

## Teil C



**Stadt Hofheim i.UFr.**

(Landkreis Haßberge)

# **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Kappel“**

**mit integrierter Grünordnung**

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

Würzburg, den 02.02.2026  
geändert:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a horizontal dotted line.

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Simon Mayer**  
Würzburger Straße 53  
97250 Erlabrunn

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3. Bedarfsnachweis</b>	<b>6</b>
<b>4. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>8</b>
4.1 Allgemein	8
4.2 Landesplanerische Ziele	9
4.3 Landschaftsplan	10
4.4 Bebauungsplan	11
4.4.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO	11
4.4.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO	11
4.4.3. Gestaltung	12
<b>5. Größe des Baugebietes</b>	<b>14</b>
<b>6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>15</b>
<b>7. Fremdleitungen</b>	<b>16</b>
<b>8. Erschließung</b>	<b>17</b>
<b>9. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>18</b>
<b>10. Weitere Hinweise</b>	<b>19</b>
10.1 Landwirtschaft	19
10.2 Geogefahren	19
10.3 Bodendenkmäler	19
10.4 Altlasten	20
10.5 Unterrichtung	21
<b>Anlage Liste Träger öffentlicher Belange</b>	<b>22</b>

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Kappel“ verfolgt die Stadt Hofheim i.UFr. das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets im Ortsteil Rügheim zu schaffen.

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Überarbeitung und Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie der bisherigen Änderungen. Einzelne Regelungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie den aktuellen Nutzungsansprüchen und erschweren eine zeitgemäße bauliche Nutzung der Grundstücke. Durch die Anpassung und Verschlankeung der Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, vorhandene Bauflächenpotenziale aktiviert und die innerörtliche Nachverdichtung erleichtert werden. Die Unterlagen der 5. Änderung ersetzen sämtliche bisherigen Unterlagen der Urfassung sowie der bislang durchgeführten Änderungen vollständig.

Ergänzend wird eine unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Erweiterungsfläche einbezogen, um die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen. Die Fläche steht in direktem räumlichem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung und wird in die bestehende Siedlungsstruktur integriert.

Insgesamt dient die Planung der städtebaulichen Ordnung, der Sicherung der Wohnfunktion des Gebietes sowie einer maßvollen Weiterentwicklung im Anschluss an die bestehende Ortsstruktur.

Die Stadt Hofheim i.UFr. befindet sich im Regierungsbezirk Unterfranken und gehört zur Planungsregion Main-Rhön (Region 3) gemäß der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Im Landesentwicklungsprogramm ist Hofheim i.UFr. als Grundzentrum ausgewiesen. Gemeinsam mit ihren Ortsteilen zählt die Stadt zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf. In diesen Räumen soll die strukturelle Entwicklung gezielt gefördert werden, insbesondere zur nachhaltigen Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen.

Südlich grenzt das Grundzentrum Königsberg i.Bay. (ca. 8 km) sowie das Mittelzentrum Haßfurt (ca. 13 km) an. Das Oberzentrum Schweinfurt liegt südwestlich und ist über die Bundesstraße B303 sowie die Bundesautobahn A70 in rund 31 km gut erreichbar.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Kappel“, welche auch gleichzeitig eine Neufassung darstellt, umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Rügheim:

214 (teils)	631/5	638	658	673/22
304 (teils)	631/6	639	659	673/23
307/1	631/7	640	660	673/24
311 (teils)	631/8	640/1	661	673/25
314/1	632	640/2	663	673/26
321	633	640/3	665	673/27
322	633/1	640/4	669	673/28
323	633/2	640/5	672	673/29
324	633/3	640/6	673	673/30
325	633/4	641	673/2	673/31
326	633/5	642	673/3	673/32
327	633/6	643	673/4	673/33
328	633/7	643/2	673/5	673/34
329	633/8	643/3	673/6	673/35
329/1	633/9	643/4	673/7	673/36
329/2	633/11	643/5	673/8	673/37
331	634	643/6	673/9	673/38
332	635	644	673/10	673/40
501/3 (teils)	635/1	644/1	673/11	673/41
510	635/2	644/2	673/12	673/42
511	635/3	644/3	673/13	673/43
512/1 (teils)	635/4	644/4	673/14	673/44
584 (teils)	635/5	644/5	673/15	673/45
630 (teils)	635/6	645	673/16	673/46
630/1	635/7	646	673/17	673/47
631	635/8	646/1	673/18	673/49
631/1	635/9	646/3	673/19	1574/3 (teils)
631/2	636	646/5	673/20	1574/4
631/3	637/1	646/6	673/21	

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15,62 ha und stellt den östlichen Siedlungsrand der Ortslage dar.

Der erforderliche Ausgleich aufgrund der Erweiterung der Teilfläche mit der Flurnummer 631/8 wird innerhalb des Geltungsbereichs auf dem gleichen Flurstück geschaffen.

Die im Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 243 m ü. NHN im Westen bis zu ca. 277 m ü. NHN im Osten.

### 3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Hofheim i.UFr. (2013 – 2023)

2013	5.079 Einwohner
2014	5.094 Einwohner
2015	5.143 Einwohner
2016	5.090 Einwohner
2017	5.126 Einwohner
2018	5.109 Einwohner
2019	5.095 Einwohner
2020	5.097 Einwohner
2021	5.100 Einwohner
2022	5.101 Einwohner
2023	5.192 Einwohner

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2013 bis 2023 trotz leichter Schwankungen insgesamt einen moderaten Anstieg von rund 2,2 % aufweisen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostiziert für den Landkreis Haßberge bis ins Jahr 2043 einen Bevölkerungsschwund um rund 1.300 auf 82.400 Personen (ca. 1,6 %). Für Hofheim i.UFr. wird bis in das Jahr 2039 ein Bevölkerungsschwund von 5.192 auf 4.900 Einwohner (ca. 5,6 %) prognostiziert.

Unabhängig von der langfristigen Prognose zeigt die tatsächliche Entwicklung der vergangenen Jahre eine stabile Bevölkerungszahl mit zuletzt sogar leichtem Zuwachs. Zudem ist zu berücksichtigen, dass kleinräumige Entwicklungen auf Ortsteilebene von gesamtstädtischen Prognosen abweichen können.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden. Diesem Ziel kommt die Stadt Hofheim i.UFr. mit der Neufassung nach.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „An der Kappel“ dient vorrangig der Förderung der innerörtlichen Entwicklung im Ortsteil Rügheim. Durch die Überarbeitung und Verschlankung der bisherigen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an heutige Anforderungen angepasst. Ziel ist es, eine zeitgemäße, praktikable und flexible bauliche Nutzung innerhalb des bestehenden Baugebiets zu ermöglichen.

Die bisher teilweise sehr restriktiven oder überholten Festsetzungen erschweren die Nutzung einzelner Grundstücke. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden vorhandene Bauflächenpotenziale aktiviert und bislang unbebaute Grundstücke einer Bebauung leichter zugänglich gemacht. Damit wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt.

Ergänzend wird eine kleinräumige Erweiterungsfläche in das Wohngebiet einbezogen, um die Errichtung eines einzelnen weiteren Wohnhauses im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung zu ermöglichen. Diese Erweiterung ist untergeordnet, steht in direktem räumlichem Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungsbereich und stellt keine eigenständige Gebietsneuentwicklung dar.

Insgesamt trägt die Planung zur bedarfsgerechten und maßvollen Weiterentwicklung des Ortsteils Rügheim bei, ohne eine flächenintensive Siedlungsausdehnung zu bewirken.

Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das aktive Vereinsleben gut.

Eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung unterstützt diese positiven Effekte, indem sie die vorhandenen sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Strukturen stabilisiert. Die Bereitstellung angemessener Wohnmöglichkeiten trägt dazu bei, die Auslastung bestehender Einrichtungen zu sichern, das ehrenamtliche Engagement zu fördern und die generationenübergreifende Durchmischung im Ort zu erhalten. Auf diese Weise leistet die Planung einen Beitrag zur langfristigen Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und zur Sicherung funktionsfähiger örtlicher Strukturen.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Allgemein**

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1989.

Für die Einbeziehung der Erweiterungsfläche in den Bebauungsplan ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hofheim i.UFr. erforderlich, da die betreffende Teilfläche bislang nicht als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die Änderung des Bebauungsplans wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der 15. Flächennutzungsplanänderung wird neben der Erweiterungsfläche im Änderungsbereich 15.1 auch der Änderungsbereich 15.2 angepasst. Dort erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung. Die betreffenden Teilflächen waren im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund waren die Unterlagen zum Vorentwurf der 5. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.02.2026 in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr., über die Verknüpfung des zentralen Landesportals Bayern und in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim, Obere Sennigstraße 4, 97461 Hofheim i.UFr. während der allgemeinen Dienststunden:

Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich verfügbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel im Zeitraum von \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durchgeführt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhielten die Bürger erneut im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die öffentliche Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen mit Stand vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ – vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gehört worden.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage der Begründung beigefügt.

## **4.2 Landesplanerische Ziele**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.06.2023) ist Stadt Hofheim i.UFr. als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

### 4.3 Landschaftsplan

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

## **4.4 Bebauungsplan**

### **4.4.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich der Neufassung umfasst eine Fläche von ca. 15,62 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Ebenfalls nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungsart entspricht der aktuell rechtskräftigen Nutzung und Ausweisung.

### **4.4.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Die gewählten Maße orientieren sich an den Werten gemäß § 17 BauNVO.

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse.

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

#### **4.4.3. Gestaltung**

##### **Unzulässige Anlagen**

Blechgaragen, fliegende Bauten, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind nicht zulässig.

##### **Dachgestaltung**

Zugelassen sind alle Dachformen. Die Dächer von Nebenanlagen dürfen nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Die gestalterischen Vorgaben dienen einer Integration in das bestehende städtebauliche Gesamtbild von Rügheim.

##### **Solaranlagen**

Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermieanlagen) sind nur in paralleler Montage zur Dachfläche (Aufdach- und In-Dach-Montage) zulässig. Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Ein Mindestabstand von 0,20 m zu Traufe, First und Ortgang muss eingehalten werden. Blendwirkungen zu angrenzenden Nutzungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Die Rahmen der Module sind in gedeckten Farben (Farbspektrum braun, anthrazit oder schwarz) herzustellen.

Mit den Festsetzungen zu Solaranlagen soll eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen reduziert bzw. vermieden werden.

##### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen der Grundstücke dienen der Abgrenzung privater Flächen vom öffentlichen Raum und dem Schutz der Privatsphäre zwischen Baugrundstücken. Dies spiegelt die typische Ausgestaltung des städtebaulichen Umfelds wider.

## 5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	15,62 ha	=	100,00 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2,14 ha	=	13,7 %
./.. Öffentliche Grün- und Wasserflächen	ca.	2,26 ha	=	14,5 %
./.. Fläche für die Landwirtschaft	ca.	0,69 ha	=	4,4 %
./.. Private Grünfläche	ca.	1,65 ha	=	10,6 %
Nettobaufläche (WA):	ca.	8,88 ha	=	56,8 %

Bei ca. 0,56 ha der privaten Grünfläche handelt es sich um Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Teilflächen des Flurstücks 631/8 aufgrund der Erweiterung in diesem Bereich.

## **6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurden durch das Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Simon Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn die Unterlagen zur Grünordnung, ein Umweltbericht und ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen beigefügt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz können diesem Dokument entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen:

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

## **7. Fremdleitungen**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Im Rahmen der Bautätigkeiten innerhalb des Bebauungsplans ist auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, Rücksicht zu nehmen. Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörter Nutzung zu schützen.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

## **8. Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen- und Wegeflächen des Baugebiets „An der Kappel“. Die Erweiterungsfläche wird über die bestehende Infrastruktur angebunden.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Strom sowie Telekommunikationsleitungen erfolgt über die bestehenden Netze. Die Straßenbeleuchtung ist im vorhandenen Erschließungssystem integriert. Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz mit Ableitung zur Zentralkläranlage der Stadt Hofheim i.UFr. gesichert.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Abfallentsorgung erfolgt ordnungsgemäß über den Landkreis Haßberge im Rahmen der bestehenden Entsorgungsstrukturen.

Insgesamt ist die technische Erschließung des Plangebiets gesichert; die Erweiterungsfläche kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

## **9. Grünordnerische Festsetzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **10. Weitere Hinweise**

### **10.1 Landwirtschaft**

Immissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Gebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

### **10.2 Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen.

Es besteht ein geringes Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

### **10.3 Bodendenkmäler**

Innerhalb des Plangebiets sind keine konkreten Denkmalverdachtsflächen bekannt. Dennoch gilt:

#### Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

#### Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

## **10.4 Altlasten**

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

## 10.5 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
**Kühlenbergstraße 56**  
**97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Stadt Hofheim i.UFr.**  
**c/o VG Hofheim i.UFr.**  
**Obere Sennigstraße 4**  
**97461 Hofheim i.UFr.**

Stadt Hofheim i.UFr., den .....

## Anlage Liste Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q
6	Bayer. Landesamt für Umwelt
7	Bayernwerk Netz GmbH
8	Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Haßberge
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, FRef PTI
12	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
13	Ferngas Service & Management GmbH & Co. KG
14	Freiwillige Feuerwehr Hofheim i.UFr.
15	Gasversorgung Unterfranken GmbH
16	Handwerkskammer für Unterfranken
17	Immobilien Freistaat Bayern
18	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
19	Kreisheimatpfleger, Wolfgang Jäger, Waldblick 14, 97437 Haßfurt
20	Kreisjugendring
21	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22	Landratsamt Haßberge
23	PLEdoc GmbH
24	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
25	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
26	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
27	Regionaler Planungsverband, Region Main-Rhön
28	PYUR (Tele Columbus AG)
29	Staatliches Bauamt Schweinfurt
30	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
31	UEZ Mainfranken
32	Vodafone Kabel Deutschland
33	Zweckverband zur Wasserversorgung der Kleinmünster Gruppe
34	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
35	BIL ABFRAGE

<b>Nachbargemeinden</b>	
36	Markt Maroldsweisach
37	Stadt Königsberg i.Bay.
38	Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr., Markt Burgpreppach
39	Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr., Gemeinde Aidhausen
40	Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr., Gemeinde Bundorf
41	Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr., Gemeinde Riedbach