

GEMEINDE STEINFELD - OT WALDZELL

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 aufgenommenen
Themenkarten, wenn nicht anders angegeben:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
2018; Landesamt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | EINFÜHRUNG | 4 |
| 1.1 | Vorbereitende Untersuchungen | 4 |
| 1.2 | Die Gemeinde Steinfeld - Ortsteil Waldzell | 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.§ | Kosten- und Finanzierungsübersicht | 33 |
| 5 | BETEILIGUNG | 34 |
| 5.1 | ... der Aufgabenträger | 34 |
| 5.2 | ... der Bürger | 35 |
| 6 | DAS SANIERUNGSGEBIET | 37 |
| | ANHANG 1 | 38 |
| | Liste der Bau- und Bodendenkmäler | |
| | ANHANG 2 | 39 |
| | Leerstandskataster von 2015 | |
| | ANHANG 3 | 41 |
| | Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange und der Anregungen aus der Öffentlichkeit | |

1 EINFÜHRUNG

1.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

Vorwort

Im Ortskern von Waldzell als Ortsteil der Gemeinde Steinfeld gibt es Leerstände und Brachflächen sowie Defizite in der Aufenthaltsqualität aufgrund der sehr dichten, teilweise ungenutzten oder baufälligen Bebauung im Ortskern. Zudem bestehen Beeinträchtigungen aufgrund der Erschließung der Grundstücke sowie des ruhenden Verkehrs.

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 von Waldzell 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 den Ortskern von Waldzell zukunftsfähig gestalten kann.

Bisherige Planungen

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

Die Ergebnisse dieser Erhebung sind im Anhang zu finden.

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 Waldzell vorzubringen und Ideen und Vorschläge zu äußern und zu diskutieren. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht. 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 - ORTSTEIL WALDZELL

Die Gemeinde

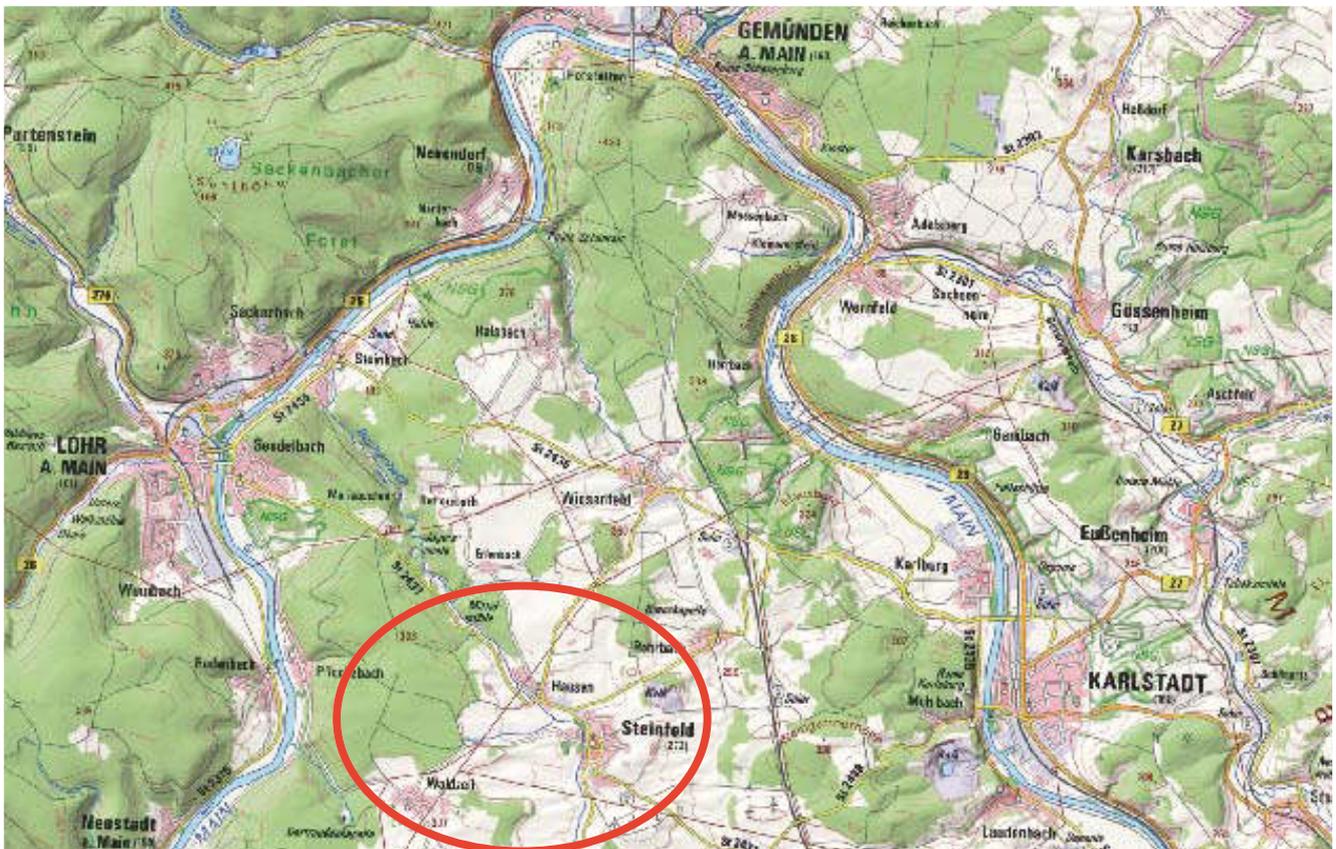
Die ehemals eigenständige Gemeinde Waldzell liegt im Regierungsbezirk Unterfranken im westlichen Landkreis Main-Spessart. Waldzell wurde 1978 in die Gemeinde Steinfeld eingegliedert, welche ebenfalls 1978 der Verwaltungsgemeinschaft Lohr a. Main zugeordnet wurde. Die Stadt Lohr a. Main ist über die MSP22 in 8,5 km Entfernung zu erreichen, Karlstadt befindet sich ca. 14 km östlich von Steinfeld entfernt (St 2437, St 2438). Würzburg liegt ca. 38 km südöstlich von Steinfeld entfernt.

Es bestehen Busverbindungen nach Lohr a. Main.

In Waldzell leben knapp 400 Einwohner mit Haupt- bzw. Nebenwohnsitz (Stand 2019).



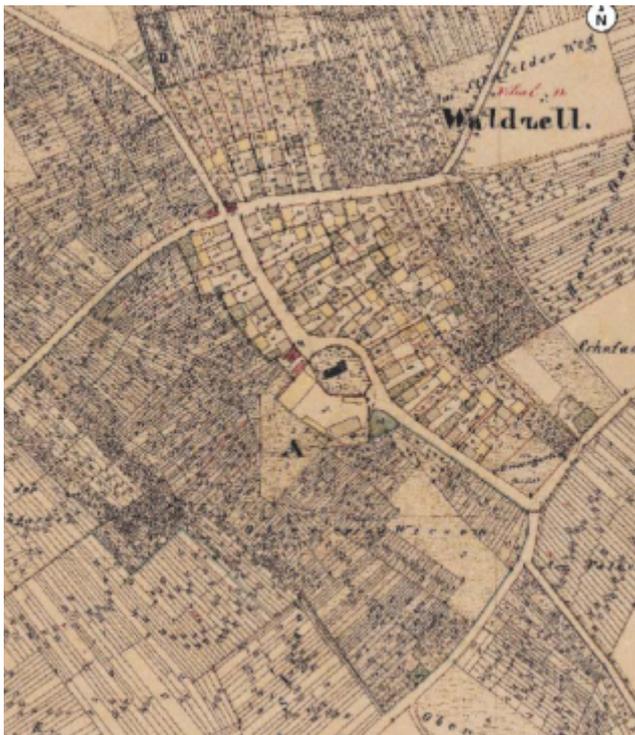
Ausschnitt aus der Topographischen Karte Bayern (Quelle Bayernatlas)



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Bayern (Quelle Bayernatlas)

2 BESTANDSANALYSE

2.1 DIE ORTSMITTE



Historischer Ortsgrundriss (Urkataster 19. Jahrhundert)

Der Ortskern

Bereits im Urkataster aus dem 19. Jahrhundert ist die heutige Hauptstraße als Hauptachse des ehemaligen Straßendorfs ablesbar. Diese Hauptachse läuft zentral auf die Kirche mit dem das Kirchengebäude inselartig umfassenden Friedhof zu. Die ursprüngliche Bebauung des Ortes lag im Wesentlichen östlich der Hauptstraße und die in zweiter Reihe liegende Bebauung wurde auch historisch bereits über Stichwege Richtung Osten von der Hauptstraße aus erschlossen. Die Steinfelder Straße und Friedhofstraße sind im Urkataster ebenfalls bereits erkennbar.

Es fällt auf, dass der Ortsmittelpunkt des 19. Jahrhunderts unverändert auch in der heutigen Zeit im Bereich um die Kirche und im Quartier östlich der die Kirche umlaufenden Straße liegt. Umgrenzt wird dieser Bereich von Steinfelder Straße, Herrlesgartenstraße und Friedhofstraße, die gemeinsam mit der Hauptstraße allein aufgrund ihrer Breite auffällig das Ortszentrum umgrenzen. Kirche, ehemaliger Klosterhof und die Bebauung auf der westlichen Seite der Hauptstraße werden zu den westlich davon liegenden Feldern über einen landwirtschaftlichen Weg abgegrenzt. Der Ortskern Waldzells ist heute noch durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Landwirtschaft geprägt.

Ortsgeschichte

Der Ortsteil Waldzell (früher: Cella / Zell) entstand vermutlich im 9. Jahrhundert als Außenstelle des Benediktinerklosters Neustadt. Erstmals urkundlich erwähnt wird der Ort Waldzell im Jahre 1164. Für das Jahr 1342 bezeugt eine Würzburger Urkunde den Ort Cella (=Waldzell). Der Besitz wechselt über die Grafen von Rieneck an das Hochstift Würzburg. Dann kommt der Ort in den Besitz der Fürsten zu Löwenstein-Wertheim-Freudenberg und kurze Zeit später an das Großherzogtum Baden. 1819 wird der Ort sogar österreichisch, kommt aber noch im gleichen Jahr zu Bayern. Der Bau der heutigen Kirche St. Vitus erfolgte 1612 auf Anordnung von Julius Echter. Teile des ehemaligen Klostergrundes (erbaut 1707) sind noch erhalten.

2.2 DER UNTERSUCHUNGSBEREICH

Rahmenbedingungen

Der Untersuchungsbereich umfasst in Wesentlichen den historischen Ortskern von Waldzell. In den Untersuchungsbereich einbezogen wurde die südwestlich der Hauptstraße liegende Bebauung, welche historisch noch nicht vorhanden war. Gleiches gilt für die Bebauung nördlich der Steinfelder Straße, die in neuerer Zeit Richtung Osten fortgeführt wurde.

Bebauungspläne sind vorwiegend für die neueren Baugebiete am Ortsrand vorhanden.

Es gibt in Waldzell noch kein Sanierungsgebiet.

Abgrenzung

Den südlichen Abschluss des Untersuchungsbereiches bildet die Friedhofstraße unter Einbeziehung der in gemeindlichem Besitz befindlichen Lagerhalle. Im Osten wird der Untersuchungsbereich durch die Herrlesgartenstraße begrenzt, im Norden durch den Wiesenweg, nordwestlich über die Lohrer Straße rückspringend auf Höhe des Gertraudenwegs. Den westlichen Abschluss bildet der landwirtschaftliche Weg entlang der anschließenden Felder



Untersuchungsbereich mit Gebäudebestand

2.3 NUTZUNGSSTRUKTUR



Gaststätte „Schwarzer Adler“



Wohngebäude in der Hauptstraße



Leerstand - Wohnhaus Hauptstraße 33 im Innenbereich

Versorgung, Infrastruktur

In Waldzell gibt es aufgrund der kleinen Ortsgröße kaum noch Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Im Untersuchungsgebiet befindet sich lediglich ein Getränkehändler in der Steinfelder Straße. Jedoch ist mit dem an Wochenenden bewirtschafteten Gasthof „Adler“ noch eine Gaststätte vor Ort.

Die gemeinbedarftlichen Einrichtungen wie Kirche und Gemeindezentrum befinden sich westlich der Hauptstraße.

Nutzungen

Die Grundstücke sind im Bereich der Straßen 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. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets zwischen Steinfelder Straße und Wiesenweg finden sich große ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die jedoch weitestgehend leerstehen.

Leerstände und Brachflächen

Zum Stand der Bearbeitung der Bestandsanalyse (2018/2019) stehen im Untersuchungsbereich rund 10 Wohngebäude leer.

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

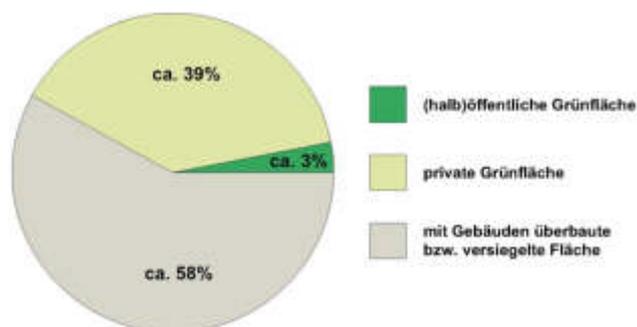
Im Jahr 2015 wurde für den Gesamtort bereits ein Leerstandskataster erarbeitet, welches im Anhang der Vorbereitenden Untersuchungen nochmals abgebildet ist.



2.4 GRÜN - UND FREIRAUMSTRUKTUREN, VERKEHR



Private Grünfläche in der Herrlesgartenstraße



Flächenanteile in %

Grün- und Freiräume

Insgesamt weist der Untersuchungsbereich mit 39% einen für die Ortsmitte recht hohen Anteil an privaten Grünflächen auf. Dies ist jedoch nicht zuletzt der Tatsache zuzuschreiben, dass der Untersuchungsbe- reich große Flächen am westlichen und nördlichen Ortsrand einschließt, die teilweise noch landwirt- schaftlich oder als Kleingarten genutzt werden und sich außerhalb der Wohnbebauung befinden. Im Gegensatz hierzu finden sich im Bereich der dicht stehenden Bebauung östlich der Hauptstraße kaum Grün- oder Gartenflächen.

Die öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünflächen sind mit ca. 3% sehr gering bemessen. Diese Flä- chen befinden sich bis auf den Bereich um die Kirche und die Lagerhalle am westlichen Rand des Unter- suchungsgebietes. Einen Großteil dieser öffentlichen Grünflächen nimmt dabei der Spielplatz ein.

Mit ca. 58% an mit Gebäuden überbaute bzw. versiegelte Fläche weist der Untersuchungsbereich einen Anteil auf, der sich für einen historischen Ortskern im mittleren Bereich befindet.

Verkehr und Fußgängerführung

Der Ortskern Waldzells wird von der Steinfelder Straße und der Hauptstraße (Kreisstraße MSP 22) durchquert. Entlang der Kirche fehlt der Hauptstraße der straßenbegleitende Gehweg für Fußgänger, an anderen Stellen ist der Gehweg teilweise durch pri- vate Barrieren der Anwohner in Form von Stufen und Pflanztrögen blockiert. Da kaum öffentliche Park- plätze zur Verfügung stehen, kommt es im Bereich der Kirche oft zu Engpässen im Hinblick auf den ruhenden Verkehr.

Waldzell ist über die Buslinie 8096 (Lohr - Steinfeld / Ansbach - Lohr) an den ÖPNV angebunden. Im Untersuchungsbereich befinden sich zwei Bushalte- punkte (Steinfelder Straße und Herrlesgartenstraße).

Das Untersuchungsgebiet wird auf Höhe der Kirche von Osten nach Westen durch die Fußwegeverbin- dung „Gässle“ durchquert, die südlich von Gemein- dehaus und Kelter weiter an den westlichen Ortsrand führt.

**GRÜN- UND FREIRAUM
ZEICHENERKLÄRUNG**



2.5 ORTSBILD UND BAUSUBSTANZ



Gebäude-Ensemble Hauptstraße 19



Gebäudeleerstand im Blockinnenbereich Hauptstraße 51

Ortsbild

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

Ein geschlossenes Straßenbild in traditioneller Ausprägung (Hauptgebäude giebelständig zur Straße, Hofbildung der Nebengebäude) ist in der Steinfelder Straße und Teilen der Hauptstraße ablesbar.

Regionaltypisch überwiegt in Waldzell 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 ein 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 auch 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 der Ortslage stehen – außer der neugothischen Kath. Kuratiekirche St. Vitus, die an Stelle eines Vorgängerbaus aus dem frühen 17. Jhdt. steht – nur zwei weitere Gebäude unter Denkmalschutz. Dabei handelt es sich um das Wohngebäude und die Scheune des ehemaligen Klostersguts des Klosters Neustadt a. M. (um 1707). Für ein weiteres Anwesen (Hauptstraße 16 - ehemal. Pfarrhaus) läuft derzeit das Aufnahmeverfahren in die Denkmalliste.

Denkmalschutz besteht auch für einen Bildstock an der Friedhofstraße.

Zudem liegt ein Bodendenkmal im Untersuchungsgebiet.

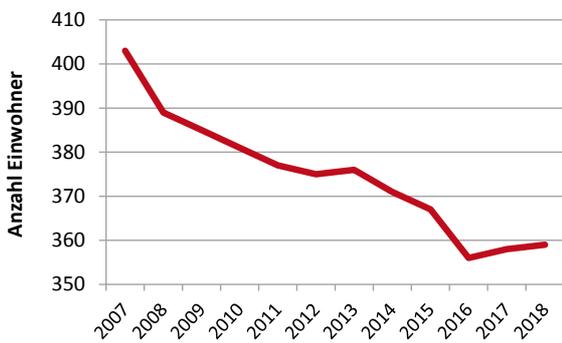
Eine Liste der Bau- und Bodendenkmäler befindet sich im Anhang.

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



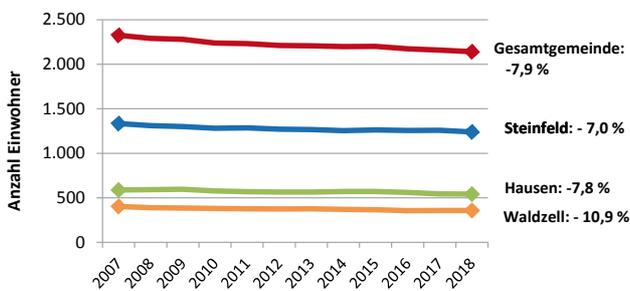
2.6 SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

Entwicklung der Einwohnerzahl Waldzell



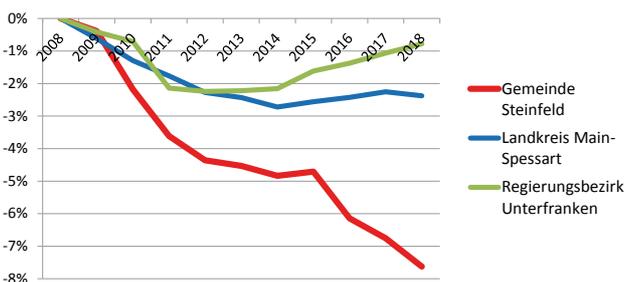
Datengrundlage: Gemeinde Steinfeld

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 Waldzell ist durch deutlich rückläufige Einwohnerzahlen geprägt: Im vergangenen Jahrzehnt betrug der Einwohnerverlust 10,9 %. Aktuell (2018) leben 359 Einwohner im Ortsteil Waldzell, gegenüber 403 Einwohnern im Jahr 2007. Auch die übrigen Ortsteile der Gemeinde verzeichneten Bevölkerungsverluste, der Ortsteil Waldzell ist hiervon jedoch am stärksten betroffen.

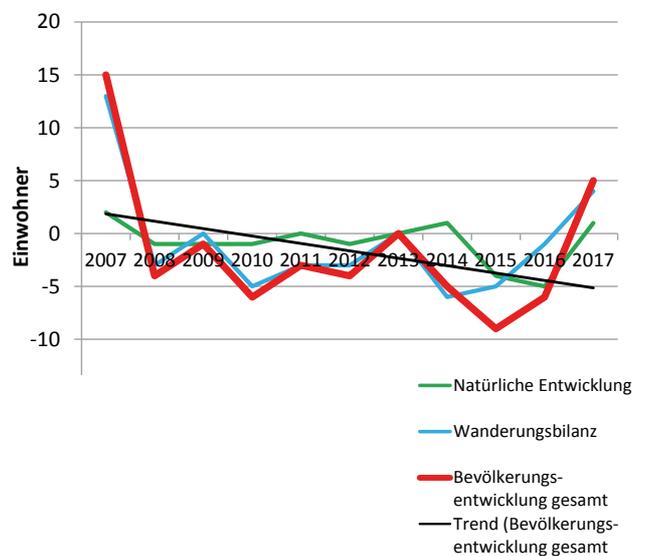
Ein Vergleich mit der Einwohnerentwicklung im Landkreis Main-Spessart und im Regierungsbezirk Unterfranken zeigt, dass sowohl im näheren als auch weiteren Umfeld im Jahr 2014/2015 eine Trendwende erreicht werden konnte. Die Gemeinde Steinfeld und insbesondere der Ortsteil Waldzell konnten hiervon nicht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

Die Einwohnerverluste des Ortsteils Waldzell ergeben sich im Wesentlichen durch leichte, aber stetige Wanderungsdefizite, während die natürliche Entwicklung (Sterbefälle abzüglich Geburten) über den größten Teil des Jahrzehnts ausgeglichen war. 2015 und 2016 zeigen sich jedoch auch hier verstärkt negative Werte. Die jüngste Entwicklung deutet wieder auf eine Erholung hin, sowohl hinsichtlich der natürlichen Entwicklung als auch der Wanderungsbilanz.

Altersstruktur

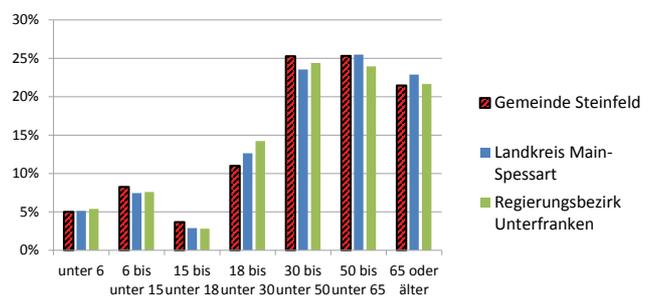
Die Gesamtgemeinde Steinfeld kann im regionalen Vergleich (Landkreis Main-Spessart und Regierungsbezirk Unterfranken) deutlich mehr Kinder im Schulalter (6-17 Jahre) und auch die zugehörige Elterngeneration vorweisen, während der Anteil junger Erwachsener (18-29 Jahre) stark unterrepräsentiert ist. Dies 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 demjenigen im regionalen Vergleich.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz im Ortsteil Waldzell



Datengrundlage: Gemeinde Steinfeld

Altersstruktur der Gemeinde Steinfeld im Vergleich (2018)



Datengrundlage: Bay. Landesamt für Statistik

2.7 SOZIALES LEBEN



Wappen der Gemeinde Steinfeld



Gemeindehaus Waldzell

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.

Soziales Leben

Waldzell bietet seinen Einwohnern aufgrund der kleinen Ortsgröße ein überschaubares, aber rege genutztes Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Vereinsangeboten.

Soziale Infrastruktureinrichtungen in Waldzell:

- Gemeindehaus

Auch einige Vereine haben Angebote für verschiedene Zielgruppen.

Vereine in Waldzell:

- Spielvereinigung (SpVgg.) Waldzell-Ansbach 1967 e.V.
- Spielvereinigung (SpVgg.) Waldzell Ansbach Roden 07 (WARo 07)
- Freiwillige Feuerwehr Waldzell
- Waldzeller Musikanten
- Ortsverkehrswacht Waldzell
- Pfarrgemeinderat Waldzell

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

3 BEWERTUNG

3.1 DEFIZITE



Innenbereich des denkmalgeschützten und sanierungsbedürftigen ehemal. Klosterhofs

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

Insbesondere im Blockinnenbereich zwischen Hauptstraße und Herrlesgartenstraße findet sich eine dichte Bebauung mit einer großen Anzahl an Gebäuden mit Erhaltungsmängeln oder Sanierungsbedarf.

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

Die Erschließung des Blockinnenbereichs über Stichstraßen von der Hauptstraße aus verursacht Konflikte in Hinblick auf Lärmbelästigung und Platzangebot für den ruhenden Verkehr.

An- und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden aus jüngerer Zeit lassen in einzelnen Fällen 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 und nicht die regionaltypischen, historisch überlieferten Dachformen, Dachneigungen und Stellung auf dem Grundstück übernehmen.

Öffentliche Grünflächen im Ortskern sind nicht vorhanden, die wenigen vorhandenen Flächen am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets weisen derzeit keine ausreichende Aufenthaltsqualität aus.

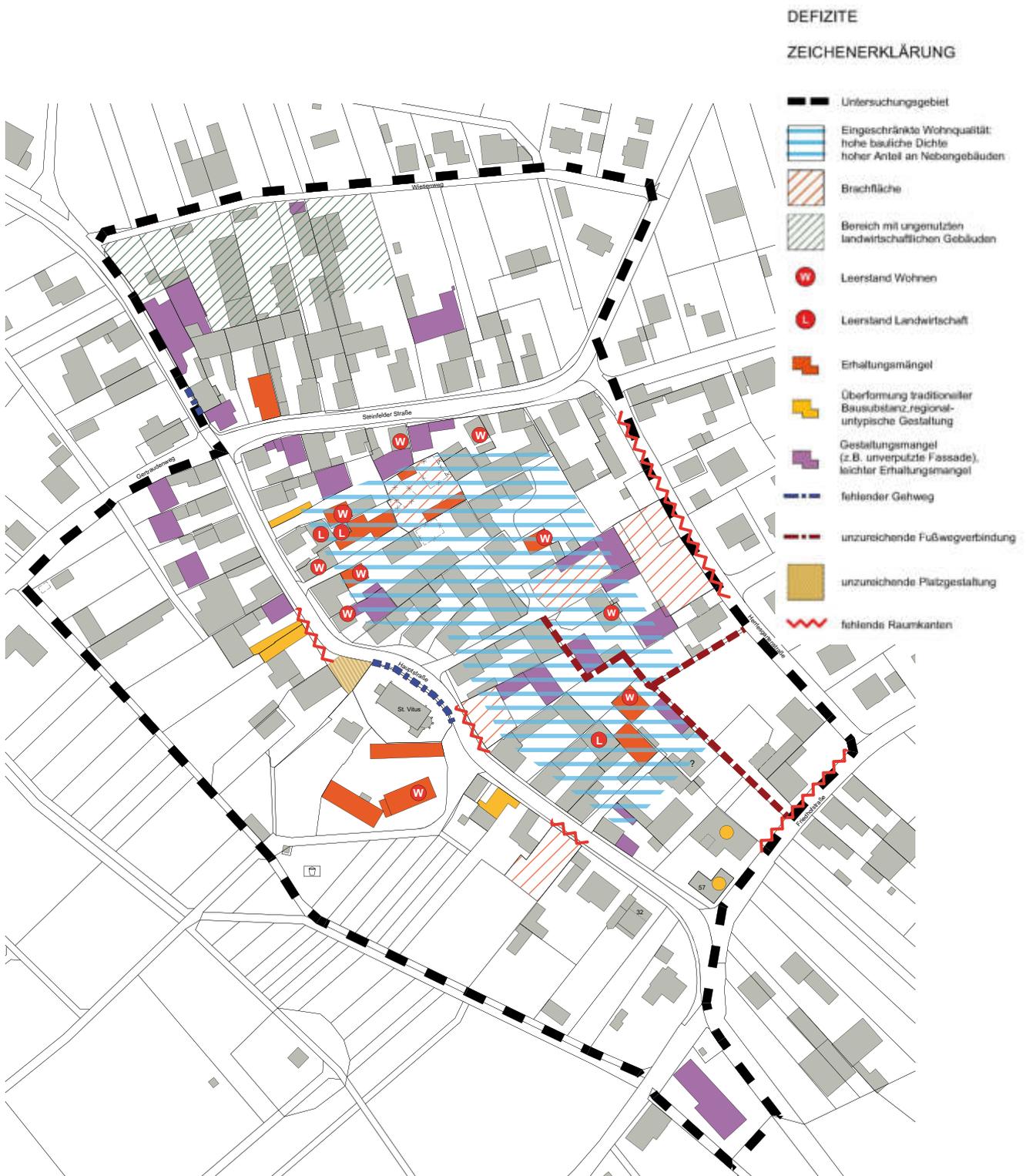
Hoher Leerstand und Sanierungsbedarf von Wohngebäuden

Hohe bauliche Dichte im Innenbereich, daraus resultierende eingeschränkte Wohnqualität

Überformung traditioneller Baustrukturen

Teilweise unzureichende Erschließung über Stichstraßen

Geringes Angebot an öffentlichen Parkplätzen



3.2 STÄRKEN UND POTENZIALE



Private Grünfläche in der Herrlesgartenstraße

Der Ortskern weist einen hohen Anteil an privaten Grünflächen auf, die insbesondere am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets in Zusammenhang mit Umnutzung bzw. Abbruch ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäude ein hohes Potential der innerörtlichen Nachverdichtung aufweisen.

Durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich Kirchenvorplatz bzw. Gemeindehaus in Verbindung mit einer ansprechenden Gestaltung des Dorfgartens als gemeindlichem Treffpunkt können die wenigen öffentlichen Grünflächen eine gestalterische und funktionelle Aufwertung erfahren.

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 des ehemaligen Klosterhofs und dem ehemaligen Kaplanhaus 3 weitere Gebäude unter Denkmalschutz, die dem kleinen Ort historische Bedeutung beimessen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Potenziale im Ortskern vor allem im Bereich des umfassenden, in der Ortsmitte konzentrierten baulich - gestalterischen Bereich liegen. Darüber hinaus sind am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets überdurchschnittlich große Flächen für eine innerörtliche Nachverdichtung vorhanden.

- Neu gestalteter Straßenraum in der Ortsmitte
- Ortsmittelpunkt mit gestalterisch wertvollem Gebäudebestand
- Hoher Anteil an privaten Grünflächen im Randbereich des Ortskern
- Hohes Nachverdichtungspotential

STÄRKEN

ZEICHENERKLÄRUNG



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 u.a. 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 landwirtschaftlicher Nutzung zu Konflikten. In diesem Zusammenhang besteht auch Ordnungsbedarf beim ruhenden Verkehr, der nicht grundstücksbezogen gelöst werden kann.

Mit der steigenden Alterung der Bewohnerschaft wird es zunehmend wichtig, Möglichkeiten für Senioren anbieten zu können. Neben der möglichen Schaffung eines Angebotes an Tagespflegeplätzen oder betreutem Wohnen sind auch neue Wohnformen für ältere Menschen gefragt, die ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Haushalt möglichst lange zulassen.

Im Ortskern gibt es eine nicht unerhebliche Anzahl von leerstehenden und baufälligen Wohngebäuden. Auch das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble des ehemal. Klostersguts des Klosters Neustadt a.M. weist einen großen Sanierungsbedarf auf. Darüber hinaus sind unbebaute Flächen vorhanden, die insbesondere im Bereich der Straßen einen Mangel im Hinblick auf das Fehlen geschlossener Raumkanten darstellen.

Aufgrund der Erschließung der Grundstücke in Ortsmitte über schmale Stichstraßen oder -wege bestehen nicht unerhebliche Defizite in deren Zugänglichkeit.

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

Funktionale Mängel: Verkehr

In den Hauptstraßen bestehen Konflikte zwischen dem Durchgangsverkehr und dem ruhendem Verkehr. Ausgewiesene, öffentliche Parkplätze stehen derzeit kaum zur Verfügung.

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. Gerade für ältere Mitbürger ist das Fehlen der Grundversorgung im Ort zunehmendes Problem.

Hinzu kommt die sehr eingeschränkte Erreichbarkeit der Angebote in den Nachbarorten durch den öffentlichen Nahverkehr (kein Bürgerbus).

Das Gemeindehaus als einziges Raumangebot für Veranstaltungen ist nicht barrierefrei zugänglich und somit nicht uneingeschränkt nutzbar. Alternativen sind derzeit nicht verfügbar.



Leerstand Wohngebäude Hauptstraße 33



Erschließung Wohnhaus (Leerstand) Hauptstraße 5

4 RAHMENPLAN

4.1 RAHMENPLAN MIT NEUORDNUNGSKONZEPT



RAHMENPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|--|
|  | Sanierungsgebiet |
|  | Erhalt, ggf. Sanierung und Erweiterung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentl. Daseinsvorsorge |
|  | Erhalt, ggf. Sanierung von Einrichtungen der Gastronomie |
|  | Erhalt, ggf. Sanierung und Erweiterung von Einrichtungen des Einzelhandels und Handwerk |
|  | Erhalt und Sanierung von Wohngebäuden (Leerstand), ggf. Ersatz-Neubau |
|  | Erhalt und Instandhaltung von Wohngebäuden |
|  | Neubau von Wohngebäuden, Innenentwicklung |
|  | Erhalt und Instandhaltung teilweise denkmalgeschützter Nebengebäude |
|  | Abbruch baufälliger Gebäude, Schaffung von Grün- / Freiflächen |
|  | Städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung |
|  | Erhalt und Entwicklung von (halb)öffentlichen Grünräumen |
|  | Erhalt und Entwicklung von privaten Grünflächen |
|  | ortsbildprägendes Grün in Quartiers-Innenbereichen und zur Landschaft schaffen bzw. erhalten |
|  | Erhalt und Entwicklung von landwirtschaftlichen Nutzflächen als Freiflächen |
|  | Aufwertung / Neugestaltung von öffentlichen Platzflächen |
|  | Aufwertung/ Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes, Verbesserung der Erschließung |
|  | Neugestaltung / Verbesserung von Wegeverbindungen im Ortskern |
|  | Sanierung und Neuanlage von straßenbegleitenden Gehwegen |
|  | bestehende Fußwege |
|  | Bushaltepunkt ÖPNV |
|  | öffentlicher Spielplatz |

Der Rahmenplan stellt Maßnahmen und Konzepte im Gesamtzusammenhang bildhaft dar. 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 Waldzell 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 verstränkten Grundstücksverhältnisse eine Bodenordnung zu empfehlen, um die vorhandenen Potenziale aktivieren zu können.

Sanierungsziele

Im Sanierungsgebiet sollen folgende Sanierungsziele umgesetzt werden:

- Erhalt des Ortsbildes, Sicherung und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter und 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: seniorengerechtes / gemeinschaftliches Wohnen
- Erhalt und Stärkung der Ortsmitte als Zentrum für das soziale und kulturelle Leben der Gemeinde und bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastruktur für alle Altersgruppen
- Stärkung der Daseinsvorsorge
- Aufwertung des öffentl. Raumes, Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten der Freiräume und Platzflächen, Beachtung der Barrierefreiheit
- Beachtung einer sparsamen Erschließung, einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und der verstärkten Nutzung regenerativer Energien
- Erhöhung der Fußgängersicherheit

4.2 MASSNAHMEN

Maßnahmen

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



1. Städtebauliche Neuordnung
2. Nachverdichtung
3. (Re)aktivierung von Brachflächen
4. Umnutzung der Lagerhalle
5. Sanierung und Erhalt der Gaststätte
6. Revitalisierung Klosterhof
7. Ausbau Fußwegverbindung „Gässle“
8. Ausbau / Umnutzung ehemal. Kelter
9. Gestaltung Vorplatz Kirche
10. Aktivierung / Umnutzung „Waaghäusle“
11. Gemeindehaus: barrierefreier Ausbau
12. Gestaltung Dorfgarten
13. Aufwertung Spielplatz
14. Verbesserung Gehwegsituation
15. Parkraumkonzept

Auf Beachtung von Art 7.1 BayDSchG (Einholen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird insbesondere für die Maßnahmen nach Nr. 9,11 und 17 hingewiesen

Auf die Beachtung der Verordnung für das Wasserschutzgebiet „Brunnen im Rück“ vom 07.06.2000 wird insbesondere für die Maßnahmen 3, 4, 10, 13 hingewiesen.



Reste des Gebäudeabbruchs Fl.-Nr. 0578-52 (Hauptstr. 11)

1. Städtebauliche Neuordnung

- Stärkung des Ortskerns als Wohnort
- Dient der Verbesserung des Ortsbildes und dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte
- Abriss leerstehender Wohngebäude und ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäude in der dicht bebauten Ortsmitte zur Schaffung besserer Wohnverhältnisse
- Umnutzung der entstehende Freiflächen als Grünflächen bzw. Nachverdichtung mit neuer Wohnbebauung



Bebauung südlich des Wiesenwegs

2. Nachverdichtung durch Rückbau ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäude

- Stärkung des Ortskerns als Wohnort
- Dient der Verbesserung des Ortsbildes und dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte
- Rückbau der ungenutzten landwirtschaftlichen Gebäude südlich des Wiesenwegs
- Nachverdichtung durch Wohnbebauung zwischen Steinfelder Straße und der Wohnbebauung nördlich des Wiesenwegs

3. (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



Brachfläche Hauptstraße 43

4. Umnutzung der Lagerhalle

Konzept für den Umgang mit Leerstand der Lagerhalle

- Kurzfristig: Zwischennutzung finden

Langfristig mögliche Nutzungen und Angebotsbausteine

- Indoor-Spielplatz für Kinder
- ggf. Umsiedlung der Lagerflächen der ehem. Kelterhalle, um dort zusätzlichen Raum für Veranstaltungen der Bürger und Vereine zu schaffen



Lagerhalle am südlichen Ortseingang



Gaststätte Schwarzer Adler in der Steinfelder Straße

5. Sanierung und Erhalt der Gaststätte

- Dient dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte
- Sanierung des Gebäudes der Gaststätte
- Ausbau des derzeit reduzierten Angebots im Hinblick auf die Öffnungszeiten



Ansicht Wohngebäude ehemal. Klosterhof um 1707

6. Revitalisierung des ehemal. Klosterhofs

- Sanierung des historischen und denkmalgeschützten Gebäudeensembles „Ehemal. Klostergut des Klosters Neustadt a.M.“

Langfristig mögliche Nutzungen und Angebotsbausteine

- Schaffen von barrierefreiem seniorenrechtlichem Wohnraum in der Ortsmitte
- Barrierefreier Treffpunkt für Senioren
- Betreutes Wohnen
- Mehrgenerationenwohnen
- Tagungshaus für Firmen und Vereine mit Übernachtungsmöglichkeit
- Tagesbetreuung für Kinder

7. Ausbau Fußweg „Gässle“

- Bessere fußläufige Anbindung der Wohngebiete an den Ortskern
- Aufwertung der Fußwegverbindung zwischen Hauptstraße und Herrlesgartenstraße
- Herstellung der Begehbarkeit auch für Rollatoren und Kinderwagen



„Gässle“: Wegeverbindung Herlesgartenstr. - Hauptstraße

8. Ausbau / Umnutzung ehemal. Kelter

- Schaffen einer Begegnungsstätte für alle Bürger, auch barrierefrei nutzbar
- Mögliche Nutzungen: Mehrzwecksaal für Ausstellungen, Vorträge, Vereinsleben und Feiern



Ehemalige Kelterhalle

9. Platzgestaltung Kirche / Gemeindehaus

- Dient der Aufenthaltsqualität und dem Erhalt einer lebendigen Ortsmitte



Vorplatz Kirche und Gemeindehaus



„Waaghäusle“ (links vorne)

10. Aktivierung / Umnutzung „Waaghäusle“

- Ortsgeschichte erlebbar machen durch deutliches Herausstellen der ehemal. Nutzung



Zugang zum Gemeindehaus Waldzell

11. Barrierefreier Umbau Gemeindehaus

- Stärkung des Ortskerns als Wohnort
- Anpassung an alternde Gesellschaft



Gemeindliche Grünfläche (links) mit Wegeverbindung zu Kirche und Gemeindehaus

12. Gestaltung Dorfgarten

- Aufwertung und Gestaltung der gemeindlichen Grünfläche im westlichen Anschluss an Gemeindehaus und Kirche
- Freiluft-Treffpunkt der Bürger z.B. nach Kirchengang oder als Außenbereich für Veranstaltungen / kleineren Festen in der ehemal. Kelterhalle (nach deren Umnutzung)

13. Aufwertung Spielplatz

- Ausbau der gemeindlichen Spielplatzfläche am westlichen Ortsrand
- Mögliche Maßnahmen: Beschattung der Spielplatzfläche durch Sonnenschutz-Segel oder Baumpflanzungen zur uneingeschränkten Nutzung auch an heißen Sommertagen, Ergänzung von Sitzbereichen für Eltern



Spielplatz am westlichen Ortsrand

14. Verbesserung Gehwegsituation

- Mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- Beseitigen von Barrieren (Einfassung von Pflanzflächen) im Gehwegbereich entlang der Straßen
- Gegebenenfalls Verbreiterung und Neuanlage zu schmaler oder fehlender Gehwege



Barrieren am Bürgersteig an der Lohrer Straße

15. Parkraumkonzept

- Mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- Dient der grundsätzlichen Verbesserung der Verkehrlichen Situation
- Mindert den Parkdruck in der Hauptstraße und im Bereich der Kirche
- Koordination des ruhenden Verkehrs, z.B. im Blockinnenbereich Hauptstraße
- Errichtung von Gemeinschaftsparkflächen für Anwohner (Parkscheunen o.ä.)

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 | UE* | 25,0 | 25,0 | | | | | |
| 2 | Nachverdichtung (Rückbau ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäude) | UE* | 75,00 | 75,0 | | | | | |
| 7 | Ausbau der Fußwegverbindung "Gässle" | UE* | 80,0 | | | | 80,0 | | |
| 9 | Gestaltung Vorplatz Kirche / Gemeindehaus | UE* | 63,0 | | | | 63,0 | | |
| 10 | Aktivierung / Umnutzung "Waaghäusle" | UE* | 140,0 | | 140,0 | | | | |
| 12 | Gestaltung Dorfgarten | UE* | 20,0 | | | | | 20,0 | |
| 13 | Aufwertung Spielplatz | UE* | 60,0 | | | 60,0 | | | |
| 14 | Verbesserung Gehwegsituation | UE* | 25,0 | | | | | 25,0 | |
| 15 | Parkraumkonzept (Planungskosten) | UE* | 25,0 | | 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 | UE* | 25,0 | 25,0 | | | | | |
| 4 | Umnutzung der Lagerhalle | UE* | 550,0 | | 550,0 | | | | |
| 5 | Sanierung und Erhalt der Gaststätte | UE* | 250,0 | | | 250,0 | | | |
| 6 | Revitalisierung Klosterhof | UE* | | | | | | | |
| 8 | Ausbau / Umnutzung der ehemaligen Kelter | UE* | 85,0 | 85,0 | | | | | |
| 11 | Barrierefreier Ausbau Gemeindehaus | UE* | 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 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
- Hinweis auf Beachtung der Wasserschutzverordnung „Brunnen im Rück“ vom im Maßnahmenkatalog nach Punkt 4.2

5.3 ... 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 von Waldzell 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 Waldzell?

Welche Mängel / Defizite gibt es in Waldzell?

Was wünschen Sie sich für Waldzell?

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

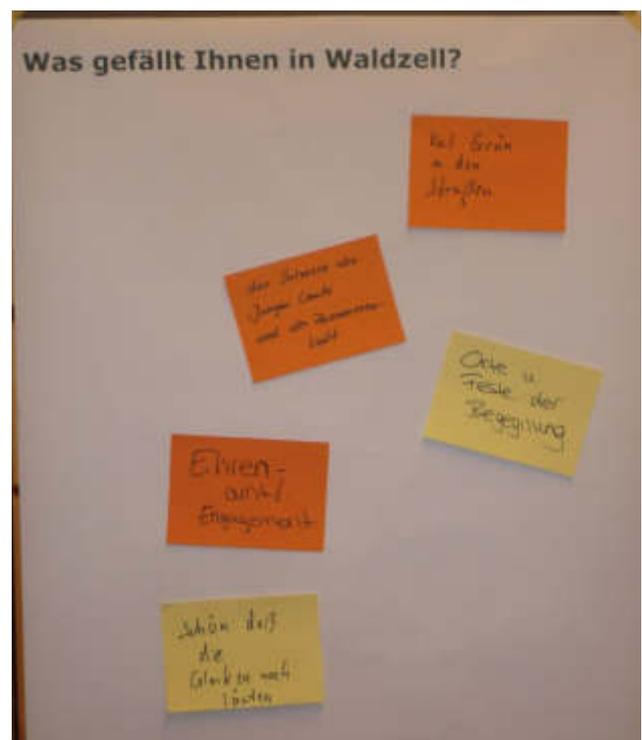
Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht. Im Ergebnisprotokoll zur Veranstaltung sind alle Beiträge der Bürger dokumentiert.

Was gefällt Ihnen in Waldzell?

- Viel Grün an den Straßen
- Ehrenamtliches Engagement
- Orte und Feste der Begegnung
- Das Interesse der jungen Leute und der Zusammenhalt
- Schön, dass die Glocken noch läuten.



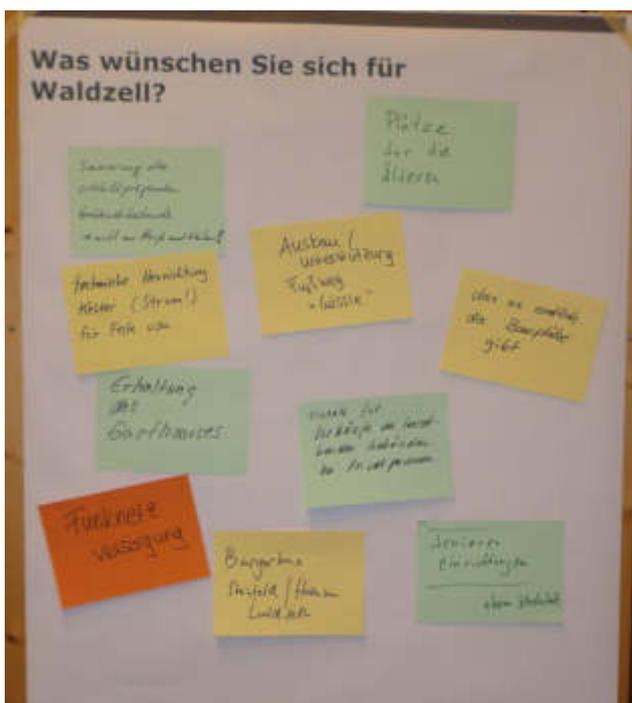
Beteiligung der Bürger (Foto: Wolfgang Dehm, Mainpost)





Welche Mängel / Defizite gibt es in Waldzell?

- Viele leerstehende Gebäude
- Viele Leerstände rund um die Kirche
- Neues Baugebiet verhindert Dringlichkeit der Sanierung im Ortskern
- „Kenner verkäfft was“
- Zu enger und verschachtelter Bestand an „Nutzgebäuden“ ---> nur außen herum ist viel Licht und Grün!
- Teilweise fehlende oder zu schmale Gehwege an Hauptstraßen
- Straße um die Kirche wird ständig zugeparkt
- Stromversorgung über Dachständer
- Lärmbelästigung Kirchturmglocke. Die ganze Nacht und morgens um 6:00 Uhr Dauergeläute.



Was wünschen Sie sich für Waldzell?

- Sanierung des ortsbildprägenden Gebäudebestands ----> nicht nur Abriss und Neubau
- Einsatz für Verkäufe von leerstehenden Gebäuden bei Privatpersonen
- dass es endlich die Bauplätze gibt
- Erhaltung des Gasthauses
- Plätze für die Älteren
- Senioreneinrichtungen - ehemal. Klosterhof
- Technische Herrichtung Kelter (Strom!) für Feste usw.
- Ausbau / Unterstützung Fußweg „Gässle“
- Bürgerbus Steinfeld - Hausen - Waldzell
- Funknetzversorgung

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-6-77-186-16, Hauptstraße 18, Kath. Kuratie-Kirche St. Vitus, Saalkirche mit eingezogenem 5/8-Chor und schlankem Fassadenturm mit Spitzhelm, Sandsteinquadermauerwerk mit Maßwerkfenstern, neugotisch, Johann Schönmann, 1847-54.

D-6-77-186-17, Hauptstraße 20, Ehem. Klostergut des Klosters Neustadt a. M.; Wohnhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau, Putzmauerwerk mit Sandsteinrahmungen, um 1707, Scheune, Hausteinbau mit Satteldach und vermauertem Wappenrelief, Sandstein, bez. 1707, später umgebaut.

D-6-77-186-34, Hauptstraße 16, Ehem. Kaplanhaus, aufgesockelter, eingeschossiger Sichtziegelbau mit Satteldach und Zwerchhaus, 1898.

D-6-77-186-20, Friedhofstraße, Bildstock, Tischsockel mit abgefastem Pfeiler und Tonnendach-Nischenaufsatz mit Kreuzbekrönung, 17. Jh., Tischsockel bez. 1868.

D-6-77-186-18, Lohrer Straße 2;Steinfelder Straße 1, Bildstock, 16./17. Jh.

Bodendenkmäler

D-6-6023-0073, Frühneuzeitlicher Vorgängerbau der bestehenden neugotischen Kath. Kuratiekirche St. Vitus von Waldzell.



Kath. Kuratie-Kirche St. Vitus, Hauptstraße 18



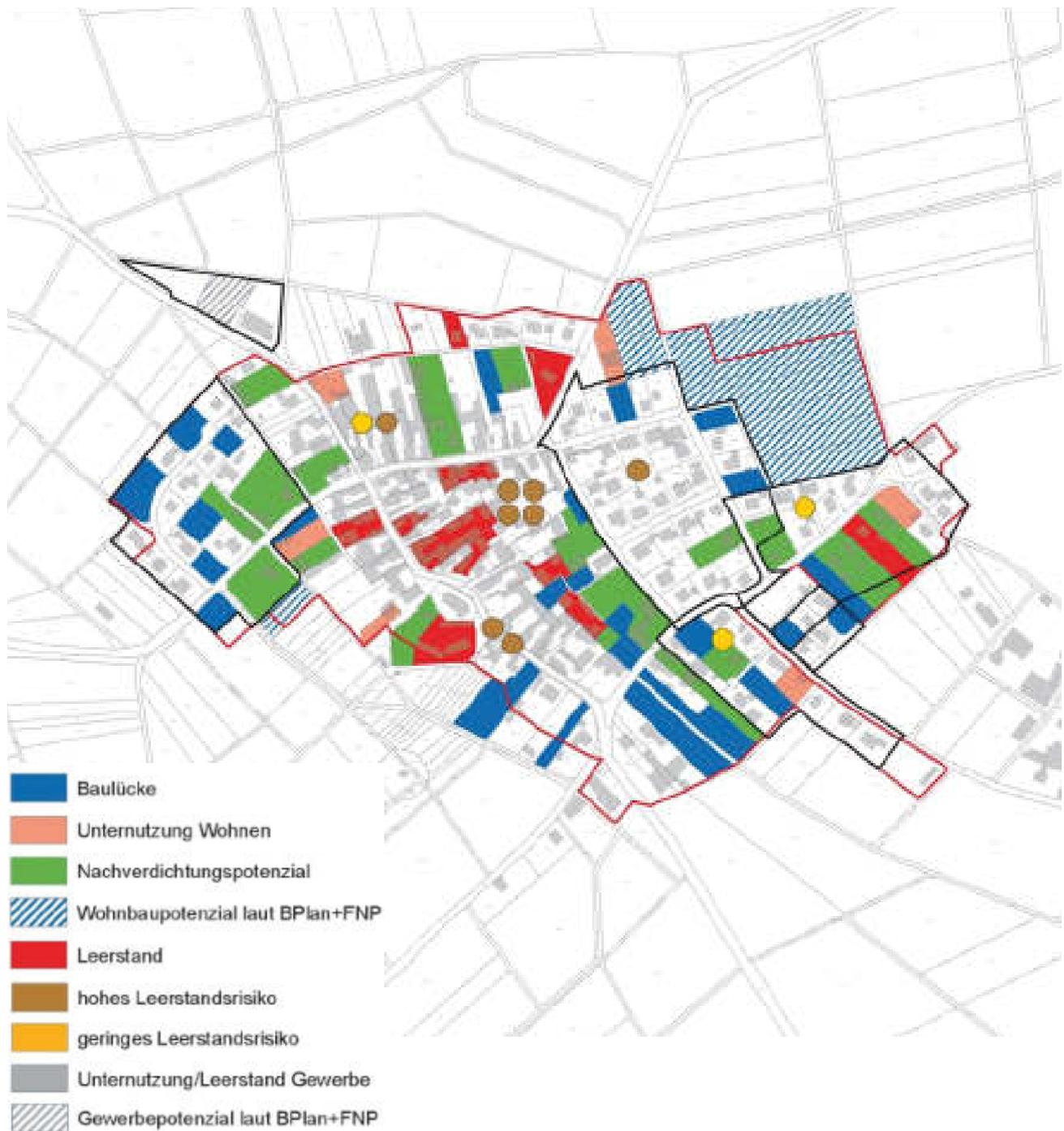
Ehemaliges Klostergut, Hauptstraße 20



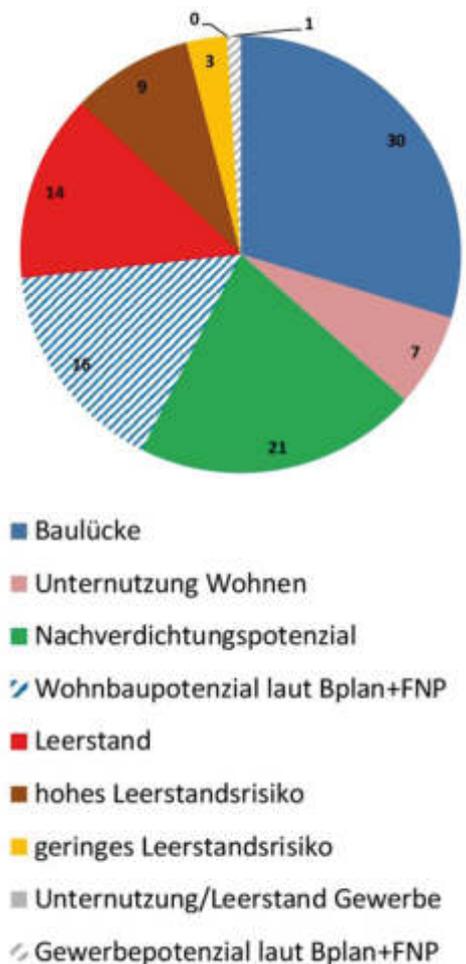
Ehem. Kaplanhaus, Hauptstraße 16

ANHANG 2

POTENZIALFLÄCHENKATASTER AUS DEM JAHR 2015



| Art der Potenzialfläche | Anzahl | Größe in m ² | Größe in ha |
|---------------------------------|------------|-------------------------|-------------|
| Baulücke | 30 | 24.188 | 2,4 |
| Unternutzung Wohnen | 7 | 5.139 | 0,5 |
| Nachverdichtungspotenzial | 21 | 30.157 | 3,0 |
| Wohnbaupotenzial laut BPlan+FNP | 16 | 29.099 | 2,9 |
| Leerstand | 14 | 12.956 | 1,3 |
| hohes Leerstandsrisiko | 9 | 6.274 | 0,6 |
| geringes Leerstandsrisiko | 3 | 2.073 | 0,2 |
| Unternutzung/Leerstand Gewerbe | 0 | - | 0,0 |
| Gewerbepotenzial laut BPlan+FNP | 1 | 1.669 | 0,2 |
| Gesamtpotenzial Wohnen | 100 | 109.886 | 11,0 |
| Gesamtpotenzial Gewerbe | 1 | 1.669 | 0,2 |
| Gesamt | 101 | 111.555 | 11,2 |



- Baulücken und Nachverdichtungspotenziale dominieren
- Zudem hoher Anteil an Wohnbaupotenzialen laut BPlan+FNP
- Viele Leerstände im Verhältnis zu den Einwohnern (3,6 LS je 100 EW)

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:

- *Waldzell*
 - *Schutz und Pflege der Denkmäler*
Im Untersuchungsgebiet ist ein Baudenkmal kartiert (Kath. Kirche).

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.

Zu raumordnerische Belange

Waldzell:
Zu Schutz und Pflege der Denkmäler

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 Denkmalschutzbehörde kommt daher besondere Bedeutung zu.

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.11.2019 ist kein Hinweis bzgl. des Baudenkmals D-6-77-186-16 (Kath. Kuratie-Kirche St. Vitus) aufgeführt.

Es wird jedoch auf das Vorhandensein folgenden Bodendenkmals hingewiesen:

- **D-6-6023-0073 Frühneuzeitlicher Vorgängerbau der bestehenden neugotischen Kath. Kuratiekirche St. Vitus von Waldzell (FlstNr. 8).**

Bodeneingriffe (etwa bei Maßnahme Nr. 9: Gestaltung Vorplatz Kirche) sind nach Aussage des BLfD in diesem Bereich unbedingt zu vermeiden.

Bei Bodeneingriffen im Umfeld der Kirche sei mit einer Zerstörung von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen

Im Gebiet zwischen und um Kirche und Gemeindehaus sind laut BLfD weitere Bodendenkmäler zu vermuten (z.B. im Bereich des Parkplatzes des Gemeindehauses). Maßnahmen mit Bodeneingriffen (wie möglicherweise bei Maßnahme Nr. 11: barrierefreier Ausbau des Gemeindehauses) bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß **Art. 7.1 BayDSchG**.

Gem. Art. 7 BayDSchG ist in Zusammenhang mit Arbeiten im Bereich eines Bodendenkmals und in den Bereichen weiterer, zu vermutender Bodendenkmäler und damit im Umfeld von Kirche, Gemeindehaus und Parkplatz eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Diese Forderung ist gem. Art. 7 BayDSchG geltendes Recht und daher grundsätzlich zu beachten.

Grundsätzliche Hinweise vom BLfD beziehen sich auf die frühzeitige Abstimmung konkreter Planungen mit der Fachbehörde und maximal mögliche Beschränkung von Bodeneingriffen.

Auf Hilfsmaterialien wie den Bayerischen Denkmalatlas und die Web-Dienste für digitale Denkmaldaten wird hingewiesen.

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 „2.5. Ortsbild und Bausubstanz“ sowie „3.2. Stärken und Potenziale“) bereits enthalten. Im Anhang findet sich eine Auflistung aller im Untersuchungsbereich liegenden Bau- und Bodendenkmäler.

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

| | |
|--|---|
| <p>- <i>Infrastruktur</i> <i>Im Untersuchungsbereich liegen die Zonen II und III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen im Rück“. Den Stellungnahmen der zuständigen wasserrechtlichen Fachstellen (Landratsamt Main-Spessart und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) kommt besondere Bedeutung zu.</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>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 In der Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart vom 20.11.2019 wird darauf hingewiesen, dass in Zusammenhang mit dem in das Untersuchungsgebiet reichende Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen im Rück“ die Festsetzungen der zugehörige Verordnung vom 07.06.2000 zu beachten sind. Das WWA Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 12.11.2019 ebenfalls auf die Beachtung der Verordnung für das Trinkwasserschutzgebiet hin. Insbesondere betroffen sind nach Ansicht des WWA die Maßnahmen 3,4,10 und 13. Für diese sei im Einzelfall zu prüfen, inwiefern eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich und gegebenenfalls auch möglich ist.</p> <p>Die Wasserschutzverordnung für das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Steinfeld, Ortsteil Waldzell „Brunnen im Rück“ gilt unmittelbar und ist im Rahmen der konkreten Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei der Beschreibung der betreffenden Maßnahmen wird in der VU ein Hinweis auf die Wasserschutzverordnung ergänzt.</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><u>Zu Landesplanerische Stellungnahme</u></p> |

| | |
|--|---|
| <p><i>Gem. Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Nach dem Grundsatz B II 5.4 sind in ländlich strukturierten Gemeinden oder Gemeindeteilen <u>Dorferneuerungen im Rahmen der Ländlichen Entwicklung durchzuführen</u>. 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.</i></p> <p><i>Bei der Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele im Untersuchungsbereich sind folgende raumordnerische Belange zu berücksichtigen bzw. zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Waldzell</i><ul style="list-style-type: none">o <i>Schutz und Pflege der Denkmäler</i> <i>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).</i> <p><i>Der Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde kommt daher besondere Bedeutung zu.</i></p> | <p>Die beschriebenen Ziele gem. LEP und RP2 werden zur Kenntnis genommen. Diese finden bei den vorbereitenden Untersuchungen und den Sanierungszielen Berücksichtigung.</p> <p>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.</p> <p>Zu raumordnerische Belange:</p> <p>Waldzell: Zu Schutz und Pflege der Denkmäler</p> <p>In der Stellungnahme des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.11.2019 ist kein Hinweis bzgl. des Baudenkmal D-6-77-186-16 (Kath. Kuratie-Kirche St. Vitus) aufgeführt. Es wird jedoch auf das Vorhandensein folgenden Bodendenkmals hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none">• D-6-6023-0073 Frühneuzeitlicher Vorgängerbau der bestehenden neugotischen Kath. Kuratiekirche St. Vitus von Waldzell (FlstNr. 8). <p>Bodeneingriffe (etwa bei Maßnahme Nr. 9: Gestaltung Vorplatz Kirche) sind nach Aussage des BLfD in diesem Bereich unbedingt zu vermeiden. Bei Bodeneingriffen im Umfeld der Kirche sei mit einer Zerstörung von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen</p> <p>Im Gebiet zwischen und um Kirche und Gemeindehaus sind laut BLfD weitere Bodendenkmäler zu vermuten (z.B. im Bereich des Parkplatzes des Gemeindehauses). Maßnahmen mit Bodeneingriffen (wie möglicherweise bei Maßnahme Nr. 11: barrierefreier Ausbau des Gemeindehauses) bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p><i>o Infrastruktur</i> <i>Im Untersuchungsbereich liegen die Zonen II und III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen im Rück“. Den Stellungnahmen der zuständigen wasserrechtlichen Fachstellen (Landratsamt Main-Spessart und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) kommt besondere Bedeutung zu.</i></p> | <p>Gem. Art. 7 BayDSchG ist in Zusammenhang mit Arbeiten im Bereich eines Bodendenkmals und in den Bereichen weiterer, zu vermutender Bodendenkmäler und damit im Umfeld von Kirche, Gemeindehaus und Parkplatz eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. 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 Dankmal-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 Ausdehnung der amtlich kartierten Bodendenkmäler sind in der vorliegenden VU (Kapitel „2.5. Ortsbild und Bausubstanz“ sowie „3.2. Stärken und Potenziale“) bereits enthalten. Im Anhang der VU 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.</p> <p>Bei der Beschreibung der betreffenden Maßnahmen wird in der VU ein Hinweis auf Art. 7 BayDSchG ergänzt.</p> <p>Zu Infrastruktur</p> <p>In der Stellungnahme des Landratsamtes Main-Spessart vom 20.11.2019 wird darauf hingewiesen, dass in Zusammenhang mit dem in das Untersuchungsgebiet reichende Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen im Rück“ die Festsetzungen der zugehörige Verordnung vom 07.06.2000 zu beachten sind. Das WWA Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 12.11.2019 ebenfalls auf die Beachtung der Verordnung für das Trinkwasserschutzgebiet hin. Insbesondere betroffen sind nach Ansicht des WWA die Maßnahmen 3,4,10 und 13. Für diese sei im Einzelfall zu prüfen, inwiefern eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich und gegebenenfalls auch möglich ist.</p> <p>Die Wasserschutzverordnung für das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Steinfeld, Ortsteil Waldzell „Brunnen im Rück“ gilt unmittelbar und ist im</p> |
|---|--|

Aus landesplanerischer Sicht entspricht das Vorhaben den hier einschlägigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Einwendungen aus ladesplanerischer 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

Rahmen der konkreten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Bei der Beschreibung der betreffenden Maßnahmen wird in der VU ein Hinweis auf die Wasserschutzverordnung ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben den einschlägigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen entspricht und daher aus regionalplanerischer Sicht keine Einwendungen gegen das Vorhaben 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 beigelegt.

Rechtsprechung rechtswidrig; vgl. 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 Unterfranken und der Regierung von Ufr. abgestimmt.

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><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> <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 Waldzell liegt nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgendes Bodendenkmal:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • D-6-6023-0073 Frühneuzeitlicher Vorgängerbau der bestehenden neugotischen Kath. Kuriatikirche St. Vitus von Waldzell (FlstNr. 8). <p><i>In diesem Bereich sind Bodeneingriffe ebenfalls möglichst zu vermeiden (etwa bei Maßnahme Nr. 9: Gestaltung Vorplatz Kirche). Wie im Bereich der Kirche in Steinfeld ist auch im Umfeld der Kirche in Waldzell bei Bodeneingriffen mit einer Zerstörung von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.</i></p> <p><i>Ebenfalls sind im Gebiet zwischen und um Kirche und Gemeindehaus Bodendenkmäler zu vermuten, da der Ursprung von Waldzell vermutlich im 9. Jahrhundert als Außenstelle des Benediktinerklosters Neustadt liegt. Eine erste urkundliche Erwähnung ist im Jahr 1164 zu finden. Da auch im Bereich des Parkplatzes des Gemeindehauses in der Uraufnahme von 1839 eine ehemalige Bebauung zu erkennen ist, bedürfen Maßnahmen mit Bodeneingriffen (wie möglicherweise bei Maßnahme Nr. 11: barrierefreier Ausbau des Gemeindehauses) 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 (Kapitel „2.5. Ortsbild und Bausubstanz“ sowie „3.2. Stärken und Potenziale“) enthalten. Weiterhin sind die im Untersuchungsbereich vorhandenen Boden- und Baudenkmäler im Anhang der VU aufgeführt. Bei der beschriebenen Maßnahme Nr. 9 - Gestaltung Vorplatz Kirche - ist vorwiegend die Ausstattung mit Freiraum-Mobiliar angedacht. Eine Erneuerung der Gehwegflächen und damit ein Eingriff in den Boden ist hier nicht vorgesehen.</p> <p>Die Vorgehensweise in Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern bzw. Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, 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. 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 Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung

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 den Planzeichnungen der VU (Kapitel „2.5. Ortsbild und Bau-substanz“ sowie „3.2. Stärken und Potenziale“) bereits in Hinblick auf 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>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. Auf raumordnerische Belange im Hinblick auf die vorhandenen Denkmäler und Infrastruktur wird hingewiesen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden im Ergebnis nicht erhoben.</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>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. 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></p> <p><i>Bei Umnutzung/Neubau von Gebäuden (z.B. Gebäude für gemeinschaftliche Zwecke) sind unzumutbare Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft nicht sicher auszuschließen. 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</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. 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>Die Hinweise aus Sicht des Lärmschutzes auf möglicherweise entstehende Immissionskonflikte durch Umnutzung oder Neubau von Gebäuden mit einer Nutzung für gemeinschaftliche Zwecke werden zur Kenntnis genommen. 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>Anforderungen im Zuge der Einzelbaugenehmigungsverfahren geprüft werden.</p> <p>Zu den Berichten über die Voruntersuchungen zur Altortsanierung in Steinfeld und Waldzell durch die Gemeinde Steinfeld wird aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Altortsanierung Waldzell</u></p> <p>Bereiche der geplanten Altortsanierung liegen in der engeren und weiteren Schutzzone des mit Verordnung vom 07.06.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Steinfeld für die öffentliche Wasserversorgung des Ortsteiles Waldzell (Brunnen im Rück). Bei den weiteren Planungen sind die Festsetzungen dieser Verordnung zu beachten.</p> <p>Altlastenflächen sind in den geplanten Sanierungsgebieten nicht bekannt, insoweit besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht Einverständnis mit dem Vorhaben.</p> | <p>Zu wasserrechtliche Stellungnahme:</p> <p><u>Altortsanierung Waldzell</u></p> <p>Die Wasserschutzverordnung für das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Steinfeld, Ortsteil Waldzell „Brunnen im Rück“ gilt unmittelbar und ist im Rahmen der konkreten Maßnahmen 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>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.</p> <p>Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz Ein Teil des geplanten Sanierungsgebietes des Ortsteils Waldzell befindet sich in den Zonen II und III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Steinfeld für den Brunnen „im Rück“. Der Brunnen dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Ortsteils Waldzell. Betroffen sind hiervon ca. 16.000 m² südlich der Hauptstraße und östlich bzw. südlich des Klosterhofes. Bei der Durchführung von Maßnahmen auf den betroffenen Flächen ist auf die Einhaltung der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung zu achten. Von den im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen sind hiervon die Nummern 3, 4, 10 und 13 betroffen. Es ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, inwiefern eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich und gegebenenfalls auch möglich ist.</p> <p>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</p> | <p>Zu 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz Der Hinweis zur Lage von Teilen des geplanten Sanierungsgebiets von Waldzell in den Zonen II und III des festgesetzten Wasserschutzgebietes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wasserschutzverordnung für das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Steinfeld, Ortsteil Waldzell „Brunnen im Rück“ gilt unmittelbar und ist im Rahmen der konkreten Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei der Beschreibung der betreffenden Maßnahmen wird in der VU ein Hinweis auf die Wasserschutzverordnung ergänzt.</p> <p>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</p> |

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

- 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

Keine Hinweise für den Ortsteil Waldzell enthalten

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.

Zu 3. Oberflächengewässer

| | |
|--|--|
| <p>4. Altablagerungen, Bodenschutz</p> <p><i>Das Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem ABuDIS enthält für die Sanierungsgebiete Steinfeld und Waldzell keine Einträge. 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 Bodenschutzgesetze abzustimmen. 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>zu 4. Altablagerungen, Bodenschutz</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis auf das Vorgehen im Falle des Auffindens altlastenverdächtigter Flächen oder sonstiger 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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zahlreiche Telekommunikationslinien innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, auf welche bei den Planungen Rücksicht zu nehmen ist.</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 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 Umliegungen, 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>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 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</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> |

| | |
|--|--|
| <p><i>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> | |
|--|--|

Anregungen aus der Öffentlichkeit

| | |
|---|--|
| <p>1. Bürger 1, Steinfeld-Waldzell, vom 07.11.2019</p> | |
| <p><i>Zunächst darf ich mich bedanken, dass Sie ein Sanierungsgebiet in Waldzell ausweisen möchten. Denn dadurch ist es möglich das Ortsbild und auch die Wohnqualität in Waldzell weiter zu verbessern.</i></p> <p><i>In der folgenden Auflistung möchte ich Sie auf einige kleine Fehler hinweisen, bzw. auch Verbesserungsvorschläge machen.</i></p> <p><i>Seite 6: Erstmalige urkundliche Erwähnung war 812 Der Bau der heutigen St. Vituskirche erfolgte 1854 siehe Grundstein Turm</i></p> <p><i>Seite 8: Gasthof „Schwarzer Adler“ Im Ortskern gibt es nur Nebenerwerbslandwirte.</i></p> <p><i>Seite 9: In der Steinfelder Str. gibt es auch Gewerbe Nr. 5 und Nr. 4</i></p> <p><i>Nr. 6 ist kein Leerstand Wohnen</i></p> <p><i>Herrlesgartenstr. 12 ebenfalls Gewerbe</i></p> <p><i>Hauptstraße Nr. 6, Nr. 22, und Nr. 25 sowie Nr. 29 sind Wohnen Leerstände</i></p> | <p>Das Jahr 812 ist als erste urkundliche Erwähnung für den Ortsteil Steinfeld dokumentiert, für den Ortsteil Waldzell ist die erste urkundliche Erwähnung für das Jahr 1164 bekannt.</p> <p>Eine Einteilung im Hinblick auf den mit landwirtschaftlicher Tätigkeit verbundenen Haupt- oder Nebenerwerb ist nur mittels Kenntnis der Einkünfte möglich. Diese Differenzierung ist nicht Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung der Anwesen in der Steinfelder Straße 4 und 5 ist augenscheinlich nicht zu erkennen und amtlich nicht gemeldet.</p> <p>Die Beurteilung der Gebäude im Hinblick auf bewohnten bzw. unbewohnten Zustand erfolgte im Herbst 2018. Hierbei wurden Anhaltspunkte wie fehlende Klingelschilder oder über alle Ebenen verschlossene Fensterläden zugrunde gelegt. Eine Abfrage über das Einwohnermeldeamt erfolgte nicht, da sich über Wegzug bzw. Zuzug der Zustand jederzeit kurzfristig ändern kann. Eine Korrektur in den Planzeichnungen ist daher selbst bei versehentlich falscher Einordnung nicht erforderlich.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung des Anwesens in der Herrlesgartenstraße 12 ist augenscheinlich nicht zu erkennen.</p> <p>Die Beurteilung der Gebäude im Hinblick auf bewohnten bzw. unbewohnten Zustand erfolgte im Herbst 2018. Hierbei wurden Anhaltspunkte wie</p> |

| | |
|--|--|
| <p><i>Seite 11:</i> <i>Der Anteil der versiegelten Flächen ist zu hoch ein-gezeichnet, dafür sind die Grünflächen zu gering!</i> <i>Beispiel:</i> <i>Hauptstr. 20 ist mit wassergebundener Decke befestigt bzw. Kopfsteinpflaster mit durchlässigen Fugen. Zusätzlich wachsen im Innenhof eine große Kastanie und ein Nussbaum beide mit einem Kronendurchmesser von über 6 m.</i></p> <p><i>In der Hauptstr. 30 gibt es mehr Grünflächen wie gezeichnet und viel mehr große Laubbäume und Obstbäume.</i></p> <p><i>Hauptstr. 43 hat ebenfalls wassergebundene Decke und sonst. Aufwuchs.</i></p> <p><i>Seite 13:</i> <i>die fehlenden Raumkanten sind teilweise positiv zu beurteilen.</i></p> <p><i>Seite 16:</i> <i>weiterführende Schulen sind Mittelschule (hieß vorher Hauptschule), Realschule, Gymnasium und Förderschule in Lohr, sowie zusätzlich FOS/BOS in Marktheidenfeld</i></p> <p><i>Seite 18:</i> <i>ffentliche Parkflächen könnten für Kirche und Dorfgemeinschaftshaus im befestigten und gepflasterten Hof unterhalb der Kirche geschaffen werden. eine weitere Grünfläche ist der Spielplatz und der Pfarrgarten mit seinen 3 großen Alleebäumen</i></p> <p><i>Seite 19:</i> <i>für den fehlenden Gehweg um die Kirche wurde innerhalb ein guter Ausgleich geschaffen.</i></p> | <p>fehlende Klingelschilder oder über alle Ebenen verschlossene Fensterläden zugrunde gelegt. Eine Abfrage über das Einwohnermeldeamt erfolgte nicht, da sich über Wegzug bzw. Zuzug der Zustand jederzeit kurzfristig ändern kann. Eine Korrektur in den Planzeichnungen ist daher selbst bei versehentlich falscher Einordnung nicht sinnig.</p> <p>Das Grundstück Hauptstraße 20 ist von außen aufgrund der umfassenden Bebauung und der hohen Toranlage schwer einsehbar, die vorhandenen Bäume werden in der Zeichnung ergänzt. Bei den im Innenhof der Hs.-Nr. 20 einsehbaren Bereichen fällt vor allem das Kopfsteinpflaster ins Auge, welches nicht die Qualität einer Grünfläche darstellt</p> <p>Eine Begehung der Grundstücke erfolgte nicht, daher können auch die Grünflächen in den Planzeichnungen Abweichungen mit dem Bestand aufweisen. Der einsehbare Gartenbereich im Südwesten der Hauptstraße 30 ist jedoch über die gesamte Fläche als private Grünfläche gekennzeichnet. Die Bäume im Bereich des Vorgartens werden ergänzt.</p> <p>Bei den Flächen des Anwesens Hauptstraße 43 handelt es sich um eine unbefestigte Fläche mit der Qualität einer Brachfläche. Dies entspricht nicht den in der VU gekennzeichneten Qualitäten der privaten Grünflächen.</p> <p>Fehlende Raumkanten stellen eine Störung des geschlossenen Ortsbildes dar und stellen daher einen städtebaulichen Missstand dar.</p> <p>Die Georg-Ludwig-Rexroth-Realschule wird in der Aufzählung der weiterführenden Schulen auf Seite 16 der VU ergänzt.</p> <p>Auf Seite 18 der VU werden Defizite im geplanten Sanierungsgebiet aufgezeigt, Vorschläge zur Verbesserung finden sich in Abschnitt 4 Rahmen- und Maßnahmenplan (Pkt. 15 Parkraumkonzept) Der Spielplatz und der Gemeindegarten sind als öffentliche Grünflächen in der Planzeichnung zu Kapitel 2.4. Grün- und Freiraumstrukturen auf Seite 11 bereits enthalten. Beim Pfarrgarten handelt es sich um eine Grünfläche in Privatbesitz, die in der Planzeichnung auf Seite 11 ebenfalls enthalten ist.</p> <p>Der Weg über den Kirchhof ist nicht barrierefrei nutzbar und daher nicht als Alternative eines straßenbegleitenden Gehwegs zu werten (Stufen zum Haupteingang Kirche).</p> <p>Wünschenswert für den Ort wäre eine Platzgestaltung, die der Ortsmitte als kommunikativem Mittelpunkt der Bürger ggf. ber entsprechendes</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p><i>Was soll an der Linde eine unzureichende Platzgestaltung sein?</i></p> <p><i>Wozu einen Dorfgarten, die Gemeinde könnte sich evtl. an der Gestaltung des Pfarrgartens beteiligen. Dies wurde bei der Erneuerungsmaßnahme des ehem. Schulhofes zusammen mit ALE vorgeschlagen aber von der Gemeinde nicht für nötig erachtet. Im angedachten Dorfgarten könnten evtl. 2 bis 3 Obstbäume gepflanzt werden.</i></p> <p><i>Seite 24: Ein neuer Gehweg um die Kirche verschärft die Verkehrssituation enorm durch die beiden Kurven. Die Straße wird dann zu eng. Ein Gehweg wird definitiv nicht benötigt. Die Fußgänger die diese Seite tangieren gehen hauptsächlich in die Kirche, dafür ist der Innere Fußweg ideal.</i></p> <p><i>Seite 26: 12. Gestaltung Dorfgarten...besser wäre Gestaltung Pfarrgarten.</i></p> <p><i>7. Die Wegeverbindung Gässle ist grundbuchmäßig zu sichern.</i></p> <p><i>15. Das Parkraumkonzept ist im ehem. Schulhof unterhalb der Kirche zu schaffen</i></p> <p><i>Seite 28: 3. Reaktivierung Brachflächen Hauptstr. 43 hier sollte keinesfalls die Straßenflucht geschlossen werden. Freiraum für Kirchengrundstück. Die Mauer davor ist erhaltenswert.</i></p> <p><i>Seite 31: 11. Barrierefreier Umbau des Dorfgemeinschaftshauses nur mit großen Baueingriffen und hohem finanziellen Aufwand möglich.</i></p> <p><i>12. Gestaltung Dorfgarten einige Großbäume pflanzen und zusätzlich Pfarrgarten unterhalb des Pfarrhauses entsprechend mit Sitzgruppen und einem Musikpavillon gestalten. Kelterhalle neu strukturieren für kleiner Veranstaltungen</i></p> <p><i>Seite 32: Aufwertung des Spielplatzes durch Kauf benachbarter brachliegender Garten Grundstücke, dann endlich bessere und vor allem längere Seilbahn dort errichten Die beiden Stützen könnten wiederverwendet werden. In der Mitte von Bäumen beschattete</i></p> | <p>Freiraum-Mobiliar Rechnung trägt. Durch eine die Linde umlaufende Bank findet dies keine Umsetzung.</p> <p>Der Pfarrgarten ist eine qualitätvolle Grünfläche, die sich jedoch in Privatbesitz befindet und daher nicht für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung steht.</p> <p>Eine Verengung der Straße / das Einschnüren der Straßenbreite trägt automatisch zur Reduzierung der Geschwindigkeit des Durchgangsverkehrs bei. Der Weg über den Kirchhof ist – wie bereits beschrieben - nicht barrierefrei nutzbar, alternativ wäre die Herstellung eines barrierefreien Durchgangs jedoch denkbar.</p> <p>Der Pfarrgarten befindet sich in Privatbesitz und steht daher nicht für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung.</p> <p>Die Wegeverbindung „Gässle“ läuft nur im östlichen (Anschluss Herrlesgartenstraße) und südlichen Bereich (Anschluss Friedhofstraße) über gemeindliche Flächen. Ab den Fl.-Nrn. 107 bzw. 108 verläuft der bestehende Trampelpfad über Privatgrund. Ziel ist zumindest eine öffentliche Widmung des Weges.</p> <p>Ziel des Parkraumkonzeptes ist die Standortfindung für Stellplätze.</p> <p>Die geschlossenen Raumkanten entlang der Hauptstraße stellen ein wichtiges Element für das Ortsbild dar. Das abgebrochene Wohngebäude Hauptstraße 43 sollte in jedem Fall durch einen Neubau ersetzt werden. Zudem ist die Nachverdichtung im Innenbereich eines der Hauptziele für das geplante Sanierungsgebiet.</p> <p>Mittels Ergänzung einer Rampe könnte zumindest der erdgeschossige Bereich des Gemeindehauses mit überschaubaren finanziellen Mitteln barrierefrei erreichbar sein.</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Dorfgarten und Kelterhalle) sind in ähnlicher Form bereits in der VU enthalten. Bezüglich der Nutzung des Pfarrgartens ist bereits festgestellt, dass sich dieser in Privatbesitz befindet.</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen für den Spielplatz (Sonnensegel, Sitzmöglichkeiten etc.) sind in ähnlicher Form bereits in der VU enthalten. Die Möglichkeit der Erweiterung über Ankauf</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p><i>Sitzflächen mit Tischen für die Eltern und Großeltern schaffen. Sonnensegel über der Sandfläche wieder erneuern.</i></p> <p><i>15 Parkraumkonzept: viele Anwohnerfahrzeuge könnten im eigenen Hofraum bzw. Garage untergebracht werden „Großparkplatz“ für Kirchenbesucher im ehem. Schulhof mit 2 gegenüberliegenden Ein- bzw. Ausfahrten.</i></p> <p><i>Seite 37: der Bildstock (Denkmal) Lohrer Straße 2 Steinfelderstraße 1 ist schon seit vielen Jahren nicht mehr an seinem Platz.</i></p> <p><i>Seite 38: Im Wasserschutzgebiet darf nicht gebaut werden!</i></p> <p><i>Weiteres gutes Beispiel ist die gut gestaltete Ortsdurchfahrt der 2 Kreisstraßen MSP 12 und MSP 22 insbesondere in der Hauptstraße und in der Steinfelder Straße. Auch die gepflasterten Bereiche der Fahrbahn und der Pflanzinseln rund um die Kirche und der Gertraudenstatue tragen wesentlich zum guten Ortsbild bei.</i></p> | <p>benachbarter Privatflächen wird als Vorschlag zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern der Dorfgarten für die öffentliche Nutzung aufgewertet wird, die Kelterhalle für Veranstaltungen umgebaut und ggf. der ehemal. Pfarrgarten öffentlich nutzbar gemacht wird, sollte dieser Bereich eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und nicht primär als Parkplatz dienen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aufzählung der Bau- und Bodendenkmäler auf Seite 37 der Vorbereitenden Untersuchungen ist der aktuellen Liste des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) entnommen. Eine Überprüfung der Auflistung im Hinblick auf unter Denkmalschutz stehende Ausstattungsgegenstände im Untersuchungsbereich hat im Rahmen der VU nicht stattgefunden, diese sind in den Planzeichnungen auch nicht markiert.</p> <p>Auf Seite 38 der VU (Anhang) findet sich das Potentialflächenkataster aus dem Jahr 2015. Die südwestlich der Hauptstraße liegenden Grundstücke liegen über ca. die Hälfte der jeweiligen Grundstückstiefe in der Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes, dort ist eine Bebauung unter Auflagen zulässig. Westlich schließt sich die Zone II des Wasserschutzgebiets an, dort ist keine Bebauung möglich. Aus technischen Gründen (Auswertung über GIS) stellt die Potenzialflächenerhebung immer das gesamte Grundstück dar.</p> <p>Die positive Bewertung der Gestaltung der Ortsstraßen und der Gestaltung des Kirchengumfelds wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|---|