



GEMEINDE STEINFELD OT STEINFELD

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

ZUR AUSWEISUNG EINES

SANIERUNGSGEBIETES IM ORTSKERN



IMPRESSUM

Juli 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Steinfeld
Rathausstraße 16
97854 Steinfeld
Tel. 09359 208
Fax 09359 90 21 26

Bearbeitung:

WEGNER STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 99 138 70
Fax 0931 99 138 71
e-mail info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Barbara Dörfler, Architektin

Quelle für Kartendarstellungen und Fotografien,
wenn nicht anders angegeben:
Büro Wegner Stadtplanung

Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenom-
menen Themenkarten, wenn nicht anders angege-
ben:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwal-
tung 2018; Landesamt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	4
1.1	Vorbereitende Untersuchungen	4
1.2	Die Gemeinde Steinfeld	5
2	BESTANDSANALYSE	6
2.1	Die Ortsmitte	6
2.2	Der Untersuchungsbereich	7
2.3	Nutzungsstruktur	8
2.4	Grün- und Freiraumstrukturen, Verkehr	10
2.5	Ortsbild und Bausubstanz	12
2.6	Sozialräumliche Analyse	14
2.7	Soziales Leben	16
3	BEWERTUNG	18
3.1	Defizite	18
3.2	Stärken und Potenziale	20
3.2	Städtebauliche Defizite nach § 136 BauGB	22
4	RAHMENPLAN	24
4.1	Rahmenplan mit Neuordnungskonzept	24
4.2	Maßnahmen	26
4.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	34
5	BETEILIGUNG	35
5.1	... der Aufgabenträger	35
5.2	... der Bürger	36
6	DAS SANIERUNGSGEBIET	39
	ANHANG 1	40
	Liste der Bau- und Bodendenkmäler	
	ANHANG 2	41
	Potentialflächenkataster aus dem Jahr 2015	
	ANHANG 3	43
	Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange und der Anregungen aus der Öffentlichkeit	

1 EINFÜHRUNG

1.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

Vorwort

Der Ortskern von Steinfeld stellt einerseits die räumliche und funktionale Mitte der Gemeinde dar und verfügt für die Größe der Gemeinde über ein vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, andererseits gibt es Leerstände und Brachflächen, Beeinträchtigungen aufgrund des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie punktuell Defizite in der Aufenthaltsqualität.

In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen von Straßenerneuerungsmaßnahmen ohne Städtebauförderungsmittel bereits Maßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt. Die Gemeinde Steinfeld möchte jedoch darüber hinaus den gesamten Ortskern in seiner Funktionsvielfalt nachhaltig stärken.

Zu den wesentlichen Herausforderungen der zukünftigen Gemeindeentwicklung zählt die Gestaltung des demografischen Wandels, der mittelfristig mit einer rückläufigen und alternden Gesellschaft verbunden ist. Mit den vorbereitenden Untersuchungen möchte die Gemeinde Steinfeld Strategien und Maßnahmen herausarbeiten, mit denen sie ihren Ortskern zukunftsfähig gestalten kann.

Bisherige Planungen

Im Jahr 2015 wurde für den Ortskern von Steinfeld ein Potentialflächenkataster erstellt, in welchem vorhandenen Brachflächen und Leerstände als auch Nachverdichtungspotentiale festgehalten wurden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinfeld hat die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern am 07.08.2019 beschlossen.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen der Feststellung städtebaulicher Mißstände im Sinne des § 136 BauGB und stellen die Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes dar.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Am 27.11.2018 wurde den Bürgern in einer Bürgerversammlung die Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt. An drei Stationen mit vorbereiteten Stellwänden hatten die Bürger die Gelegenheit, auf Plänen oder Karten ihre Sicht im Hinblick auf Stärken und Schwächen des Ortskerns von Steinfeld vorzubringen und Ideen und Vorschläge zu äußern und zu diskutieren. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht, es wurden insgesamt 55 Karten beschriftet. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind in Kapitel 5 „Beteiligung“ zusammengefasst.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 137 BauGB im Zeitraum von 15.10.2019 bis 15.11.2019 beteiligt und hatte bis zum 15.11.2019 Zeit, sich zu äußern. Die eingegangenen Äußerungen wurden geprüft und eingearbeitet.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden gem. § 139 BauGB mit Anschreiben vom 07.10.2019 beteiligt und hatten bis zum 15.11.2019 Zeit, sich zu äußern. Die eingegangenen Äußerungen wurden geprüft und eingearbeitet.

Beschluss der Sanierungssatzung

In seiner Sitzung am 27.11.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinfeld die Vorbereitenden Untersuchungen gebilligt und die Ausweisung des Sanierungsgebietes beschlossen.

1.2 DIE GEMEINDE STEINFELD

Die Gemeinde

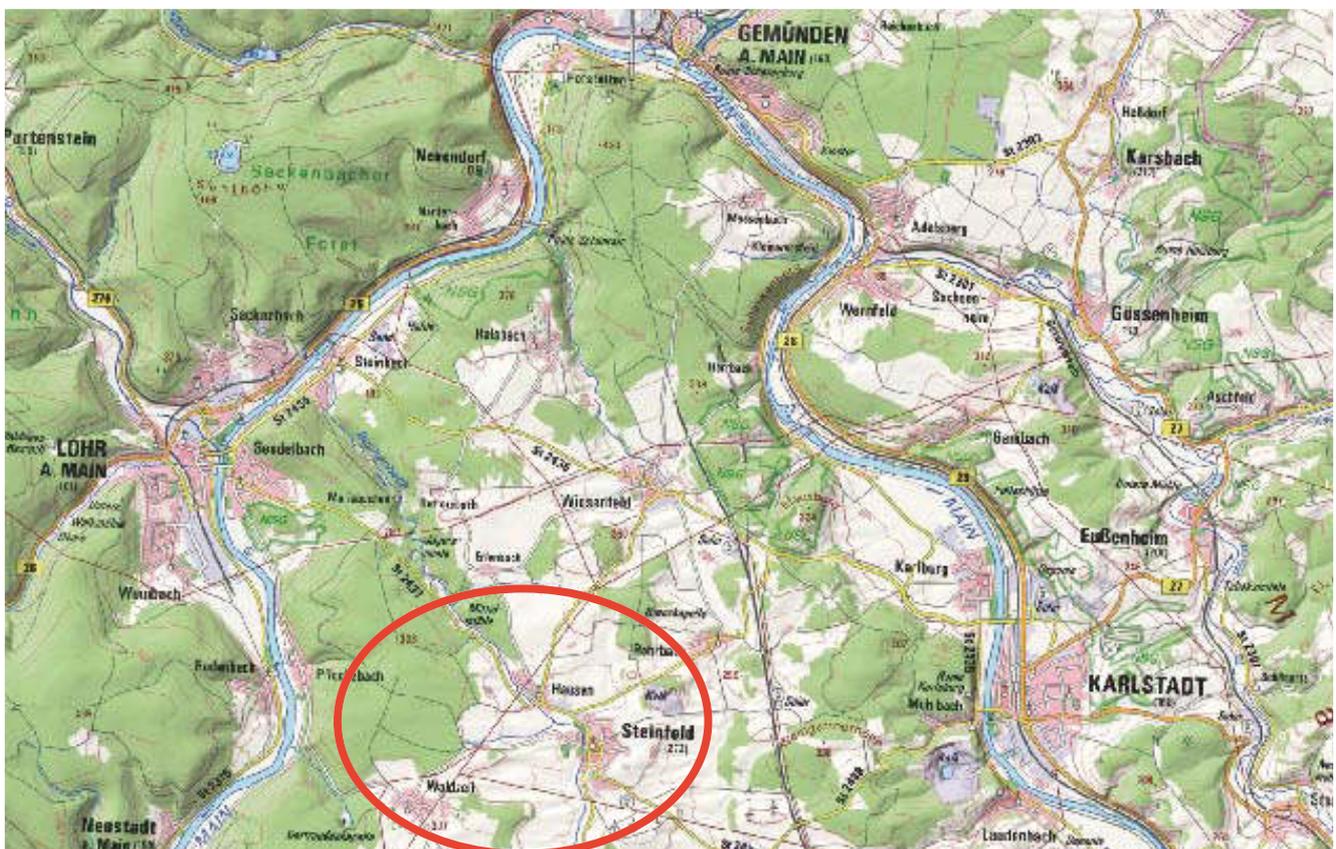
Die Gemeinde Steinfeld liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im westlichen Landkreis Main-Spessart. Steinfeld gehört seit 1978 zur Verwaltungsgemeinschaft Lohr a. Main. Die Stadt Lohr a. Main ist über die St 2437 in 10 km Entfernung zu erreichen, Karlstadt befindet sich ebenfalls ca. 10 km östlich von Steinfeld entfernt (St 2437, St 2438). Würzburg liegt ca. 34 km südöstlich von Steinfeld entfernt.

Die Gemeinde ist über die Staatsstraße St 2437 (Thüngen - Zelligen - Lohr a. Main) gut an den über-regionalen Verkehr angeschlossen. Es bestehen Busverbindungen nach Lohr a. Main.

In Steinfeld (Hauptort) leben etwa 1.300 Einwohner mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz (Stand 2019).



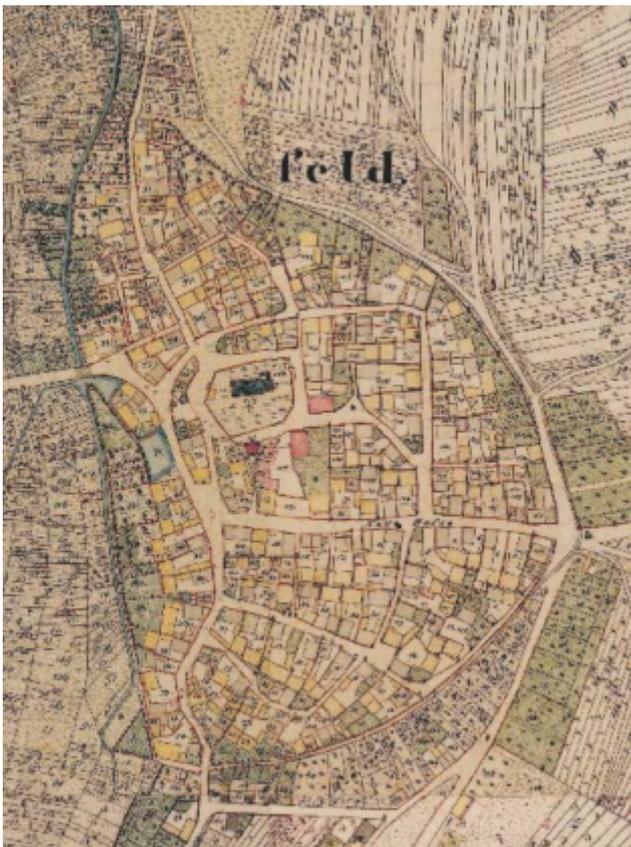
Ausschnitt aus der Topographischen Karte Bayern (Quelle Bayernatlas)



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Bayern (Quelle Bayernatlas)

2 BESTANDSANALYSE

2.1 DIE ORTSMITTE



Historischer Ortsgrundriss (Urkataster 19. Jahrhundert)

Ortsgeschichte

Erstmals urkundlich erwähnt wurde die Gemeinde Steinfeld im Jahr 812. Eine Fuldaer Urkunde aus dem Jahre 838 nennt den Ort „Steinvelt im Waldsassengrove“. Nach dem Aussterben der Grafen von Rieneck-Rothenfels im Jahre 1333 behielt das Hochstift Würzburg die auf Neustadter Grund und Boden erbaute Burg für sich und errichtete das Amt Rothenfels, dem Steinfeld mit seinen Filialen Waldzell und Ansbach bis 1806 unterstellt war. Für 13 Jahre erhielt Steinfeld ein eigenes Amt und kam zum Großherzogtum Baden. Danach wurde die Gemeinde wieder bayrisch und gehörte von nun an zum Löwensteinschen Herrschaftsgericht Rothenfels.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform in Bayern wurden die früheren Gemeinden Hausen im Jahre 1972 und Waldzell im Jahre 1978 in die Gemeinde Steinfeld eingegliedert, die heute rund 2.300 Einwohner hat. Verwaltungsmäßig wurde die Gemeinde Steinfeld mit Wirkung vom 01. Mai 1978 der Verwaltungsgemeinschaft Lohr a. Main zugeordnet.

Die heutige Kirche „Maria Himmelfahrt“ in Steinfeld wurde unter Fürstbischof Julius Echter gebaut. Nach der Inschrifttafel an der Außenseite der Kirche wurde der Neubau 1614 beendet.

Der Ortskern

Bereits im Urkataster aus dem 19. Jahrhundert ist das unregelmäßige Straßengeflecht Steinfelds mit dicht bebauten Quartieren erkennbar. Dies entspricht einem typischen Ortsgrundriss im ländlichen Raum ohne gravierende topographische Einschränkungen, einem Haufendorf mit unregelmäßigem Grundriss.

Es fällt auf, dass der Ortsmittelpunkt des 19. Jahrhunderts unverändert auch in der heutigen Zeit im Bereich um die Kirche herum liegt. Umgrenzt wird dieser Bereich von Rathausstraße, Brauereistraße, Am Schafhof und Urspringer Straße, die allein aufgrund ihrer Breite auffällig das Ortszentrum umgrenzen. Der Ortskern Steinfelds ist heute noch durch eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, Landwirtschaft und Wohnen geprägt.

2.2 DER UNTERSUCHUNGSBEREICH

Rahmenbedingungen

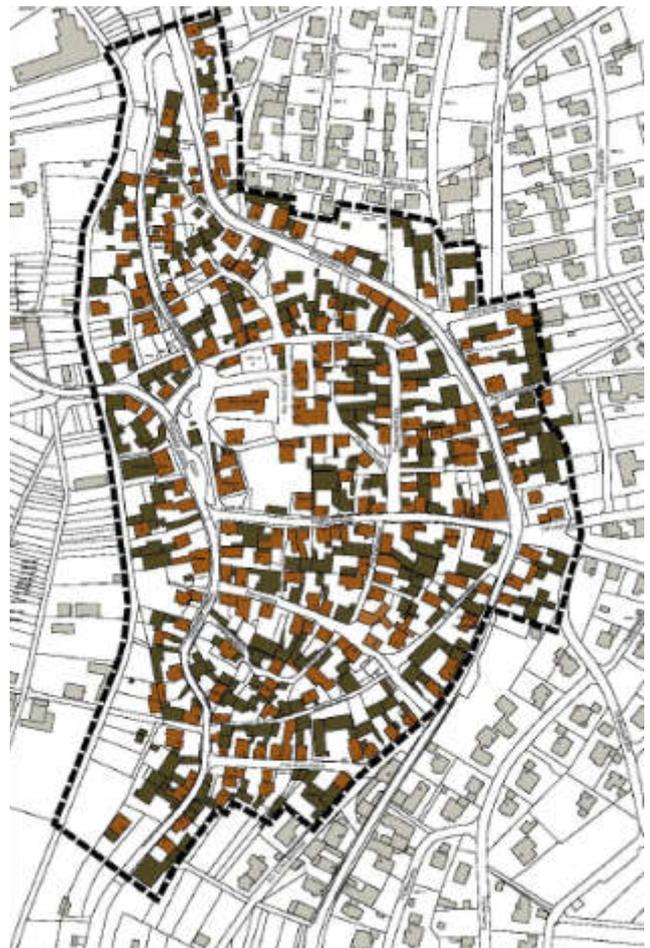
Der Untersuchungsbereich umfasst in Wesentlichen den historischen Ortskern von Steinfeld. In den Untersuchungsbereich einbezogen wurde die östlich der Würzburger Straße liegende Bebauung sowie die Bebauung beidseits der Frankenstraße. Weiterhin ist der südliche Bereich der Karl-Barthel-Straße (Ortsausgang) in den Untersuchungsbereich integriert, da hier Handlungsbedarf aufgrund fehlender oder unzureichender Gehwege entlang der Straße angezeigt ist.

Bebauungspläne sind vorwiegend für die neueren Baugebiete am Ortsrand vorhanden.

Es gibt in Steinfeld noch kein Sanierungsgebiet.

Abgrenzung

Den südlichen Abschluss des Untersuchungsreiches bildet der Ortseingang an der Würzburger Straße von Würzburg bzw. Zellingen kommend. Die westliche Abgrenzung ist der Riedgraben, der westlich der Bebauung entlang der Urspringer- / Waldzeller- und Karl-Barthel-Straße verläuft. Im Norden und Westen schließen Neubaugebiete an.



Untersuchungsbereich mit Gebäudebestand

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR



Bäckerei in der Rathausstraße



Wohngebäude in der Sternstraße



Leerstand - Wohnhaus in der Preußengasse

Versorgung, Infrastruktur

In der Ortsmitte Steinfelds sind noch die wichtigsten Einrichtungen zur Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfes vorhanden (Bäcker, Metzger mit Lebensmittelangeboten, Getränkehändler, Bank, ...). Auch Ärzte haben ihre Praxis im Untersuchungsgebiet. Die meisten Läden befinden sich entlang der Rathausstraße und im östlichen sowie westlichen Anschluss an diese im Bereich der Würzburger Straße bzw. der Urspringer / Waldzeller Straße.

Auch die meisten gemeinbedarftlichen Einrichtungen wie Rathaus, Kirche, Gemeindezentrum befinden sich in der Ortsmitte, der Kindergarten grenzt direkt östlich an das Untersuchungsgebiet an. Die Schule befindet sich westlich der Waldzeller Straße, dort befinden sich auch die Sportanlagen der Gemeinde.

Nutzungen

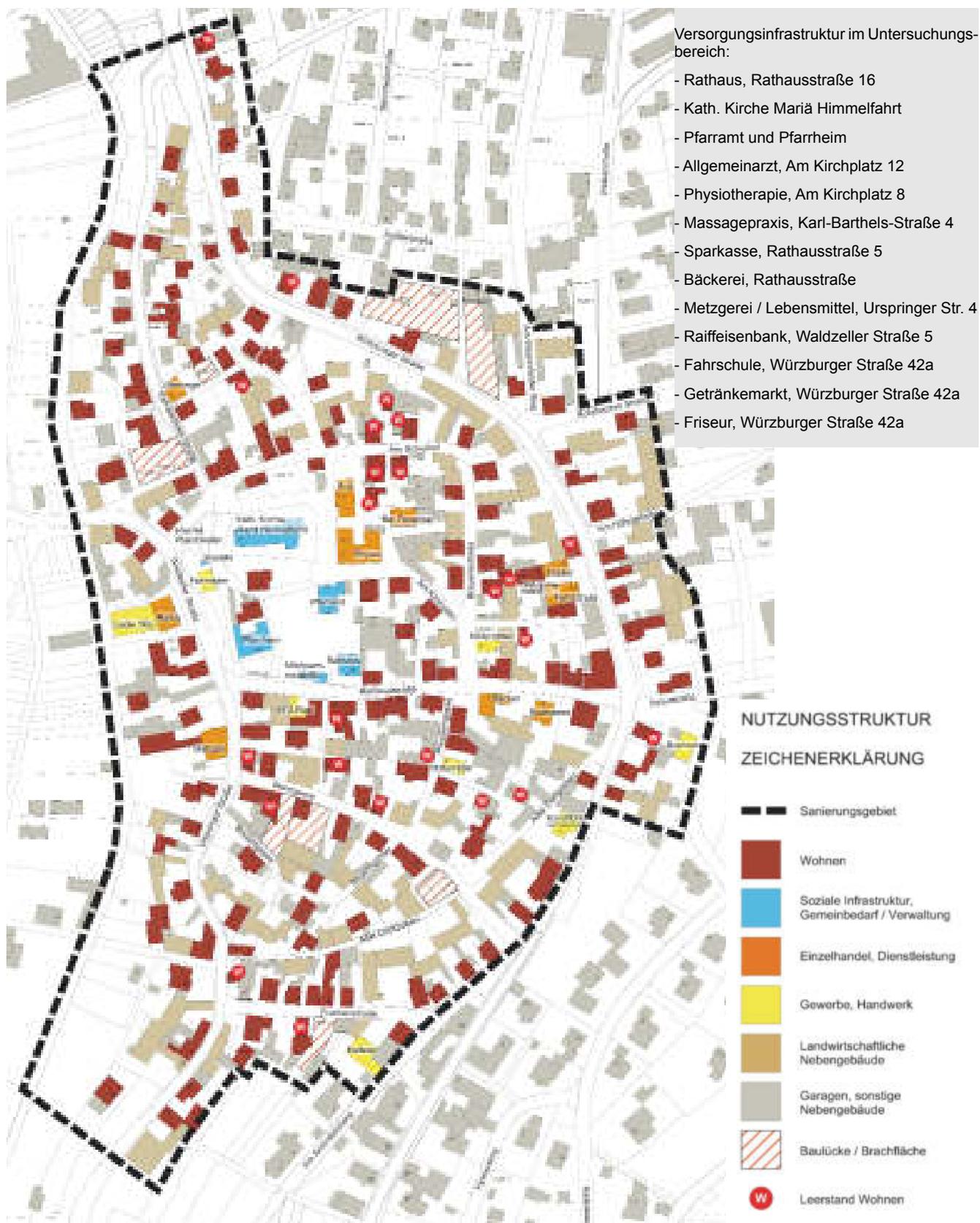
Im Untersuchungsgebiet werden die meisten Obergeschosse der Läden bewohnt. Die sonstigen Grundstücke sind meist mit reinen Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) bebaut. Zu vielen Häusern gehören noch die landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude wie Scheunen und Ställe. Diese werden auch heute noch durch einige wenige Vollerwerbs- und einige Nebenerwerbslandwirte entsprechend ihrer ursprünglichen Nutzung verwendet. Ein Großteil dieser Gebäude wird heute jedoch als private und nicht mehr als landwirtschaftliche Lagerfläche oder Garage genutzt.

Leerstände und Brachflächen

Zum Stand der Bearbeitung der Bestandsanalyse (2018/2019) stehen im Untersuchungsgebiet rund 20 Wohngebäude leer.

Zudem gibt es im Untersuchungsgebiet einige unbebaute Grundstücke (Brachflächen), die teilweise aufgrund von Abbruchmaßnahmen entstanden sind und bislang nicht wieder revitalisiert wurden.

Im Jahr 2015 wurde für den Gesamtort bereits ein Leerstandskataster erarbeitet, welches im Anhang der Vorbereitenden Untersuchungen nochmals beiliegt.



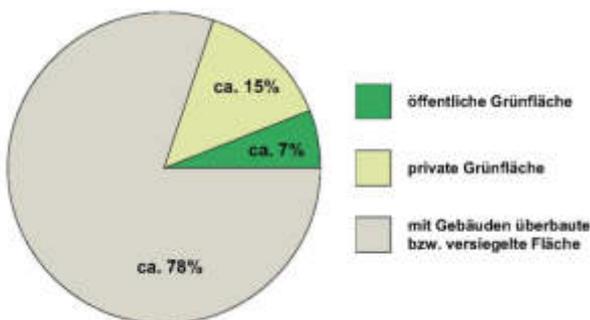
2.4 GRÜN - UND FREIRAUMSTRUKTUREN, VERKEHR



Pfarrgarten



Privatgarten in der Bayerngasse



Flächenanteile in %

Grün- und Freiräume

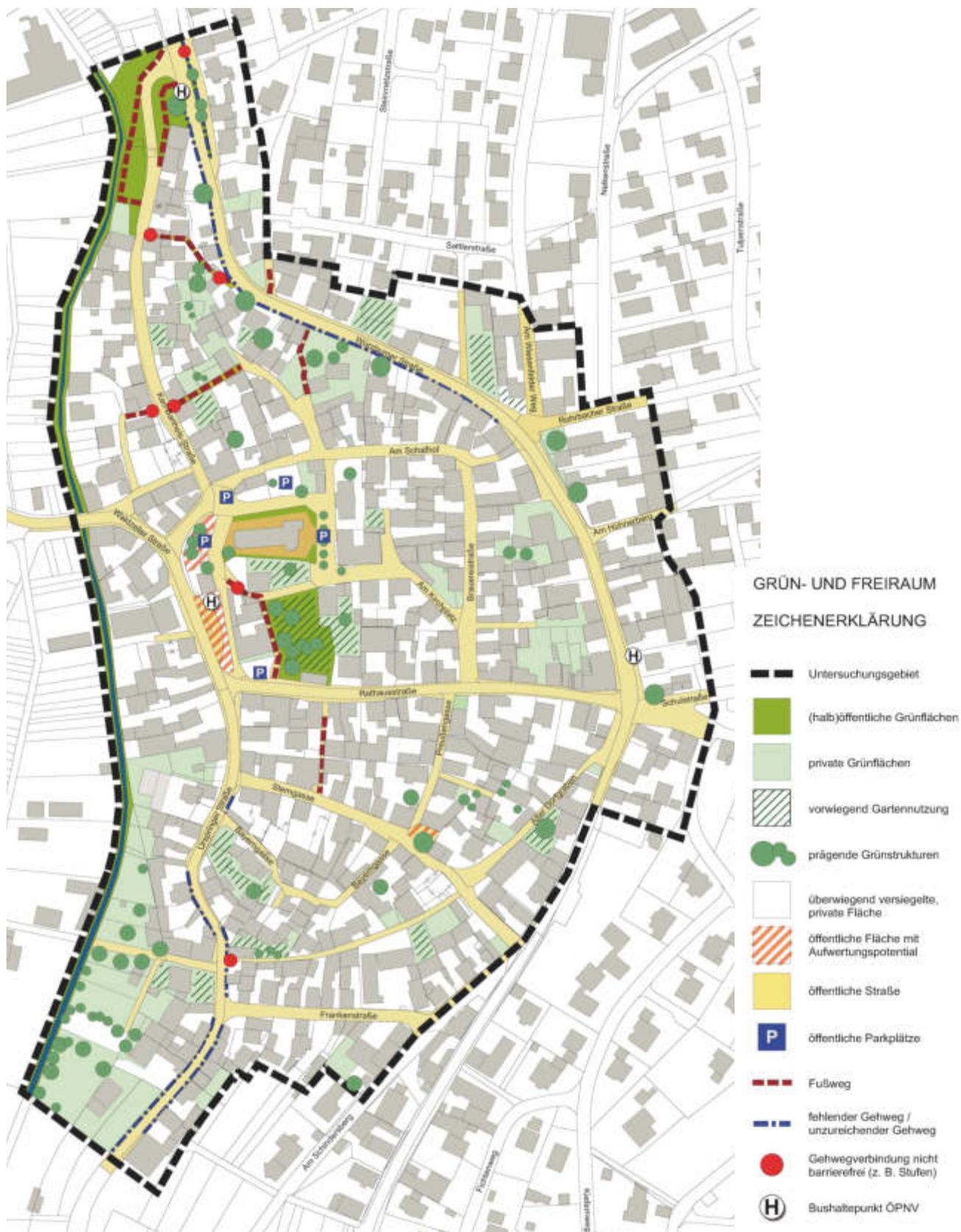
Insgesamt weist der Untersuchungsbereich mit ca. 78% einen für die Ortsmitte, besonders den historischen Ortskern, sehr hohen Anteil an mit Gebäuden überbauter bzw. versiegelter Fläche auf. Der Anteil an Grünfläche auf den privaten Grundstücken hält sich mit ca. 15% im unteren Bereich auf.

Die öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünflächen sind mit ca. 7% ebenfalls sehr gering bemessen. Diese Flächen befinden sich zentral in der Ortsmitte im Bereich der Kirche (Pfarrgarten und Kirchengrundstück) und im nördlichen Bereich des Sanierungsgebiets (Einmündung Karl-Barthel-Straße in die Würzburger Straße). Der an der westlichen Grenze des Sanierungsgebiets verlaufende Riedgraben zählt ebenfalls zu den öffentlichen Grünflächen.

Verkehr

Der Ortskern Steinfelds wird von der Würzburger Straße (St 2437) und Urspringer / Waldzeller Straße (Kreisstraße MSP 12 / MSP 24) durchquert. Insbesondere die Würzburger Straße erfährt als Durchgangstraße eine erhebliche Verkehrsbelastung. Aufgrund des Fehlens von sicheren Querungsmöglichkeiten besteht eine besondere Gefährdung der Fußgänger. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets fehlt der Würzburger Straße beidseits der straßenbegleitende Gehweg für Fußgänger, was aufgrund der Tatsache, dass sich in diesem Bereich die Bushaltestelle „Am Zieglersrain“ befindet ein noch größeres Gefährdungspotential darstellt.

Steinfeld ist über die Buslinie 8096 (Lohr - Steinfeld / Ansbach - Lohr) an den ÖPNV angebunden. Im Untersuchungsbereich befinden sich drei Bushaltestellen, für die der Zutritt jedoch jeweils nur in eine Fahrtrichtung möglich ist, da der Fahrplan der Linie 8096 als Ringlinie organisiert ist. Die nördliche Bushaltestelle „Am Zieglersrain“ liegt ungünstig im Einmündungs- und Einfahrtbereich der Karl-Barthels-Straße und ist - wie vor beschrieben - für Fußgänger nur eingeschränkt sicher zu erreichen.



2.5 ORTSBILD UND BAUSUBSTANZ



Gebäude-Ensemble Ecke Am Schafhof - Karl-Barthels-Str.



Fassaden in der Waldzeller Straße: Wohn- und Nebengebäude unverputzt.

Ortsbild

Ortsbildprägende Gebäude (orts- bzw. regionaltypische Bauweise sowie eine gut ablesbare traditionelle Anordnung der Baukörper) befinden sich im Bereich um die Kirche und einzeln verteilt in den angrenzenden Straßen und Gassen.

Ein geschlossenes Straßenbild in traditioneller Ausprägung (Hauptgebäude giebelständig zur Straße, Hofbildung der Nebengebäude) ist insbesondere in der Brauereistraße, der Karl-Barthels-Straße und Teilen der Rathaus- und Frankenstraße ablesbar.

In vielen Bereichen ist die regionaltypische Anordnung der Gebäude in Form eines Zwei- oder Dreiseithofes vorhanden.

Regionaltypisch überwiegt in Steinfeld das eher steile Satteldach. Auch bei Neubauten wurde üblicherweise das Satteldach übernommen, jedoch oftmals mit geringerer Dachneigung. Die älteren, oft landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude haben entweder ebenfalls eine Satteldach (Scheunen) oder ein Pultdach (Ställe, Holzlegen etc.).

Bausubstanz

Die Beurteilung der Gebäude erfolgt nach Inaugenscheinnahme und berücksichtigt nur das für den öffentlichen Straßenraum relevante Erscheinungsbild. Eine große Anzahl, auch der bewohnten Häuser weist Mängel in der Bausubstanz auf, die einen kurzfristigen Handlungsbedarf erkennbar machen. Darüber hinaus gibt es relativ viele Gebäude, bei denen leichte Erhaltungsmängel feststellbar sind, wie z.B. unverputzte Fassaden. Regionaluntypische Gestaltung ist nur an einigen wenigen Gebäuden im Untersuchungsbereich feststellbar.

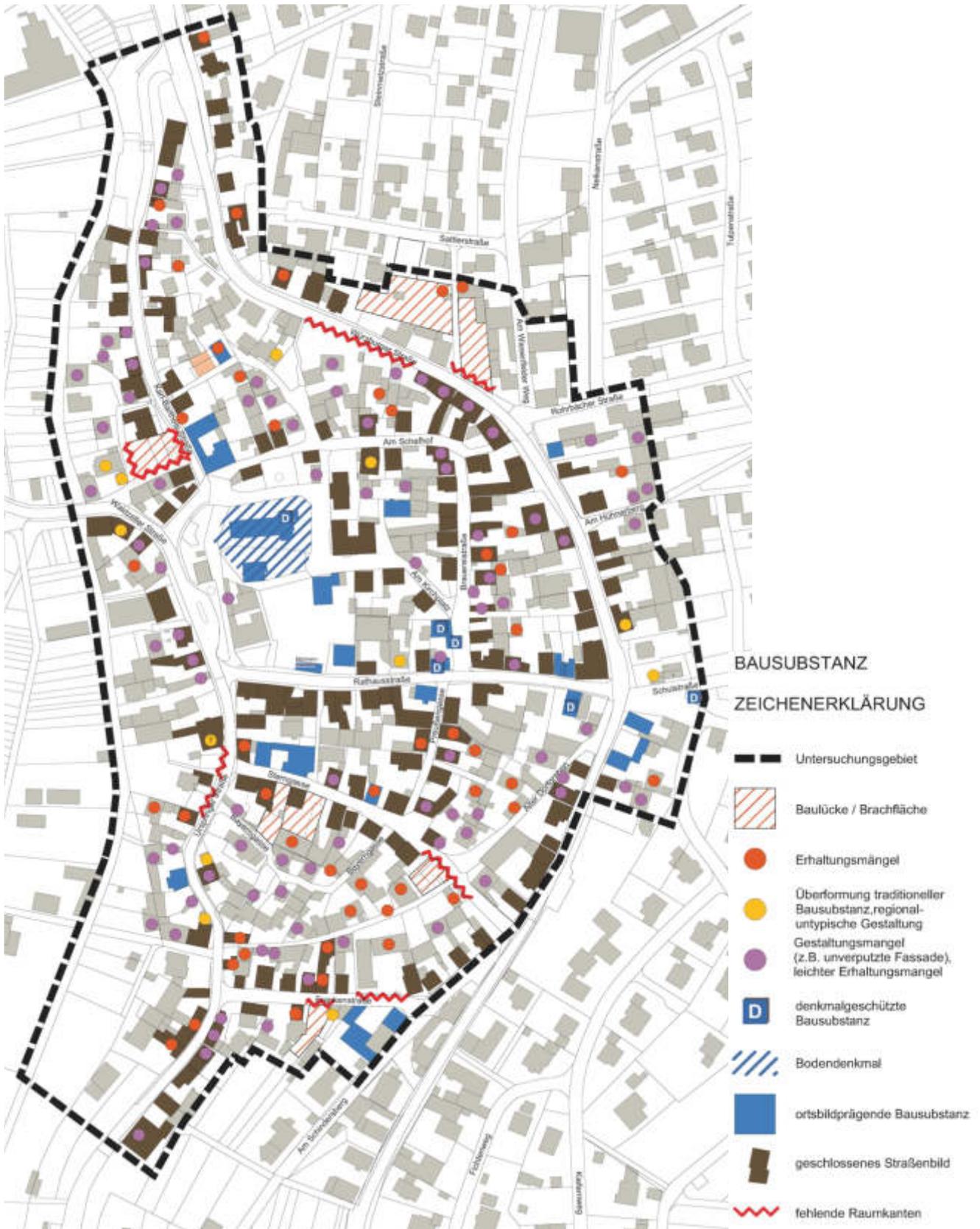
Denkmalschutz

In Steinfeld gibt es auffallend wenig denkmalgeschützte Bausubstanz. Hervorzuhebendes Denkmal ist die Kath. Kirche Mariä Himmelfahrt und St. Bartholomäus. Ein Bauernhof in der Brauereistraße 1 ist mit den Gebäudeteilen von Bauernhaus, Scheune und Stallgebäude unter Denkmalschutz gestellt; ein Bauernhaus in der Rathausstraße 3 steht nebst vermauertem Bildstockaufsatz mit Kreuzbekrönung ebenfalls unter Denkmalschutz. Ein als Einzeldenkmal geschützter Bildstock befindet sich am östlichen Rand des Untersuchungsbereiches in der Schulstraße,

Zudem liegt ein Bodendenkmal im Untersuchungsreich.

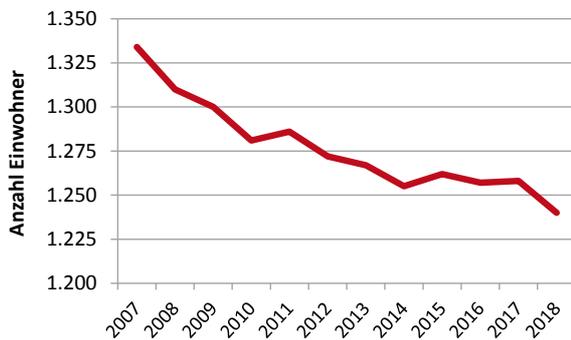
Eine Liste der Bau- und Bodendenkmäler befindet sich im Anhang.

Die Aussagen zum baulichen Zustand der Gebäude beruhen auf einer Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum aus und können deshalb die Realität nur tendenziell wiedergeben.



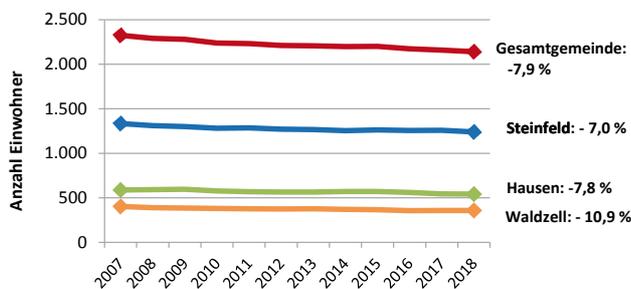
2.6 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

Entwicklung der Einwohnerzahl im Ortsteil Steinfeld



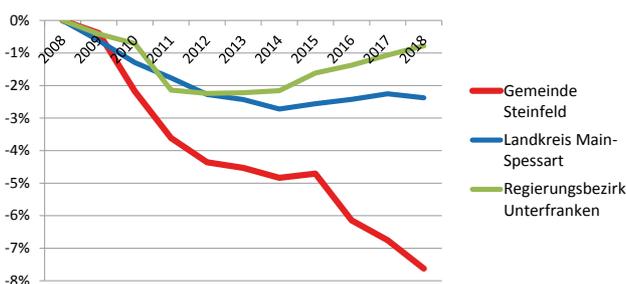
Datengrundlage: Gemeinde Steinfeld

Entwicklung der Einwohnerzahlen - Vergleich der Ortsteile in der Gemeinde Steinfeld



Datengrundlage: Gemeinde Steinfeld

Einwohnerentwicklung der Gemeinde Steinfeld im Vergleich



Datengrundlage: Bay. Landesamt für Statistik

Einwohnerentwicklung

Der Ortsteil Steinfeld ist durch deutlich rückläufige Einwohnerzahlen geprägt: Im vergangenen Jahrzehnt betrug der Einwohnerverlust 7 %. Aktuell (2018) leben 1240 Einwohner im Ortsteil Steinfeld, gegenüber 1334 Einwohnern im Jahr 2007. Auch die übrigen Ortsteile der Gemeinde verzeichneten Bevölkerungsverluste.

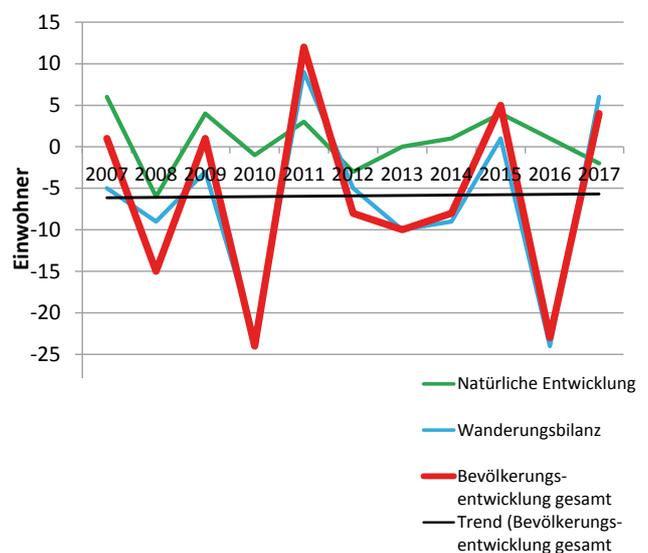
Ein Vergleich mit der Einwohnerentwicklung im Landkreis Main-Spessart und im Regierungsbezirk Unterfranken zeigt, dass sowohl im näheren als auch weiteren Umfeld im Jahr 2014/2015 eine Trendwende erreicht werden konnte. Die Gemeinde Steinfeld konnte hiervon nicht profitieren, sondern weicht von dieser Entwicklung deutlich ab.

Die Einwohnerverluste des Ortsteils Steinfeld ergeben sich im Wesentlichen durch Wanderungsdefizite, die teils deutlich ausfallen, aber auch durch Schwankungen geprägt sind. Die natürliche Entwicklung (Sterbefälle abzüglich Geburten) hingegen zeigt sich über das Jahrzehnt hinweg ausgeglichen.

Altersstruktur

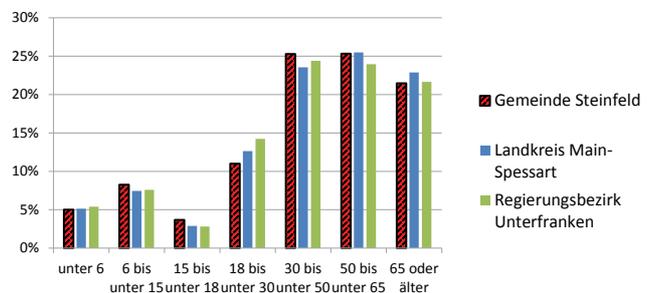
Die Gesamtgemeinde Steinfeld kann im regionalen Vergleich deutlich mehr Kinder im Schulalter (6-17 Jahre) und auch die zugehörige Elterngeneration vorweisen, während der Anteil junger Erwachsener (18-29 Jahre) stark unterrepräsentiert ist. Dies entspricht den üblichen Verhältnissen einer ländlich geprägten Gemeinde im Gegensatz zu den teils auch städtisch geprägten Vergleichsregionen. Der Anteil der Senioren in der Gemeinde Steinfeld entspricht in etwa dem regionalen Vergleich.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz im Ortsteil Steinfeld



Datengrundlage: Gemeinde Steinfeld

Altersstruktur der Gemeinde Steinfeld im Vergleich (2018)



Datengrundlage: Bay. Landesamt für Statistik

2.7 SOZIALES LEBEN



Wappen Steinfeld

Das Steinfelder Wappen

Grundlage des Gemeindegewappens ist ein altes Gemeindegewapp aus dem 18. Jahrhundert, das den hl. Sebastian zeigt. Die historischen Beziehungen zum Kloster Neustadt wurden durch die Wiedergabe des Klosterwappens (mit dem Großbuchstaben N) symbolisiert, die kurzzeitige Zugehörigkeit zum Großherzogtum Baden (bis 1819) wurde durch das badische Wappen, die bis 1803 bestehende Landesherrschaft des Hochstifts Würzburg durch dessen Wappen dargestellt.



Kirchliches Gemeindehaus

Soziales Leben

Steinfeld bietet seinen Einwohnern ein vielfältiges Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Auch für Familien mit Kindern ist ein Betreuungs- und Schulangebot bis zur Grundschule vor Ort vorhanden. Die nächsten weiterführenden Schulen sind die Mittelschule, das Gymnasium und die Förderschule im „Schulzentrum Nägelsee“ in Lohr a. Main.

Soziale Infrastruktureinrichtungen in Steinfeld:

- Schule (Grundschule Steinfeld),
- Kindergarten mit Kinderkrippe und Schulkindbetreuung von der 1. bis zur 4. Klasse

Auch zahlreiche Vereine haben Angebote für verschiedene Zielgruppen.

Vereine in Steinfeld

- Musikkapelle Steinfeld 1955 e. V.
- Faschingsclub Steinfeld e. V.
- Obst- u. Gartenbauverein
- Freiwillige Feuerwehr Steinfeld
- Sportverein 1931 e. V.

- Männerchor 1921
- Ortsverkehrswacht
- Seniorenkreis (Steinfeld/Hausen/Waldzell)
- Johanniszweigverein
- Pfarrgemeinderat Steinfeld, Hausen, Waldzell
- Cliquenturnier
- Heimat- und Geschichtsverein (Steinfeld, Hausen und Waldzell)
- Fußballverein Steinfeld/Hausen-Rohrbach e.V.
- Partnerschaftskomitee

Die westlich des Ortes, in Nähe der Schule liegenden Sportanlagen bieten den Mitgliedern des SV Steinfeld eine gute Auswahl an sportlichen Möglichkeiten.

3 BEWERTUNG

3.1 DEFIZITE



Fehlender Gehweg in der Würzburger Straße, Bereich Haltestelle Am Zieglersrain

Hoher Leerstand und Sanierungsbedarf von Wohngebäuden

Hohe bauliche Dichte im Innenbereich, daraus resultierende eingeschränkte Wohnqualität

Verlust geschlossener Straßenfluchten aufgrund von Brachflächen

Überformung traditioneller Baustrukturen

Hohe Verkehrsbelastung in der Würzburger Straße

Schlechter baulicher Zustand der Gassen

Gestaltungsdefizite der Grün- und öffentlichen Platzflächen

Im Geltungsbereich der Untersuchung sind zum Bearbeitungszeitpunkt etliche Leerstände, gleichermaßen wie ein hoher Sanierungsbedarf von Wohn- und Landwirtschaftlichen Gebäuden zu verzeichnen.

Insbesondere in den Straßen um die Kirche findet sich eine dichte Bebauung mit einer großen Anzahl an Gebäuden mit Erhaltungsmängeln oder Sanierungsbedarf.

Aufgrund der zudem hohen baulichen Dichte mit einem großen Anteil an Nebengebäuden weist dieses Quartier in Teilen eine stark eingeschränkte Wohnqualität auf.

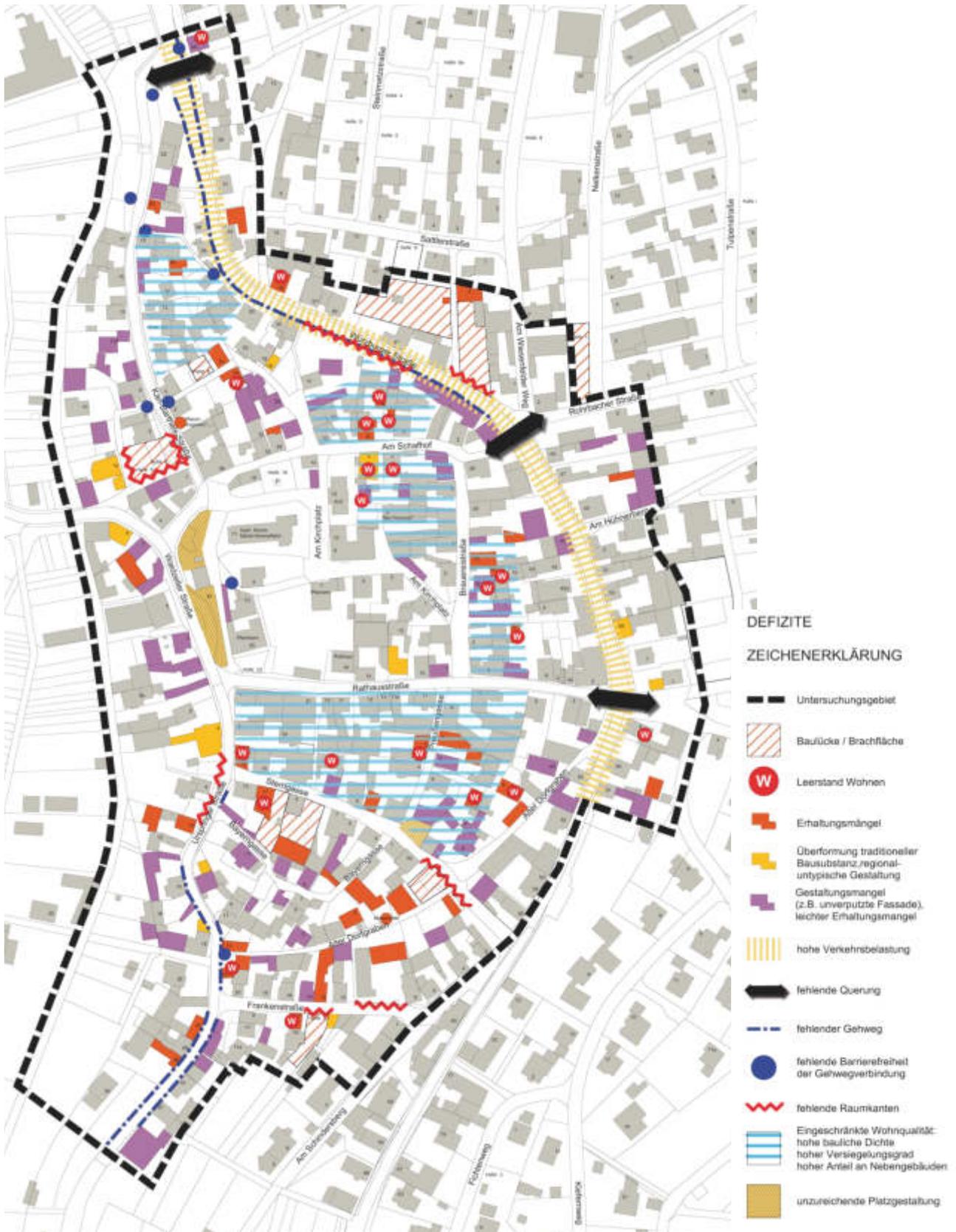
Andererseits stellen die in den Straßen brach liegenden Grundstücke unschöne „Zahnlücken“ im Straßenbild dar.

An- und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden aus jüngerer Zeit lassen jedoch teilweise die traditionellen Elemente der Gebäudegliederung und -gestaltung verschwimmen, das historische Ortsbild verliert so zunehmend seinen typischen Charakter. Dies gilt sowohl für die Gebäude selbst als auch für das Straßenbild, da die neueren Gebäude oftmals von der Straße zurückgesetzt sind.

Die Würzburger Straße als Durchgangsstraße erfährt gerade in der Ortsmitte eine hohe Verkehrsbelastung, hinzu kommen teilweise fehlende Gehwege (Gefährdung für Fußgänger) und Störungen im Verkehrsfluss durch parkende Fahrzeuge. Gesicherte Verkehrsüberwege (Fußgängerampel oder Fußgängerüberweg) über die Würzburger Straße existieren bislang nicht. Dies birgt insbesondere im Bereich der Bushaltestelle „Am Zieglersrain“ Gefahren.

Die vorhandenen Gassenverbindungen sind teilweise in einem sehr schlechten Zustand oder nicht barrierefrei zugänglich und daher nur eingeschränkt nutzbar.

Öffentliche Grünflächen im Ortskern sind so gut wie nicht vorhanden, die wenigen öffentlichen Flächen (z.B. im Bereich des Kirchenaufgangs oder hinter der Milchsammelstelle) weisen derzeit keine ausreichende Aufenthaltsqualität aus. Der von der Rathausstraße vorhandene Zugang zum öffentlich nutzbaren Pfarrgarten ist wenig einladend gestaltet.



3.2 STÄRKEN UND POTENZIALE



Metzgerei mit Lebensmittelangebot in der Urspringer Straße



Pfarrgarten

Steinfeld als größter Ortsteil der Gesamtgemeinde Steinfeld verfügt über eine weitestgehend intakte Versorgungsinfrastruktur in der Ortsmitte (siehe Aufzählung unter Punkt 2.3. Nutzungsstruktur). Dies betrifft sowohl die Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs als auch die sozialen und administrativen Einrichtungen. Die Läden konzentrieren sich im Wesentlichen in der Ortsmitte. Vor Ort (außerhalb des Untersuchungsgebietes) stehen eine Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule zur Verfügung.

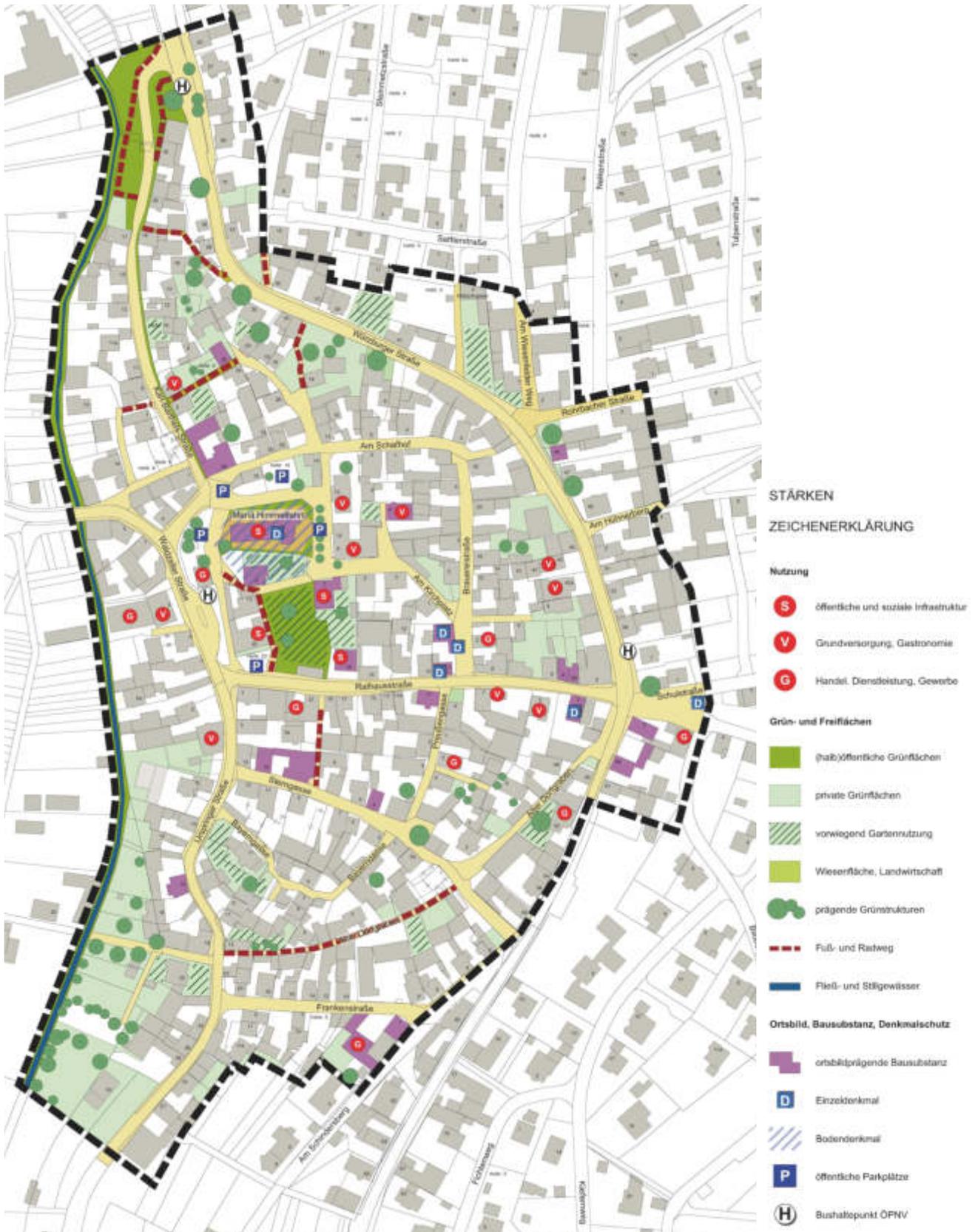
Im Bereich der zentral liegenden und öffentlich nutzbaren Grünzone des Pfarrgartens kann durch Neugestaltung und Erweiterung ein attraktiver Dorfmittelpunkt entstehen, der vielfältige Nutzungen ermöglicht.

Vorwiegend im Blockinneren kann durch eine behutsame städtebauliche Neuordnung einerseits eine bessere Wohnqualität durch Abbruch ungenutzter Nebengebäude erzielt werden. Andererseits kann durch Nachverdichtung brachliegender Flächen weiterer Wohnraum in der Ortsmitte im Sinne der Innenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Neben der Kirche stehen mit den Gebäuden in der Brauereistraße 1 und der Rathausstraße 3 weitere Gebäude unter Denkmalschutz, die dem kleinen Ort historische Bedeutung beimessen. Darüber hinaus gibt es einige ortsbildprägende Gebäude, die dem Ort zusätzliche Gestaltungsqualität geben.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Potenziale im Ortskern einerseits im Bereich des in der Ortsmitte konzentrierten Angebotes an Versorgungs- und sozialer Infrastruktur liegen. Andererseits ist das Ortsbild aufgrund des in der Ortsmitte konzentrierten baulich-gestalterischen Bereichs als positiv zu bewerten.

- Intakte Infrastruktur
- Neu gestalteter Straßenraum in der Ortsmitte
- Ortsmittelpunkt mit attraktiver Grünzone des Pfarrgartens und gestalterisch wertvollem Gebäudebestand
- Nachverdichtungspotential in der Ortsmitte



3.3 STÄDTEBAULICHE DEFIZITE NACH § 136 BAUGB

Städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes fordert gemäß § 136 BauGB den Nachweis städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor:

- wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die vorhandene Erschließung

Die Grundstücke im Ortskern weisen zum Teil eine hohe bauliche Dichte auf. Die einstmals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude werden nicht mehr in vollem Umfang genutzt. Diese Bebauungsdichte ermöglicht keine zeitgemäße, zukunftsorientierte Nutzung, denn sie entspricht nicht mehr der Nachfrage an Bestandsimmobilien. Für Interessenten an Baugrundstücken ist - neben der Grundstücksfläche - die unbekannte Größe der Abrisskosten entscheidend.

Die dichte Bebauung führt im Zusammenhang mit der kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu Nutzungskonflikten, z.B. durch Lärmentwicklung im Zusammenhang mit Gaststätten. In diesem Zusammenhang besteht Ordnungsbedarf beim ruhenden Verkehr, der nicht grundstücksbezogen gelöst werden kann.

Mit der steigenden Alterung der Bewohnerschaft wird es zunehmend wichtig, barrierefreien Wohnraum anbieten zu können. Neben der Ausweitung des Angebotes an Pflegeplätzen und betreutem Wohnen sind auch neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange zulassen. Barrierefreie Wohnungen sind jedoch bisher kaum vorhanden.

Der Untersuchungsbereich ist, aufgrund der Hauptstraße (Kreisstraße), durch Durchgangsverkehr belastet.

Funktionale Mängel nach § 136 BauGB

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beurteilen in Bezug auf:

- den fließenden und den ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Ortskern ist eine große Anzahl an leerstehenden und baufälligen Gebäuden vorhanden, welche die angrenzenden Grundstücke negativ beeinträchtigen. Zudem ist in einigen Bereichen die Belichtung, Besonnung und Belüftung aufgrund der dicht stehenden Bebauung stark eingeschränkt.

Funktionale Mängel: Verkehr

In der Würzburger Straße gibt es vor allem Mängel aufgrund des hohen und oftmals zu schnellen Durchgangsverkehrs. Aufgrund fehlender Querungshilfen werden die Wohngebiete im Osten des Ortes durch die Würzburger Straße nahezu vom Ortskern „abgeschnitten“.

Fehlende Gehwege an den Hauptstraßen (z.B. Würzburger Straße, Urspringer Straße) und insbesondere im Bereich der Bushaltestellen an der Würzburger Straße (Am Zieglersrain, Anwesen Handel) stellen ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential dar.

Funktionale Mängel: Entwicklungsfähigkeit

Defizite im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes bestehen vor allem in den Rahmenbedingungen für die Sicherstellung der Versorgungssituation und der sozialen Infrastruktur. Derzeit verfügt die Gemeinde über keine ausreichenden Flächen für den Ausbau dieser Angebote.

4 RAHMENPLAN

4.1 RAHMENPLAN MIT NEUORDNUNGSKONZEPT

Der Rahmenplan stellt Maßnahmen und Konzepte im Gesamtzusammenhang bildhaft dar, es finden sich hier vertiefende Planungskonzepte für einzelne Teilbereiche des Untersuchungsgebietes. Vorrangiges Ziel im Untersuchungsgebiet ist die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere durch Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden und dem Umbau von Scheunen.

Innenentwicklung

Der Ortskern von Steinfeld bietet im Sinne der Innenentwicklung Potenziale im Bereich der bestehenden Bausubstanz (Erhalt ortsbildprägender Gebäude, neue Nutzungen finden, Scheunen umbauen) sowie Flächenpotenziale für Neunutzungen oder Nachverdichtungen. In Teilbereichen ist hier aufgrund der verschränkten Grundstücksverhältnisse eine Bodenordnung zu empfehlen, um die vorhandenen Potenziale aktiverieren zu können.

Entwicklungsschwerpunkte der Ortskernerneuerung sind einerseits die Bereiche Rathaus/Zehntscheune/Pfarrgarten als Bereich für das soziale Leben sowie das Umfeld Ärztehaus als Entwicklungsschwerpunkt der Daseinsvorsorge.

Sanierungsziele

Im Sanierungsgebiet sollen folgende Sanierungsziele umgesetzt werden:

- Erhalt des Ortsbildes, Sicherung und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Erhalt und ggf. Reaktivierung ortsbildprägender Bausubstanz
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Wiederbelebung leerstehender Bausubstanz und von Flächenpotenzialen, Nachverdichtung, Innenentwicklung
- Stärkung der Wohnfunktion durch Steigerung der Wohnqualität und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Schaffung neuer Wohnungsangebote: barrierefrei / seniorenfreundlich / gemeinschaftliches Wohnen
- Erhalt und Stärkung der Funktion der Ortsmitte als Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen wie auch für das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde
- Erhalt und Stärkung der Daseinsvorsorge
- Sicherung und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur für alle Altersgruppen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume und Platzflächen, Erhalt und Schaffung von durchgrüntem Bereichen, Beachtung der Barrierefreiheit
- Beachtung einer sparsamen Erschließung, einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und der verstärkten Nutzung regenerativer Energien
- Entlastung von Durchgangsverkehr
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer

RAHMENPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

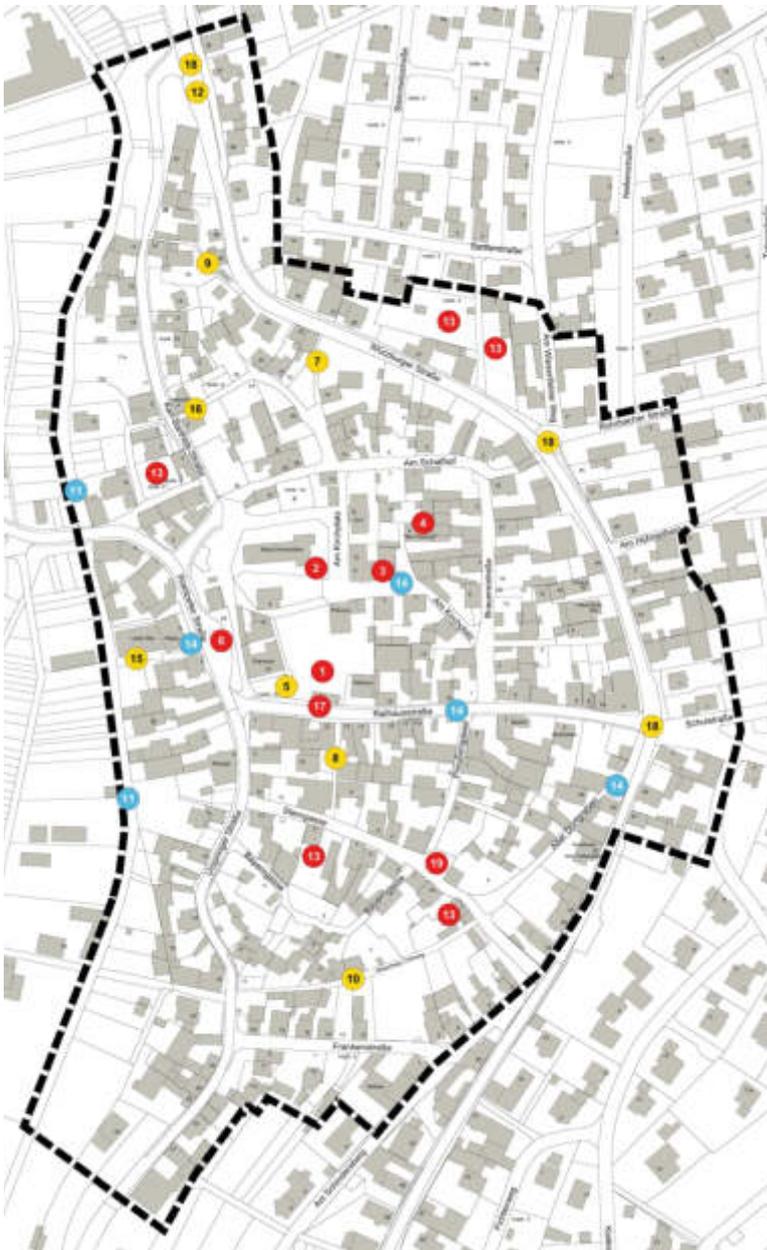
-  Sanierungsgebiet
-  Erhalt, ggf. Sanierung und Erweiterung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentl. Daseinsvorsorge
-  Erhalt, ggf. Sanierung und Erweiterung von Einrichtungen der privaten Daseinsvorsorge
-  städtebauliche Neuordnung
-  Erhalt und Sanierung von Wohngebäuden (Leerstand), ggf. Ersatz-Neubebauung
-  Erhalt und Instandhaltung von Wohngebäuden
-  Neubau von Wohngebäuden, Innenentwicklung
-  Abbruch baufälliger Wohngebäuden, Schaffung von Grün- / Freiflächen
-  Entwicklungsschwerpunkte
-  Erhalt und Entwicklung von (halb)öffentlichen Grünräumen
-  Erhalt und Entwicklung von privaten Grünflächen
-  ortsbildprägendes Grün in Quartiersinnerbereichen und zur Landschaft schaffen bzw. erhalten
-  Aufwertung / Neugestaltung von öffentlichen Platzflächen
-  Aufwertung/ Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes, Verbesserung der Sicherheit
-  Neugestaltung / Verbesserung von Wegeverbindungen im Ortskern
-  Sanierung und Neuanlage von straßenbegleitenden Gehwegen
-  bestehende Fußwege
-  Herstellung von Querungshilfen an der Hauptstraße
-  Herstellung barrierefreier Fußwegverbindungen
-  Bushaltpunkt ÖPNV
-  öffentliche Parkplätze



4.2 MASSNAHMEN

Maßnahmen

Nachfolgend werden die im Rahmen der Ortskernsanierung umsetzbaren Maßnahmen dargestellt und beschrieben.



1. Bereich Rathaus - Zehntscheune - Pfarrgarten
2. Kirchemumgriff
3. Umfeld Ärztehaus
4. Gaststätte
5. „Schwesterngasse“
6. Bushaltestelle Kirchplatz
7. „Schaubsgasse“
8. Gassenverbindung Rathausstr. - Sterngasse
9. Pfad Gosbert Endres
10. Dorfgraben / alte Dorfmauer
11. Renaturierung Riedgraben
12. Bushaltestelle Am Zieglersrain
13. Brachflächen
14. Brunnen
15. Fußweg zum Sportgelände
16. Wegeverbindungen barrierefrei
17. Umnutzung Milchsammelstelle
18. Straßenquerungen
19. Platzgestaltung Sterngasse

Auf Beachtung von Art 7.1 BayDSchG (Einholen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird insbesondere für die Maßnahmen nach Nr. 1, 2, 5 und 17 hingewiesen)



Gartenbereich Areal Zehntscheune

1. Bereich Rathaus - Zehntscheune - Pfarrgarten

- Herstellung einer neuen Ortsmitte
- Aufwertung der zentralen halböffentlichen Grünflächen des Pfarrgartens und des südlichen Zugangs zum Pfarrgarten
- Bessere Nutzbarkeit der Freiflächen als Ort der Begegnung in Zusammenhang mit Veranstaltungen
- Bessere Integration des neugestalteten Ratskellers, z.B. Nutzung durch Hochzeitsgesellschaften



Zugang zur Kirche von den östlichen Parkplätzen

2. Kirchengumgriff

- Aufwertung der zentralen Ortsmitte
- Gestaltung und Sanierung der Freiflächen
- Verbesserung der Grünausstattung
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Aufwertung der Zuwege zur Kirche

3. Umfeld Ärztehaus

- Dient dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte
- Sicherung und Erweiterung der Angebote der Daseinsvorsorge
- Flächenkauf durch die Gemeinde zur Ergänzung der vorhandenen Gesundheitsdienstleistungen durch weitere soziale Infrastruktur
- Mögliche Nutzungen: Mehrgenerationenhaus, Generationentreffpunkt mit Pflegestützpunkt, Tagespflegeeinrichtung und Jugendbetreuung mit Essensausgabe, Jugendtreff, Cafetreff, Gaststätte, Apotheke
- Städtebauliche Neuordnung der an das Ärztehaus angrenzenden Grundstücke zur Erhöhung der Wohnqualität



Arztehaus

4. Gaststätte

- Langfristige Sicherung und Entwicklung eines Dorfgasthauses
- Dient dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte



Gebäude der ehemaligen Gaststätte



„Schwesterngasse“ Zugang zum Gemeindehaus

5. „Schwesterngasse“

- Dient der Verbesserung des Ortsbildes in zentraler Lage um Kirche und Rathaus
- Gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung



Bushaltestelle Kirchplatz

6. Bushaltestelle Kirchplatz

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Gestalterische Aufwertung und Verbesserung der Grünausstattung



„Schaubgasse“:
Wegeverbindung Karl-Barthels-Str. - Würzburger Straße

7. „Schaubgasse“

- Gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung

8. Gassenverbindung Rathausstr.-Stern-gasse

- Gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung



Fußweg Rathausstr.-Stern-gasse (Blick von der Stern-gasse)

9. Pfad Gosbert Endres

- Sanierung und Ausbau der Wegeverbindung zwischen Würzburger Straße und Karl-Barthels-Straße



Pfad Gosbert Endres (Blick von der Karl-Barthels-Straße)

10. Dorfgraben / alte Dorfmauer

- Dient dem Erhalt einer lebendigen Ortsgeschichte
- Ausbau der Wegeverbindung
- Herstellung der Barrierefreiheit
- Gestalterische Aufwertung der Zugänge



Scheunengebäude am Dorfgraben



Riedgraben

11. Riedgraben

- Verbesserung der Grün- und Wasserzonen am westlichen Ortsrand
- Ökologische Aufwertung des Riedgrabens
- Schaffung von Freizeitmöglichkeiten / Gewässerzugängen / Spielbereichen für Kinder
- Erhalt der Kleingartenkultur



Zugang Bushaltestelle „Am Zieglersrain“ von der Würzburger Straße

12. Bushaltestelle Am Zieglersrain

- Verbesserung der Sicherheit
- Herstellung von straßenbegleitenden Gehwegen
- Maßnahmen zur Dämpfung der Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger



Brachfläche Karl-Barthels-Straße 3

13. (Re)aktivierung von Brachflächen

- Stärkung des Ortskerns als Wohnort
- Dient der Verbesserung des Ortsbildes und dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte
- Schließen von Baulücken in der historischen Ortsmitte
- Herstellung der geschlossenen Straßenfluchten

14. Brunnen

- Ehemalige Brunnenstandorte wieder erfahrbar machen
- Sichtbar machen der Ortsgeschichte
- Schaffen von Orten der Begegnung
- Dient der Verbesserung des Ortsbildes
- Alte Brunnen nach historischen Vorlagen wieder aufbauen
- Dorfcharakter unterstreichen durch Schaffung optisch ansprechender Bereiche



Beispiel eines Ortsbrunnens (Homepage Steinfeld)

15. Fußweg zum Sportgelände

- Dient als straßenunabhängiger Fußweg der Sicherheit der Fußgänger
- Sicherung der bestehenden über Privatgrund verlaufenden Wegeverbindung
- Gestalterische Aufwertung



Fußweg Raiba - Riedgraben - Sportplatz

16. Barrierefreier Umbau Wegeverbindungen

- Herstellung der Barrierefreiheit bestehender Fußwegverbindungen
- Beseitigung von Stufen / Herstellung von Rampen
- Ausbau mit barrierefreien Oberflächen



Fußweg Karl-Barthels-Straße - Am Schafhof

17. Umnutzung Milchsammelstelle

- Umnutzung und Sanierung der ehemaligen Milchsammelstelle, ggf. Abbruch und Neubau für gemeinschaftliche Zwecke
- Gestalterische Aufwertung des Umfeldes in Zusammenhang mit Maßnahme 1 „Bereich Rathaus - Zehntscheune - Pfarrgarten“
- Nutzung der neu gestalteten Flächen für Ausstellungen, Vorträge, Schulungen



Ehemalige Milchsammelstelle, Rathausstraße

18. Straßenquerungen

- Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger, insbesondere im Bereich von Bushaltestellen
- Minderung der Trennungswirkung der Würzburger Straße zwischen Ortskern und Wohngebieten im Osten
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Wohngebiete an den Ortskern
- Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit



Würzburger Straße, Einmündung Rathaus- / Schulstraße

19. Platzgestaltung Sterngasse

- Dient der Aufenthaltsqualität und dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte
- Aufwertung als Quartiersplatz
- Verbesserung der Grünausstattung



Platz in der Sternstraße, Ecke Preußengasse

4.3 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Maßnahme	Förderprogramm	Förderfähige Kosten (TEur)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1. Vorbereitende Maßnahmen									
Summe		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Ordnungsmaßnahmen									
1	Städtebauliche Neuordnung im Innenbereich	OE*	25,0						
2	Nachverdichtung (Rückbau ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäude)	OE*	75,0						
7	Ausbau der Fußwegverbindung "Gässle"	OE*					80,0		
9	Gestaltung Vorplatz Kirche / Gemeindehaus	OE*					63,0		
10	Aktivierung / Umnutzung "Waaghäusle"	OE*			140,0				
12	Gestaltung Dorfgarten	OE*						20,0	
13	Aufwertung Spielplatz	OE*				60,0			
14	Verbesserung Gehwegsituation	OE*						25,0	
15	Parkraumkonzept (Planungskosten)	OE*			25,0				
Summe		513,0	100,0	0,0	165,0	60,0	143,0	45,0	0,0
3. Baumaßnahmen									
3	(Re)aktivierung der Brachflächen	OE*	25,0	25,0					
4	Umnutzung der Lagerhalle	OE*	550,0		550,0				
5	Sanierung und Erhalt der Gaststätte	OE*	250,0			250,0			
6	Revitalisierung Klosterhof	privat							
8	Ausbau / Umnutzung der ehemaligen Kelter	OE*	85,0	85,0					
11	Barrierefreier Ausbau Gemeindehaus	OE*	10,0	10,0					
Summe		880,0	0,0	120,0	550,0	250,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtsumme		1.433,0	100,0	120,0	715,0	310,0	143,0	45,0	0,0

5 BETEILIGUNG

5.1 ... DER AUFGABENTRÄGER

Gemäß § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 1-4 und Abs. 6 sowie § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2019 beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung mit Stellungnahmen und Hinweisen geäußert:

- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Regierung von Unterfranken, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Landratsamt Main – Spessart, Karlstadt
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Energieversorgung Lohr – Karlstadt und Umgebung GmbH, Karlstadt
- Deutsche Telekom AG, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken

Keine Anregungen und Bedenken wurden geäußert von:

- Staatliches Bauamt, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr am Main
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt

Auswertung

Die im Zuge der Beteiligung gewonnenen Informationen und Erkenntnisse werden in den Bericht eingearbeitet.

Es sind dies:

- Kosten und Finanzierungsübersicht unter Punkt 4.3
- Hinweis auf Beachtung von Art. 7.1 BayDSchG im Maßnahmenkatalog nach Punkt 4.2

Die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus der Öffentlichkeit findet sich in Anhang 3 (Seite 43 ff.)

5.2 ... DER BÜRGER

Bürgerversammlung / Informationsveranstaltung

Im Rahmen der Bürgerversammlung der Gemeinde Steinfeld am 27.11.2018 wird den Bürgern die Absicht der Gemeinde, im Rahmen der Ortskernsanierung ein Sanierungsgebiet auszuweisen, erläutert.

Der notwendigen Ablauf für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wird erklärt und die Ergebnisse der bisher ausgearbeitete Bestandsanalyse kurz vorgestellt.

An vorbereiteten Stellwänden mit den Fragestellungen

Was gefällt Ihnen in Steinfeld?

Welche Mängel / Defizite gibt es in Steinfeld?

Was wünschen Sie sich für Steinfeld?

hatten die Bürger Gelegenheit, auf Plänen oder Karten ihre Sicht zum Ortskern von Steinfeld vorzubringen und Ideen und Vorschläge zu äußern und zu diskutieren.

Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht, es wurden insgesamt mehr als 50 Karten beschriftet. Im Ergebnisprotokoll zur Veranstaltung sind alle Beiträge der Bürger dokumentiert.

Was gefällt Ihnen in Steinfeld?

- Einkaufsmöglichkeit: Bäcker, Metzger;
Arzt: allgemein, Zahnarzt
- Infrastruktur: geschäfte, Arzt, Schule, KiGa, etc.
- Arzt und Zahnarzt sind im Ort
- Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger
- Kindergarten + Schule + Angebote für Kinder
- Dorfgemeinschaftshaus für Vereine und Jugend
- Möglichkeiten für Veranstaltungen : DGH, Grillplatz, Pfarrheim
- Vereinsleben
- Naturnähe



Beteiligung der Bürger (Foto: Wolfgang Dehm, Mainpost)





Welche Mängel / Defizite gibt es in Steinfeld?

- gefährliche Engstellen durch parkende Autos in der Würzburger Straße + Gefährdung der Schulkinder (Autos auf Gehsteig)
- Ausfahrt Karl-Barthel-Str. in die Würzburger Straße gefährlich
- Bushaltestelle Am Zieglersrain; Verbesserung Fußwegsituation
- Querungshilfen Würzburger Straße / Urspringer Straße für Schulkinder/Senioren
- Zufahrt zum Sport-Schulgelände ist zu schmal
- Hecken an Gehsteigen zurückschneiden (Kinder) bis zur Grundstücksgrenze
- keine Gastwirtschaft
- keine Wirtschaft
- zu kleines Feuerwehrhaus
- Vorplatz DGH (neu gestalten)
- neuer Bauhof ist dringend nötig
- mehr Raum für die Jugend
- zu wenig „Grün“ innerorts / zuviel Beton (z.B. Bushaltestelle)
- schlechter Handyempfang (D2, O2)
- schnelleres Internet (überall)

Was wünschen Sie sich für Steinfeld?

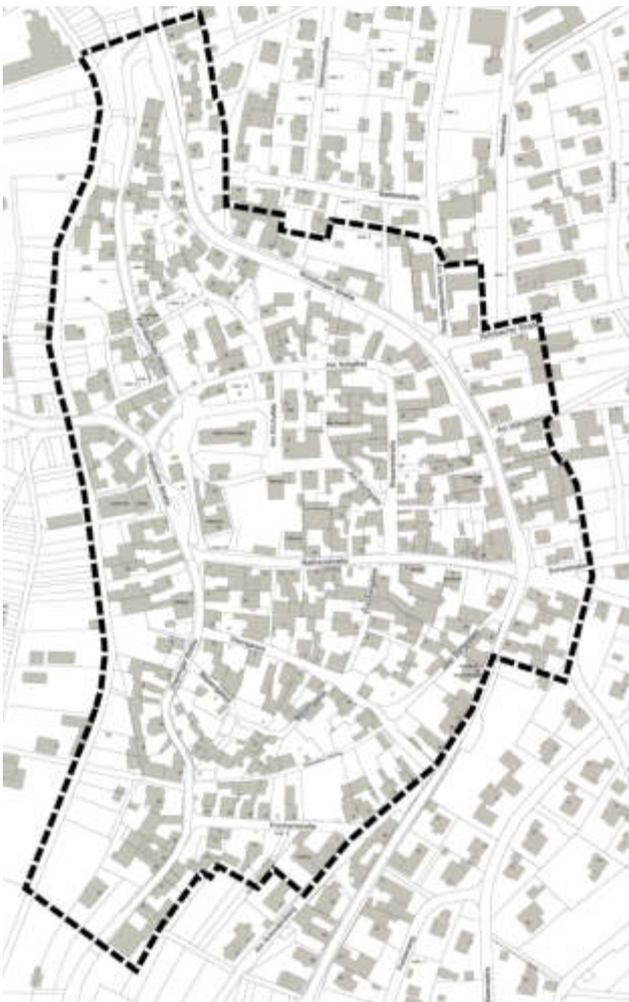
- Brunnen und Dorfmauer sanieren
- Sanierung Riedgraben
- Bündelung der Gewerbeflächen auf ein einziges Gebiet
- Fassadenpflicht
- Schulwegverbesserung
- Weg Raiffeisenbank öffentlich
- Begegnungsstätte (wie igL in Lohr Lindig)
- Dorfzentrum mit Möglichkeit für kleine Läden (Cafe, Frisör,...)
- Apotheke
- Wirtschaft (mehrfach genannt)
- Gaststätte
- qualitativ gutes Restaurant / Gaststätte (analog Dorfbrunnen Halsbach)
- Wochenendtreff, Jugendtreff
- Postfiliale
- Seniorenheim
- Seniorenresidenz / Pflegeeinrichtung
- Tagespflege-Einrichtung
- Tagesstätte für die ältere Bevölkerung fehlt total
- Betreuungsangebot für Senioren im Ort schaffen
- Parkverbot an Rohrbacherstr. – Feuerwehrezufahrt!
- Mitfahrzentrale
- offizielles Bürgertaxi innerhalb der Gemeinden! St– H - W
- am Musikpavillon Herrmannstift Möglichkeiten schaffen für Feste: Toiletten, Stände



- Musikpavillon vors DGH versetzen
- Naturschwimmbad
- ordentliche Grünflächen, gepflegt und nutzbar
- Hundekotstationen (Eimer + Beutelspender)
- ordentliche Beleuchtung der Schulaula beim Blut spenden
- Hotspot am DGH + Sporthalle

6 DAS SANIERUNGSGEBIET

ABGRENZUNG



Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Auswertung

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, besonders die Ideen und Verbesserungsvorschläge, wurden in der Ausarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

Sanierungsgebiet

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB dient der Abgrenzung des Maßnahmengebietes und ist gleichzeitig mögliche räumliche Förderkulisse für den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung für die Umsetzung von Maßnahmen.

Private Sanierungsmaßnahmen sind eine wichtige Ergänzung der öffentlichen Maßnahmen. Dies ist vor allem dort wichtig, wo Gebäudezustand, Gebäudealter, bauliche Dichte und private Freiflächen Defizite aufweisen. Dies trifft auf den gesamten Untersuchungsbereich zu, so dass eine Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung angestrebt werden soll.

Zudem sind auch erhöhte Steuerabschreibungen gemäß § 7h Einkommensteuergesetz für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche den Sanierungszielen entsprechen, möglich. Damit können auch ohne den Einsatz von Fördermitteln und ohne kommunale Kofinanzierung private Maßnahmen unterstützt werden. Der Steuervorteil hängt vom persönlichen Steuersatz des Bauherrn ab. Voraussetzung für die Möglichkeit der Steuerabschreibung ist die Einhaltung der Sanierungsziele, d.h. die durchzuführenden Maßnahmen müssen im Vorfeld abgestimmt und entsprechend umgesetzt werden (Sanierungsvereinbarung).

ANHANG 1

LISTE DER BAU- UND BODENDENKMÄLER

Baudenkmäler

D-6-77-186-1, Am Kirchplatz 11, Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt und St. Bartholomäus, Saalkirche mit eingezogenem Rechteckchor und Walmdach sowie quadratischem Chorflankenturm mit steilem gedrehtem Spitzhelm, Putzfassade mit Maßwerkfenstern und vermauerten Grabplatten des 16./17. Jh., nachgotisch, bez. 1614, neugotische Erweiterung 1842; mit Ausstattung.

D-6-77-186-4, Rathausstraße 3, Bauernhof; Bauernhaus, eingeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach über Kellersockel, 18. Jh.; Hoftor, Mauerstück mit profilierter Holzkonstruktion für das Tor und Fußgängerpforte mit Sandsteinrahmung sowie vermauertem Bildstockaufsatz mit Kreuzbekrönung, Sandstein, beides bez. 1762.

D-6-77-186-2, Brauereistraße 1, Bauernhof; Bauernhaus, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau über hohem Kellersockel mit reichem Zierfachwerkobergeschoss in Ecklage, 17. Jh.; Scheune, Satteldachbau mit Fachwerkgiebel; Stallgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und Gredach

D-6-77-186-3, Schulstraße 2, St. Nepomuk-Statue, Inschriftsockel mit St. Nepomuk-Figur auf geschweiftem Postament, Sandstein, Rokoko, bez. 1746.

Bodendenkmäler

D-6-6024-0342, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befundet im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt und St. Bartholomäus von Steinfeld und ihrer Vorgängerbauten.



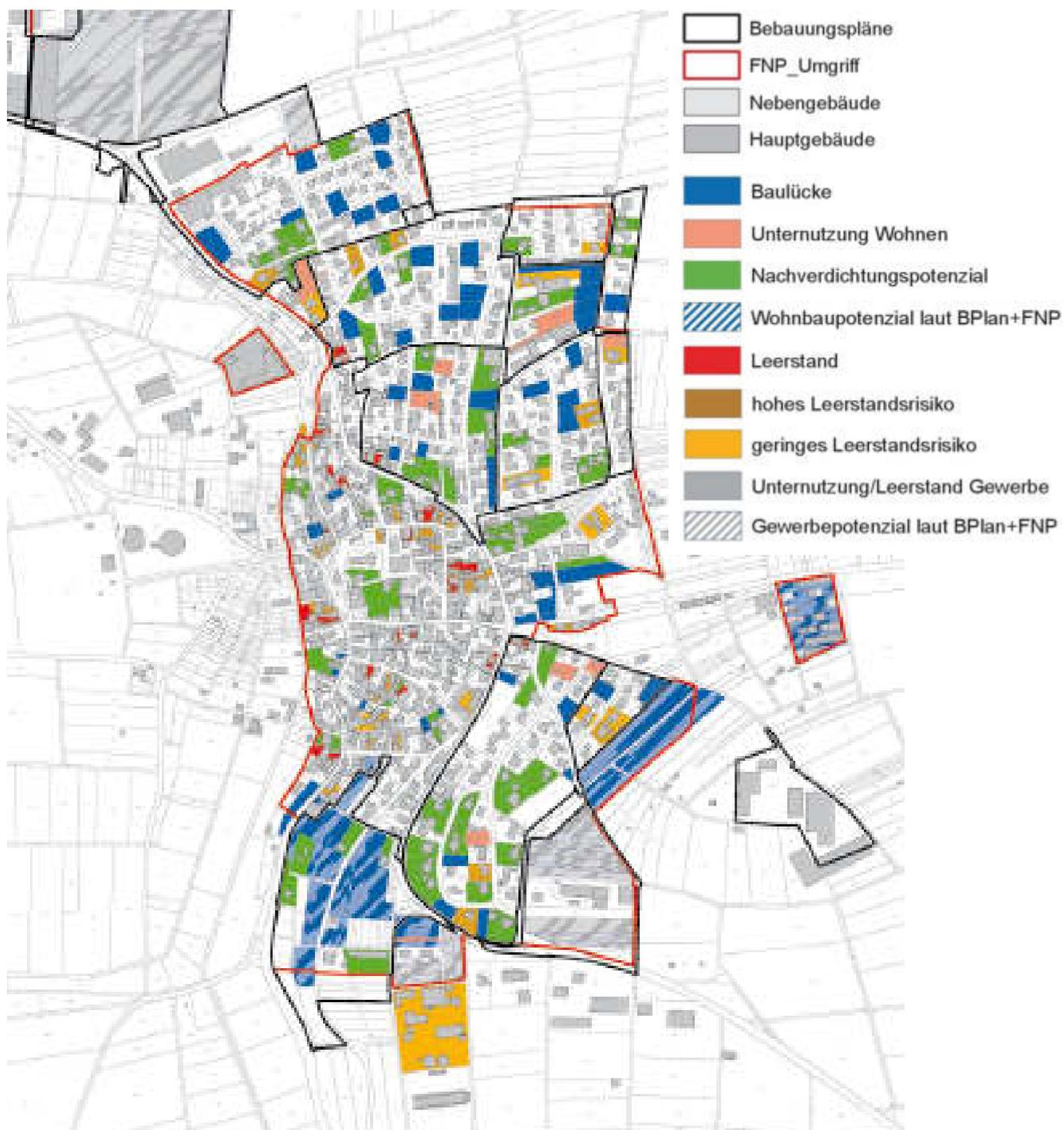
Baudenkmal Rathausstraße 3



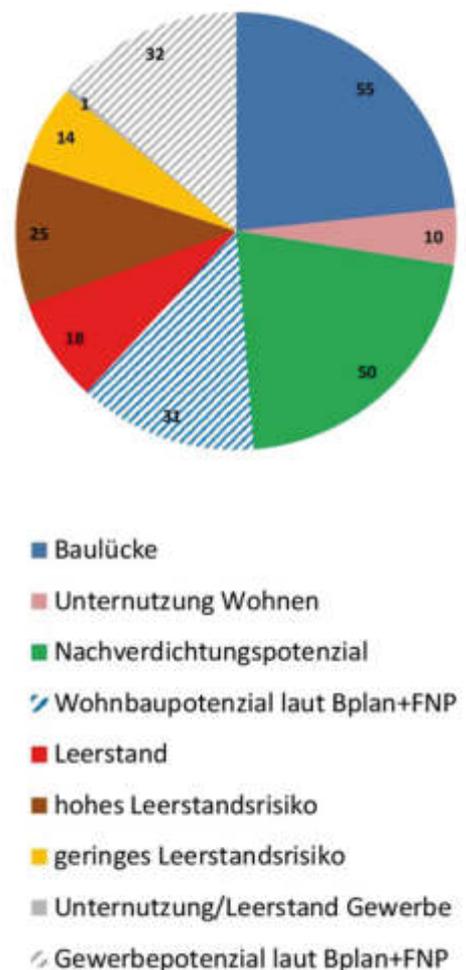
Baudenkmal Brauereistraße 1

ANHANG 2

POTENZIALFLÄCHENKATASTER AUS DEM JAHR 2015



Art der Potenzialfläche	Anzahl	Größe in m²	Größe in ha
Baulücke	55	32.519	3,3
Unternutzung Wohnen	10	7.759	0,8
Nachverdichtungspotenzial	50	51.561	5,2
Wohnbaupotenzial laut BPlan+FNP	31	33.229	3,3
Leerstand	18	8.683	0,9
hohes Leerstandsrisiko	25	14.055	1,4
geringes Leerstandsrisiko	14	10.848	1,1
Unternutzung/Leerstand Gewerbe	1	2.222	0,2
Gewerbepotenzial laut BPlan+FNP	32	83.630	8,4
Gesamtpotenzial Wohnen	203	158.654	15,9
Gesamtpotenzial Gewerbe	33	85.852	8,6
Gesamt	236	244.506	24,5



- Dominierend sind Baulücken (55) und Nachverdichtungspotenziale (50) im nordöstlichen Baugebiet

- Auffällig:

- viele, bislang ungenutzte / nicht erschlossene Gewerbe- und Wohnbauflächen
- Leerstände konzentrieren sich stark im Altort
- > mit potenziellen Leerständen = 57!

ANHANG 3

AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ANREGUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Die öffentliche Auslegung fand vom 15.10.2019 bis 15.11.2019 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 07.10.2019.

Beteiligt wurden:

- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Regierung von Unterfranken, Würzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Staatliches Bauamt, Würzburg
- Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Landratsamt Main – Spessart, Karlstadt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr am Main
- Energieversorgung Lohr – Karlstadt und Umgebung GmbH, Karlstadt
- Stadtwerke Karlstadt
- Deutsche Telekom AG, Würzburg
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken
- Industrie- und Handelskammer Würzburg Schweinfurt
- Handelsverband Bayern, Würzburg
- Kreisheimatpfleger Georg Büttner, Karlstadt

Keine Äußerungen innerhalb der Frist

- Stadtwerke Karlstadt
- Handelsverband Bayern, Würzburg
- Kreisheimatpfleger Georg Büttner, Karlstadt

Keine Anregungen und Bedenken wurden geäußert von

- Staatliches Bauamt, Würzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Lohr am Main
- Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg Schweinfurt

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
2. Regierung von Unterfranken, Würzburg
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
4. Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
5. Landratsamt Main – Spessart, Karlstadt
6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
7. Energieversorgung Lohr – Karlstadt und Umgebung GmbH, Karlstadt
8. Deutsche Telekom AG, Würzburg
9. Handwerkskammer für Unterfranken

1. Regionaler Planungsverband Würzburg, vom 11.11.2019

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten in Steinfeld und Waldzell wurden nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist folgendes festzustellen:

1. Vorhaben

Für die Ortskerne von Steinfeld und Waldzell der Gemeinde Steinfeld wurden Vorbereitende Untersuchungen zur Identifizierung von städtebaulichen Missständen und des städtebaulichen Sanierungsbedarfes durchgeführt. Als Ergebnis daraus wird im vorliegenden Verfahren der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Stellungnahme vorgelegt. Außerdem wurde in beiden Ortsteilen ein „Untersuchungsbereich“ festgelegt.

2. Regionalplanerische Bewertung

Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Außerdem ist lt. Grundsatz B II 5.2 Regionalplan Region Würzburg (RP2) im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren. Dabei sind vor allem die Wohnnutzung zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Daneben sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen.

Nach dem Grundsatz B II 5.4 sind in ländlich strukturierten Gemeinden oder Gemeindeteilen Dorferneuerungen im Rahmen der Ländlichen Entwicklung durchzuführen. Weiterhin sind nach diesem Grundsatz solche Gemeinden oder Gemeindeteile vorrangig zu berücksichtigen, die vom Strukturwandel in der Landwirtschaft in besonderer Weise betroffen sind, die in strukturschwachen oder sonstigen benachteiligten Gebieten u.a. des Landkreises Main-Spessart oder die in Teilräumen mit negativem Wanderungssaldo liegen und im regionalen Vergleich außergewöhnlich finanzschwach sind. H.E. treffen diese Voraussetzungen auf die Gemeinde Steinfeld zu.

Bei der Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele im Untersuchungsbereich sind folgende raumordnerische Belange zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- *Steinfeld:*
 - *Schutz und Pflege der Denkmäler*
Im Untersuchungsgebiet ist ein Baudenkmal kartiert (Kath. Kirche). Gemäß Grundsatz 8.4.2 LEP sollen die heimischen Bau- und

zu 1. Vorhaben

Die Beschreibung der Planung der Vorbereitenden Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen.

zu 2. Regionalplanerische Bewertung

Die beschriebenen Ziele gem. LEP und RP2 werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Regionale Planungsverband Würzburg Steinfeld als vorrangig zu berücksichtigende Gemeinde zur Durchführung eines Dorferneuerungsprogramms bewertet.

Die Gemeinde Steinfeld strebt für die Ortsteile Steinfeld und Waldzell die Aufnahme in eine umfassende Dorferneuerung an.

Steinfeld:
Zu Schutz und Pflege der Denkmäler

<p><i>Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Gem. Ziel B II 6.2 RP2 sollen die historisch wertvollen Ortskerne der Region als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Außerdem sollen die charakteristischen bzw. besonders landschaftstypischen Siedlungen im Speersart in ihrer baulichen Struktur und in ihrem Ortsbild erhalten und gesichert werden (vgl. Ziel B II 6.4).</i></p> <p><i>Der Stellungnahme der zuständigen Denkmal-schutzbehörde kommt daher besondere Bedeutung zu.</i></p>	<p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 13.11.2019 insbesondere auf das Vorhandensein folgenden Bodendenkmals hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none">• D-6-6024-0342 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt und St. Bartholomäus von Steinfeld und ihrer Vorgängerbauten (FlstNr. 130; 130/2; 230/8; 230/38). <p>Bodeneingriffe (etwa bei Maßnahme 2 Kirchenumgriff) sind nach Aussage des BLfD in diesem Bereich unbedingt zu vermeiden.</p> <p>Gem. Art. 7 BayDSchG ist in Zusammenhang mit Arbeiten im Bereich des Bodendenkmals und damit im Umfeld der Kirche eine denkmalrechtlich Erlaubnis einzuholen. Somit ist sichergestellt, dass die Möglichkeit und der Umfang der Maßnahmen im Vorfeld der Durchführung mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Das BLfD weist in seiner Stellungnahme zudem darauf hin, dass im Umfeld der Kirche und des Rathauses weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, die noch nicht abschließend untersucht sind. Für Maßnahmen in diesem Bereich (Bodeneingriffe, Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Abbrüche wie etwa die Maßnahmen nach Ziffer 1, 5 und 17 der VU) wird daher vom BLfD ebenfalls das Einholen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis verlangt.</p> <p>Diese Forderung ist gem. Art. 7 BayDSchG geltendes Recht und daher grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Grundsätzliche Hinweise vom BLfD beziehen sich auf die frühzeitige Abstimmung konkreter Planungen mit der Fachbehörde und maximal mögliche Beschränkung von Bodeneingriffen.</p> <p>Auf Hilfsmaterialien wie den Bayerischen Denkmal-Atlas und die Web-Dienste für digitale Denkmaldaten wird hingewiesen.</p> <p>In der Stellungnahme des BLfD wird weiterhin gefordert, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planunterlage zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen. Lage und</p>
---	---

<p>- <i>Infrastruktur</i> <i>Durch den Untersuchungsbereich verläuft die Gasleitung Lohr-Karlstadt der Energieversorgung Lohr-Karlstadt u. Umgebung GmbH.</i></p> <p>3. <u>Ergebnis</u> <i>Aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Würzburg entspricht das Vorhaben im Wesentlichen den hier einschlägigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Einwendungen aus regionalplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</i></p>	<p>Ausdehnung der amtlich kartierten Bodendenkmäler sind in der vorliegenden VU (Kapitel Bausubstanz) bereits enthalten. Im Anhang findet sich eine Auflistung aller im Untersuchungsbereich liegenden Bau- und Bodendenkmäler.</p> <p>Abschließend erteilt das BLfD die Zustimmung zur Planung nur unter der Voraussetzung, dass gem. Art 7.1 BayDSchG für Maßnahmen von Bodeneingriffen aller Art im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt wird. Bei der Beschreibung der betreffenden Maßnahmen wird in der VU ein Hinweis auf Art. 7 BayDSchG ergänzt.</p> <p>Zu Infrastruktur Der Hinweis über die durch den Untersuchungsbereich verlaufende Gasleitung Lohr-Karlstadt wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme der Energieversorgung Lohr-Karlstadt vom 14.10.2019 werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Es wird lediglich auf bestehende Erdgashausanschlüsse bei verschiedenen zu sanierenden Objekten hingewiesen und die im Falle eines Abbruchs erforderliche Abstimmung mit dem Versorger. Gleiches wird für Baumaßnahmen im Straßenbereich gefordert.</p> <p>Zu 3. Ergebnis Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben werden.</p>
<p>2. Regierung von Unterfranken, vom 13.11.2019</p>	
<p><i>Für die Ortskerne von Steinfeld und Waldzell der Gemeinde Steinfeld wurden Vorbereitende Untersuchungen zur Identifizierung von städtebaulichen Missständen und des städtebaulichen Sanierungsbedarfes durchgeführt. Als Ergebnis daraus wird im vorliegenden Verfahren der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Stellungnahme vorgelegt. Außerdem wurde in beiden Ortsteilen ein „Untersuchungsbereich“ festgelegt.</i></p> <p><u>Landesplanerische Stellungnahme</u></p> <p><i>Zu dem im Betreff genannten Vorhaben nimmt die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nach Prüfung im Hinblick auf die Beachtens- und Berücksichtigungspflicht von Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nr. 1 BayLplG wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen</i></p>	<p><u>Zu Landesplanerische Stellungnahme</u></p> <p>Die beschriebenen Ziele gem. LEP und RP2 werden zur Kenntnis genommen. Diese finden bei den vorbereitenden Untersuchungen und den Sanierungszielen Berücksichtigung.</p>

Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Außerdem ist lt. Grundsatz B II 5.2 Regionalplan Region Würzburg (RP2) im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen der überalterte und in seinem Wohnwert deutlich abgesunkene Wohnbaubestand verstärkt zu modernisieren. Dabei sind vor allem die Wohnnutzung zu erhalten und die erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen zu verbessern bzw. zu erstellen. Daneben sind in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu schaffen.

Nach dem Grundsatz B II 5.4 sind in ländlich strukturierten Gemeinden oder Gemeindeteilen Dorferneuerungen im Rahmen der Ländlichen Entwicklung durchzuführen. Weiterhin sind nach diesem Grundsatz solche Gemeinden oder Gemeindeteile vorrangig zu berücksichtigen, die vom Strukturwandel in der Landwirtschaft in besonderer Weise betroffen sind, die in strukturschwachen oder sonstigen benachteiligten Gebieten u.a. des Landkreises Main-Spessart oder die in Teilräumen mit negativem Wanderungssaldo liegen und im regionalen Vergleich außergewöhnlich finanzschwach sind. H.E. treffen diese Voraussetzungen auf die Gemeinde Steinfeld zu. Hierzu wird auf die städtebauliche Stellungnahme verwiesen.

Bei der Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele im Untersuchungsbereich sind folgende raumordnerische Belange zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- *Steinfeld:*
 - o *Schutz und Pflege der Denkmäler*
Im Untersuchungsgebiet ist ein Baudenkmal kartiert (Kath. Kirche). Gemäß Grundsatz 8.4.2 LEP sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Gem. Ziel B II 6.2 RP2 sollen die historisch wertvollen Ortskerne der Region als Ganzes (Ensemble) erhalten und soweit erforderlich saniert werden. Außerdem sollen die charakteristischen bzw. besonders landschaftstypischen Siedlungen im Spessart in ihrer baulichen Struktur und in ihrem Ortsbild erhalten und gesichert werden (vgl. Ziel B II 6.4).

Der Stellungnahme der zuständigen Denkmal-schutzbehörde kommt daher besondere Bedeutung zu.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regierung von Unterfranken Steinfeld als vorrangig zu berücksichtigende Gemeinde zur Durchführung eines Dorferneuerungsprogramms bewertet. Die Gemeinde Steinfeld strebt für die Ortsteile Steinfeld und Waldzell die Aufnahme in eine umfassende Dorferneuerung an.

Steinfeld:
Zu Schutz und Pflege der Denkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 13.11.2019 insbesondere auf das Vorhandensein folgenden Bodendenkmals hingewiesen:

- **D-6-6024-0342** *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt und St. Bartholomäus von Steinfeld und ihrer Vorgängerbauten (FlstNr. 130; 130/2; 230/8; 230/38).*

Bodeneingriffe (etwa bei Maßnahme 2 Kirchenumgriff) sind nach Aussage des BLfD in diesem Bereich unbedingt zu vermeiden.

<p><i>o Infrastruktur</i> <i>Durch den Untersuchungsbereich verläuft die Gasleitung Lohr-Karlstadt der Energieversorgung Lohr-Karlstadt u. Umgebung GmbH.</i></p>	<p>Gem. Art. 7 BayDSchG ist in Zusammenhang mit Arbeiten im Bereich des Bodendenkmals und damit im Umfeld der Kirche eine denkmalrechtlich Erlaubnis einzuholen. Somit ist sichergestellt, dass die Möglichkeit und der Umfang der Maßnahmen im Vorfeld der Durchführung mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Das BLfD weist in seiner Stellungnahme zudem darauf hin, dass im Umfeld der Kirche und des Rathauses weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, die noch nicht abschließend untersucht sind. Für Maßnahmen in diesem Bereich (Bodeneingriffe, Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Abbrüche wie etwa die Maßnahmen nach Ziffer 1, 5 und 17 der VU) wird daher vom BLfD ebenfalls das Einholen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis verlangt. Diese Forderung ist gem. Art. 7 BayDSchG geltendes Recht und daher grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Grundsätzliche Hinweise vom BLfD beziehen sich auf die frühzeitige Abstimmung konkreter Planungen mit der Fachbehörde und maximal mögliche Beschränkung von Bodeneingriffen.</p> <p>Auf Hilfsmaterialien wie den Bayerischen Denkmalatlas und die Web-Dienste für digitale Denkmaldaten wird hingewiesen.</p> <p>In der Stellungnahme des BLfD wird weiterhin gefordert, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planunterlage zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen. Lage und Ausdehnung der amtlich kartierten Bodendenkmäler sind in der vorliegenden VU (Kapitel Bausubstanz) bereits enthalten. Im Anhang findet sich eine Auflistung aller im Untersuchungsbereich liegenden Bau- und Bodendenkmäler.</p> <p>Abschließend erteilt das BLfD die Zustimmung zur Planung nur unter der Voraussetzung, dass gem. Art 7.1 BayDSchG für Maßnahmen von Bodeneingriffen aller Art im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt wird. Diese Forderung ist gem. Art. 7 BayDSchG geltendes Recht und daher grundsätzlich zu beachten. Bei der Beschreibung der betreffenden Maßnahmen wird in der VU ein Hinweis auf Art. 7 BayDSchG ergänzt.</p> <p>Zu Infrastruktur Der Hinweis über die durch den Untersuchungsbereich verlaufende Gasleitung Lohr-Karlstadt wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme der Energieversorgung Lohr-Karlstadt vom 14.10.2019 werden keine Einwände</p>
---	--

Aus landesplanerischer Sicht entspricht das Vorhaben den hier einschlägigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben. Hinsichtlich der mit der städtebaulichen Sanierung in der Regel einhergehenden Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung verweisen wir auf die städtebauliche Stellungnahme.

Städtebauliche Stellungnahme:

Im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB wurde die Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Städtebau, um Stellungnahme zu den „Vorbereiten-den Untersuchungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten im Ortskern von Steinfeld und Waldzell, Ortsteile der Gemeinde Steinfeld“ gebeten.

Gemeindliche Bestrebungen, die Ortskerne zu beleben und städtebauliche Missstände zu beheben, um deren Attraktivität zu steigern, werden seitens der Regierung von Unterfranken ausdrücklich begrüßt. Grundsätzlich kann hierfür die Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets eine geeignete Möglichkeit darstellen. Die Einhaltung des rechtlichen Rahmens bei der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten spielt dabei eine wesentliche Rolle.

In den vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen von Steinfeld und Waldzell wurden die, gem. § 136 BauGB als Voraussetzung für die Ausweisung von Sanierungsgebieten geltenden, städtebaulichen Missstände in den beiden Ortskernen erarbeitet. Die vorbereitenden Untersuchungen sind gem. § 141 BauGB durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen, die die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung aufzeigen.

Als erforderlicher Bestandteil dieser Unterlagen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist u.a. eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (s. § 149 BauGB) vorzulegen. Den zugestellten Beurteilungsunterlagen im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger fehlt eine solche Kostenaufstellung der Maßnahmen, die eine Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen aufzeigt und somit eine zügige Durchführung der Sanierung sicherstellt (ggf. durch Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm). Gleichzeitig hat die Gemeinde in dieser Finanzierungsübersicht ihre Vorstellungen über die Kostendeckung der Gesamtmaßnahme darzustellen. Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum, deren Realisierung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, sind nach ständiger Rechtsprechung rechtswidrig; vgl.

gegen die Planung erhoben. Es wird lediglich auf bestehende Erdgasanschlüsse bei verschiedenen zu sanierenden Objekten hingewiesen und die im Falle eines Abbruchs erforderliche Abstimmung mit dem Versorger. Gleiches wird für Baumaßnahmen im Straßenbereich gefordert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einwendungen aus landesplanerischer Sicht von der Regierung von Unterfranken nicht erhoben werden.

Zu städtebauliche Stellungnahme

Die gem. § 149 BauGB in Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen erforderliche Kosten- und Finanzierungsübersicht der geplanten Maßnahmen wurde zwischenzeitlich erarbeitet und wird der VU beigefügt.

Bundesverwaltungsgericht, U. v. 04.03.1999 – 4C8/98 – Rn. 18f., BVerwG, U. v. 16.07.2003 – 4 CN2/02 – Rn. 19.

Neben den Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der §§ 136 bis 164b BauGB (sachlich, räumlich und zeitlich begrenzt anwendbares Sonderrecht) hat eine rechtsverbindliche Sanierungssatzung weitere bedeutende Auswirkungen für das Satzungsgebiet. Die Gemeinde kann für die Förderung der Sanierungsmaßnahmen in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden. Im Rahmen einer umfassenden städtebaulichen Erneuerung können u.a. die Finanzmittel der Städtebauförderung auch an Private weitergeben werden. Nicht zulässig ist allerdings, städtebauliche Sanierungsgebiete nur aus dem Grund festzusetzen, damit private Grundstückseigentümer die erhöhte Absetzung für Abnutzungen (AfA) nach § 7 h EStG geltend machen können.

Aus einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ergibt sich allerdings kein grundsätzlicher Anspruch auf eine Förderung seitens der Städtebauförderung. Hierzu bedarf es, wie bereits zuvor erwähnt, der Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm. Als zwingende Voraussetzung gilt stets die Abstimmung des Inhaltes der Sanierungssatzung mit der zuständigen Bewilligungsstelle bei der Regierung bevor das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird.

Abschließend kann festgestellt werden, dass zu den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten im Ortskern von Steinfeld und Waldzell, Ortsteile der Gemeinde Steinfeld“ erhebliche Bedenken bestehen. Die Festlegung städtebaulicher Sanierungsgebiete sollte frühzeitig mit der Regierung von Unterfranken abgestimmt werden. Dies ist seitens der Gemeinde Steinfeld bis zum heutigen Tage nicht erfolgt, so dass die erforderlichen Unterlagen zur förmlichen Festlegung des Satzungsgebiets nach rechtlichen Vorgaben gem. BauGB nicht vollständig vorliegen. Fehlende wesentliche Bestandteile, wie die Kosten- und Finanzierungsübersicht, begründen die Bedenken in Bezug auf die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen (ohne Fördermittel) zum Zwecke der Behebung städtebaulicher Missstände.

Mit dem Erlass einer Sanierungssatzung übernimmt die Gemeinde eine gesteigerte Verantwortung für den Ablauf der Ortskernsanierung, vor allem die Verpflichtung zur zügigen und zweckmäßigen Durchführung innerhalb der gesetzlichen Frist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung einer gerichtlichen Kontrolle unterliegt.

Gemäß vorliegendem Arbeitsprogramm 2019-2021 des ALE Unterfranken ist die Einleitung der Dorferneuerung für Steinfeld im Jahr 2021 vorgesehen. Mit den Vorbereitungen soll Anfang 2020 begonnen werden. Dies wurde zwischen dem ALE

Die Gemeinde Steinfeld strebt für die Ortsteile Steinfeld und Waldzell die Aufnahme in eine umfassende Dorferneuerung an. Für die Finanzierung der beschriebenen Maßnahmen ist in der Folge mit einer Förderung aus dem Dorferneuerungsprogramm zu rechnen.

<p><i>Unterfranken und der Regierung von Unterfranken abgestimmt.</i></p> <p><u>Abschließende Hinweise:</u></p> <p><i>Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung sowie des Städtebaus. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.</i></p>	
<p>3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, vom 13.11.2019</p>	
<p><i>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</i></p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p><i>Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten in der Gde. Steinfeld umfasst die Ortsteile Steinfeld und Waldzell.</i></p> <p><i>Im Planungsbereich in Steinfeld liegt nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgendes Bodendenkmal:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • D-6-6024-0342 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt und St. Bartholomäus von Steinfeld und ihrer Vorgängerbauten (FlstNr. 130; 130/2; 230/8; 230/38). <p><i>Bodeneingriffe in diesem Bereich sind unbedingt zu vermeiden (etwa bei Maßnahme Nr. 2: Kirchengriff), da bereits bei geringfügigen Bodeneingriffen mit dem Aufdecken von umfangreicher Bodendenkmalsubstanz zu rechnen ist.</i></p> <p><i>Außerdem sind im Umfeld der Kirche und des Rathauses weitere noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Steinfeld wurde erstmalig im 9. Jahrhundert n. Chr. urkundlich erwähnt. Es ist anzunehmen, dass die Keimzelle der Ortschaft in diesem Bereich lag. In der Uraufnahme aus dem Jahr 1839 ist in der heutigen Freifläche beim Rathausplatz ehemalige Bebauung zu erkennen. Daher bedürfen Bodeneingriffe für Neu- und Umbauten wie auch für Abbrüche in diesem Bereich (etwa die Maßnahmen Nr. 1, 5 und 17) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.</i></p> <p><i>Grundsätzlich sind Denkmäler gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Wir empfehlen,</i></p>	<p>Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt mittels Serienbrief auf der Grundlage einer Adressdatei. Hierbei kann das Sachgebiet BQ generell mit angegeben werden, nicht jedoch ein spezielles Aktenzeichen. Die Zuordnung des Vorgangs muss daher von der betreffenden Behörde selbst vorgenommen werden.</p> <p>Zu Bodendenkmalpflegerische Belange</p> <p>Das vorhandene Bodendenkmal ist in den Planzeichnungen der Vorbereitenden Untersuchungen enthalten. Weiterhin sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Boden- und Baudenkmäler im Anhang der VU aufgeführt.</p> <p>Bei der beschriebenen Maßnahme Nr. 2 Kirchengriff ist die Erneuerung der Gehwegflächen geplant, ein tieferer Eingriff in den Boden ist hierbei nicht vorgesehen.</p> <p>Die Vorgehensweise in Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern ist gesetzlich nach Art. 7 BayDSchG geregelt. Bei der Beschreibung der betreffenden Maßnahmen wird in der VU ein Hinweis auf Art. 7 BayDSchG ergänzt.</p> <p>Die Umsetzung einzelner Maßnahmen und deren Auswirkungen auf evtl. vorhandene Denkmäler können nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern müssen im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung geklärt werden.</p> <p>Die frühzeitige Abstimmung mit der Fachbehörde wird in diesem Zusammenhang erfolgen.</p>

die konkreten Planungen der o.g. Maßnahmen frühzeitig mit der Fachbehörde abzustimmen.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zu Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi? Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planunterlagen zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Hinweise auf den öffentlich zugänglichen Denkmal-Atlas sowie den Geowebdienst wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die rechtlichen Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern wird zur Kenntnis genommen.

Die Boden- und Baudenkmäler sind in der Planzeichnungen Bausubstanz der VU bereits im Hinblick auf ihre Lage und Ausdehnung enthalten. Im Anhang findet sich zudem die Aufzählung und Beschreibung der im Sanierungsgebiet kartierten Bau- und Bodendenkmäler. Die Schutzbestimmungen ergeben sich aus dem BayDSchG und sind daher nicht zwingend in der VU zu vermerken, da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das BLfD der Planung nur unter der Voraussetzung zustimmt, dass für Bodeneingriffe im Bereich der kartierten Bodendenkmäler sowie in Bereichen, in denen weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Bei der Beschreibung der betreffenden Maßnahmen wird in der VU ein Hinweis auf Art. 7 BayDSchG ergänzt.

<p><i>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</i></p>	
<p>4. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg, vom 11.11.2019</p>	
<p><i>Zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten im Ortskern von Steinfeld und Waldzell wird aus Sicht des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Unterfranken wie folgt Stellung genommen.</i></p> <p><i>Das ALE Unterfranken war in Planung und Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bisher nicht eingebunden. Dies ist umso bedauerlicher, weil nach dem Arbeitsprogramm des ALE Unterfranken beabsichtigt ist, für die Gemeinde Steinfeld in nächster Zeit mit der Vorbereitung eines Dorferneuerungsverfahrens zu beginnen.</i></p> <p><i>Die Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen können hierbei als wertvolle Bausteine für einen gemeinsam mit den Bürgern zu erstellenden Dorferneuerungsplan verwendet werden. Sie enthalten Aussagen zu ortsräumlichen Planungen und zur Innenentwicklung. Für die Ortskerne von Steinfeld und Waldzell werden Mängel und Defizite sowie Potentiale und Stärken aufgezeigt. Eine Gesamtbetrachtung der Orte, die Bauleitplanung der Gemeinde und die Verknüpfung der Ortslagen mit der freien Landschaft wurden nicht behandelt.</i></p> <p><i>Anders als bei den vorbereitenden Untersuchungen ist bei der Vorbereitung zur Einleitung einer Dorferneuerung im Rahmen einer intensiven Bürgermitwirkung die gemeinsame Erarbeitung von Zielvorstellungen, Konzepten und Maßnahmen für die Entwicklung des <u>gesamten</u> Ortes vorgesehen. Dabei wird sich auch mit den sozialen, kulturellen, ökonomischen, ökologischen und bodenordnerischen Belangen der Gemeinde auseinandergesetzt. Maßnahmenvorschläge, insbesondere im öffentlichen Bereich sind zudem mit Kosten zu hinterlegen.</i></p> <p><i>Inwieweit die vorgelegten Untersuchungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten nach BauGB ausreichen, ist mit der Regierung von Unterfranken zu klären.</i></p>	<p>Die Gemeinde Steinfeld wird die vom beauftragten Planungsbüro bereits im Juni 2018 angeregte Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken und dem ALE zeitnah nachholen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen als Baustein für einen Dorferneuerungsplan dienen können.</p> <p>Die Gemeinde Steinfeld hat sich bei den VU bewusst auf die gem. § 136 BauGB notwendigen Inhalte beschränkt, um der von der Gemeinde Steinfeld angestrebten umfassenden Dorferneuerung, auch in Bezug auf die Betrachtung der Dorfökologie und einer intensiven Bürgerbeteiligung nicht vorzugreifen.</p> <p>Die in den Vorbereitenden Untersuchungen aufgeführten Maßnahmenvorschläge wurden zwischenzeitlich bereits mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht ergänzt.</p> <p>Zusammenfassung der Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 13.11.2019: In der landesplanerischen Stellungnahme der Regierung von Unterfranken wird für die Gemeindeteile Steinfeld und Waldzell bestätigt, dass diese die Voraussetzungen für eine vorrangige Berücksichtigung für die Durchführung einer Dorferneuerungsmaßnahme aufweisen.</p>

<p><i>Wir empfehlen eine Besprechung von Gemeinde und Planungsbüro mit der Regierung von Unterfranken und dem ALE Unterfranken zur Abstimmung des weiteren Vorgehens.</i></p>	<p>Auf raumordnerische Belange im Hinblick auf die vorhandenen Denkmäler und Infrastruktur wird hingewiesen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden im Ergebnis nicht erhoben.</p> <p>In der städtebaulichen Stellungnahme werden von der Regierung von Unterfranken die gem. § 149 BauGB fehlende Kosten- und Finanzierungsübersicht und die bislang nicht erfolgte Abstimmung der Gemeinde mit der Regierung von Unterfranken im Hinblick auf die Festlegung des Satzungsgebiets bemängelt. Aus diesem Grund werden erhebliche Bedenken geäußert.</p> <p>Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Ortsteile Steinfeld und Waldzell wurde zwischenzeitlich als Anlage zur VU erarbeitet.</p> <p>Die empfohlene Abstimmung zwischen der Regierung von Unterfranken, dem ALE, dem Planungsbüro der Vorbereitenden Untersuchungen und der Gemeinde wird zeitnah erfolgen.</p>
<p>5. Landratsamt Main Spessart, vom 20.11.2019</p>	
<p><i>Die Gemeinde Steinfeld plant die Ausweisung von Sanierungsgebieten in den Altorten der beiden Ortsteile Steinfeld und Waldzell der Gemeinde Steinfeld. Im Rahmen von § 139 BauGB wurden am Landratsamt die betroffenen Fachbehörden beteiligt und gaben folgende Stellungnahmen ab:</i></p> <p><i>Aus städtebaulicher Sicht werden die aufgezeigten Defizite bestätigt. Die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm wird daher befürwortet.</i></p> <p><i>Aus bauleitplanerischer Sicht wird es begrüßt, dass die Gemeinde Steinfeld aktiv Maßnahmen ergreift, die die Leerstandsproblematik aufgreift und dem bauleitplanerischen Grundprinzip „Innenentwicklung vor Ausbreitung in den Außenbereich“ Ausdruck verleihen soll. Auf die im Rahmen der einzelnen Maßnahmen ggf. notwendigen Bauanträge – die dann die ggf. entstehenden Nutzungskonflikte lösen müssen - wird hingewiesen.</i></p> <p><i>Aus Sicht des Regionalmanagements und der kommunalen Abfallwirtschaft werden keine Bedenken vorgebracht.</i></p> <p><i>Gegen die vorgesehene Ortskernsanierung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Aus der Sicht des Lärmschutzes ist jedoch auf Folgendes hinzuweisen:</i> <u><i>Bereich Rathaus – Zehntscheune – Pfarrgarten:</i></u></p> <p><i>Bei der Nutzung der Freiflächen im Zuge von Veranstaltungen können Belästigungen für die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden. Bei nächtlichem Betrieb mit Musik kann nicht sicher von der Einhaltung des Immissionsrichtwertes ausgegangen werden. Hierdurch ist die</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LRA Main-Spessart aus städtebaulicher Sicht aufgrund der aufgezeigten Defizite in den Ortsteilen Steinfeld und Waldzell die Aufnahme in ein Förderprogramm für die Ortskernerneuerung befürwortet.</p> <p>Der Hinweis aus bauleitplanerischer Sicht, dass die im Rahmen der Innenentwicklungsmaßnahmen durch Revitalisierung von Brachflächen oder Leerstandsobjekten durchzuführenden Maßnahmen möglicherweise Nutzungskonflikte hervorrufen können wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lösung dieser Konflikte kann jedoch nicht in den Vorbereitenden Untersuchungen geregelt werden, sondern muss im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung geklärt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Regionalmanagements und der kommunalen Abfallwirtschaft keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p><u>Zu Bereich Rathaus – Zehntscheune - Pfarrgarten</u></p> <p>Die Hinweise aus Sicht des Lärmschutzes auf möglicherweise entstehende Immissionskonflikte durch die erweiterte Nutzung der Freiflächen bzw. der Umnutzung und dem Neubau von Gebäuden mit einer Nutzung für gemeinschaftliche Zwecke werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Nutzungsmöglichkeit der Freiflächen ggf. aus Lärmschutzgründen eingeschränkt.</i></p> <p><i>Bei Umnutzung/Neubau von Gebäuden (z.B. Gebäude für gemeinschaftliche Zwecke) sind unzumutbare Lärmbelastigungen für die Nachbarschaft nicht sicher auszuschließen.</i></p> <p><i>Die konkreten Auswirkungen einzelner Maßnahmen im Zuge der Sanierung des Ortskerns auf bzw. durch eine Wohnnutzung können erst im Zuge einer Bauleitplanung beurteilt, gegebenenfalls notwendige Immissionsschutzrechtliche und/oder –technische Anforderungen im Zuge der Einzelbaugenehmigungsverfahren geprüft werden.</i></p> <p><i>Zu den Berichten über die Voruntersuchungen zur Altortsanierung in Steinfeld und Waldzell durch die Gemeinde Steinfeld wird aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><u>Altortsanierung Steinfeld</u></p> <p><i>Im Rahmen der Altortsanierung Steinfeld ist die Renaturierung des Riedgrabens vorgesehen. Der Riedgraben ist ein Gewässer III. Ordnung, für das die Regierung von Unterfranken mit Rechtsverordnung eine Genehmigungspflicht begründet hat, d.h. die Errichtung von Anlagen im 60-m-Bereich des Riedgrabens bedürfen einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung gem. § 36 Abs. 1 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 BayWG.</i></p> <p><i>Ferner gehen wir davon aus, dass die Maßnahmen zur Renaturierung des Riedgrabens einen Gewässer Ausbau i.S.v. § 67 Abs. 2 WHG darstellen, die einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung gem. § 68 Abs. 1 WHG bedürfen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Brunnenstandorte wird darauf hingewiesen, dass das Entnehmen von Grundwasser eine Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG darstellt, die der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.</i></p> <p><i>Altlastenflächen sind in den geplanten Sanierungsgebieten nicht bekannt, insoweit besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis mit dem Vorhaben.</i></p>	<p>Die Lösung dieser möglichen Konflikte kann jedoch nicht in den Vorbereitenden Untersuchungen geregelt werden, sondern muss im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung geklärt werden.</p> <p>Zu wasserrechtliche Stellungnahme:</p> <p><u>Altortsanierung Steinfeld</u></p> <p>Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht für Anlagen im 60 m–Bereich des Riedgrabens (wasserrechtliche Anlagengenehmigung) wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen der Verordnung sind im Rahmen der weiteren Maßnahmenplanungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise bzgl. der erforderlichen Plangenehmigung gem. § 68 Abs. 1 WHG für Maßnahmen eines Gewässerausbau sowie auf die Beachtung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis im Falle des Entnehmens von Grundwasser für die geplanten Brunnen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Gesetze sind jedoch nicht Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen, sondern im Rahmen der weiteren Maßnahmenplanungen zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im geplanten Sanierungsgebiet keine Altlasten bekannt sind und daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis mit dem Vorhaben besteht.</p>
<p>6. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 12.11.2019</p>	
<p><i>Mit Ihrem Schreiben vom 02.10.2019 übersandten Sie uns die Unterlagen zu dem o.g. Vorhaben. Die Gemeinde Steinfeld beabsichtigt, für die Ortskerne Steinfeld und Waldzell ein der Gemeinde Steinfeld ein Sanierungsgebiet auszuweisen. In diesem Zusammenhang wurden Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.</i></p> <p><i>Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:</i></p> <p>1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz</p>	<p>Zu 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz</p>

Vom geplanten Sanierungsgebiet in Steinfeld ist kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Es ist jeweils auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Der Anschluss an das Ortsnetz ist mit dem Wasserversorger abzustimmen.

Bei geplanten Baumaßnahmen sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Um einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vorzubeugen, sind Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten.

Bei zukünftig geplanten Vorhaben sind generell die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Im Rahmen der Voruntersuchung für die Ausweisung des Sanierungsgebietes wurden verschiedene Maßnahmen erarbeitet, welche die Gemeinde Steinfeld nachhaltig aufwerten soll.

Unter anderem sind diverse Maßnahmen, wie zum Beispiel die Nachverdichtung und damit verbundene Schließung von Baulücken im Ortskern geplant.

Bei der abwassertechnischen Erschließung ist sicherzustellen, dass das weiterführende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken (z.B. Regenüberläufe, Regenüberlaufbecken) ausreichend leistungsfähig ist um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Insbesondere sollte geprüft werden, ob die vorgesehenen Maßnahmen in der aktuellen Kanalisationsplanung nach Flächenumgriff, Versiegelungsgrad und Abwasseranfall entsprechend berücksichtigt oder ob ggf. Anpassungen notwendig sind. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Baulückenschließung nur im geringen Maße mit zusätzlich anfallendem Schmutzwasser zu rechnen ist. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass der Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen wird.

Um die bestehende Mischwasserkanalisation hydraulisch zu entlasten, wird empfohlen, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren.

Möglichkeiten sind:

- Dach- und Fassadenbegrünung

- Dachwasser über Zisternen zwischen zu speichern und zur Bewässerung von Grünanlagen zu nutzen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Untersuchungsgebiet des Ortsteils Steinfeld kein Trinkwasserschutzgebiet oder Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung liegt.

Die Umsetzung einzelner Maßnahmen und damit die Berechnung und Sicherung der Kapazitäten der Wasserversorgung, Beschränkung der Bodeneingriffe, Schutzmaßnahmen gegen Grundwasserverschmutzung können nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern müssen im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung geklärt werden.

Gleiches gilt für die Minimierung des Versiegelungsgrades zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und die Beachtung der Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes.

Zu 2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Die Hinweise auf die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes mit seinen Sonderbauwerken und die Durchführung von Maßnahmen zur Reduzierung der Ableitung von Niederschlagswasser in das Mischwasserkanalnetz werden zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung einzelner Maßnahmen und deren Auswirkungen auf die vorhandenen Leitungen können jedoch nicht in den Vorbereitenden Untersuchungen geregelt werden, sondern müssen im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung geklärt werden.

Bei den Maßnahmen handelt es sich teilweise um die Wiedernutzung von Brachen und Leerständen, diese haben keine Relevanz für das Entwässerungsnetz.

- Versickerung von nicht schädlichem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone

- die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sowie versickerungsfähige Belege bei Gehwegen und Plätzen zu verwenden

3. Oberflächengewässer

An der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes für den Ortsteil Steinfeld verläuft der Riedgraben, ein Gewässer III. Ordnung mit Anlagenehmigungspflicht gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Genehmigungspflichtig sind grundsätzlich Anlagen, die im 60 m- Bereich des Ziegelbaches liegen (siehe z.B. Maßnahmen Nr. 13 und Nr. 15).

Die Unterhaltslast am Riedgraben obliegt der Gemeinde Steinfeld.

Ein Überschwemmungsgebiet für den Riedgraben wurde bisher nicht ermittelt.

In faktischen und ermittelten Überschwemmungsgebieten gilt das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 WHG. Demnach sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten und rechtzeitig die notwendigen Ausgleichmaßnahmen zu treffen.

Weiterhin sind entlang von Gewässern aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Pufferstreifen zu belassen, die frei von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Einfriedungen und dgl. zu halten sind. Diese Bereiche sind entsprechend den Wassergesetzen - wie das Gewässer selbst- als Bestandteil des Naturhaushaltes zu bewirtschaften. Die Breite dieser Pufferstreifen richtet sich im allgemeinen nach der Bedeutsamkeit des Gewässers und der Funktion, die der Pufferstreifen zu erfüllen hat (z. B. Sicherung des Hochwasserabflussbereiches, der Unterhaltung, des Ausbaues, Erhaltung der natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gewässers und dgl.).

Die geplanten Maßnahmen (siehe „Nr. 11 Renaturierung Riedgraben“) sehen u.a. eine Renaturierung des Riedgrabens vor. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Tatbestand eines Gewässerbaus i.S.v. § 67 Abs. 2 WHG vorliegt, sofern es sich bei den geplanten Maßnahmen um eine wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer handelt. In diesem Fall wird die Erteilung einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung durch die zuständige Rechtsbehörde erforderlich. Aus fachlicher Sicht empfehlen wir daher, entsprechende Planungen frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

4. Altablagerungen, Bodenschutz

Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für die Sanierungsgebiete Steinfeld und Waldzell keine Einträge.

Zu 3. Oberflächengewässer

Der Hinweis auf die Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen nach § 36 WHG wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen, sondern im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung zu berücksichtigen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Riedgraben bislang kein Überschwemmungsgebiet ermittelt wurde. Eine Nachverdichtung oder die Ergänzung versiegelter Flächen im Bereich des Riedgrabens ist in der Planung nicht vorgesehen, so dass auch die faktischen Überschwemmungsgebiete des Riedgrabens gem. § 77 WHG erhalten bleiben.

Die Hinweise auf den Erhalt von Pufferstreifen und deren Bedeutung werden zur Kenntnis genommen.

Eine wesentliche Umgestaltung des Riedgrabens oder seiner Uferbereiche ist nach derzeitiger Planung nicht vorgesehen.

Im Falle einer solchen, wird die Gemeinde Steinfeld die empfohlene, frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt durchführen. Das erforderliche Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren ist im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung durchzuführen.

Zu 4. Altablagerungen, Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das ABuDIS für die Sanierungsgebiete der Ortsteile Steinfeld und Waldzell keinen Eintrag im Hinblick auf das Vorhandensein von Altablagerungen enthält.

Der Hinweis auf das Vorgehen im Falle des Auffindens altlastenverdächtiger Flächen oder sonstiger

<p><i>Sollten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetzes abzustimmen.</i></p> <p><i>Bei der Aufstellung der Rahmenpläne für die Sanierungsgebiete ist das Schutzgut Boden, insbesondere als Lebensgrundlage und Ökosystem zu betrachten und zu berücksichtigen. Bodenfunktionen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu erhalten, bzw. wiederherzustellen.</i></p> <p><i>Das Landratsamt Main-Spessart (Wasserrecht) und das Planungsbüro erhalten je eine Kopie dieser Stellungnahme.</i></p>	<p>Bodenverunreinigungen sowie der Umgang mit dem Schutzgut Boden wird im Rahmen der der späteren Maßnahmenplanung zu berücksichtigen sein.</p>
<p>7. Energieversorgung Lohr-Karlstadt vom 14.10.2019</p>	
<p><i>Gegen die Ausweisung von Sanierungsgebieten in den Ortskernen der Gemeinde Steinfeld mit Ortsteilen haben wir keine Einwände.</i></p> <p><i>Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei verschiedenen zu sanierenden Anwesen Erdgashausanschlüsse vorhanden sind. Sollten die Gebäude abgebrochen werden, so sind diese rechtzeitig von der Erdgasversorgung zu trennen. Bitte stimmen Sie die Maßnahmen frühzeitig mit uns ab.</i></p> <p><i>Bei weiteren Sanierungsmaßnahmen im Straßenbereich ist vor Beginn eine Einweisung in unsere Versorgungsleitungen einzuholen.</i></p>	<p>Die Hinweise auf bestehende Erdgashausanschlüsse und das notwendige Vorgehen bei Sanierungsmaßnahmen im Straßenbereich werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung einzelner Maßnahmen und deren Auswirkungen auf die vorhandenen Leitungen können jedoch nicht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern müssen im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung geklärt werden.</p>
<p>8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg, vom 07.11.2019</p>	
<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</i></p> <p><i>Zu Ihrem Schreiben nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>In den Untersuchungsgebieten befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien unseres Unternehmens.</i></p> <p><i>Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.</i></p> <p><i>An dieser Stelle möchten wir Sie auch auf eine geplante Maßnahme unsererseits in Steinfeld hinweisen (Breitbandausbau), welche voraussichtlich im Jahr 2020 durchgeführt werden soll und für Ihre Untersuchungen bedeutsam sein könnte.</i></p> <p><i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zahlreiche Telekommunikationslinien innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, auf welche bei den Planungen Rücksicht zu nehmen ist.</p> <p>Der Hinweis auf den geplanten Breitbandausbau in Steinfeld wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Umsetzung einzelner Maßnahmen und deren Auswirkungen auf die vorhandenen Leitungen der</p>

<p><i>Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, Ihre Planungen im Detail so auszurichten und abzustimmen, dass Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an unseren Telekommunikationslinien möglichst vermieden werden.</i></p> <p><i>Sollten unsere vorhandenen Telekommunikationslinien innerhalb eines „förmlich festgelegten Sanierungsgebietes“ verändert oder umgelegt werden müssen, sind der Telekom die durch den Ersatz dieser Telekommunikationslinien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</i></p> <p><i>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Aussagen gemacht werden, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</i></p> <p><i>Für die Koordinierung geplanter Baumaßnahmen ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i></p>	<p>Telekom sowie die Beachtung der im Rahmen der Maßnahmen zu beachtenden Gesetze und Verordnungen können nicht in den Vorbereitenden Untersuchung geregelt werden, sondern werden im Rahmen der späteren Maßnahmenplanung geklärt.</p>
<p>9. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg vom 30.10.2019</p>	
<p><i>Als Träger der öffentlichen Belange der Handwerkswirtschaft begrüßen wir die o.g. vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten im Ortskern von Steinfeld und Waldzell. Nicht nur im Hinblick auf den demographischen Wandel benötigen Städte und Gemeinden eine pulsierende innerörtliche Gemeinschaft, die durch Sanierungsmaßnahmen gefördert wird.</i></p> <p><i>Das Handwerk ist traditionell ein besonders eng mit den Städten und Gemeinden verbundener Wirtschaftsbereich. Die Innenzentren der Städte und Gemeinden waren und sind ein wichtiger Standort zahlreicher Handwerksbetriebe aus den verschiedensten Gewerken. Bis heute findet sich beispielsweise in den Innenzentren der Gemeinden und Städten das konsumnahe Handwerk. Zum konsumnahen Handwerk mit seinen vielfältigen Spektren gehören das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger, Konditoren), aber auch das Gesundheitshandwerk (Augenoptiker, Orthopädietechniker, etc.) oder die persönlichen Dienstleister (Friseur, Kosmetiker, Schneider, Schuhmacher, etc.). Mit den Produkten und Dienstleistungen des Handwerks kann eine innerstädtische Versorgung in weiten Teilen gesichert werden. Mit Blick auf den gesellschaftlichen und demographischen Wandel ist dies ein wichtiger Punkt einer belebten Kommune. Wir begrüßen daher Sanierungsmaßnahmen in Kommunen und Städten. Oftmals entstehen hierdurch neben Wohnflächen auch marktfähige Flächen auf denen sich neue Handwerksbetriebe ansiedeln können.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Handwerkskammer für Unterfranken die VU zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes in Steinfeld und Waldzell begrüßt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Handwerksbetriebe aus verschiedensten Gewerken ein maßgeblicher Faktor für eine innerstädtische Versorgung und damit eine belebte Kommune sind und Sanierungsmaßnahmen in Kommunen und Städten aus diesem Grund von der Handwerkskammer für Unterfranken positiv bewertet werden.</p>