanierungsmaßnahme
- Durchführung einer Sanierungsberatung
- Vorlage von Maßnahmenbeschreibung, Kostenzusammenstellung, Lageplan und Bestandsfotos beim Markt Mömbris
- Die Maßnahme entspricht den Vorgaben der Gestaltungsfibel
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Zuschuss: bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, max. 20.000 € je Einzelobjekt

Umfassende Sanierungen

Weitere Fördermittel stehen über das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ für umfassende Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung.



allg. Beispiel für umfassende Sanierung vorher/nachher



Steuerliche Vergünstigungen

Gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz besteht die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet erhöhte Abschreibungen geltend zu machen. Begünstigt werden Aufwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes.

Voraussetzungen:

- Vorliegen einer Sanierungsmaßnahme
- Durchführung einer Sanierungsberatung
- Vorlage von Maßnahmenbeschreibung, Kostenzusammenstellung, Lageplan und Bestandsfotos beim Markt Mömbris
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung nach § 7 h EStG und Vorlage der Rechnungen nach Abschluss der Sanierung beim Markt Mömbris
- **Ausstellen der Bescheinigung** nach Prüfung der Rechnungen durch den Markt Mömbris
- Geltendmachung des Eigentümers beim Finanzamt
- **Achtung:** Nicht vereinbarte Änderungen oder Maßnahmen können rückwirkend nicht bescheintigt werden!



Mömbris, Bahnhofstr. 26

Sanierungssatzung

Der Markt Mömbris ist mit den Ortsteilen Mömbris und Mensengesäß in die Städtebauförderung eingestiegen und hat für den Altortbereich von Mömbris und Mensengesäß ein Sanierungsgebiet festgesetzt. Die Festsetzung eröffnet dem Grundstückseigentümer im Altortbereich Beratungsangebote, Fördermöglichkeiten und steuerliche Vergünstigungen, die in dieser Informationsbroschüre näher erläutert werden. Des Weiteren stellt die Sanierungssatzung der Kommune Instrumente zur Aufwertung des Ortskerns zur Verfügung. So bedürfen im Sanierungsgebiet folgende Maßnahmen der Sanierungsgenehmigung:

- baugenehmigungspflichtige Vorhaben und Carports
- Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten
- Grundstücksteilungen
- erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen
- schuldrechtliche Verträge über das Grundstück, das Gebäude oder Gebäudeteile,
- Bestellung eines belastenden Rechts am Grundstück



Mömbris, Friedhofstr. 2 vor und nach der Sanierung

Gestaltungsibel

Der Markt Mömbris hat im Rahmen der Städtebauförderung eine Gestaltungsibel erstellt, die eine Vielzahl von Positivbeispielen mit ortstypischen Baudetails zur gestalterischen Aufwertung sowie zur Bewahrung des Ortsbildes zeigt.

Planen Sie die Sanierung des Daches, den Austausch von Fenstern und Türen, die Neugestaltung der Fassade oder die Herstellung von Außenanlagen? Die Gestaltungsibel soll Ihnen zur Anregung dienen und ist die Grundlage für eine Förderung aus dem Kommunalen Programm.

Kontakt und Anfragen:

Markt Mömbris

Bauamt

Frau Naumann

Schimborner Str. 6

63776 Mömbris

Tel. 06029/705-21

Sindy-naumann@moembris.bayern.de

www.moembris.bayern.de/staedtebaufoerderung/

Die einzelnen Angebote können auch nebeneinander in Anspruch genommen werden.

Diese Broschüre dient lediglich der Erstinformation und ersetzt keine persönliche und steuerliche Beratung.



„ISER - INNOVATIVE UND ENERGETISCHE SANIERUNGSGEDEIE“

Markt Mömbris

Markt der Möglichkeiten



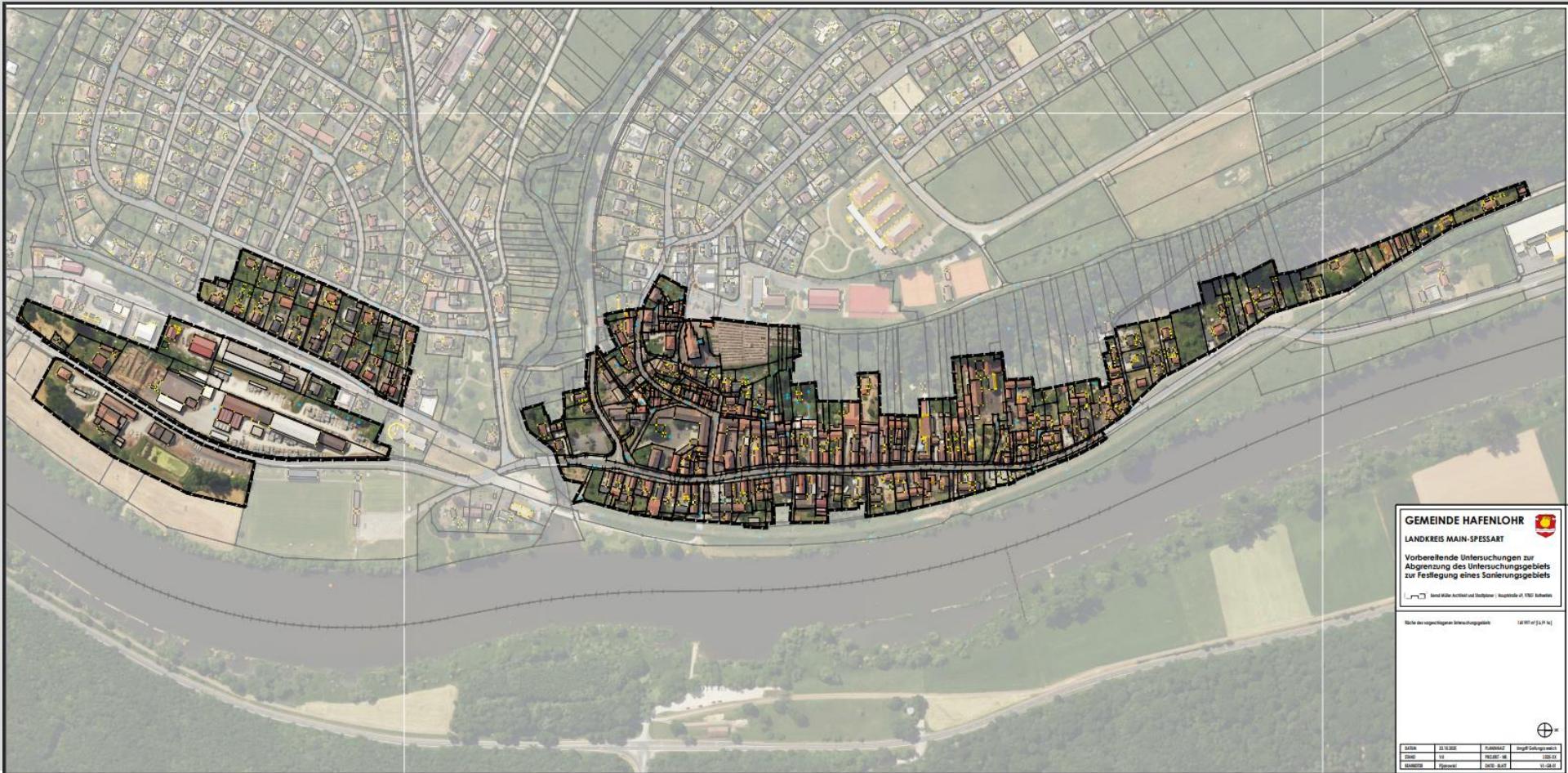
Sanierung und Umnutzung

im Ortskern von Mömbris und Mensengesäß



Sanierungsberatung
Kommunale Förderung
Steuerliche Vergünstigungen

Flächen Hafenlohr ca. 17 ha



„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

Kosten:

Sanierungsgebiet

ca. 1.400€/ha

ca. 24.000€ netto

ISEK

ca. 2.500 €/ha

42.000 € netto



Sie haben sicher Fragen!

„ISEK - Normale und energetische Sanierungsgebiete“

