

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 08.10.2025

## **VORHABEN**

Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“  
Gemeinde Geldersheim

## **LANDKREIS**

Schweinfurt

## **VORHABENSTRÄGER**

Gemeinde Geldersheim  
Würzburger Straße 18  
97505 Geldersheim

## **VERFASSER**

BAURCONSULT Architekten Ingenieure  
Adam-Opel-Straße 7  
97437 Haßfurt

---

Haßfurt, 08.10.2025

---

## 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 .....	12
2.1	Bebauung und Nutzung.....	12
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	13
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz .....	13
2.4	Wasserwirtschaft .....	14
2.5	Altlasten, Bodenschutz, Altbergbau.....	15
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV .....	17
2.7	Ver- und Entsorgung.....	18
3.	Verfahrenshinweise .....	21
3.1	Art des Verfahrens .....	21
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	21
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	21
4.	Planungsvorgaben.....	22
4.1	Landesentwicklungsplan.....	22
4.2	Regionalplan.....	24
4.3	Flächennutzungsplan.....	25
4.4	Bestehende Bebauungspläne .....	26
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet .....	27
5.	Planinhalte und Begründung .....	29
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	29
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
5.3	Bauweise .....	30
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	31
5.5	Nebenanlagen .....	31
5.6	Stellplätze .....	32

5.7	Verkehrsflächen und Sichtdreiecke .....	32
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	35
5.9	Immissionsschutz .....	38
5.10	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen.....	38
5.10.1	Erhaltungsgebote.....	38
5.10.2	Ausgleichsmaßnahmen und -flächen .....	43
5.10.3	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen .....	48
5.11	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung .....	49
5.11.1	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.....	49
5.11.2	Dachform, Dachneigung .....	49
5.11.3	Dacheindeckung und Fassadenverkleidung .....	50
5.11.4	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.....	50
5.11.5	Einfriedungen.....	50
5.11.6	Wasserdurchlässige Beläge .....	51
5.11.7	Abstandsflächen .....	51
5.12	Nachrichtliche Übernahmen .....	52
5.12.1	Auffinden von Bodendenkmälern .....	52
5.13	Hinweise .....	52
5.13.1	Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan .....	52
5.13.2	Pflanzabstände .....	52
5.13.3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	52
5.13.4	Erfassung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökokataster .....	56
5.13.5	Gestaltung und Pflege von Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser .....	56
5.13.6	Angrenzende landwirtschaftliche Flächen .....	56
5.13.7	Geofahren .....	56
5.13.8	Bodenveränderungen .....	57
5.13.9	Lichtwellenleiter .....	57
5.13.10	Verbiss von Ausgleichsmaßnahmen durch Wild.....	57
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte .....	58
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	58

6.2	Umweltschutz .....	58
6.3	Klimaschutz .....	58
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	59
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	60
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	60
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile .....	60
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 .....	61
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	61
6.10	Belange der Wirtschaft .....	61
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	61
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	61
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	62
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	62
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	62
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung .....	62
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften .....	62
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	62
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	62
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	63
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen .....	63
7.	Flächenbilanz.....	64
8.	Bodenordnerische Maßnahmen .....	64

## **ANLAGEN**

- Anlage 1: Umweltbericht (BAURCONSULT vom 08.10.2025)
- Anlage 2.1: Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen (RWP-Architekten, 28.07.2025)
- Anlage 2.2: Neubau kommunaler Bauhof Grundriss OG mit Außenanlagen (RWP-Architekten, 28.07.2025)
- Anlage 3: Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus (Wölfel, 21.07.2025)
- Anlage 4: Entwässerungskonzept Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ (BWG-Technik GmbH, 08.07.2025)
- Anlage 5.1: Vorplanung Straßenbau\_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks (SRP-Schneider & Partner, 30.07.2025)
- Anlage 5.2: Vorplanung Straßenbau\_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks Schleppkurven-Lastzug (SRP-Schneider & Partner, 30.07.2025)
- Anlage 5.3: Vorplanung Straßenbau\_Lageplan-Variante Zufahrt Conn Barracks Sichtdreiecke (SRP-Schneider & Partner, 30.07.2025)
- Anlage 5.4: Begründung zur Verkehrsplanung Zufahrt Conn Barracks (SRP-Schneider & Partner, 18.08.2025)
- Anlage 6.1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Grünstifter GbR, 05.08.2024)
- Anlage 6.2: Maßnahmenkonzept Artenschutz-Zauneidechse (FABION GbR, 06.05.2025)
- Anlage 7: Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz-Erweiterung BPlan „Am alten Flugplatz“ (Büro Fabion GbR, 16.09.2025)
- Anlage 8: Artenschutzrechtliche Ausnahme zu Zauneidechsen und des Feldhamsters (Regierung von Unterfranken, 17.09.2025)
- Anlage 9: Bericht Historische Untersuchung der „CONN-Barracks“ bei Schweinfurt  
„Zusammenführung vorh. Daten versch. Behörden der Altlasten- und Kampfmittelsituation der Liegenschaft“ (ARCADIS Deutschland GmbH, 23.05.2015)
- Anlage 9.1: Bericht zur Auswertung historischer Luftbilder, Gesellschaft für. Angew. Hydrologie und Kartographie mbH, Freiburg
- Anlage 9.2: Ergebniskarte der zusammengefassten Berichte zum Projekt Gefährdungsabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Kampfmittelproblematik (Agius, 10.12.2015)
- Anlage 10: Geotechnischer Bericht Neubau eines kommunalen Bauhofs (pgu Ingenieurgesellschaft mbh, 07.07.2025)

## **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 notwendig geworden, da die Gebäude und Anlagen sanierungsbedürftig sind und nicht mehr den heutigen Standards einer modernen und zeitgemäßen Bauhofsnutzung entsprechen sowie eine notwendige Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist. Für das bestehende Gelände im Altort wird von Gemeindeseite ein Nachnutzungskonzept für eine städtebauliche Erneuerung beabsichtigt, welches durch die Regierung von Unterfranken in Form der Städtebauförderung unterstützt wird. Hiermit soll das Gelände wieder nutzbar gemacht werden und Folgeeinrichtungen wie Gemeinbedarf und Wohnen entstehen.

Die Wahl eines neuen 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. Nach entsprechenden Sondierungen wurde ein Standort direkt an der Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“) auf dem ehemaligen Gelände der Conn Barracks Schweinfurt festgelegt. Dabei wurde im Zuge der Entwurfserstellung vom Büro RWP-Architekten eine entsprechende Übersicht der Grundrisse mit Außenanlagen erstellt, welche der vorliegenden Begründung als Anlage 2.1 („Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen“) und 2.2 („Neubau kommunaler Bauhof Grundrisse EG mit Außenanlagen“) beiliegen. Der neue kommunale Bauhof der Gemeinde Geldersheim teilt sich dabei in zwei Bereiche auf. Auf dem westlichen Gelände soll eine Lagerhalle mit einem Kleinteil- und Gefahrstofflager sowie allgemeinen Lagerflächen für den Bauhof entstehen. Südlich davon befinden sich für die Lagerung von Schüttgut vorgesehene Boxen. Zusätzlich soll nach Beschluss des Gemeinderates vom 13.03.2025 östlich auch ein Neubau des gemeindlichen Feuerwehrhauses mit angeschlossenem Hauptteil des kommunalen Bauhofes innerhalb des Geltungsbereiches verfolgt werden, nachdem eine ursprüngliche Planung auf der Fl.Nr. 1057 durch keinen Grundstücksverkauf möglich wurde. Das Feuerwehrhaus umfasst dabei im Erdgeschoss eine Wagenhalle sowie Umkleieräume für die Feuerwehr. Im Obergeschoss befinden sich Büro- und Schulungsräume sowie Lagerflächen. Daran schließen Werkstätten sowie eine Wagenhalle für die Einsatzfahrzeuge des Bauhofs und ein Außenwaschplatz an. Im Obergeschoss befindet sich die Verwaltung des Bauhofes sowie ein Sozialbereich.

Das Gebiet ist bereits in der rechtskräftigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geldersheim (genehmigt mit Bescheid vom 19.04.2023) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Somit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem

Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Für die planungsrechtliche Umsetzung sowie zur Realisierung der zukünftig beabsichtigten Nutzung einer Lagerhalle des kommunalen Bauhofes sowie eines Bauhofshauptgebäudes mit einem gemeindlichen Feuerwehrhaus ist eine Bebauungsplanaufstellung erforderlich, da sich der Standort bisher nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befindet und aufgrund der Lage dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet wird.

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. 2,4 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 und liegt aktuell als Grünland bzw. Grünlandbrache vor, auf welcher sich auch Feldgehölze befinden.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst jeweils die nachfolgenden Grundstücke (Flurstücke) der Gemarkung Geldersheim: 1052 (teilw.), 1052/1, 1053 (teilw.), 1053/1, 1053/2, 1000 (teilw.) und 1000/2 (teilw.)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das unbebaute Grünland bzw. die Grünlandbrache Flurnr. 1052 bzw. die Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“) Flurnr. 1000 und 1000/2
- im Osten durch das unbebaute Grünland bzw. die Grünlandbrache Flurnr. 1053;
- im Süden durch die Ackerfläche Flurnr. 1061/1;

- im Westen durch das straßenbegleitende Grundstück Flurnr. 1061/10, die Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“) Flurnr. 1000 sowie die Straße „Gelthari-Ring“ Flurnr. 789/21

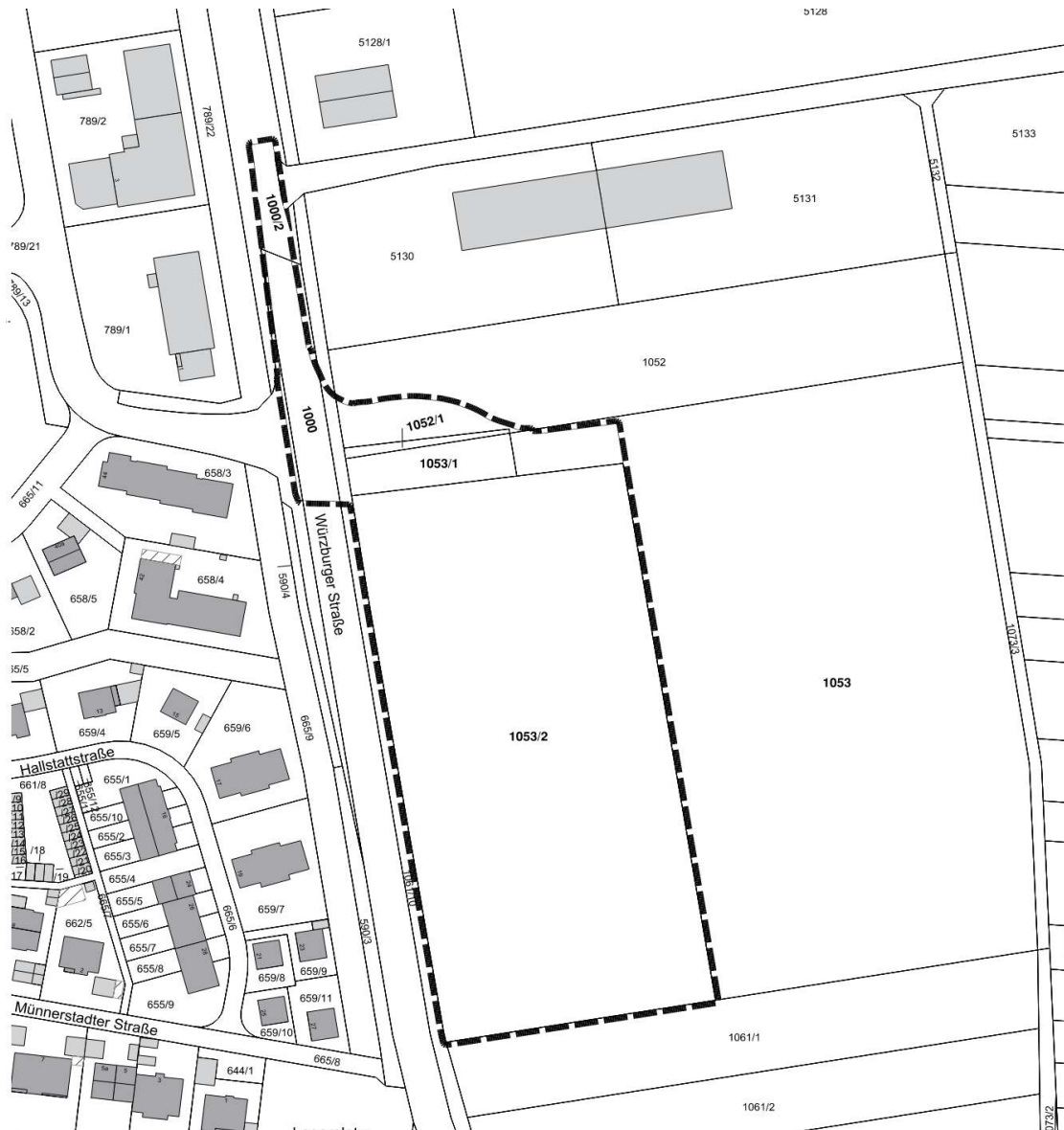


Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am alten Flugplatz“ in der Gemeinde Geldersheim ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für den Neubau eines kommunalen Bauhofs sowie eines gemeindlichen Feuerwehrhauses entsprechend des zuvor unter Ziffer 1.1 dargelegten Bedarfs.

Dabei sind gemäß Baugesetzbuch die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demnach sollen Bebauungspläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in

Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Dabei sollen Bauleitpläne 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 und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. 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.

Bei der Planung handelt es sich um den Neubau des kommunalen Bauhofes der Gemeinde Geldersheim mit einer Lagerhalle des Bauhofes im westlichen Bereich sowie eines Feuerwehrhauses mit angeschlossenen Bauhofhauptgebäude mit zusätzlichen Schulungs- und Verwaltungsräumen, einer Fahrzeughalle sowie eines Außenwaschplatzes. Dies stellt einerseits eine zukünftige Daseinsvorsorge für die Gemeinde dar, da nun eine zentrale Bündelung kommunaler Einrichtungen an einem optimalen Standort mit guter Verkehrsanbindung sichergestellt wird und weiterhin die Versorgungssicherheit durch den Neubau gewährleistet wird. Zusätzlich diene eine umfassende Standortprüfung der Gemeinde zur Sicherstellung und Gewährleistung der Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung) an einem hierfür geeigneten Standort. Die Belange des Umweltschutzes sowie des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen wurden im Rahmen entsprechender fachlicher Untersuchungen überprüft, die der Begründung als Anlage beiliegen (siehe Anlage 1 „Umweltbericht“).

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. Entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Entwurfserstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt sowie der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken abgestimmt. Es ergeben sich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS). Für letztere wurde ein Antrag auf Ausnahme bei der Höheren Naturschutzbehörde gestellt, der Bescheid auf artenschutzrechtliche Ausnahme u. a. zum Lebensfang von Zauneidechsen und zu deren Umsiedlung sowie zur Zerstörung von

Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters und der Zauneidechse liegt mit Datum 17.09.2025 vor und ist der Begründung als Anlage 8 beigelegt. Die Nebenbestimmungen wurden in die Ausgleichsmaßnahmen eingearbeitet.

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).

## 2. Bestandssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung



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

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

<b>Flurstück</b>	<b>Beschreibung der Nutzung</b>	<b>Eigentumssituation</b>
1052 (teilw.)	unbebaut, Grünland, Grünlandbrache und Feldgehölz	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)
1052/1	Verkehrsfläche des Straßen- und Flugverkehrs	öffentlich (Gemeinde)
1053 (teilw.)	Verkehrsfläche des Straßen- und Flugverkehrs	öffentlich (Gemeinde)
1053/1	Verkehrsfläche des Straßen- und Flugverkehrs	öffentlich (Gemeinde)
1053/2	unbebaut, Grünland, Grünlandbrache und Feldgehölz (teilw. naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)	öffentlich (Gemeinde)
1000 (teilw.)	öffentliche Straßenverkehrsfläche, Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“)	öffentlich (Landkreis Schweinfurt)
1000/2 (teilw.)	öffentliche Straßenverkehrsfläche, Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“)	öffentlich (Landkreis Schweinfurt)

Die Flächen der geplanten Bebauung befinden sich bis auf die Fl. Nr. 1052 im Eigentum der Gemeinde Geldersheim. Aktuelle Verhandlungen zum Erwerb einer Teilfläche der Fl. Nr. 1052 werden von der Gemeinde in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) geführt.

## **2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Treten bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## **2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz**

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes ist der nachfolgenden Abbildung 5 des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen.



Baugrunderkundung niedergebrachten Rammkernsondierungen bis 5,00 m unter GOK. Grundwasser oder Schichtwasser wurde mit den Baugrundaufschlüssen nicht angeschnitten. Für nähere Details wird auf den geotechnischen Bericht der pgu Ingenieurgesellschaft mbH (Anlage 10) verwiesen.

## **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 Gebäudeschadstofffassung 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.

Im Zuge der Entwurfserstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie zur Umsetzung der empfohlenen orientierenden technischen Erkundungsmaßnahmen mittels Sondierbohrungen (Rammkernsondierungen) zur Boden- / Bodenluftbeprobung bzw. der Durchführung von Oberbodenbeprobungen aus den oben genannten Ausführungen der ARCADIS Deutschland GmbH wurde von der pgu Ingenieurgesellschaft mbH eine Untersuchung der örtlichen Baugrundverhältnisse vorgenommen sowie darauf basierend ein geotechnischer Bericht erstellt, welcher der vorliegenden Begründung als Anlage 10 („Geotechnischer Bericht“) beiliegt.

Hier sollten Aussagen zur geologisch-hydrologischen Standardsituation, bodenmechanische Bemessungswerte für den Untergrund, Aussagen zur Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Versickerungsverhältnissen getroffen werden. Nach der geologischen Karte sowie nach Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 30.01.2024 besteht der Untergrund aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Weiterhin ist oberflächennah mit Auffüllungen/umgelagerten Böden zu rechnen. Die hydrologischen Verhältnisse sind durch die Morphologie und den Verlauf des Vorfluters bestimmt. Geschlossenes Grundwasser ist dagegen erst in den tieferen Gesteinen des Unteren Keupers zu erwarten. Als Ergebnis der Untersuchungen bleibt festzuhalten, dass die Baugrundverhältnisse durch einen insgesamt einheitlich geschichteten Untergrund charakterisiert sind. In Auswertung der Untersuchungsergebnisse wird der Untergrund tiefgründig von „plastifizierten“ Lehmböden geprägt. Aufgrund der vorhandenen Geländemorphologie ist eine großflächige

Geländeregulierung durch Oberbodenabtrag anzunehmen. Demnach stellt sich die Gründungssohle der Gebäude und Verkehrsflächen vorrangig in den natürlich anstehenden Lössböden der Schicht 2 ein. Die angetroffene Baugrundsicht Nr. 2 ist zur Lastabtragung im derzeitigen Zustand als nicht geeignet einzustufen, sodass flächige bodenverbessernde Maßnahmen vorzusehen sind. Der Löss/Lösslehm weist insgesamt schlechte gründungs- und bautechnische Eigenschaften sowie ein ungünstiges Setzungsverhalten auf. Somit sind die oberflächennahen, weichen Böden nicht für einen direkten Lastabtrag geeignet. Es ist somit mit erhöhten Aufwendungen und weiteren gründungstechnischen Maßnahmen zu rechnen. Die Beurteilung der Grundwasserverhältnisse stützt sich auf die im Zuge der Baugrunderkundung niedergebrachten Rammkernsondierungen bis 5,00 m unter GOK. Grundwasser oder Schichtwasser wurde mit den Baugrundaufschlüssen nicht angeschnitten. Weiterhin sind die anstehenden natürlichen Böden aus bodenmechanischer Sicht eher ungeeignet für eine Versickerung. Für weitere Details wird auf die Anlage 10 („Geotechnischer Bericht“) verwiesen.

## 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.

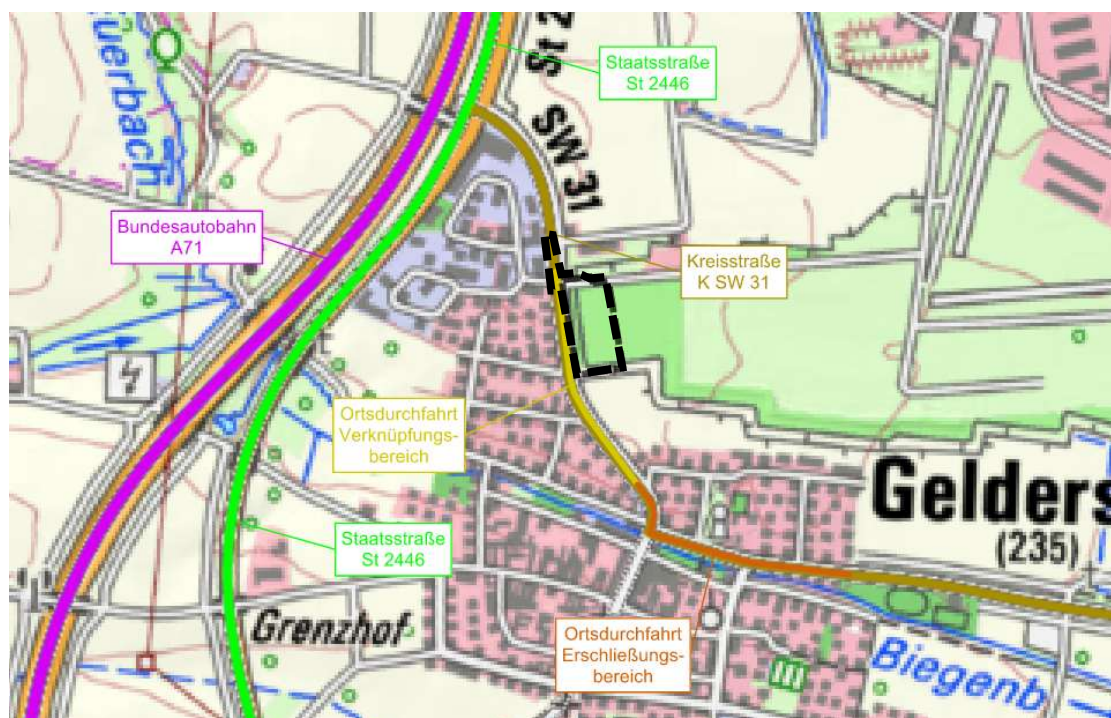


Abb. 6: Übersicht Verkehrsanbindung mit Verknüpfungsbereich und Erschließungsbereich Ortsdurchfahrt, Geltungsbereich schwarz (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).



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

## 2.7 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch keine relevanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Jedoch befinden sich angrenzend an das Plangebiet bereits diverse Leitungstrassen. Bzgl. der Anbindung des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungssysteme wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 5.8 dieser Begründung verwiesen.

### Entwässerung (Kanalisation):

Ein bestehender Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden verläuft unterirdisch westlich des Plangebietes im Bereich der Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“) von nördlicher in südliche Richtung. Nach Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 19.02.2024 erfolgt die Erschließung des Plangebietes seitens des AZV mittels Schmutzwasseranschluss am Schacht GH308051 über eine DN 200 Leitung mit einem Abfluss von 30,2 l/s, welche bis zum südlichen Bereich der neuen Grundstücksgrenze bis max. 1 m in das Plangebiet verlegt wird. Für das geplante Vorhaben ist die Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Die anstehenden natürlichen Böden im Plangebiet sind aus bodenmechanischer Sicht eher ungeeignet für eine Versickerung, was durch den beiliegenden geotechnischen Bericht (siehe

Anlage 10 und Kap. 2.5 der Begründung) bestätigt wird. Aus diesem Grund ist für die Behandlung des anfallenden Regenwassers der Flächen im Plangebiet ein zentrales Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen vorgesehen, in welches das Regenwasser über die entsprechend vorgesehene Leitung DN 500 eingeleitet wird. Nach Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 19.02.2024 ist eine Einleitungsbeschränkung für das Regenwasser vorzusehen, aufgrund einer zeitversetzten Einleitung des Regenwassers durch Versickerung und somit Überlauf in das Leitungssystem. Somit wurde eine Einleitungsbeschränkung des anfallenden Regenwassers von ca. 26l/s in den entsprechenden Kanal DN 250 über einen Drosselschacht mit Rückschlagklappe abgestimmt. Das anfallende Regenwasser wird schließlich an einem Revisionsschacht mit dem anfallenden Schmutzwasser zusammengeführt.

#### Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung in Geldersheim erfolgt über die Rhön-Maintal-Gruppe (RMG). Im Geltungsbereich des Planvorhabens existiert im Bestand noch keine entsprechende Leitung für die Trinkwasserversorgung. Jedoch ist ein Anschluss des geplanten Bauhofes an das öffentliche Trinkwassernetz nach Stellungnahme der Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) vom 13.02.2024 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit möglich. Im Zuge der Entwurfs-erstellung wurde vom Büro BWG-Technik in Abstimmung mit den Leitungsträgern ein entsprechendes Konzept erstellt. Hier sind ebenfalls entsprechende Hausanschlüsse für die Gebäude der Lagerhalle des kommunalen Bauhofes sowie für das Feuerwehrhaus mit angeschlossenem Bauhof vorgesehen. Diese Gebäude können somit entsprechend mit Trinkwasser versorgt werden. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung für das Planvorhaben wird ebenfalls durch die Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) sichergestellt. Dafür kann ein entsprechender Überflurhydrant DN 100 im südwestlichen Bereich des Plangebietes mit einem entsprechenden Mindestvolumenstrom von 210 m<sup>3</sup>/h (gemäß EN 14384) für die örtliche Feuerwehr im Einsatzfall bereitgestellt werden.

#### Strom

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine bestehenden Stromleitungen. Nördlich verläuft im Bereich der Fl. Nr. 1052 ein Kabel der ÜZ Mainfranken sowie ein Lichtwellenleiter der US-Streitkräfte. Dieser ist nach Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Anstalt des öffentlichen Rechts vom 24.01.2024 bei anfallenden Baumaßnahmen dringend durch den Bauherrn zu beachten.

#### Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

Eine Telekommunikationserschließung des Plangebietes ist über die Deutsche Telekom möglich. Im Bestand sind bereits Medienleitungen in der Würzburger Straße am Randes des Geltungsbereiches vorhanden. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ebenso wie der

Umgang mit Bestandsleitungen ist im Rahmen der weiterführenden Planungen frühzeitig durch den Bauherrn mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Nach Stellungnahme der Deutschen Telekom aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 15.02.2024 sind diese Telekommunikationslinien sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörter Nutzung zu schützen.

### **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 zur Modernisierung des kommunalen Bauhofs mit gleichzeitiger Neuplanung des gemeindlichen Feuerwehrhauses 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 zur Modernisierung des kommunalen Bauhofs mit gleichzeitiger Neuplanung des gemeindlichen Feuerwehrhauses 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 Modernisierung des kommunalen Bauhofs mit gleichzeitiger Neuplanung des gemeindlichen Feuerwehrhauses 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 aufgrund räumlicher Einschränkungen nicht möglich. Durch einen Standort im Bereich der ehemaligen Liegenschaft der Conn Barracks können alle wichtigen Funktionen des Bauhofs sowie des gemeindlichen Feuerwehrhauses 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 aufgrund räumlicher Einschränkungen 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.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung.

## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Main-Rhön (in der aktuellen Lesefassung vom 30.01.2024) 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.

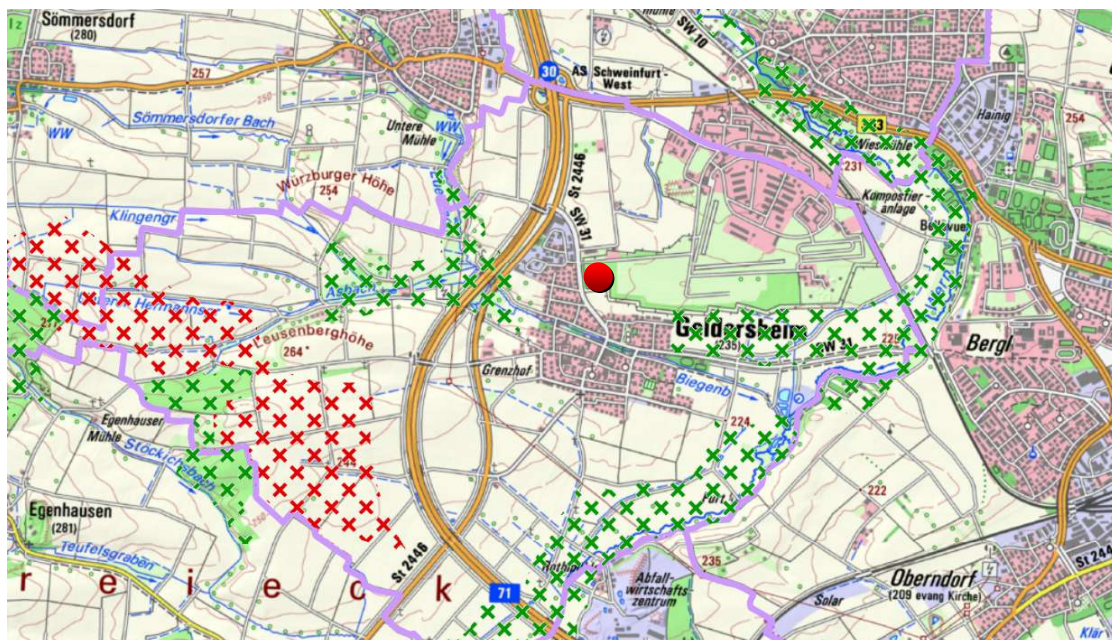


Abb. 8 Zeichnerischen Darstellungen von Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Bayerische Vermessungsverwaltung).

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

- Kapitel B 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 mit dem gemeindlichen Feuerwehrhaus 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 des vorliegenden Bebauungsplans 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“ mit einer „Örtlichen Hauptverkehrsstraße“ sowie einer „Grünfläche“ und einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Im Zuge der Entwurfsplanung wird die bestehende Zufahrt erweitert, was eine Vergrößerung des Plangebietes zur Folge hat. Ein Eingriff in die bestehende „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und

Landschaft“ wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken kompensiert und kann umgesetzt werden. 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“.



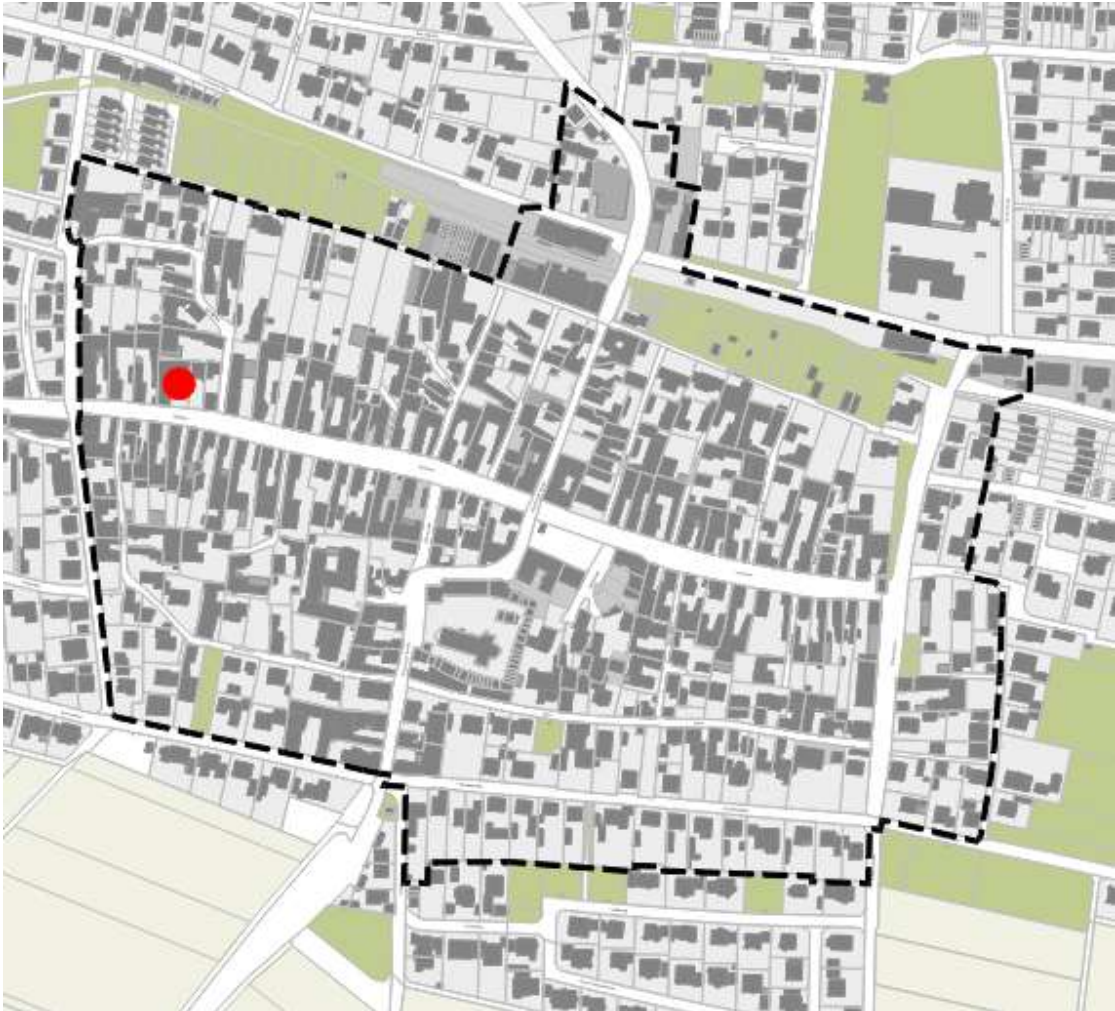
Abb. 9: Darstellung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage: Gemeinde Geldersheim; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung).

#### 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).



ein Hauptaugenmerk der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf den dörflichen Innenbereich gelegt werden soll.



*Abb. 11: 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**

*IV 1.1.1 Bereich SO 1: Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als ein Sondergebiet für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof und Feuerwehrhaus“ festgesetzt.*

*IV 1.1.2 Bereich SO 2: Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als ein Sondergebiet für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Lagerhalle kommunaler Bauhof“ festgesetzt.*

Die Festsetzung orientiert sich an den beabsichtigten Vorhaben im Plangebiet. Hierzu wird auf die Ausführungen zum Ziel und Zweck der Planung, unter Kapitel 1.2 hingewiesen. Zulässig sind die Errichtung von allen baulichen und sonstigen Anlagen sowie sämtliche Nutzungen, die der Erfüllung i.V. mit dem Nutzungszweck der besonderen Zweckbestimmung eines kommunalen Bauhofes und Feuerwehrhauses sowie einer Lagerhalle für den kommunalen Bauhof entsprechen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen definiert.

#### Grundflächenzahl:

*IV 1.2.1 Grundflächenzahl*

*Bereich SO 1: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 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.

#### Geschossflächenzahl:

*IV 1.2.2 Geschossflächenzahl*

*Bereich SO 1: Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 2,4 festgesetzt.*

Dies entspricht ebenfalls den im § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswert für ein Sondergebiet. Der Wert wurde entsprechend festgesetzt, da es sich um ein Sondergebiet für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof und Feuerwehrhaus“ handelt. Gleichzeitig soll durch die Wahl eine möglichst optimale Ausnutzung des Gebäudes ermöglicht werden.

## Höhe baulicher Anlagen:

### IV 1.2.3 *Höhe baulicher Anlagen*

*Bereich SO 1: Die zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von max. 249,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (u.a. Attika bzw. höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) und auf max. 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf max. 239,0 m ü. NHN als unterer Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten (wie z.B. Belüftungs-, Heiz- und Klimaanlage) um bis zu 1,5 m überschritten werden.*

*Bereich SO 2: Die Höhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von max. 247,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten (wie z.B. Belüftungs-, Heiz- und Klimaanlage) um bis zu 1,5 m überschritten werden.*

Die Festsetzung orientiert sich an der geplanten Bebauung im Plangebiet. Für den Bereich SO 1 wird eine Wandhöhe von 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG für das geplante Feuerwehrhaus mit angeschlossenem Bauhofhauptgebäude festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde mit max. 249,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die Festsetzung zur Überschreitung der Gebäudehöhe durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 1,5 m betrifft vor allem die Aufbauten, die technisch für die Nutzung und den Betrieb der Gebäude notwendig sind. Dazu zählen auch Belüftungs-, Heiz- und Klimaanlage. Dabei ist darauf zu achten, dass sich diese tatsächlich dem Hauptgebäude unterordnen. Für den Bereich SO 2 wurde aufgrund der Planung als Lagerhalle für den kommunalen Bauhof eine entsprechende Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese wird auf max. 247,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die entsprechenden Festsetzungen zur zukünftigen Höhe der Baukörper erlaubt somit eine städtebaulich angemessene Einbindung in das Umfeld des Plangebietes.

## **5.3 Bauweise**

IV 1.3.1 *Bereich SO 1: Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf jedoch auf max. 88 m begrenzt wird.*

IV 1.3.2 *Bereich SO 2: Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge*

*abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf, jedoch auf max. 60 m begrenzt wird.*

Für den Bereich SO 1 wurde die Festsetzung der abweichenden Bauweise basierend auf der Länge des vorgesehenen Baukörpers im Plangebiet getroffen. Mit einer Länge von 88,0 m ist das vorgesehene Feuerwehrhaus mit angeschlossenem Bauhofhauptgebäude geplant. Für den Bereich SO 2 ist ebenfalls die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig, da die vorgesehene Lagerhalle des Bauhofes eine Länge von 60,0 m besitzt und somit auch die Vorgabe der offenen Bauweise mit einer Begrenzung der Länge von 50,0 m überschreitet.

## **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

*IV 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten.*

*IV 1.4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.*

Für das Planvorhaben wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit unterbunden, dass Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude diese überschreiten. Gleichzeitig wurde die Festsetzung mit Verweis auf die §§ 14 und 23 BauNVO entsprechend so konkretisiert, dass untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

## **5.5 Nebenanlagen**

*IV 1.5.1 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) und die Anlage von Hof-, Lager- und Zufahrtswegeflächen sowie der für die verkehrstechnische Sicherheit und Ordnung erforderlichen sonstigen baulichen Nebenanlagen wie z.B. Einfriedungen gem. Ziffer 4.5., sowie Beschilderungen, Hinweistafeln, Schranken(anlagen) etc. zulässig.*

Die Festsetzung dient zur Regelung der Flächen für Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Flächenumgrenzungen. Hier sind nur die mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Stellplätze (St), Schüttgutboxen (Sg), Technik (T) und die Anlage von Hof-, Lager- und Zufahrtswegeflächen zulässig. Weiterhin ermöglicht die Festsetzung auch die für die

verkehrstechnische Sicherheit und Ordnung erforderlichen sonstigen baulichen Nebenanlagen wie z.B. Einfriedungen sowie Beschilderungen, Hinweistafeln und Schrankenanlagen.

## **5.6 Stellplätze**

*IV 1.6.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Geldersheim in ihrer jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.*

Durch die Festsetzung soll ein sowohl in Anzahl als auch Ausgestaltung geordneter Stellplatzverkehr ermöglicht werden.

## **5.7 Verkehrsflächen und Sichtdreiecke**

*IV 1.7.1 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.*

*Die verkehrstechnische Hauptanbindung erfolgt von Norden über die Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“). Im Zuge der Entwurfserstellung wurde eine Neuplanung des Knotenpunktes mit Linksabbiegestreifen sowie der Trassierung der Zufahrtstraße, zur Erschließung der geplanten Bauhofsgebäude sowie des Feuerwehrhauses und ebenso provisorisch zur südlichen Erschließung zum künftigen Gewerbepark Conn Barracks erarbeitet. Als Grundlage wurde der geplante Knotenpunkt gegenüber dem bestehenden Knotenpunkt des „Gelthari-Rings“ Flurnr. 789/21 angeordnet und der Linksabbiegetyp LA3 gemäß den Vorgaben der RAL 2012 ausgeführt. Ein grundlegender Ausbau der Kreisstraße SW31 findet dabei nicht statt. Es wird lediglich eine Deckensanierung der Fahrbahn und Neumarkierung des Linksabbiegestreifens vollzogen. Um einen Begegnungsverkehr zwischen Lastkraftwagen zu ermöglichen, wird die Zufahrtsstraße als gestreckte S-Kurve ausgelegt und als Bemessungsfahrzeug der Lastzug zum Nachweis der geforderten Schleppkurven angeführt. Für eine Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Planvorhabens erstreckt sich die Zufahrt zum Plangebiet auf die Flurnr. 1000, 1000/2, 1052, 1052/1, 1053/1 und 1053 und ist in diesen Bereichen als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Zwei zentrale Zu- und Ausfahrten welche in das künftige Betriebsgelände des Bauhofes sowie zum gemeindlichen Feuerwehrhaus führen erschließen das Plangebiet und sind dabei mit einer Breite von 8,0 m bzw. 32,5 m dimensioniert und ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.*

*Für weitere Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan und die Anlagen 5.1 bis 5.4 verwiesen.*

*IV 1.7.2 Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck im Bereich der Würzburger Straße ist entsprechend der notwendigen Anfahrtsicht von 70km/h mit einer Länge von 110 m gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) konstruiert. Das Sichtdreieck ist von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen.*

Nach Stellungnahme des Landratsamtes Schweinfurt Tiefbauamt aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 21.02.2024 sind an der freien Strecke der Kreisstraße die gesetzlichen Vorgaben des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) sowie die einschlägigen Planungsrichtlinien (RAL 2012) und Sicherheitsrichtlinien (RPS 2009) einzuhalten. Gemäß der RAL 2012 ist daher ein Linksabbiegestreifen in der Kreisstraße herzustellen. Der bestehende Linksabbiegestreifen nördlich des Plangebietes in der „Würzburger Straße“ entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik, da dieser sich mit der gegenüberliegenden Spur bei einem Abbiegevorgang überschneidet. Die verkehrsrechtliche Erschließung des Bebauungsplans ist somit nicht gegeben. Somit kann einer Benutzung der bestehenden Zufahrt ohne durch eine dem Stand der Technik entsprechende Linksabbiegespur inklusive einer Verlegung des östlichen Straßenastes nach Norden grundsätzlich bereits ab Inbetriebnahme des Bauhofes nicht zugestimmt werden. Die Erschließungsstraße ist somit anzupassen und mittels Schleppekurven nachzuweisen. Dabei soll die Planung des Linksabbiegestreifens gemäß den Vorgaben der RAL 2012 Linksabbiegetyp -LA3 aufgestellt werden. Im Zuge der Entwurfserstellung wurde somit vom Büro SRP Schneider & Partner eine Neuplanung der Zufahrtssituation zu den zukünftigen Anlagen des gemeindlichen Bauhofes sowie des Feuerwehrhauses und provisorisch zur südlichen Erschließung zum künftigen Gewerbepark Conn Barracks erarbeitet. Die Planungen wurden mit dem Landratsamt Schweinfurt Tiefbau abgestimmt. Die vorgesehenen Markierungen auf der Kreisstraße im Bereich des geplanten Linksabbiegers weisen für die durchgehenden Fahrstreifen eine Breite von je 3,25 m, sowie für den Linksabbiegestreifen eine Breite von 3,00 m auf.

Weiterhin wurden in den Planteil zum vorliegenden Bebauungsplan das Sichtdreieck mit Anfahr- und Annäherungssichten bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h sowie einer Schenkellänge von 110 m aufgenommen, um eine Orientierung für den zukünftigen Verkehr zum Plangebiet sowie provisorisch zur südlichen Erschließung zum künftigen Gewerbepark Conn Barracks zu ermöglichen. Dieses ist von baulichen Anlagen, Bepflanzungen oder anderen ständigen Sichthindernissen freizuhalten, soweit diese die im zugehörigen Sichtdreieck liegende Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen.

Über eine zentrale Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von 8,0 m soll der PKW-Verkehr der Mitarbeiter und Kunden des gemeindlichen Bauhofes und Feuerwehrhaus sichergestellt werden.

Direkt südlich befinden sich entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Stellplätze für den Kunden- und Mitarbeiterverkehr. Eine weitere Zu- und Ausfahrt zum Gelände befindet sich östlich. Diese ist mit einer Breite von 32,5 m dimensioniert, um den Einsatzfahrzeugen der örtlichen Feuerwehr einen direkten Zugang von der Wagenhalle zur Zufahrt und weiterführend dem Straßenverkehrsnetz zu ermöglichen. Im südlichen Bereich des Geländes befinden sich außerdem Schüttgutboxen, welche durch den LKW-Verkehr bedient werden. Als Wendemöglichkeit ist hierfür östlich ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 25,0 m vorgesehen.

## 5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die wesentlichen Bestandsleitungen und -kanäle wurden nachrichtlich im Planteil aufgenommen. Hierzu wird auf die Beschreibung der Bestandsleitungen unter Kapitel 2.8 verwiesen. Weitere Planungen für ggf. notwendige Erweiterungen sowie Neuverlegungen von Leitungen und Kanälen sind im Rahmen der weiterführenden Planungen vom Bauherrn in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern zu führen bzw. diese frühzeitig zu beteiligen. Zusätzlich hierzu werden zur weiteren Berücksichtigung noch folgende Anmerkungen aufgeführt:

### Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung in Geldersheim erfolgt über die Rhön-Maintal-Gruppe (RMG). Im Geltungsbereich des Planvorhabens existiert im Bestand noch keine entsprechende Leitung für die Trinkwasserversorgung. Jedoch ist ein Anschluss des geplanten Bauhofes an das öffentliche Trinkwassernetz nach Stellungnahme der Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) vom 13.02.2024 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit möglich. Im Zuge der Entwurfs-erstellung wurde vom Büro BWG-Technik in Abstimmung mit den Leitungsträgern ein entsprechendes Konzept erstellt (siehe Anlage 4). Von einem entsprechenden Überflurhydrant DN 100 mit Hausanschluss im Zählerschacht im Südwesten des Plangebietes ist die Verlegung einer Trinkwasserleitung nördlich zu den vorgesehenen Gebäuden des Bauhofes sowie des Feuerwehrhauses vorgesehen. Hier sind ebenfalls entsprechende Hausanschlüsse vorgesehen. Diese Gebäude können somit entsprechend versorgt werden. Hierdurch kann die Trinkwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt werden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung für das Planvorhaben wird ebenfalls durch die Rhön-Maintal-Gruppe (RMG) sichergestellt. Dafür kann ebenfalls der entsprechende Überflurhydrant DN 100 mit einem entsprechenden Mindestvolumenstrom von 210 m<sup>3</sup>/h (gemäß EN 14384) für die örtliche Feuerwehr im Einsatzfall bereitgestellt werden. Weiterhin kann im Rahmen weiterer Planungen für den Objektschutz, welcher bei entsprechendem Mehrbedarf durch den Bauherrn sicherzustellen ist, bzw. zum internen Gebrauch eine unterirdische Zisterne mit einem bereitgestellten Volumen von 200 m<sup>3</sup> hinzugezogen werden. Nach Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landratsamtes Schweinfurt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 29.01.2024 werden folgende Anforderungen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes notwendig:

- Bezugnehmend auf die bauliche Ausführung der Zufahrtssituation für Einsatzfahrzeuge und Zugänglichkeiten wird auf den Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hingewiesen. Je nach künftiger Bebauungssituation können nachträglich zusätzliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulastträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) in den Bauauflagen gestellt werden.
- Die Ausführungen sind nach der aktuellen Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) durchzuführen.

### Entwässerung (Kanalisation):

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Geldersheim erfolgt durch den Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden (AZV). Im Bereich der Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“) verläuft im Bestand ein Abwasserkanal DN 700. Nach Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 19.02.2024 erfolgt die Erschließung des Plangebietes seitens des AZV mittels Schmutzwasseranschluss am Schacht GH308051 über eine DN 200 Leitung mit einem Abfluss von 30,2 l/s, welche bis zum südlichen Bereich der neuen Grundstücksgrenze bis max. 1 m in das Plangebiet verlegt wird. An diesem Punkt erfolgt über einen Übergabeschacht ein Anschluss an die vorgesehene Schmutz- und Regenwasserleitung DN 250, welche gemäß des im Zuge der Entwurfserstellung vorgelegten Entwässerungskonzeptes des Büros BWG-Technik (siehe Anlage 4) Abflusswerte von 27,7 l/s für Mischwasser, 1,7 l/s für Schmutzwasser und 26,0 l/s für Regenwasser besitzt. Für die weitere Entwässerung des Plangebietes ist folgendes anzuführen:

Die vorliegenden Flächen im Plangebiet werden in Bereiche für den Regenwasser- und Schmutzwasserabfluss aufgeteilt. Hierbei werden die vorgesehenen Parkflächen, das Feuerwehrhaus mit Bauhofsgebäude sowie die Lagerhalle des kommunalen Bauhofes, die vorgesehenen Schüttgutboxen sowie die Straßenflächen über entsprechende Anschlüsse an einen geplanten Regenwasserkanal angebunden. Für die jeweiligen Flächen wurde ein jeweiliger Regenwasserabfluss ermittelt. Für weitere Informationen hierzu wird auf das Entwässerungskonzept des Büros BWG-Technik (siehe Anlage 4) verwiesen.

Zu bemessende Flächen für den Schmutzwasserabfluss mit entsprechenden Abflusswerten sind das Gebäude der gemeindlichen Feuerwehr, die westlich davon gelegene Lagerhalle des kommunalen Bauhofes, sowie die Waschhalle mit benachbartem Außenwaschplatz, bei welchen entsprechende Ölabscheider als Abwasserbehandlungsanlage zur Abscheidung von Leichtflüssigkeiten vorgesehen sind. Ebenfalls befindet sich auf der vorgesehenen Fläche für Erneuerbare Energien im Süden ein Ölabscheider. Die einzelnen Flächen werden über Anschlüsse an einen geplanten Schmutzwasserkanal DN 100 angebunden, welcher nördlich im Plangebiet beginnend nach Süden verläuft und hier über einen Revisionsschacht an die vorgesehene Schmutz- und Regenwasserleitung DN 250 anbindet.

Die anstehenden natürlichen Böden im Plangebiet sind aus bodenmechanischer Sicht eher ungeeignet für eine Versickerung, was durch den beiliegenden Geotechnischen Bericht (siehe Anlage 10 und Kap. 2.5 der Begründung) bestätigt wird. Für die Behandlung des anfallenden Regenwassers der Flächen im Plangebiet ist ein zentrales Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen vorgesehen, in welches das Regenwasser eingeleitet wird. Dieses ist mit einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> dimensioniert und besitzt ein Rückhaltevolumen von 162 m<sup>3</sup>. Das berechnete Überflutungsvolumen inklusive einer Reserve beträgt 157 m<sup>3</sup>, was eine insgesamt Fassung von 319 m<sup>3</sup> ergibt. Aufgrund einer zeitversetzten Einleitung des Regenwassers durch Versickerung und somit Überlauf in das Leitungssystem wurde eine

Einleitungsbeschränkung des anfallenden Regenwassers von ca. 26l/s in den entsprechenden Kanal über einen Drosselschacht mit Rückschlagklappe abgestimmt. Das anfallende Regenwasser wird schließlich am Revisionsschacht mit dem anfallenden Schmutzwasser zusammengeführt. Für weitere Informationen wird auf das Entwässerungskonzept des Büros BWG-Technik (siehe Anlage 4) verwiesen. Die Gestaltung und Pflege von Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser ist nach abzustimmenden detaillierten Objektplänen einschließlich Darstellung der Begrünung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt auszuführen (siehe dazu Hinweis 5.0).

#### Strom

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine bestehenden Stromleitungen. Nördlich verläuft im Bereich der Fl. Nr. 1052 ein Kabel der ÜZ Mainfranken sowie ein Lichtwellenleiter der US-Streitkräfte. Dieser ist nach Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Anstalt des öffentlichen Rechts vom 24.01.2024 bei anfallenden Baumaßnahmen dringend durch den Bauherrn zu beachten. Nach Stellungnahme der ÜZ Mainfranken eG aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 07.02.2024 ist weiterhin für die Stromversorgung des Geländes ein Standort für eine Trafostation mit den entsprechenden Maßen vorzusehen. Dabei soll der Standort möglichst im nördlichen Einfahrtsbereich vorgesehen werden. Im Rahmen der Entwurfserstellung wurde ein Standort für eine entsprechende Trafostation im Bereich der festgesetzten Stellplätze vorgesehen und mit der ÜZ Mainfranken abgestimmt. Somit können die Gebäude entsprechend mit Strom versorgt werden.

#### Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

Eine Telekommunikationserschließung des Plangebietes ist über die Deutsche Telekom möglich. Im Bestand sind bereits Medienleitungen in der Würzburger Straße am Randes des Geltungsbereiches vorhanden. Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ebenso wie der Umgang mit Bestandsleitungen ist im Rahmen der weiterführenden Planungen frühzeitig durch den Bauherrn mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Nach Stellungnahme der Deutschen Telekom aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit vom 15.02.2024 sind diese Telekommunikationslinien sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörter Nutzung zu schützen.

#### Wasserstoff (Erneuerbare Energien)

Als Bestandteil eines energieautarken Bauhofs sind Wasserstofftanks erforderlich. Diese sind im Planteil als Fläche für Erneuerbare Energien festgesetzt, um das Plangebiet zukünftig klimaschonend aufzustellen.

## 5.9 Immissionsschutz

IV 1.9 *Für das vorliegende Bauvorhaben wurde eine „Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus“, Bericht Y0091.005.03.001, vom 21.07.2025 durch das Büro Wölfel (siehe Anlage 3 zur Begründung) erstellt.*

*Aufgrund von zu erwartenden Überschreitungen nördlich der Münnerstädter Straße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird eine Höhe von 6,0 m der Außenwände der Schüttgutboxen ü. OK FFB EG Schüttgutboxen festgelegt. Die OK FFB EG Schüttgutboxen wird auf max. 238,5 m ü. NHN festgelegt. Um Reflexionen zur gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße hinzuvermeiden, muss die zur Straße hin weisende Südseite dieser Wand schallabsorbierend ausgeführt werden und einen Absorptionsgrad von  $\geq 0,84$  bzw. einen Absorptionsverlust von  $\geq 8$  dB aufweisen. Für die Geometrie der Berechnung wird auf Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.*

*Im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist der Nachweis zum Schallimmissionsschutz nach TA-Lärm zu führen.*

Aufgrund einer baulichen Neukonzeption des Planvorhabens im Zuge der Entwurfserstellung wurde eine neue Schallimmissionsprognose durch das Büro Wölfel angefertigt (siehe Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan). Darin wurden entsprechende notwendige Maßnahmen geprüft und vorgelegt. Dabei werden die Beurteilungspegel und Spitzenpegel an den maßgebenden Immissionsorten der benachbarten zu schützenden Nutzungen sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tagsüber und nachts eingehalten. Weiterhin wurde festgesetzt, dass aufgrund von zu erwartenden Überschreitungen nördlich der Münnerstädter Straße Schallschutzmaßnahmen in Form der Errichtung einer Schallschutzwand um die vorgesehenen Schüttgutboxen mit einer Wandhöhe von 6,0 m. ü. OK FFB EG erforderlich sind. Um Reflexionen zur gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße hinzuvermeiden, muss die zur Straße hinweisende Südseite dieser Wand schallabsorbierend ausgeführt werden und dabei einen Absorptionsgrad von  $\geq 0,84$  bzw. einen Absorptionsverlust von  $\geq 8$  dB aufweisen. Die Einhaltung bzw. der Nachweis zum Schallimmissionsschutz nach TA-Lärm ist schließlich entsprechend im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren durch den Bauherrn zu führen. Für die weiteren Ergebnisse wird auf die detaillierten Ausführungen in Kap. 6.4 verwiesen.

## 5.10 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen

### 5.10.1 Erhaltungsgebote

IV 2.1 *Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Gehölzbestände Schutzvorrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es*

*sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (R SBB i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.*

*IV 2.1.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind 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.*

*IV 2.1.2 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 Artenliste 1 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. Gegenüber Neupflanzungen erfüllen bestehende Gehölze eine höhere Funktion (z.B. Lebensraum für Tiere oder für die Verbesserung des Kleinklimas) als Neupflanzungen. Daher ist ein Erhalt der Neupflanzung nach Möglichkeiten vorzuziehen.

#### Grünflächen:

*IV 2.2.1 Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte Grünfläche ist gem. dem Bestand bzw. dem Umfeld als mäßig artenreiche Saum- und Staudenflur zu erhalten bzw. anzulegen. Die Saum- und Staudenflur ist durch eine alljährliche Spätmahd im Oktober mit Mähgutbeseitigung und Erhalt eines jeweils wechselnden Altgrasstreifens auf 10% der festgesetzten Grünfläche zu pflegen.*

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

*IV 2.2.2 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 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 Neuansaaten 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, naturnahen Gestaltung der Freiflächen sowie der Reduzierung der Versiegelung. Dies umfasst auch die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser, deren Gestaltung im Rahmen der Objektplanung noch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen ist.

#### Pflanzgebote:

Zu den Pflanzabständen ist ein Hinweis (VI HINWEIS, 2.0) 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.

#### *IV 2.3.1 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.

#### *IV 2.3.2 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 4-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.*

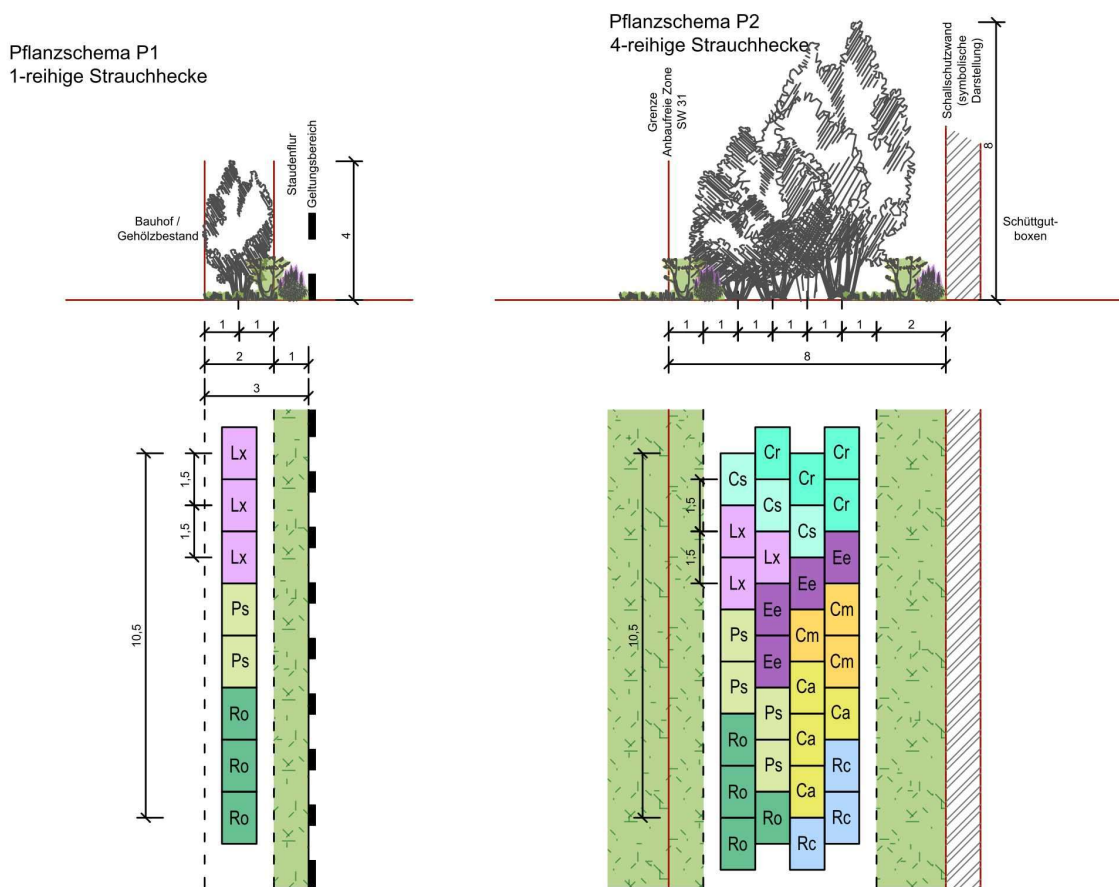


Abb. 12: Pflanzschemata für die Flächenpflanzgebote im Geltungsbereich

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

#### Pflegemaßnahmen:

**IV 2.4** *Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen entsprechend den Punkten 2.2 und 2.3 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.

#### 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	W	*	2. Ordn.
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	W	*	1. Ordn.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			2. Ordn.
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	W		2. Ordn.
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	W	*	2. Ordn.
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	W		2. Ordn.
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	W	*	1. Ordn.
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	W		1. Ordn.
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	W		2. Ordn.
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	W		2. Ordn.
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	W		1. Ordn.

#### 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>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	Mehlbeere
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn

#### 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>Cm</i>	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cs</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ca</i>	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cr</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ee</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Lx</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ps</i>	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ro</i>	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

Rc *Rhamnus catharica*

Kreuzdorn

#### Artenliste 4: Wild- und Kulturobst (Alte Sorten)

Pflanzmindestgröße: H, Kronensatz 1,80 m

<i>Malus domestica</i> in Sorten	Kulturapfel 'Goldparmäne', 'Gewürzluiken', 'Rheinischer Bohnapfel', 'Jakob Fische', 'Rote Sternrenette', 'Mollebusch'
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Pyrus communis</i> in Sorten	Kulturbirne 'Mollebusch', 'Hänserbirne', 'Große Rommelter', 'Röhrlsbirne'
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

#### Vollzugsfristen:

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen. Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.

### **5.10.2 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen**

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.

#### *IV 3.1 Externe Ausgleichsmaßnahme:*

*Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch den Bebauungsplan „Am alten Flugplatz“ nach Abzug des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 64.921 WP, der extern auf den Flurstücken 4971, 4685 (Teilfläche) und 1802, Gemarkung Geldersheim erbracht wird. Ein interner Ausgleich kann aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der vorgesehenen Überbauung nicht erfolgen.*

*Als zusätzliche Kompensation kommen 143 m<sup>2</sup> für die Rodung eines Feldgehölzstreifens zum Zaunbau hinzu, welcher gemäß Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist. Dieser wird auf der Ausgleichsfläche A1 (s. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.1.1) festgesetzt und in der Bilanz entsprechend berücksichtigt. Zusätzlich ist die wegfallende Ausgleichsfläche der Conn Barracks von 7.000 m<sup>2</sup> im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung 1:1,3 auszugleichen. Die Festsetzung erfolgt auf Flurstück 4685 (Teilfläche) Gemarkung Geldersheim. (s. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.1.3)*

Bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen A1, A2 und A3 sowie fachgerechter Pflege gem. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.2 kann der Kompensationsbedarf vollständig abgedeckt werden.

IV 3.1.1            Ausgleichsfläche A1 - Flurstück 4971, Gemarkung Geldersheim (15.176 m<sup>2</sup>; 50.135 WP)

Entwicklungsziele:

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine strukturreiche Fläche mit artenreicher Wiese, Streuobst und Heckenzügen mit vorgelagerten Säumen anzulegen. Strukturanreicherungen erfolgen durch die Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen.

Bestand:

Die Fläche liegt als Ackerbrache vor.

Maßnahmen:

- im Herbst 2024: Auf-Stock-Setzen der Gehölze; Mulchen der Fläche mit sofortiger Entnahme des Mulchgutes; Umbruch der Fläche durch Pflügen (max. Pflugtiefe 30 cm)
- eine Vegetationsperiode Erhalt von Schwarzbrache durch regelmäßige Bodenbearbeitung der Fläche mit Grubbern (alle 3 Wochen), um die bestehende und wiederaufkommende Vegetation zu verdrängen
- im Spätsommer 2025: Errichtung der Habitatstrukturen mit Überwinterungsmöglichkeiten (Steinhaufen, Sandlinsen, Totholz, ...; genaue Lage ist vor Ort zu bestimmen) und Ansaat der Wiesen- und Saumflächen mit Saatgut gebietseigener Herkunft (UG 11 - Südwestdeutsches Bergland; mind. 50 % Kräuteranteil; die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- im Herbst 2025: Pflanzung der Hecken mit Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken); Pflanzung der Gehölze im versetzten Raster im Pflanzabstand 1x1,5 m gem. Pflanzschema im Umweltbericht (Abb. 16); als Arten sind die in Artenliste 1 mit "W" gekennzeichnete mittel- bis großkronige Laubgehölze und die Artenliste 3 aufgeführten Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken in den angegebenen Qualitäten zu verwenden, es sind 5 - 7% Laubgehölze der Artenliste 1 (mit "W" gekennzeichnet) zu verwenden, davon sind 50% als Hochstamm und 50 % als Heister zu pflanzen; Pflanzung der Obstbäume, Arten-/Sortenauswahl und Mindestpflanzqualität gem. Artenliste 4 (Wild- und Kulturobst);  
Aufbringen von Strukturen (z.B. Astwerk) als Benjes-Hecke aus der Bauhoffläche auf ca. 5 – 10 % der geplanten Heckenflächen, Ablage entlang der südlichen Seite der nördlichen Hecke (Die Angaben zur Umsiedelung der Zauneidechsen sind zwingend zu beachten)

IV 3.1.2 Ausgleichsfläche A2 - Teilfl. Flurstück 4685, Gemarkung Geldersheim (1.030 m<sup>2</sup>, 6.180 WP)

Entwicklungsziele: Erweiterung des Wiesensaum entlang der Ausgleichsfläche A3 (s. IV TEXT-LICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.1.3) zur weiteren Strukturanreicherung innerhalb der Agrarflur.

Bestand: Die Fläche liegt als Acker vor.

Maßnahmen: Umbruch und Einsaat der Fläche mit Wiesensaatgut, gebietseigener Herkunft; die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

IV 3.1.3 Ausgleichsfläche A3 - Teilfl. Flurstück 4685, Gemarkung Geldersheim (9.100 m<sup>2</sup>)

Die wegfallende Ausgleichsfläche der Conn Barracks von ca. 7.000 m<sup>2</sup> ist im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist nach Abstimmung mit der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde auf Grund des time-lags mit dem Faktor 1:1,3 zu ersetzen. Da es sich bei der Zielsetzung der Ausgleichsfläche um Wald handelt, ist dieser artgleich als Wald zu ersetzen.

Die Umsetzung erfolgt auf dem westlichen Teilstück (9.100 m<sup>2</sup>) der Flur-Nr. 4685, Gemarkung Geldersheim. Diese Fläche schließt direkt an den Wald "Asbach" an und schafft somit einen sinnvollen Anschluss an bestehende Waldflächen.

Entwicklungsziele: In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein standortgerechter, naturnaher Laubwald mit ausgeprägtem Waldrand anzulegen, der aus einem Strauchsaum sowie einem Wiesen- und Krautsaum besteht. Der Wiesensaum ist vor allem im südlichen und südöstlichen, besonnten Bereich breiter anzulegen, um thermophile Lebensräume zu schaffen. Der Krautsaum ist v.a. entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu entwickeln. Der Waldrand ist mäandrierend und mit unterschiedlichen Breiten anzulegen, um eine Verzahnung der Lebensräume zu erhalten.

Bestand: Die Fläche liegt als Ackerfläche vor.

Maßnahmen:

- Umbruch und Einsaat der Flächen für Wiesen- und Krautsäume mit Wiesensaatgut gebietseigener Herkunft; die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen)
- Anpflanzung von Bäumen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken / Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgutgesetz); Pflanzabstand 2 x 2 m; Pflanzung in Gruppen von 5 - 7 Bäumen der gleichen Art; als Mindestpflanzqualität werden Sprösslinge 2-jährig 2+0, Pflanzgröße 30-50 cm festgesetzt; als Arten sind die in Artenliste 1 (Mittel- bis großkronige Laubgehölze) mit "W" gekennzeichneten Arten zu verwenden; die mit "\*" gekennzeichneten Arten sind mit 10 - 15 % zu pflanzen, die anderen mit ca. 5 %; Der nördliche Waldrand ist gestaffelt anzulegen: Bäume 2. Ordnung sind erst ab einem Abstand von 15 m und Bäume 1. Ordnung erst ab einem Abstand von 25 m zur nördlichen Grundstücksgrenze zu verwenden; innerhalb der 15 m sind ausschließlich Sträucher gem. Artenliste 3 (Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken) zu

verwenden; damit soll die Verschattung der nördlich angrenzenden Fläche vermindert werden, um ihre Qualität zu erhalten

- Anlage eines 4- bis 7-reihigen Strauchsaums mit Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken/Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgutgesetz); Pflanzung der Gehölze im versetzten Raster im Pflanzabstand 1 x 1,5 m gem. Pflanzschema 2 und 3 im Umweltbericht; es sind die in Artenliste 3 (Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken) aufgeführten Arten in der angegebenen Mindestqualität zu verwenden; 5 - 8 % der Heckengehölze sind als mittelkronige Laubgehölzeder Artenliste 1, (mit "W" gekennzeichnet) zu pflanzen, als Mindestpflanzqualität ist leichter Heister, 1xv, H 100-125 cm, oB zu wählen.

#### IV 3.1.4 Ersatzfläche E1 - Flurstück 1802, Gemarkung Geldersheim (5.625 m<sup>2</sup>, 11.250 WP)

Entwicklungsziele: Extensivierung der Ackernutzung; Hamsterfreundliche Bewirtschaftung in einem 3-Streifen-Modell, bestehend aus Getreide-, Luzerne-, und Blühstreifen; Streifenbreite variabel 6 bis 12 m.

Bestand: Die Fläche liegt als Acker vor.

#### Maßnahmen:

- Einsaat des Luzernestreifens mit Luzerne im Vorjahr der Wirksamkeit
- Einsaat der Blühstreifen mit Saatgut, gebietseigener Herkunft in verringerter Saattiefe; die Saatgutmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; Einsaat spätestens im Frühjahr
- Einsaat des Getreidestreifens mit Wintergetreide (Ansaat ab September im Vorjahr) oder Sommergetreide (Ansaat im März) mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Menge).

#### IV 3.1.4 Pflegemaßnahmen der Ausgleichsmaßnahmen A1, A2, A3 und E1

- regelmäßiges Freischneiden der Habitatstrukturen, um Verschattung zu verhindern; Entnahme des Schnittguts; regelmäßiger Ersatz von verrottetem Material
- Pflege der Wiesen und Wiesensäume: 2-schürige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes; erster Pflegegang zwischen 15.06. und 30.06., zwischen dem ersten und dem zweiten Pflegegang müssen mindestens 8 Wochen liegen; 5 Jahre nach Ansaat kann unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden, ob die Mahd auf einschürig geändert werden kann (Ausgleichsmaßnahme A1) bzw. auf ca. 10 % der Fläche Altgrasstreifen entwickelt werden können (Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3)
- Pflege der Altgrasstreifen: jährlich Pflege von ca. 50 % der Fläche im Wechsel durch eine Herbstmahd (ca. 30.09.); Entnahme des Schnittguts

- *Pflege der Krautsäume:*
  - 1. Jahr nach Ansaat:** 2-schürige Mahd; erster Pflegegang zwischen 15.06. und 30.06., zwischen dem ersten und dem zweiten Pflegegang müssen mindestens 8 Wochen liegen; Entnahme des Schnittguts
  - ab 2. Jahr nach Ansaat:** jährliche Pflege von ca. 50% der Fläche im Wechsel durch eine Herbstmahd (ca. 30.09.); Entnahme des Schnittguts
- *bei flächigem Auflaufen von unerwünschten Problemarten, Nutzpflanzen, Ackerbeikräutern oder Ruderalarten ist ein Schröpschnitt bei einer Aufwuchshöhe von 20 – 30 cm nach Ansaat der Krautsäume und der Wiesen zulässig; bei ggf. weiteren notwendigen Schröpschnitten ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.*
- *Die Obstgehölze der Fläche A1 sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.*
- *Pflege der Ausgleichsfläche E1 gem. der Bewirtschaftungsauflagen: Ausgleichsfläche Feldhamster*
- *Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist auf allen Flächen unzulässig. Eine Ausnahme kann bei flächigem Vorkommen von Neophyten bestehen. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.*

#### IV 3.1.4 Vollzugsfristen

*Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A2 und Ersatzmaßnahme E1 sind parallel zur Rodung des Eingriffsgrundstückes herzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche A1 wurde aufgrund der gleichzeitigen Nutzung als Ausgleichsmaßnahme (FCS1) zur fachgerechten Umsiedelung von Zauneidechsen bereits im Herbst 2024 begonnen.*

Mit den aufgeführten Maßnahmen wird der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf von 64.921 WP im ausreichenden Umfang erbracht. Des Weiteren werden die zusätzliche Kompensation von 143 m<sup>2</sup> für die Rodung eines Feldgehölzstreifens zum Zaunbau sowie der Ausgleich der überplanten Ausgleichsmaßnahme der Conn Barracks im ausreichenden Umfang festgesetzt. Im Sinne des Flächensparens sowie des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Bodenschutzklausel, § 1aAbs. 2 BauGB). Werden die Ausgleichsmaßnahmen teilweise auch multifunktional genutzt.

Es wurde unter VI HINWEISE, Nr. 11 ein Hinweis zu Verbiss von Ausgleichsmaßnahmen durch Wild aufgenommen: Wenn ein erhöhter Verbiss der Gehölze der Ausgleichsflächen A1 oder A3 durch Wildtiere festgestellt wird, der die Entwicklung hemmt und somit das Erreichen der Entwicklungsziele gefährdet, ist nachrichtlich ein Wildschutzzaun anzulegen. Dieser ist regelmäßig zu kontrollieren und nach Etablierung der Hecken und des Waldes zurückzubauen.

### 5.10.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

#### IV 4.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

CEF-Maßnahmen müssen vor Eingriff bzw. Fällung der Gehölze bereits funktionsfähig sein.

##### **CEF1: Anbringen von Fledermauskästen (als Ersatz für Quartierstrukturen)**

- Pro verloren gehenden Baum (betroffen sind drei Bäume) mit Spalten, Rissen, Astabbrüchen oder Rindenplatten sind im Verhältnis 1:3 Fledermaus-Flachkästen aufzuhängen (9 Kästen).
- Die Fledermauskästen sind in Gruppen von 2 bis 3 Kästen an Bäumen in mindestens 3 m Höhe und in unterschiedlicher Exposition aufzuhängen. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.
- Als Standort ist der Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereichs ("Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"). Die Standorte der Bäume mit den Kästen werden eingemessen und dokumentiert.
- Bei Verwendung wartungsfreier, selbstreinigender Kästen kann auf eine jährliche Wartung der Kästen verzichtet werden.

##### **CEF2: Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten**

- Pro verloren gehenden Baum mit Astlöchern ist je ein Vogelnistkasten (Meisenkästen) aufzuhängen nach derzeitigem Kenntnisstand sind drei Bäume betroffen. Die erforderlichen drei Kästen werden zusätzlich an die Bäume mit den Fledermauskästen gehängt.
- Die Standorte der Bäume mit den Kästen werden eingemessen und dokumentiert.

#### IV 4.2 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population (FCS)

##### **FCS1: Ausgleichsmaßnahme Zauneidechse - Flurstück 4971, Gemarkung Geldersheim**

Mit der Ausgleichsmaßnahme A1 (vgl. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.1.1) wird Lebensraum für Zauneidechsen im ausreichenden Umfang hergestellt. Als Lebensraum sind extensive Wiesenflächen, besonnte Gehölzränder und Krautsäume anrechenbar, die etwa 9.125 m<sup>2</sup> der Ausgleichsmaßnahme A1 ausmachen.

Zur weiteren Aufwertung erfolgt die Anlage von mind. 11 Habitatstrukturen mit Überwinterungsmöglichkeiten (Steinhaufen, Sandlinsen, Totholz, ...) im nördlichen, besonnten Bereich. Die Vergrämung und Umsetzung der Zauneidechsen erfolgt gem. VI HINWEISE Zif. 3.1 Vermeidungsmaßnahme V5.

##### **FCS2: Ausgleichsmaßnahme Feldhamster - Flurstück 1802, Gemarkung Geldersheim**

*Durch Ausweisung und Einrichtung einer Ausgleichsfläche, die mindestens 50 % der Verlustfläche umfasst (hier 4.550 m<sup>2</sup>), kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des Teilvorkommens vermieden werden. Die Ausgleichsfläche FCS2 wird multifunktional auf der Ersatzmaßnahme E1 (vgl. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Zif. 3.1.4) festgesetzt.*

*Mit der feldhamsterfördernden Bewirtschaftung kann der Ausgleichsbedarf auf dem Flurstück im ausreichenden Maß erbracht werden.*

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

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Eingriff bzw. Fällung der Gehölze bereits funktionsfähig sein, sodass im räumlichen Umfeld keine Lebensräume verloren gehen. Durch das Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen im direkten Umfeld zum Eingriff, vor der Rodung der Habitatbäume, wird diese Voraussetzung erfüllt.

Die Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population (FCS-Maßnahme) sind notwendig, da durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können. Eine Ausnahme darf nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn keine zumutbaren Alternativen gegeben sind. Gleichzeitig darf sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtern. Des Weiteren bedürfen FCS-Maßnahmen einer Ausnahme durch die Höhere Naturschutzbehörde. Für beide Maßnahmen sowie das Abfangen der Zauneidechsen (vgl. VI HINWEISE Zif. 3.1 Vermeidungsmaßnahme V5) liegt die Ausnahme bereits vor (vgl. Anlage 8).

## **5.11 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung**

### **5.11.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

*IV 5.1.1 Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.*

Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung in Geldersheim beitragen.

### **5.11.2 Dachform, Dachneigung**

*IV 5.2.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:  
- Flachdach (FD), Dachneigung max. 5° DN mit Begrünung*

Diese Ausführung der Dachform und – neigung dient zur Einpassung der funktionellen Gebäude in den Außenbereich. Ergänzt wird dies durch eine zwingend vorgeschriebene Dachbegrünung.

### **5.11.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung**

- IV 5.3.1 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.*
- IV 5.3.2 Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes ist mit einer Dachbegrünung auszuführen. Ausgenommen davon sind Bereiche des Daches die für technische Aufbauten wie Dachfenster, Lichtkuppeln, Attika, Dachränder und Dachbegrenzungen notwendig sind.*

Durch die Festsetzung zur Dacheindeckung und Fassadenverkleidung soll einer Verschmutzung des anfallenden Oberflächenwassers mit Schwermetallen entgegengewirkt werden. Weiterhin trägt die nachfolgende Festsetzung zur Dachbegrünung nicht nur zu einer besseren optischen Einbindung in die angrenzende freie Landschaft bei, sondern ebenfalls im Sinne des Konzepts der Schwammstadt und einer klimagerechten Ortsentwicklung zu einer besseren Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser und einem besseren Mikroklima bei.

### **5.11.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie**

- IV 5.4.1 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.

### **5.11.5 Einfriedungen**

- IV 5.5.1 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 des § 57 Abs.1 Nr.7 BayBO Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen.*

Die Festsetzung dient zur baurechtlichen Sicherung von Einfriedungen im Plangebiet und begrenzt weiterhin deren Höhe. Weiterhin wird zur allgemeinen Durchlässigkeit festgesetzt, dass Einfriedungen als Zäune ohne Sockel auszuführen sind. Die Höhe orientiert sich an den Vorgaben des § 57 Abs.1 Nr.7 BayBO Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen.

### **5.11.6 Wasserdurchlässige Beläge**

*IV 5.6.1 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.

### **5.11.7 Abstandsflächen**

*IV 5.7.1 Die Abstandsflächen sind gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs.5 Satz 1 BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, einzuhalten.*

Die Festsetzung regelt für Baukörper im Plangebiet die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

## **5.12 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.12.1 Auffinden von Bodendenkmälern**

Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **5.13 Hinweise**

### **5.13.1 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan**

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

### **5.13.2 Pflanzabstände**

Bei allen Pflanzungen sind 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.

### **5.13.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan liegt im Bereich von Lebensräumen besonders geschützter Arten entsprechend § 44 BNatSchG. Nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten. Sie sind Grundlage zur Einschätzung von Schädigungs-, Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbotstatbeständen.

#### **V1.1 Bauzeitenbeschränkungen für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen**

Rückschnittarbeiten oder das Kappen von Gehölzen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Dies dient unter anderem dem Schutz der Niststätten von Vögeln und anderer Tierarten während der Brut- und Vermehrungszeiten. Ferner werden dadurch, dass die Maßnahme außerhalb der Vegetationsperiode erfolgt, Schädigungen von Gehölzen so gering wie möglich gehalten. Die Arbeiten sind in den vorgegebenen Zeiträumen durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus- und Vogelbesatz durch einen Sachverständigen durchzuführen. Ein Formschnitt von Hecken und Bäumen ist nicht zulässig.

## **V1.2 Fachgerechtes Fällen der Habitatbäumen mit Asthöhlen und Spalten**

- Fällungen potenzieller Quartierbäume sind vom 15.09. bis 15.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) zulässig. Bei eindeutigem Ausschluss einer aktuellen Nutzung von Quartieren durch Fledermäuse mittels fachgutachterlicher Kontrolle vor der Fällung, können die potenziellen Quartiere verschlossen werden. Damit ist auch eine Fällung im Winterhalbjahr bis Ende Februar möglich.
- Verschluss der Quartiere im Reusenprinzip mindestens zwei Tage vor der Fällung durch eine fachkundige Person, damit Fledermäuse die Höhle verlassen, sie jedoch nicht mehr besetzen können. Befinden sich Fledermäuse in dem Quartier, ist vor der Fällung zu überprüfen, ob die Tiere das Quartier tatsächlich verlassen haben. Nur dann ist die Fällung zulässig; oder
- Die Fällarbeiten von potenziellen Quartierbäumen sind durch eine fachkundige Person (ÖBB) zu begleiten.
- Im Vorfeld der Fällung ist die angemessene Versorgung und Unterbringung von möglicherweise betroffene Tieren vorzubereiten.
- Wenn möglich Bergen der Ast- bzw. Stammanteile mit Strukturen und vor Ort belassen oder in den Gehölzbestand im Süden des Geltungsbereichs verbringen.

## **V2 Schutz von verbleibenden Gehölzbeständen und bedeutsamen Biotopbereichen**

- Gehölze, insbesondere Bäume mit dauerhaften Niststätten oder potenziellen Fledermausquartieren (Habitatbäume) sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Zusätzliche über das Baufeld hinausgehende Eingriffe wie Stamm-, Wurzel- oder Rindenverletzungen sowie Bodenverdichtungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden. Die Eingriffe in die Gehölzbestände müssen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Falls notwendig sind Gehölze bis zum Ende der Baumaßnahmen durch Schutzmaßnahmen vor baubedingten Schädigungen zu schützen
- Bereiche von höherer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind außerhalb der für das Vorhaben unbedingt erforderlichen Flächen von einer Inanspruchnahme wie Befahren und Zwischenlagerung von Boden oder anderen Materialien

auszunehmen. Gegebenenfalls ist ein Flächenschutz abhängig von den örtlichen Gegebenheiten einzurichten. Schutzzäune sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu entfernen.

### **V3 Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß**

Der Baubetrieb ist auf die unbedingt erforderlichen Flächen zu beschränken. Diese umfassen einen Arbeitsstreifen (soweit unbedingt erforderlich) und mögliche Baustelleneinrichtungsflächen. Die Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen darf nur auf Flächen erfolgen, die von weniger als allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind, zum Beispiel auf Verkehrsflächen oder anderen versiegelten Siedlungsflächen sowie Acker- und Intensivgrünlandflächen.

Vegetationsbestände von mindestens allgemeiner Bedeutung sind nur im für die Realisierung des Vorhabens unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Derartige Biotopbereiche sind von einer direkten oder vorübergehenden Inanspruchnahme wie Befahren, Zwischenlagern von Boden oder anderen Materialien auszunehmen (naturschutzfachliche Ausschlussflächen).

### **V4 Fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitsstreifen und der Baustelleneinrichtungsflächen**

Die für die Bauarbeiten beanspruchten Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungsflächen sind, wenn keine andere Folgenutzung vorgesehen ist, nach Beendigung der Arbeiten in Orientierung am Ausgangszustand zu rekultivieren. Dabei sind die Bereiche wieder in den alten standörtlichen Zustand zurückzusetzen. Das gilt insbesondere für die Auflockerung verdichteter Böden und den Rückbau eingebrachten Wegebaumaterialien. Bei Bedarf ist der Boden zu lockern. Durch die Maßnahme werden wieder weitgehend natürliche Bodenverhältnisse und -funktionen hergestellt und günstige Bedingungen für die Entwicklung ähnlicher Pflanzenbestände geschaffen. Gegebenenfalls auftretender überschüssiger Boden ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen oder der Wiederverwendung zuzuführen.

### **V5 Baufeldfreistellung Zauneidechse**

Die Maßnahme gilt sowohl im Bereich der Hauptfläche als auch im Bereich der Erweiterung: Die Gehölze im Bereich des Baufeldes sind im Zeitraum 04. Oktober bis 28./29. Februar (s. Vermeidungsmaßnahme V1.1) bodengleich zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist zu entfernen.

Bis zum 15. März: Mahd mit Entfernen des Mahdgutes von der freizustellenden Fläche soweit es die Gegebenheiten zulassen. Anschließend regelmäßiges Kurzhalten der Vegetation und Entfernen des Mahdgutes bis zum Beginn der Baumaßnahme. Je nach Wüchsigkeit der Vegetation ist die Mahd alle zwei bis vier Wochen nach Maßgabe durch die ÖBB zu wiederholen.

Ende März / Anfang April: nach einer Frist von etwa 10 Tagen nach Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechse, in der Tiere den Eingriffsbereich freiwillig verlassen können, ist entlang der

Baufeldgrenze ein Reptilienschutzzaun zu errichten, um eine Einwanderung von außen bzw. eine Rückwanderung zu verhindern. Der Zaun ist bis zum Ende der Baumaßnahme bzw. über die gesamte Aktivitätszeit der Zauneidechse funktionsfähig zu erhalten. Er sollte mindestens alle zwei Wochen kontrolliert werden. Aufwuchs, der ein Überklettern ermöglichen könnte, muss entfernt werden.

Abfangen und Umsetzen der im Baufeld vorhandenen Individuen auf geeignete Zielfläche (siehe FCS1-Maßnahme): Nach Zaunaufstellung gefundene Individuen müssen eingefangen und auf die aufgewerteten Zielflächen verbracht werden. Für eine Umsiedlung muss mindestens an zehn Terminen (LfU 2020) möglichst über eine komplette Vegetationsperiode hinweg kontrolliert bzw. gefangen und auf eine geeignete Ausgleichsfläche umgesiedelt werden. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen (schlechte Einsehbarkeit des Geländes) werden möglicherweise mehr Fangtermine (mindestens 2-3x wöchentlich) erforderlich.

Fangmethode: Das Fangen und Umsiedeln kann nur durch fachlich ausreichend qualifiziertes Personal erfolgen. Das Abfangen kann durch Hand- oder Schlingenfang erfolgen, unterstützt durch künstliche Verstecke und/oder Fangbehälter (Eimer oder 1-Liter-Becher) soweit dieses im Bereich der Ablagerungen möglich ist.

Fangvorbereitung: Die abzufangenden Flächen sind mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen und in 2 – 3 Abschnitte zu unterteilen.

Die Fangbehälter sind mit ca. 10 m bis 20 m Abstand entlang des Schutzzaunes einzugraben, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen. Die Fangbehälter sind mit einer Abdeckung (Abstandhalter zwischen Deckel und Behälter) gegen Fressfeinde und Witterung zu schützen. Nachts ist zur Vermeidung von Beifängen die Abdeckung zu verschließen. Die Fangbehälter sind an den Fangtagen dreimal täglich aufzusuchen (morgens, mittags, abends). Die Behälter müssen im Boden Drainagelöcher haben und Versteckmaterial enthalten.

Abschluss der Umsetzung: Die Umsetzung gilt als erfolgreich beendet, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen innerhalb von 14 Tagen bei optimaler Witterung (sonnig bis leicht bedeckt, Temperaturen zwischen 15 und 25°C, maximal leichter Wind) keine Zauneidechsen mehr gesichtet werden (LfU 2020). Die Umsetzung muss entweder vor der Eiablage bis etwa Mitte Mai abgeschlossen sein oder im September fortgesetzt werden, um auch die Schlüpflinge bergen zu können.

Es erfolgt eine Freigabe für die weiteren Baumaßnahmen durch die UNB.

## **V6 Verzicht auf Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemittleinsatz**

Verzicht auf Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemittleinsatz, um eine natürliche Biotopausprägung zu fördern und Schadstoffeinträge sowie eine Anreicherung in der Nahrungskette zu verhindern.

#### **V7 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden: Einsatz energiesparender Leuchtmittel mit geringen UV- und Blaulichtanteil mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 Kelvin für die Beleuchtung, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

#### **V8 Verzicht auf Glasfassaden und durchsichtige Eckbereiche. Zur Verringerung des Risikos**

von Vogelschlag an Glas, ist auf derartige Elemente so weit wie möglich zu verzichten. An erforderlichen Glasfenstern ist ein geeigneter Schutz gegen Vogelschlag anzubringen bzw. vogelschlagsicheres Glas zu verwenden. Aufkleber und Vorhänge zählen nicht als wirksames Mittel zur Vermeidung von Vogelschlag.

#### **V9 Ökologische Baubegleitung**

Eine ökologische Baubegleitung und Monitoring hat bei der Baufeldfreimachung, den notwendigen Gehölzfällungen und auf der anzulegenden Ausgleichsfläche für Zauneidechsen durch einen Sachverständigen zu erfolgen. Die Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, sicherzustellen, dass keine auf der Fläche vorhandenen Individuen aller planungsrelevanten Artengruppen geschädigt werden und die Ausgleichsfläche als Ersatzhabitat angenommen wird und dauerhaft bestehen bleibt.

### **5.13.4 Erfassung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökokataster**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrem Abschluss mit dem einschlägigen Meldebogen zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter <http://www.oefk.bayern.de/oekol>) dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Kulmbach, Referat 56, Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach, Tel: (09221) 604-5872 und -5876 zuzuleiten.

### **5.13.5 Gestaltung und Pflege von Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser**

Die Gestaltung und Pflege von Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser ist nach abzustimmenden detaillierten Objektplänen einschließlich Darstellung der Begrünung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt auszuführen.

### **5.13.6 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

Staub-/Lärm-/Geruchseinwirkungen sind durch eine entsprechende Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hinzunehmen.

### **5.13.7 Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann daher nicht ausgeschlossen werden.

### **5.13.8 Bodenveränderungen**

Eingriffe in Böden sind, soweit möglich zu vermeiden bzw. minimieren. Der Boden soll nach Abschluss der Baumaßnahme und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederhergestellt werden und seine natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wahrnehmen können.

### **5.13.9 Lichtwellenleiter**

Ein Lichtwellenleiter der US-amerikanischen Streitkräfte verläuft innerhalb des Flurstücks Flur-Nr.1052. Um Beachtung der Lichtwellenleiter bei den ggf. anfallenden Baumaßnahmen wird dringend gebeten.

### **5.13.10 Verbiss von Ausgleichsmaßnahmen durch Wild**

Wenn ein erhöhter Verbiss der Gehölze der Ausgleichsflächen A1 oder A3 durch Wildtiere festgestellt wird, der die Entwicklung hemmt und somit das Erreichen der Entwicklungsziele gefährdet, ist nachrichtlich ein Wildschutzzaun anzulegen. Dieser ist regelmäßig zu kontrollieren und nach Etablierung der Hecken und des Waldes zurückzubauen.

## **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 um eine Kombination eines Bauhofsgebäudes mit einem Feuerwehrhaus sowie einer Lagerhalle handelt, die eine maßvolle, dem tatsächlichen Bedarf angepasste Erweiterung des Siedlungsbereiches darstellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, an bereits bestehenden Verkehrswegen sind keine großflächigen neuen Verkehrsflächen zur äußeren Erschließung notwendig. Jedoch ist eine Überplanung der bestehenden Erschließung notwendig. Innerhalb des Sondergebietes für Gemeinbedarf sind den Nutzungen entsprechend Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und auch Lagerflächen zur inneren Erschließung notwendig. Hierdurch ergeben sich Eingriffe, die durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im ausreichenden Umfang vermindert und ausgeglichen werden.

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. 5.10 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.

Da es sich bei der Planung um die Neuerrichtung von Bauhofsgebäuden sowie eines Feuerwehrhauses auf einem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesenen Gebiet handelt, wird die Flächenneuanspruchnahme an dieser Stelle begrenzt und auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden hierzu Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung (Erhaltungsgebote von Gehölzbeständen, Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgebote

und Pflegemaßnahmen) aufgenommen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen.

#### **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 „Sicherung 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.

Im Zuge der hier vorliegenden Bauleitplanung wurde vom Ingenieurbüro Wölfel eine „Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus“ erstellt (siehe Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan). Für die Fläche wurde durch die Gemeinde vormals lediglich ein kommunaler Bauhof vorgesehen, für welchen bereits schalltechnische Untersuchungen durchgeführt wurden. Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden dabei für die Praxis durch die DIN 18005 mit Orientierungswerten (OW) für Gewerbelärmimmissionen in Allgemeinen in WA, MI/MD sowie GE-Gebieten festgelegt. Diese Orientierungswerte sind identisch mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA-Lärm, welche als maßgebende Vorschrift zur Beurteilung von Anlagen- und Gewerbelärm im Rahmen von Genehmigungsverfahren hinzugezogen wird. Die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm sind für die Bauleitplanung jedoch nicht rechtlich bindend, werden aber dennoch im Rahmen der Planung und Rechtsprechung regelmäßig zur Beurteilung der Zumutbarkeit von Lärmimmissionen herangezogen. Als Aufgabenstellung wurden nun die zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Anlagenbetrieb des geplanten Bauhofs mit einer Schallabstrahlung aus der Halle, dem Betrieb auf Freiflächen durch Fahr- und Parkverkehr sowie dem Maschinen- und Arbeitsbetrieb und dem Winterdienst in Form einer Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm ermittelt. Analog wurde das geplante Feuerwehrhaus mit dem Übungsbetrieb, Park- und Fahrvorgängen sowie den Einsatzszenarien betrachtet und auch hier eine Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm ermittelt. Die Ergebnisse zeigen dabei im Sinne einer „worst case“ Betrachtung die maximal zu erwartenden Geräuscheinwirkungen und Beurteilungspegel auf maßgebende Immissionsorte im Umfeld des Planvorhabens für die Beurteilungszeiträume Tag und lauteste Nachstunde auf. Als maßgebende Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Grundstücksgrenzen zum Bauvorhaben hin betrachtet sowie die an der zum Bauvorhaben hin nächstliegenden Gebäudefassade der zu

schützenden Bebauung, was insgesamt acht zu betrachtende Immissionsorte ergibt (siehe Kap. 5.9 der Begründung). Als Ergebnis zeigt sich, dass die Beurteilungspegel und Spitzenpegel an den maßgebenden Immissionsorten der benachbarten zu schützenden Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 (OW) bzw. die Immissionsrichtwerte (IRW) tagsüber und nachts einhalten. Aufgrund einer Unterschreitung von mindestens 7dB des Immissionsrichtwertes tagsüber sind die Geräuschimmissionen als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm zu bewerten. Beim nächtlichen Ersthelfereinsatz ergeben sich Unterschreitungen des Orientierungswertes bzw. Immissionsrichtwertes um mindestens 13 dB. Damit sind die Geräuschimmissionen ebenfalls als nicht relevant zu betrachten. Für den Betrieb und zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft sollten das Martinshorn und beschleunigte LKW-Abfahrten im Hofbereich vermieden werden. Das Martinshorn soll auf dem Betriebsgrundstück nur in unbedingt erforderlichen Situationen eingesetzt werden, während nachts unter Umständen der Einsatz des Blaulichts für die sichere Ausfahrt mit erhöhter Aufmerksamkeit ausreicht. Bei einem Einsatz des Martinshorns im Notfallbetrieb ist – auch bei der Verwendung auf öffentlichen Straßen- immer mit Lärmbelästigung in der unmittelbaren Umgebung zu rechnen. An den Anlagenbetrieb sind folglich genehmigungsrelevanten Anforderungen zu stellen. Für weitere Details wird auf die Ausführungen der „Schallimmissionsprognose zum geplanten Bauhof und Feuerwehrhaus“ des Ingenieurbüros Wölfel (siehe Anlage 3 der Begründung) verwiesen. Durch diese Ausführungen und Festsetzungen werden die entsprechenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt und den Belangen Rechnung getragen.

## **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**

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich. Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Unter Kap. 2.2 dieser Begründung wurde auf die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) im Umgang mit Bodendenkmälern verwiesen. Weiterhin wird 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 der Wirtschaft**

Belange der Wirtschaft sowie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 8a BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass durch den Neubau eines gemeindlichen Bauhofes sowie eines Feuerwehrhaus Arbeitsplätze gesichert bzw. auch neu geschaffen werden und die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt wird.

## **6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die Belange von Forst- und Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Für die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden landwirtschaftliche Flächen (Acker und Ackerbrachen) im Umfang von 15.755 und 15.176 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Dabei wurden Flächen herangezogen, die eine geringere Bodenqualität aufweisen (ausgenommen E1/FCS2) um hochwertige landwirtschaftliche Flächen zu schonen. Im Sinne der Flächenschonung wurden die Maßnahmen so aufgebaut, dass sie multifunktional, also gleichzeitig für den naturschutzfachlichen als auch den artenschutzrechtlichen Ausgleich genutzt werden.

## **6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Durch den Neubau eines funktionalen, sowie der kommunalen Belange entsprechenden Bauhofes sowie eines gemeindlichen Feuerwehrhauses mit zusätzlichen Büro- und Schulungsräumen wird die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen maßgeblich sichergestellt und diesem Belang folglich entsprochen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB).

### **6.13 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.

### **6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit**

Ein Anschluss an die Versorgungsnetze Energie und Wasser ist möglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Der Anschluss an das Leitungs- und Kanalnetz ebenso wie der Umgang mit Bestandsleitungen ist im Rahmen der weiterführenden Planungen frühzeitig durch den Bauherren mit den jeweiligen Netzbetreiber abzustimmen.

### **6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen**

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

### **6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung**

Die geplante Bebauung ist über eine Zufahrt an die Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“) und somit direkt an das Verkehrsnetz angeschlossen. Somit können auf kurzem Wege die „Einsatzbereiche“ des Bauhofs sowie Einsatzbereiche der gemeindlichen Feuerwehr bei Notfällen erreicht werden und die Mitarbeitenden 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.

### **6.17 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 werden von Seiten der Gemeinde von der BIMA erworben und befinden sich anschließend im Gemeindegut.

### **6.18 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.

### **6.19 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.

#### **6.20 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.

#### **6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

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. 2,4 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>20.398 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./. Sondergebiet für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „kommunaler Bauhof und Feuerwehrhaus“	10.425 m <sup>2</sup>	51,1 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	4.407 m <sup>2</sup>	21,6 %
./. öffentliche Verkehrsfläche	2.419 m <sup>2</sup>	11,9 %
./. Fläche für Versorgungsanlagen (Rückhaltebecken für Regen- und Oberflächenwasser, Erneuerbare Energien (Wasserstofftank))	1.268 m <sup>2</sup>	6,2 %
./. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	856 m <sup>2</sup>	4,2 %
./. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	2.751 m <sup>2</sup>	13,5 %
./. Grünfläche	1.626 m <sup>2</sup>	8,0 %
./. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1.053 m <sup>2</sup>	5,1 %

## 8. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich lassen sich wie folgt charakterisieren:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
1052 (teilw.)	unbebaut, Grünland, Grünlandbrache und Feldgehölz	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA)
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)
1000 (teilw.)	öffentliche Straßenverkehrsfläche, Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“)	öffentlich (Landkreis Schweinfurt)
1000/2 (teilw.)	öffentliche Straßenverkehrsfläche, Kreisstraße SW 31 („Würzburger Straße“)	öffentlich (Landkreis Schweinfurt)

Die Flächen der geplanten Bebauung befinden sich bis auf die Fl. Nr. 1052 im Eigentum der Gemeinde Geldersheim. Aktuelle Verhandlungen zum Erwerb einer Teilfläche der Fl. Nr. 1052

werden von der Gemeinde in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) geführt.

## **AUFGESTELLT**

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

Haßfurt, 08.10.2025

---

Felix Kastl  
Abteilung Städtebau