

BEGRÜNDUNG

zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 09.11.2023

VORHABEN

Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“
Gemeinde Geldersheim

LANDKREIS

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Geldersheim
Würzburger Straße 18
97505 Geldersheim

Geldersheim,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 09.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	6
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	8
1.3	Ziel und Zweck der Planung	9
2.	Bestandssituation	11
2.1	Bebauung und Nutzung	11
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	11
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	12
2.4	Wasserwirtschaft	13
2.5	Altlasten, Bodenschutz, Altbergbau.....	13
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	14
2.7	Ver- und Entsorgung (siehe Anlage 2: Neubau kommunaler Bauhof Geldersheim – Erläuterung zum Vorentwurf RWP vom 03.05.2021)	16
3.	Verfahrenshinweise	18
3.1	Art des Verfahrens	18
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	18
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	18
4.	Planungsvorgaben	19
4.1	Landesentwicklungsplan.....	19
4.2	Regionalplan	21
4.3	Flächennutzungsplan.....	23
4.4	Bestehende Bebauungspläne	23
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet	24
5.	Planinhalte und Begründung	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
5.3	Bauweise	26
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen/Nebenlagen	27
5.5	Verkehrsflächen.....	27

5.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	28
5.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
5.7.1	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	29
5.7.2	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)	33
5.7.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	34
5.8	Immissionsschutz	34
5.9	Stellplätze	35
5.10	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	35
5.10.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	35
5.10.2	Dachgestaltung, Dachneigung	35
5.10.3	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung	35
5.10.4	Einfriedungen	36
5.10.5	Wasserdurchlässige Beläge	36
5.10.6	Abstandsflächen	37
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	38
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	38
6.2	Umweltschutz	38
6.3	Klimaschutz	38
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	38
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	39
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	39
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	39
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	39
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	39

6.10	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	40
6.11	Belange der Wirtschaft	40
6.12	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	40
6.13	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	40
6.14	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	40
6.15	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	40
6.16	Sicherung von Rohstoffvorkommen	40
6.17	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	40
6.18	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	41
6.19	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	41
6.20	Belange des Hochwasserschutzes.....	41
6.21	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	41
6.22	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	41
7.	Flächenbilanz.....	42
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	42

ANLAGEN

- Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT vom 09.11.2023)
- Anlage 2: Neubau kommunaler Bauhof Geldersheim – Erläuterung zum Lageplan Bebauungskonzept (RWP vom 03.05.2021)
- Anlage 3: Schallimmissionsprognose für den regulären Anlagenbetrieb (Wölfel, Bericht Nr. Y0091.005.01.001 vom 13.10.2023)
- Anlage 4: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Grünstifter vom 07.11.2023)
- Anlage 5: Bericht Historische Untersuchung der „CONN-Barracks“ bei Schweinfurt
„Zusammenführung vorh. Daten versch. Behörden der Altlasten- und Kampfmittelsituation der Liegenschaft“ ARCADIS Deutschland GmbH, Heilbronn, 23.05.2015
- Anlage 5.1 Bericht zur Auswertung historischer Luftbilder, Gesellschaft für Angew. Hydrologie und Kartographie mbH, Freiburg
- Anlage 5.2 Ergebniskarte der zusammengefassten Berichte zum Projekt Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelproblematik von Agrius, 10.12.2015

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der derzeit im Ortskern befindliche Bauhof der Gemeinde Geldersheim (Oberdorf 32, 97505 Geldersheim) entspricht nicht mehr den Anforderungen zur Erfüllung der Pflichtaufgaben für die Gemeinde Geldersheim.

So ist ein Neubau an einem adäquaten Standort notwendig geworden, da die Gebäude und Anlagen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne und zeitgemäße Bauhofs-Nutzung entsprechen sowie eine Erweiterung an dem bestehenden Standort nicht möglich ist. Die Wahl des Standortes basiert auf einer Standortprüfung durch die Gemeinde, bei der auch mehrere Alternativstandorte betrachtet wurden, z.B. südlich angrenzend der Gewerbefläche der ehemaligen Conn Barracks.

Zuschlag erhielt ein Standort direkt an der Würzburger Straße auf dem ehemaligen Gelände der Conn Barracks. Neben der sehr guten bereits vorhandenen Anbindung an die Würzburger Straße konnte auch das für den neuen Bauhof erforderliche Raumprogramm auf der ca. 17.900 m² großen Fläche, welche von der BIMA erworben wurde, verwirklicht werden.

Für diesen Standort erstellte RWP Architekten ein Bebauungskonzept. Dieses wurde als Grundlage für einen aufzustellenden Bebauungsplan am 26.01.2023 im Gemeinderat beschlossen. Eine Bebauungsplanaufstellung ist erforderlich, da sich der Standort bisher nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befindet und aufgrund der Lage dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet wird.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Bescheid vom 19.04.2023 ist die Fläche des Standort bereits als Fläche für Gemeinbedarf enthalten.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 26.01.2023.



Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeindegebietes der Gemeinde Geldersheim, Plangebiet rot, Grenze Verwaltungsgebiet lila (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Euro-Geographics).

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet für den Standort des kommunalen Bauhofs hat eine Größe von rd. 1,8 ha und befindet sich im Norden des Gemeindegebietes.



Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Geldersheim, Plangebiet rot (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics).

Das Plangebiet befand sich im ehemaligen Bereich der US Liegenschaft Conn Barracks. Die Fläche ist unbebaut.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst jeweils die nachfolgenden Grundstücke (Flurstücke) der Gemarkung Geldersheim: 1052/1, 1053/1 und 1053/2

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das unbebaute Grundstück Flurnr. 1052 sowie den nicht überplanten Einfahrtbereich der Konversionsfläche (Flurnr. 1053);
- im Osten durch die nicht vom Planteil überplanten und unbebauten Restflächen des Grundstückes Flurnr. 1053;
- im Süden durch die Ackerfläche Flurnr. 1061/1;
- im Westen durch das straßenbegleitende Grundstück Flurnr. 1061/10 die Würzburger Straße (Flurnr. 1000)

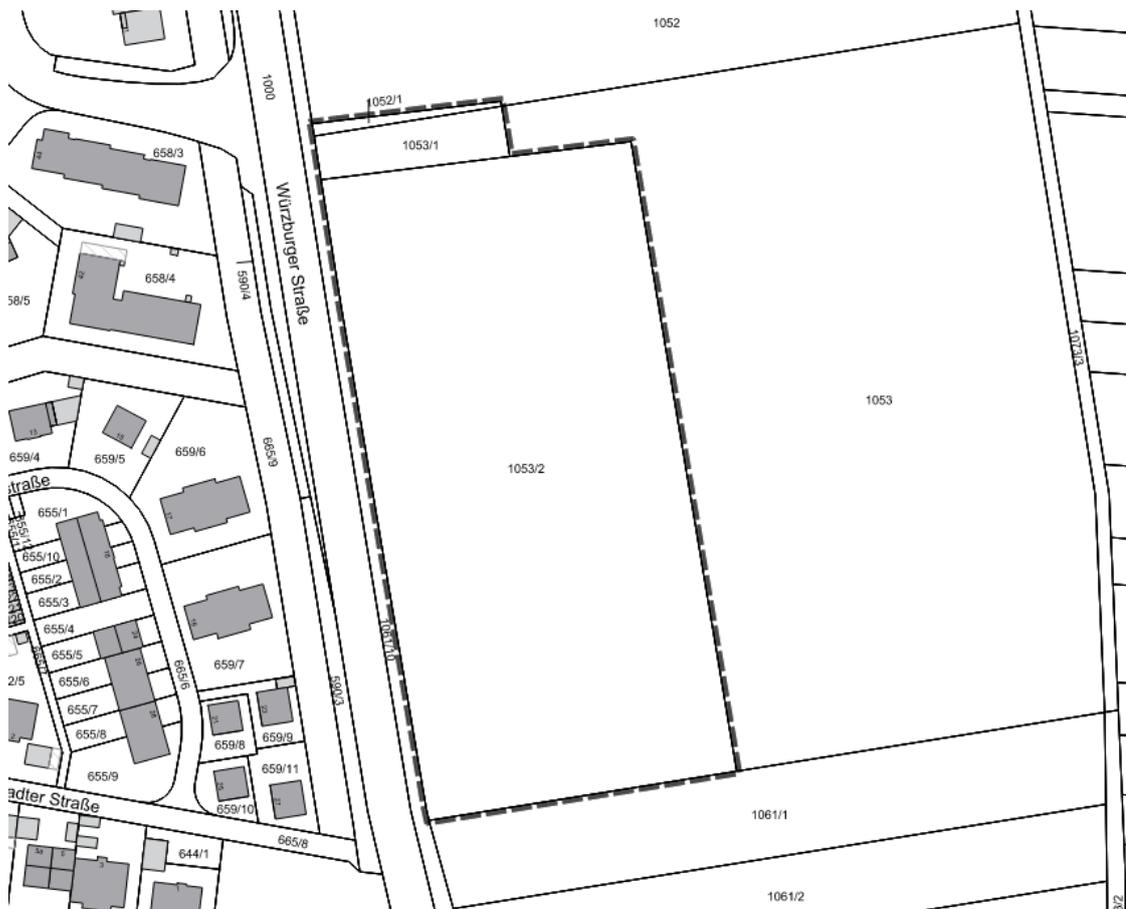


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Bauhofs entsprechend des zuvor unter Ziffer 1.1 dargelegten Bedarfs. Dabei sind die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demnach sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. So beinhaltet die vorliegende Planung den für die Gemeinde Geldersheim notwendig gewordenen Neubau eines Bauhofs, um die zukünftige Daseinsvorsorge für die Gemeinde zu sichern.

Weiterhin sollen Bebauungspläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Hierzu wurden im vorliegenden Bebauungsplan Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung in den Festsetzungen aufgegriffen (u.a. Zulässigkeit von Dachbegrünung sowie der Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen). Die bestehenden Grünstrukturen (Feldgehölze entlang

der südlichen Geltungsbereichsgrenze) wurden so weit wie möglich als zu erhalten festgesetzt, um die natürlichen Lebensgrundlagen möglichst umfangreich zu erhalten. Für die Flächen die überplant wurden und nicht mehr in ihrer bisherigen Nutzung erhalten werden konnten wurden entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung sicherstellen sollen (u.a. Pflanzgebote, Pflanzlisten und die Auflage zur Erarbeitung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans).

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Dies geschieht im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen, die die städtebauliche Gestalt der bestehenden Siedlungsstruktur maßvoll und qualitativ weiterentwickeln, sodass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt und das Ortsbild maßstäblich und gestalterisch ansprechend ergänzt/abgerundet wird.

Weiter führt das Baugesetzbuch diesbezüglich aus, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Hierzu ist anzumerken, dass der konkrete Bedarf nach einer Erweiterung und Modernisierung des Bauhofs nicht am bestehenden Standort möglich ist.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

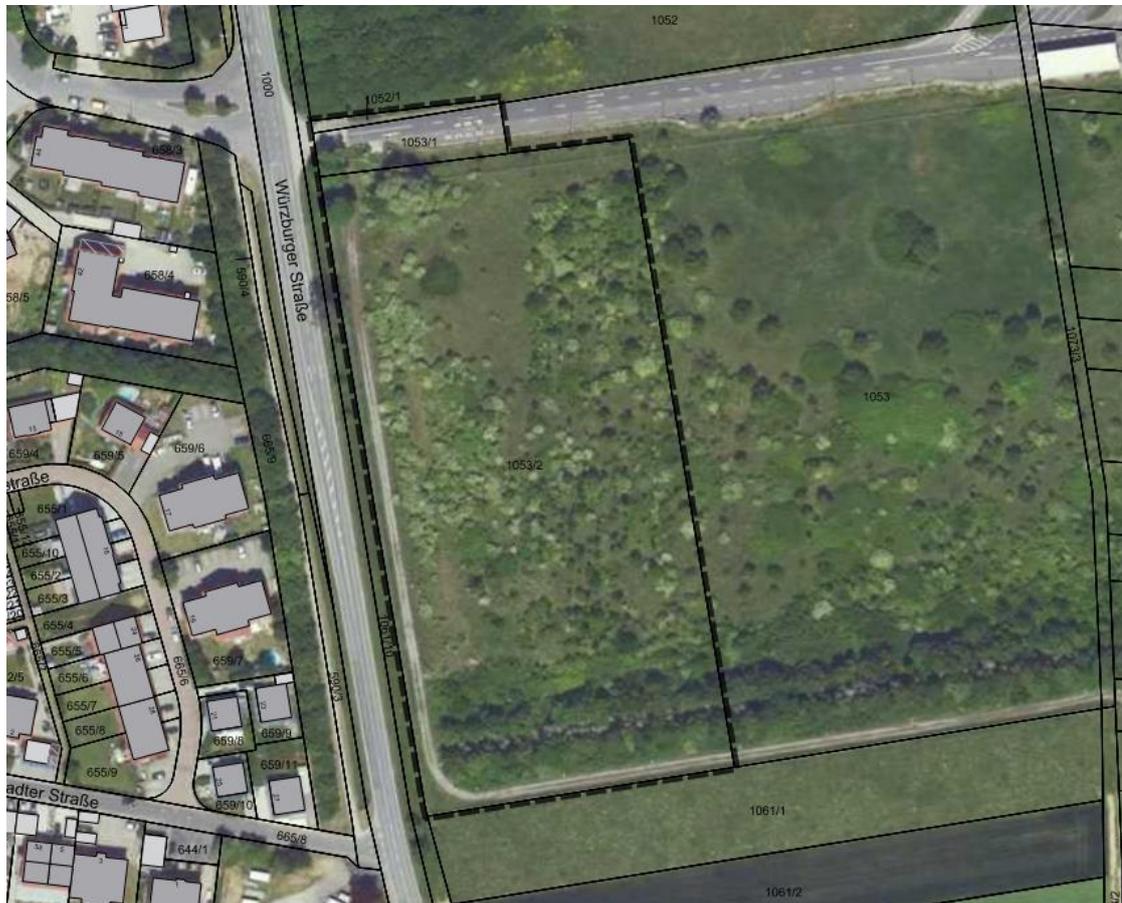


Abb. 4: Kataster und Luftbild, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Geltungsbereich unbebaut. Die Eigentums- und Nutzungssituation stellt sich wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1052/1	Verkehrsfläche des Straßen- und Flugverkehrs	öffentlich (Gemeinde)
1053/1	Verkehrsfläche des Straßen- und Flugverkehrs	öffentlich (Gemeinde)
1053/2	unbebaut, Grünland, Grünlandbrache und Feldgehölz	öffentlich (Gemeinde)

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

2.4 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartiertem Areal. Ebenfalls liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebieten.

Aussagen zu möglichem anstehendem Grundwasser sind derzeit noch nicht möglich, da noch keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

2.5 Altlasten, Bodenschutz, Altbergbau

Für den Gesamtbereich der ehemaligen Conn Barracks wurde von „ARCADIS GmbH aus Heilbronn im Juli 2015 eine Historische Untersuchung: Zusammenführung vorhandener Daten verschiedener Behörden zur Bewertung der Altlasten- und Kampfmittelsituation der Liegenschaft „Conn Barracks“ Landkreis Schweinfurt erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war Bestandteil der Auswertung zu den Kampfmittelverdachtsflächen der Conn Barracks. Nach diesen wurde gemäß Angabe des Konversionsmanagements der Bereich erst nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs im Zug einer Erweiterung der Kaserne Teile der Liegenschaft. Luftbildauswertungen ergaben dort keine Kampfmittelverdachtsflächen. Auf die Anlage 5.2 Ergebniskarte der zusammengefassten Berichte zum Projekt Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelproblematik von Agrius, 10.12.2015 wird verwiesen.

Darüber hinaus wird in nachfolgendem Auszug (Gesamtdokument siehe Anlage 5 sowie Anlage 5.1) auf die Historische Untersuchung: Zusammenführung vorhandener Daten verschiedener Behörden zur Bewertung der Altlasten- und Kampfmittelsituation der Liegenschaft „Conn Barracks“ Landkreis Schweinfurt (siehe Anlage 5) hingewiesen:

„...Bewertung und weiterer Handlungsbedarf für die erfassten KV:

Auf Grundlage der vorliegenden Rechercheergebnisse hat sich grundsätzlich der Altlastenverdacht für Teilbereiche der Untersuchungsfläche erhärtet. Zur Verifizierung bzw. Entkräftung des Verdachts schlagen wir orientierende technische Erkundungsmaßnahmen mittels Sondierbohrungen (Rammkernsondierungen) zur Boden- / Bodenluftbeprobung bzw. die Durchführung von Oberbodenbeprobungen (vgl. Tabelle 7) vor.“

„...Auf direkte Grundwasseruntersuchungen (Herstellung von Grundwassermessstellen) kann im Rahmen orientierender Untersuchungen zunächst verzichtet werden. Diese werden nur im Bedarfsfall, d.h. bei Identifizierung erheblicher Schadstoffpotentiale im Rahmen von dann erforderlichen Detailuntersuchungen empfohlen.“

„...Dennoch empfehlen wir bereits im Rahmen der orientierenden Untersuchungen eine Beprobung aller bestehenden Brunnen und Grundwassermessstellen auf der Liegenschaft im Rahmen einer Stichtagsbeprobung mit anschließender Durchführung einer Übersichtanalytik gemäß dem Parameterumfang nach Merkblatt Nr. 3.8/1 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Anhang 3, Tabelle 2 zzgl. PFT gem. PFT-Leitlinie Bayern (Stand 1/2015).“

„...Insgesamt schlagen wir für die technischen Maßnahmen im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (Phase IIa) die Durchführung von 400 Stück Rammkernsondierungen (RKS), 361 Stück Bodenluftentnahmen und 94 Stück Oberbodenbeprobungen vor.“

„...Im Hinblick auf den Kampfmittelverdacht haben sich für das Gelände der Conn Barracks Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmittelresten / Blindgänger ergeben. Diesbezüglich sind gesonderte Sicherheitsmaßnahmen bei der Planung und Ausführung von technischen Untersuchungen (Untergrunduntersuchungen) zu berücksichtigen (Vgl. [U 34]). Bei der baulichen Konversion der Liegenschaft sind geeignete Maßnahmen zum Ausschluss des Kampfmittelverdachts bzw. zur Kampfmittelräumung vorzusehen.

Das Vorhandensein von baustoffbedingten und nutzungsbedingten Gebäudeschadstoffen ist zu erwarten. Die Durchführung einer systematischen Gebäudeschadstofferrfassung und -untersuchung unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 6 wird empfohlen.“

Bei Arbeiten vor Ort sind die aktuellen Normen und Richtlinien zur Verwertung von Bodenmaterial und zu Bodenarbeiten sowie die aktuellen Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Würzburger Straße Kreisstraße SW 31 die westlich an das Plangebiet angrenzt. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich. Gemäß Art. 23, Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) ist eine 15 m breite anbaufreie Zone einzuhalten.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle) befindet sich in etwa 250 m Entfernung im Süden.



Abb. 6: Übersicht Verkehrsanbindung mit Verknüpfungs- und Erschließungsbereich Ortsdurchfahrt, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).



Abb. 7: Straßen und Bushaltestellen, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

2.7 Ver- und Entsorgung (siehe Anlage 2: Neubau kommunaler Bauhof Geldersheim – Erläuterung zum Vorentwurf RWP vom 03.05.2021)

Trink- und Löschwasserversorgung

Gemäß Erläuterungsbericht zum Bebauungskonzept von RWP Architekten (siehe Anlage 2) kann die Trinkwasserversorgung durch eine Trinkwasserleitung der Rhön-Maintal-Maintal-Gruppe sichergestellt werden.

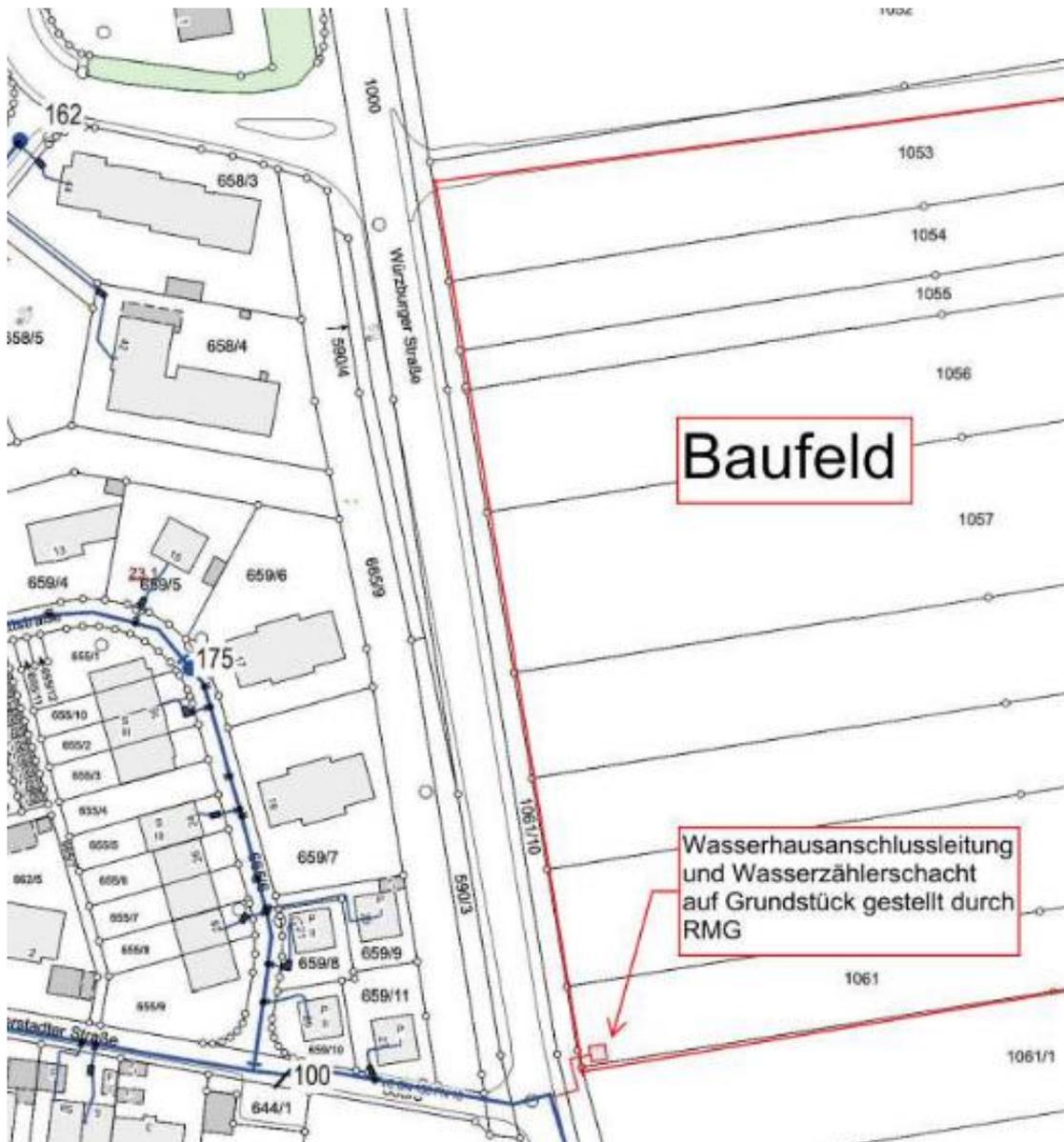


Abb. 8: Auszug Erläuterungsbericht RWP Architekten vom 03.05.2021

Für die Löschwasserversorgung (96m³/h oder 192m³/h über 2 Stunden) muss im Rahmen der Erschließungsplanung eine Vorhaltung auf dem Grundstück erfolgen, da die Bereitstellung über die vorhandene Trinkwasserleitung nicht möglich ist.

Abwasser

Gemäß Erläuterungsbericht RWP Architekten kann der Anschluss des Schmutzwassers an den in der Würzburger Straße befindlichen Mischwasserkanal angebunden werden. Falls das Regenwasser nicht versickern kann, ist eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal denkbar. Hierzu ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück erforderlich.

Nach Vorlage eines Bodengutachtens ist eine Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband erforderlich.

Strom/Wärme

Für den Bauhof ist im Rahmen einer Studie der Technischen Hochschule Würzburg Schweinfurt ein Konzept für einen energieautarken Bauhof entwickelt worden mit dem Ziel mit Wasserstoff den Standort klimaneutral zu versorgen.

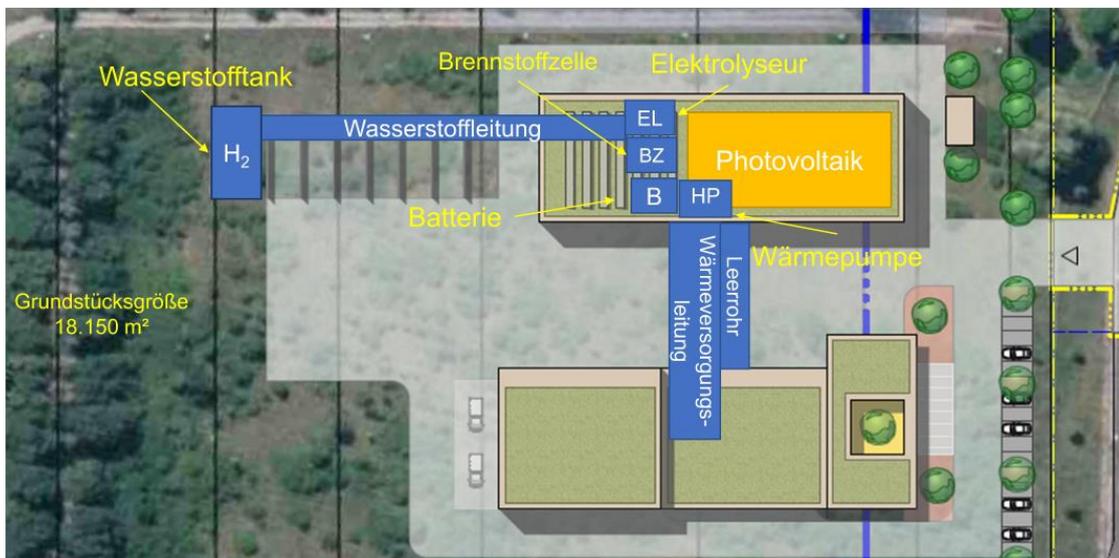


Abb. 9 Auszug Präsentation Energieautarker Bauhof von Geldersheim, Technische Hochschule Würzburg-Schweinfurt vom 13.09.2023

Telekommunikation

Die Medienschließung kann über die bestehenden Leitungen in der Würzburger Straße erfolgen.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Gemäß § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Geldersheim als Ortsteil der Gemeinde Geldersheim sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Main-Rhön (3) maßgeblich.

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (in der aktuellen Lesefassung vom 01.06.2023) liegt Geldersheim im allgemeinen ländlichen Raum, der darüber hinaus noch als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur:

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

→ Die vorliegende Planung trägt zum Ausbau und der Modernisierung des kommunalen Bauhofs und somit zu einer bedarfsgerechten und zukunftsgerichteten Ausgestaltung der Daseinsvorsorge bei.
- 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge:
(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

→ Die vorliegende Planung trägt zum Ausbau und der Modernisierung des örtlichen Bauhofs und somit zu einer bedarfsgerechten und zukunftsgerichteten Ausgestaltung der Daseinsvorsorge bei.
- 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

→ Die bereits in den vorhergehenden Punkten beschriebene Sicherung und Modernisierung des kommunalen Bauhofs durch Neubau trägt zur Sicherung der Eigenständigkeit der ländlich geprägten Gemeinde bei.

- 3.1 Flächensparen:

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Die Ausweisung der Flächen orientiert sich am Bedarf der Gemeinde Geldersheim für einen zukunftsweisende Daseinsvorsorge. Eine Erweiterung an dem bestehenden Standort, Oberhof 32, 97505 Geldersheim ist nicht möglich. Durch einen Standort im Bereich der ehemaligen Liegenschaft der Conn Barracks können alle wichtigen Funktionen des Bauhofs gebündelt an einem Standort zusammengefasst und flächensparend errichtet werden.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

→ Eine Erweiterung an dem bestehenden Standort ist nicht möglich. Die Lage am Ortsrand gegenüber einem gewerblich geprägten Bereich entspricht einer vergleichbaren Nutzung. Der Standortwahl ist eine Prüfung der Gemeinde nach Alternativstandorten vorausgegangen.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot:

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ Gemäß Landesentwicklungsprogramm soll eine Zersiedelung der Landschaft durch bspw. Streubebauung oder eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Dem entgegen sollen neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden um einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreichen zu können.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Geldersheim. Westlich schließt sich jenseits der Würzburger Straße (SW31) ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Misch- sowie Gewerbegebiet mit entsprechender Bestandsbebauung an. Zwischen dem Geltungsbereich und dem südlichen Siedlungsrand befindet sich eine im Flächennutzungsplan dargestellte noch nicht realisierte Gemischte Baufläche. Durch eine künftig mögliche bauliche Nachverdichtung wird auch hier eine unmittelbare Verbindung zum Siedlungsrand hergestellt.

So handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung des Siedlungsrandes. Technische Infrastruktur und Leitungsnetze sind bereits in den westlich angrenzenden Verkehrsflächen und Baugebieten vorhanden, ebenso eine bestehende ausgebaute Einmündung zur Würzburger Straße, sodass keine weiteren größeren Ausbauten der bestehenden Erschließungssituation notwendig sind.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Main-Rhön (in der aktuellen Lesefassung vom 03.12.2020) verortet Geldersheim im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert wird. Geldersheim wird im Regionalplan dem Nahbereich des Oberzentrums Schweinfurt zugeordnet.

Wie in Abbildung 10 zu sehen ist (siehe unten) liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer regionalplanerisch definierten Vorbehalts- bzw. Vorrangfläche.

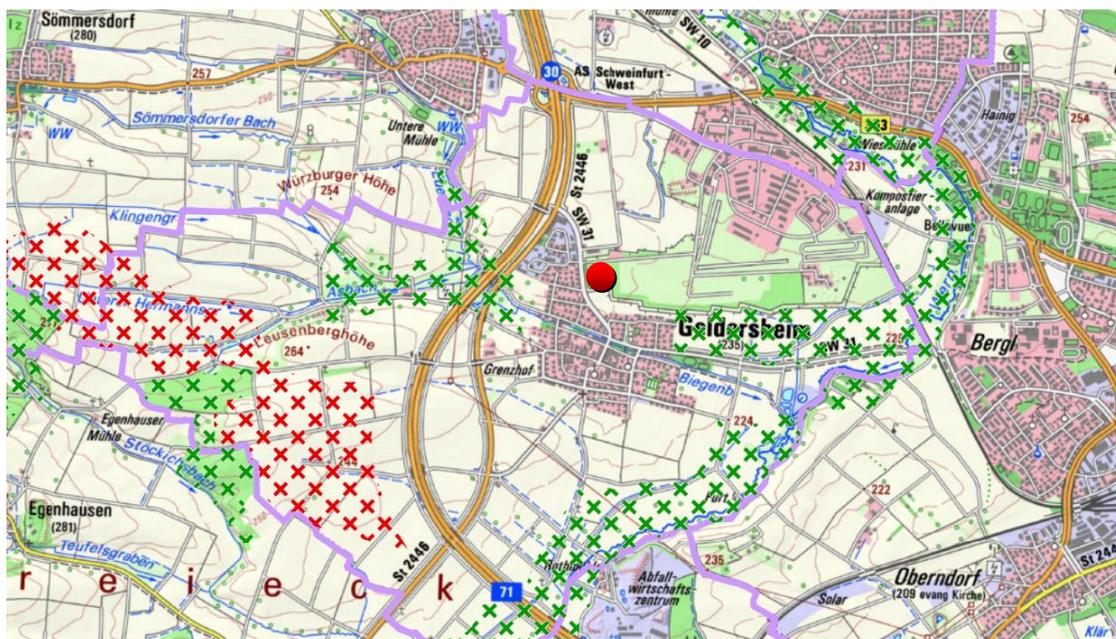


Abb. 10 Zeichnerischen Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Regionalplan enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben:

- Kapitel B I Natur und Landschaft, Ziffer 3.1.5:

(Z) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

→ Der Geltungsbereich wird durch Pflanzgebote (siehe Kapitel 5.7.1, S. 29) nach Osten und Süden hin an die umgebenden nicht bebauten Flächen angebunden.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.1:

(Z) In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

→ Der neue Standort des Bauhofs bietet durch die sehr gute Anbindung an die Würzburger Straße eine schnelle und gute verkehrliche Erreichbarkeit. Der nächste Haltepunkt des ÖPNV ist 250 m entfernt.

- Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 5.5:

(Z) Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll auf die Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.

→ Hierfür wird auf die Ausführungen zu den Nachrichtlichen Übernahmen in den textlichen Festsetzungen mit Hinweisen auf das Auffinden von Bodendenkmälern verwiesen. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden somit gewürdigt.

- Kapitel B III Land- und Forstwirtschaft, Ziffer 1.3:

(Z) Der Flächenverbrauch für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Dabei sollen Standorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen besonders berücksichtigt werden.

→ Die Fläche wurde bisher nicht als land- und/oder forstwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie war im Flächennutzungsplan vor der Änderung der Fläche für Gemeinbedarf im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet Militär ausgewiesen und war Teil der Liegenschaft Conn Barracks.

Insgesamt entspricht das Vorhaben somit den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich der 4. Änd. des Flächennutzungsplanes, i.d.F. vom 26.01.2023. Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist in der 4. Änd. des Flächennutzungsplanes die Schaffung von „Extensiven Landschaftsflächen“ vorgesehen, die „zur Eingriffsminimierung, Erhaltung und Entwicklung von Bebauung freigehalten werden sollen“.

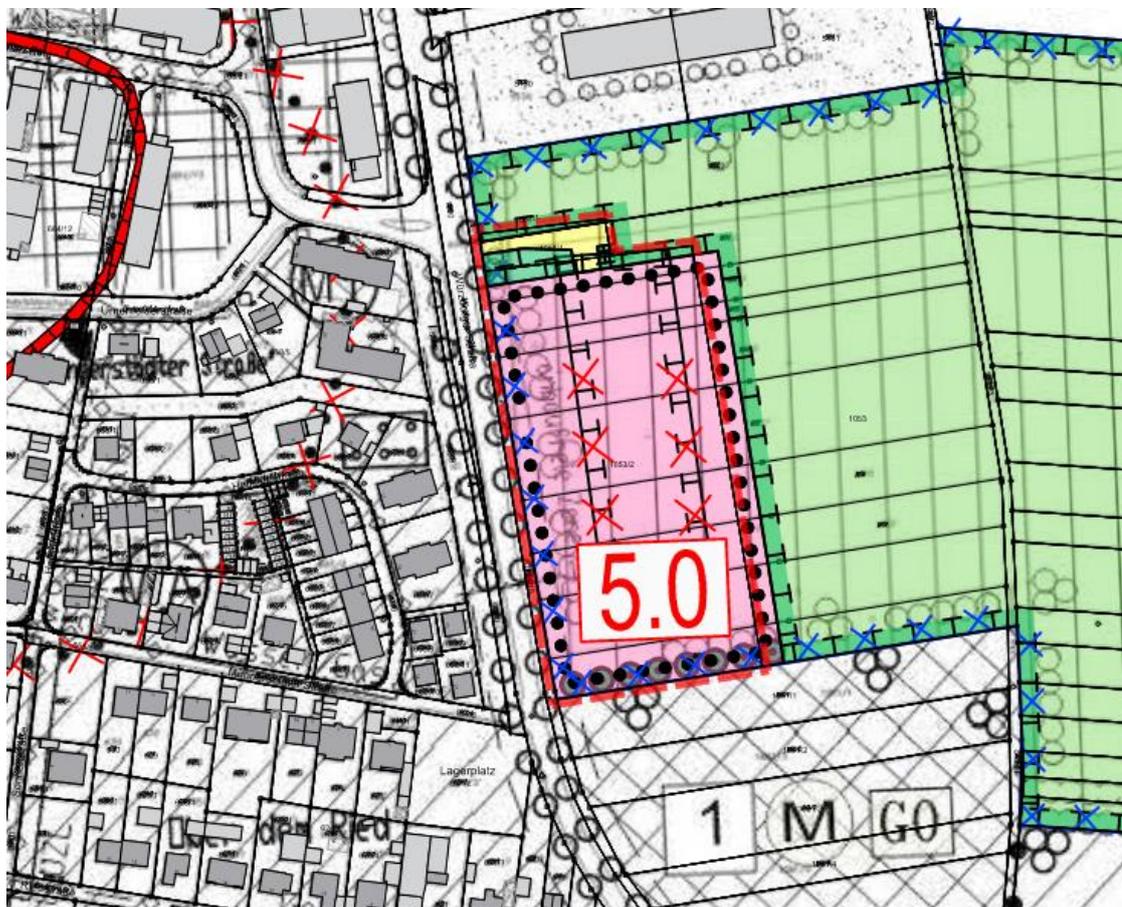


Abb. 11: Darstellung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich grenzt durch die Würzburger Straße getrennt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Münnerstädter Straße“ mit 3. Änderung BPlan "An der B 19" und 4. Änderung BPlan "Bei der Lehmgrube und Ober dem Ried" sowie an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Bei der Lehmgrube" und "Ober dem Ried" mit 3 Änderungen an (siehe Abb. 12).

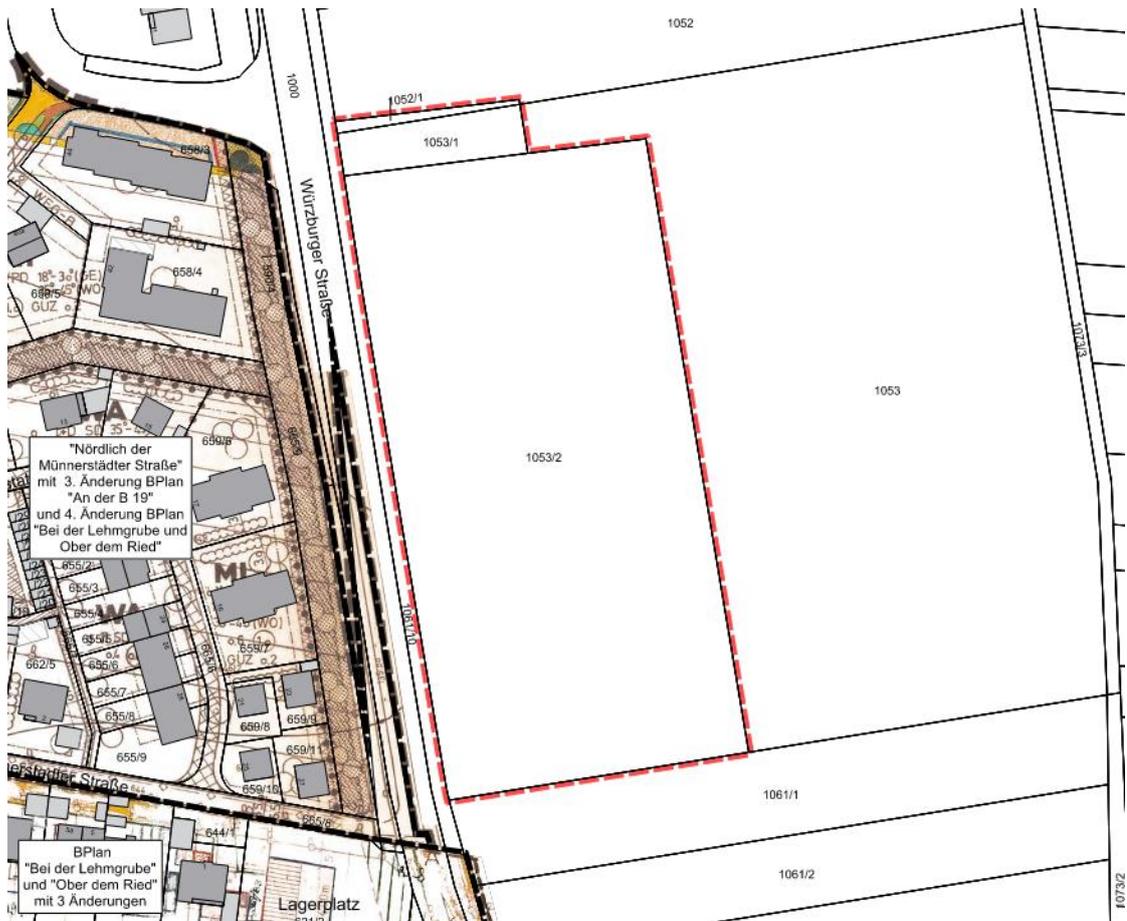


Abb. 12: Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Nördlich der Münnerstädter Straße“ mit 3. Änderung BPlan „An der B 19“ und 4. Änderung BPlan „Bei der Lehmgrube und Ober dem Ried“ sowie BPlan „Bei der Lehmgrube“ und „Ober dem Ried“ mit 3 Änderungen (Geltungsbereiche schwarz) mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Geltungsbereich rot) (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet

Zum Auftakt des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Vorbereitenden Untersuchungen (ISEK+VU) fand am 9. Mai 2023 im Fränkischen Hof in Geldersheim eine Auftaktveranstaltung statt. Der Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen in Geldersheim gemäß § 141 Abs. 3 BauGB wurde am 05. Mai 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Belange die den Bereich des Bauhofs betreffen, wurden in der Auftaktveranstaltung nicht vorgetragen. Der derzeitige Standort des Bauhofs befindet sich im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.



Abb. 13 Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen mit Darstellung derzeitigem Standort Bauhof (Kartengrundlage: Lageplan über das Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen von der Auftaktveranstaltung am 09. Mai 2023).

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Gemeinbedarf mit Nutzungszweck/Zweckbestimmung (kommunaler) Bauhof festgesetzt.

Gemäß dem Bebauungskonzept von RWP Architekten vom 03.05.2021 sind Verwaltung/Sozialbereiche, Werkstätten, Wagenhalle und Lagerbereich vorgesehen. Auf die Erläuterung in Anlage 2 wird verwiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Dies entspricht den im § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswert für ein Sondergebiet. Der Wert wurde gewählt, da die BauNVO für Gemeinbedarfsflächen keine Orientierungswerte definiert. Gleichzeitig soll durch die Wahl eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

Gleichzeitig werden die zulässige Gebäudehöhe mit max. 247,00m ü. NN, die Wandhöhe max. 8,50 m ü. OK FFB EG als obere Bezugswerte und der OK FFB EG mit max. 238,50 m ü. NN als unterer Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden.



Abb. 14: Schemaschnitt mit Eintragung max. Gebäudehöhe ü.NN in blau (Grundlage: RWP Architekten vom 03.05.2021)

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 3) für den regulären Anlagenbetrieb vom 13.10.2023 ist an der westlichen Abgrenzung der Schüttgutboxen eine Schallschutzwand mit einer Wandhöhe mit mind. 5,50 m ü. OK FFB EG Schüttgutboxen vorzusehen. Der untere Bezugswert der OK FFB EG Schüttgutboxen ist mit max. 238,50 m ü. NN festgesetzt.

5.3 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude dürfen im Gegensatz zur offenen Bauweise aber eine Länge von 50 m überschreiten.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise basiert auf der bisherigen architektonischen Planung der Gemeinde. Der darin für den Bauhof vorgesehene Baukörper übersteigt, die in einer offenen Bauweise definierte, maximale Länge von 50 m.

Die Anordnung und Ausführung der Baukörper sind gemäß, des von der Gemeinde erarbeiteten Raumprogrammes so erforderlich. Dementsprechend wurde in den Bebauungsplan eine Gebäudelänge von max. 80 m festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen/Nebenlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Regelung zu Abstandsflächentiefen/Abstandsflächenvorschriften entsprechend eines Gewerbegebietes gemäß Art. 6 Bay BO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2023, durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächenumgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur die mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Stellplätze (St), Schüttgutboxen (Sg), Technik (T) sowie die Anlage von Hof-, Lager- und Zufahrts- Wegeflächen sowie der für die verkehrstechnische Sicherheit und Ordnung erforderlichen sonstigen baulichen Nebenanlagen wie z.B. Einfriedungen gem. Ziffer 4.3., sowie Beschilderungen, Hinweistafeln, Schranken(anlagen) etc. zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt von Norden über die Flurstücks-Nr. 1053/1. Diese ist Teil der bestehenden Zufahrt von der Würzburger Straße SW 31. Sie ist zur Sicherung der verkehrstechnischen Anbindung des Bauhofes an die Kreisstraße erforderlich, da eine direkte Anbindung des zukünftigen Bauhofgeländes aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich ist. Aufgrund dessen ist Fläche Flurstücks- Nr. 1053/1 vom Eingangs- /Zufahrtsbereich zum Bauhof bis an die Grenze der Kreisstraße SW 31 als Verkehrsfläche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. In diesem Anschlussbereich an die Würzburger Straße ist schon ein entsprechender Kreuzungsausbau mit dem gegenüberliegenden Einmündungsbereich des Geltharie-Ringes und diesbezüglichen Fahrbahnteilern sowie Linksabbiegespuren vorhanden. Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße SW 31, außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich. Gemäß Art. 23, Abs. 1 Nr. 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) ist eine 15 m breite anbaufreie Zone einzuhalten. Diese ist im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“, ebenfalls festgesetzt.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Trink- und Löschwasserversorgung

Im Kreuzungsbereich Würzburger Straße / Münnerstädter Straße liegt eine vorhandene Trinkwasserleitung der Rhön-Maintal-Gruppe (RMG). Seitens der RMG kann eine Wasserhausanschlussleitung mit einem Wasserzählerschacht auf dem Grundstück gestellt werden. Vom Schacht der RMG wird eine private Leitung zu den gewünschten Entnahmestellen verlegt. Hierdurch kann die Trinkwasserversorgung des Grundstücks sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h oder 192 m³/h über 2 Stunden kann über das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz der Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) nicht realisiert werden. Hier muss zusätzlich eine Löschwasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Geldersheim erfolgt durch den Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden. In der Würzburger Straße befindet sich bereits ein Mischwasserkanal DN700. Ein Anschluss des anfallenden Abwassers des zukünftigen Baugebietes ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Das anfallende Regenwasser sollte soweit möglich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind hierfür Flächen für Versickerung festgesetzt. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit liegen aufgrund eines noch ausstehenden Baugrundgutachtens noch nicht vor.

Strom

Die Erschließung über Hoch- /Mittelspannung oder Niederspannung ist direkt aus der Würzburger Straße nicht möglich, da in dem Bereich des geplanten Bauhofes keine Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Die Stromversorgung kann aus dem angrenzenden Gewerbegebiet erfolgen. Hier sind Trafostationen am Gelthari-Ring und Urnenfelderstraße Ecke Hallstattstraße vorhanden. Eine Abstimmung mit der zuständigen Versorger ÜZ Lültsfeld erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Telekommunikation

Die Medienschließung ist über die Telekom möglich.

Es sind Medienleitungen in der Würzburger Straße im Bereich des Bauhofes vorhanden.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.7.1 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Erhaltungsgebote:

Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Gehölzbestände Schutzvorrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

Um Lebensstätten für Tierarten zu sichern und eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild zu mindern, sind die erhaltenswerten Baumbestände jungen bis mittleren Alters im Norden des Baugebietes dauerhaft zu erhalten, ggf. zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind artgleiche Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 25 - 30 cm zu verwenden.

Das flächig zum Erhalt festgesetzte Feldgehölz im Süden ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu pflegen. Bei Verlusten von mehr als 10% sind in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode die Sträucher und Bäume zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume der Artenliste¹ in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm und Sträucher in der Qualität vStr, mindestens 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Höhe 60-100 cm der Artenliste 3 zu verwenden. Durch den Erhalt bleibt die Eingrünung nach Süden bestehen und eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild kann vermindert werden. Zudem bleibt der Biotopverbund zu den angrenzenden Feldgehölzstreifen erhalten.

Grünflächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Herrichtung von z.B. Zuwegen, Zufahrten, Stellplätzen und notwendigen Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Kunstrasen sowie großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten), sind nicht zulässig.

Bei Neuansaat ist ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

Die Festsetzung dient einer qualitativen Gestaltung der Freiflächen sowie der Reduzierung der Versiegelung. Bei der Neuanlage von Grünflächen, sollen diese ökologisch wertvoll gestaltet werden, sodass hierdurch Lebensräume für Tierarten erhalten bzw. neu geschaffen werden können. Kunstrasen und Schottergärten bieten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und sind deshalb nicht zulässig.

Als Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen zum qualifizierten Freiflächengestaltungsplan folgendes aufgenommen:

Um eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten, ist mit den Bauantragsunterlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Allgemeine Pflanzhinweise:

Zu den Pflanzabständen ist ein Hinweis in den Festsetzungen aufgenommen, dass bei allen Pflanzungen die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen sind.

Einzelpflanzgebote:

Innerhalb der Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung folgende Einzelpflanzgebote festgesetzt:

Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume der Artenliste 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

Es ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Das Einzelpflanzgebot dient zu Durchgrünung des Baugebietes und zur Schaffung neuer Lebensstätten für Tierarten.

Flächenpflanzgebote:

Folgende Flächenpflanzgebote sind festgesetzt:

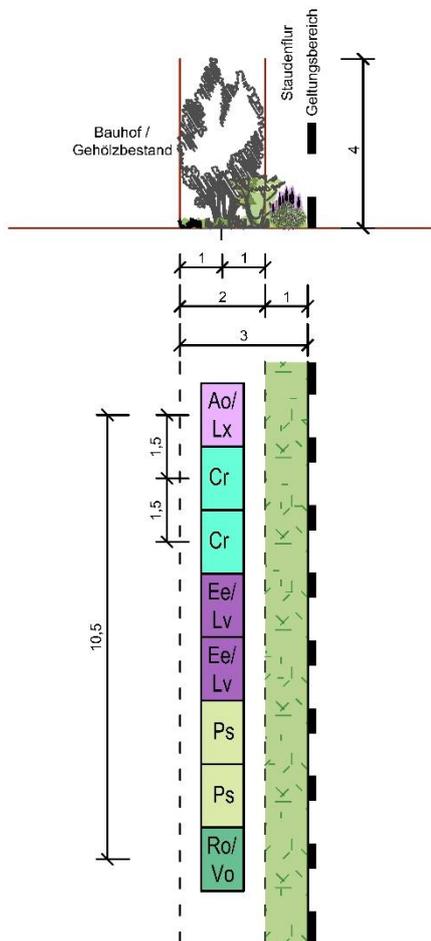
F1: Pflanzung einer 1-reihigen Schnitt- oder freiwachsenden Strauchhecke gemäß Pflanzschema P1

F2: Pflanzung einer 1-reihigen freiwachsenden Strauchhecke gemäß Pflanzschema P1

F3: Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Strauchhecke gemäß Pflanzschema P2

Für die Flächenpflanzgebote sind standortgerechte und gebietseigene Sträucher (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) der Artenliste 3 zu verwenden.

Pflanzschema P1
1-reihige Strauchhecke



Pflanzschema P2
2-reihige Strauchhecke

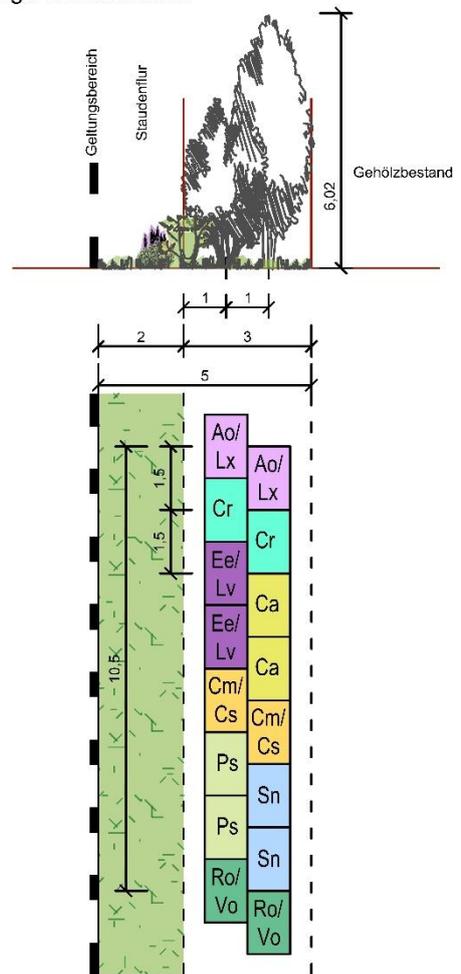


Abb. 15: Pflanzschemata für die Flächenpflanzgebote im Geltungsbereich

Die festgesetzten Flächenpflanzgebote dienen als Eingrünung des Baugebietes entlang der östlichen und südlichen Grenze und zur Eingliederung des Bauhofes in das Landschaftsbild. Zudem können neue Lebensräume für Tierarten geschaffen werden.

Pflegemaßnahmen:

Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Dies dient zur Sicherung der vorgenommenen Pflanzungen.

Auswahllisten standortgerechter Gehölzarten:

Um eine sachgemäße, qualitativ hochwertige Bepflanzung des Baugebietes zu gewährleisten, sind geeignete standortgerechte Gehölzarten entsprechend der Artenlisten zu verwenden. Die

Artenlisten stellen eine Auswahl an geeigneten standortgerechten Gehölzen dar und können durch weitere standortgerechte Gehölze ergänzt werden. Zur Bepflanzung der Stellplatzanlagen sind klimarobuste Stadtbäume sog. Zukunftsbäume zu wählen. Dies sind Baumarten, die beispielsweise starken Frost, Trockenheit und Hitze gut ertragen.

Artenliste 1 – Mittel- bis großkronige Laubgehölze

gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12/14

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Artenliste 2: standortgerechte, klimaresistente Bäume für Stellplatzanlagen

Pflanzmindestgröße: Hochstamm m. dB, 3xv, StU 18/20

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Malus tschonoskii</i>	Woll-Apfel
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	Mehlbeere
<i>Tilia americana</i> ‚Nova‘	Amerikanische Linde
<i>Ulmus</i> ‚Rebona‘	Ulme ‚Rebona‘
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfen-Buche

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, mind. 3 Triebe, h 60-100

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhl. Schneeball

Vollzugsfristen:

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bau-
maßnahmen abzuschließen.

5.7.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in der aktuellen Fortschreibung vom Dezember 2021. Mit der Fortschreibung des Leitfadens wurden Bewertungselemente der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für die baurechtliche Eingriffsregelung nutzbar gemacht und in den Leitfaden integriert.

Durch das Bauvorhaben ergibt sich gemäß dem o.g. Leitfaden ein Ausgleichsbedarf von 49.430 Wertpunkten (WP), der auf einer, noch festzulegenden, externen Ausgleichsfläche zu erbringen ist. Eine ausführliche Übersicht zur Ausgleichsberechnung ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

Da entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im laufenden Verfahren bereits ein Zaun errichtet wurde und hierfür ein ca. 3 m bis 6 m breiter Streifen des südlichen Feldgehölzes gerodet werden musste, ist dieser gerodete Gehölzstreifen gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Somit ergibt sich für die Rodung des Feldgehölzstreifens ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 143 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem eine ehemalige Ausgleichsfläche aus früheren Eingriffen der Conn Barracks (insgesamt ca. 7.600 m²). Durch den Neubau des Bauhofes werden 7.000 m² dieser Ausgleichsfläche überbaut. Die wegfallende Ausgleichsfläche von 7.000 m² ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zum ermittelten Ausgleichsbedarf 1:1 auszugleichen.

Geeignete Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Diese sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.

5.7.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Fassung vom 29.07.2009) zu vermeiden, sind voraussichtlich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Als Anlage 4 zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt ein Vorabzug der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in einer noch nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Fassung bei. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die, in der saP genannten, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Schweinfurt abzustimmen und anschließend in die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

5.8 Immissionsschutz

Als Beurteilungsgrundlage für Gemeinden zum Lärmschutz in der Bauleitplanung hat das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr am 25.07.2014 ein Rundschreiben erstellt. Demnach sind in der Bauleitplanung vor allem das Planungsziel einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), in Verbindung mit der Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und dem Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu beachten. Im Einzelfall ist zu ermitteln, welches Gewicht den Belangen des Lärmschutzes im Verhältnis zu den anderen berührten Belangen zukommt. Aufgabe der darauf aufbauenden Abwägungsentscheidung der Gemeinde ist es, zu einem Interessenausgleich zu kommen und dabei Lärmkonflikte möglichst zu vermeiden und künftigen Lärmkonflikten vorzubeugen.

Dabei kommt dem Verursacherprinzip eine maßgebliche Bedeutung zu. Hiernach hat derjenige, der durch seine Maßnahmen einen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung

beizutragen. Dabei sind im vorliegenden Fall zwei Punkte zu beachten. Einerseits die bestehende westlich an die Planung angrenzende Straße und zum anderen die umgebende Nutzung:

Zur Beurteilung der Situation wurde eine Schallimmissionsprognose für den regulären Anlagenbetrieb durch das Büro Wölfel angefertigt. Diese liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 3 bei.

Dementsprechend wurden zur Einhaltung der entsprechenden Beurteilungspegel eine zwingende Festsetzung einer Mindesthöhe von 5,5 m der westlichen Wand an den Schüttgutboxen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.9 Stellplätze

Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie deren Ablösung der Gemeinde Geldersheim (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 05.12.1997.

Hierdurch soll insgesamt sichergestellt werden, dass für das Personal ausreichend Stellplätze auf dem Gelände des zukünftigen Bauhofs hergestellt werden und somit kein ungeregelter Stellplatzverkehr im Bereich westlich der Würzburger Straße entsteht.

5.10 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.10.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung eines einheitlichen attraktiven Ortsbildes in Geldersheim beitragen.

5.10.2 Dachgestaltung, Dachneigung

Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

Flachdächer bis max. 5°

Diese Ausführung der Dachgestaltung und -form dient zur Einpassung der funktionellen Gebäude in den Außenbereich. Ergänzt wird dies durch eine zwingend vorgeschriebene Dachbegrünung.

5.10.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig. Dadurch soll einer Verschmutzung des anfallenden Oberflächenwassers mit Schwermetallen entgegengewirkt werden.

Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes ist mit einer Dachbegrünung auszuführen. Ausgenommen davon sind Bereiche des Daches die für notwendige technische Aufbauten, Dachfenster, Lichtkuppeln, Attika, Dachränder und Dachbegrenzungen notwendig sind.

Die Dachbegrünung trägt dabei nicht nur zu einer besseren optischen Einbindung in die angrenzende freie Landschaft bei, sondern trägt im Sinne des Konzepts der Schwammstadt und einer klimagerechten Ortsentwicklung ebenfalls zu einer besseren Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser und einem besseren Mikroklima bei.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen und Fassaden zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen und Fassaden orientiert sich am Belang einer dezentralen und nachhaltigen Energieversorgung. Die Einschränkung der Festsetzung dient der Verkehrssicherheit am Ortseingang.

5.10.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind als Zäune ohne Sockel auszuführen Die Höhe orientiert sich an den Vorgaben der bayerischen Bauordnung Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen Abs. 1 Nr.7. Um die Durchlässigkeit für Kriechtiere zu gewährleisten ist als Bodenfreiheit ein Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

5.10.5 Wasserdurchlässige Beläge

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberen Oberflächenwasser) zulassen.

Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen "Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen" der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten.

Die Festsetzung dient dazu das unverschmutzte Niederschlagswasser so weit wie möglich innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten und somit dem natürlichen örtlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Gleichzeitig soll dies dazu beigetragen, dass die Anlagen zur Ableitung/Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers so gering wie möglich dimensioniert werden müssen.

5.10.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2017, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 geändert worden ist, einzuhalten.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dies wird einerseits dadurch berücksichtigt, indem es sich bei der vorliegenden Planung für den Neubau eines Bauhofes lediglich um eine maßvolle, dem tatsächlichen Bedarf angepasste Erweiterung des Siedlungsbereiches darstellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, an bereits bestehenden Verkehrswegen anschließend, sind keine neuen Verkehrsflächen zur äußeren Erschließung notwendig. Lediglich kleinere Verkehrsflächen (Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze) sind zur inneren Erschließung notwendig.

Hinsichtlich §1a Abs. 3 BauGB : Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen“ wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verwiesen.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Entsprechend wurden hierzu Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird auf das Konzept Realisierung eines energieautarken Bauhofs unter Pkt. 2.7 verwiesen.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherheit einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter

Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Seitens der Gemeinde Geldersheim werden keine lärmschutzrechtlichen Konflikte erwartet. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Pkt. 5.8, S. 34 f. verwiesen.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um die maßvolle Entwicklung einer Teilfläche, einer bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungserweiterung. In nördliche und westliche Richtung schließt die Fläche an den bestehenden Siedlungsbestand an.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Belange der Denkmalpflege sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ nicht betroffen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird unter „Nachrichtliche Übernahmen“ allgemein auf die Artikel 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zum Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Auf die Ausführungen des Umweltberichts Anlage 1 wird verwiesen. Hieraus ergeben sich unter Abwägung der Daseinsvorsorge für einen kommunalen Bauhof keine Belange, welche der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche entgegenstehen.

6.11 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft (Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.12 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange von Forst- und Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.13 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch den Neubau eines funktionalen der kommunalen Belange entsprechenden Bauhofs dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

6.14 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Der Anschluss des geplanten Bauhofs an das Telekommunikationsnetz ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu konkretisieren.

6.15 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Ein Anschluss an die Versorgungsnetze Energie und Wasser ist möglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die genaue Ausgestaltung dieses Anschlusses ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen.

6.16 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet.

6.17 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Die geplante Bebauung ist über die SW 31 direkt an das Verkehrsnetz angeschlossen. Somit können auf kurzem Wege die „Einsatzbereiche“ des Bauhofs erreicht werden und die Mitarbeiter können auf kurzem und schnellem Wege ihren Arbeitsplatz erreichen. Somit wird dem Belang *„unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“* des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Rechnung getragen.

6.18 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von der Gemeinde von BIMA erworben und sind nun im Gemeindeeigentum.

6.19 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das städtebauliche Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen (ISEK mit VU) hat im Mai 2023 begonnen. Für den geplanten Bereich des Bauhofes, welcher sich auch außerhalb des Untersuchungsbereiches befindet, sind bisher keine Aussagen getroffen worden.

6.20 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartierten Areal befindet.

6.21 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.22 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass keine Schottergärten oder Kunstrasen zulässig sind und bei Neuansaat ausschließlich standortgerechtes und gebietseigenes Saatgut verwendet werden darf. So kann eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen sichergestellt und einer zusätzlichen Versiegelung der Freiflächen entgegengewirkt werden.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,8 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	17.905 m²	100,00 %
./. Fläche für Gemeinbedarf	9.533 m ²	53,2 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	3.788 m ²	21,2 %
./. Verkehrsfläche (Zufahrt)	490 m ²	2,7 %
./. Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasserrückhaltebecken, Erneuerbare Energien (Wasserstofftank))	1.738 m ²	9,7 %
./. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.193 m ²	6,7 %
./. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	2.751 m ²	15,4 %
./. Grünfläche	977 m ²	5,5 %
./. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1.223 m ²	6,8 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für den Bebauungsplan sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da sich die überplanten Grundstücke Flurnr. 1052/1, 1053/1 und 1053/2 im Eigentum der Gemeinde befinden.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 09.11.2023

Claudia Roschlau
Abteilungsleiterin Städtebau