

VORHABEN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Lendershäuser Straße“
Gemarkung Hofheim

VORHABENTRÄGER

Stadt Hofheim i.UFr.

LANDKREIS

Haßberge

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan vom 13.12.2018
mit integrierter Grünordnung

VORHABENTRÄGER:

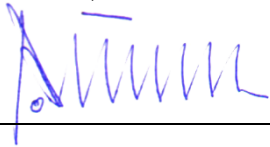
Stadt Hofheim i.UFr.
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim i.Ufr.
T +49 9523 9229 0

Hofheim i.Ufr., 13.12.2018

AUFGESTELLT:

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 13.12.2018



| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|--------------|
| 1. Planungsgrundlagen | 3 |
| 1.1 Vorbemerkung | 3 |
| 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet..... | 6 |
| 2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung | 6 |
| 2.2 Regionale und überregionale Planung | 6 |
| 2.3 Lage und Größe des Plangebietes | 6 |
| 2.4 Topografische Gegebenheiten | 8 |
| 2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets..... | 8 |
| 2.6 Bodenordnung | 9 |
| 2.7 Bau- und Bodendenkmäler | 9 |
| 3. Erschließung | 11 |
| 3.1 Verkehr | 11 |
| 3.2 Ver- und Entsorgung..... | 11 |
| 4. Planungsstruktur | 14 |
| 5. Flächenbilanz..... | 14 |
| 6. Grünordnerische Belange | 15 |
| 7. Beachtung des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG | 16 |
| 8. Inhalt des Bebauungsplanes | 18 |
| 8.1 Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 8.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 18 |
| 8.3 Bauweise | 19 |
| 8.4 Nebenanlagen, Garagen | 19 |
| 8.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG) | 19 |
| 8.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) | 20 |
| 9. Hinweise | 21 |
| 9.1 Immissionsschutz..... | 21 |
| 9.2 Bodenbeschaffenheit und Grundwasserspiegel | 21 |
| 10. Verfahrensvermerke | 22 |

Anlage 1: „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens“ vom 22.03.2018; Bericht-Nr.: 17.10087-b01; IBAS Ingenieurgesellschaft mbH

Anlage 2: Sondierungsbericht; Maßnahmen-Nr.: M-2018-287-1_0; Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege

1. Planungsgrundlagen

1.1 Vorbemerkung

Innerhalb der Stadt Hofheim i.UFr. befindet sich am westlichen Rand der Hofheimer Altstadt, gelegen zwischen Lendershäuser Straße, Bahnhofstraße und Philosophenweg, eine unbebaute Fläche. Das Plangebiet liegt somit innerhalb der bebauten Ortslage und ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben. Die Fläche befindet sich derzeit nicht in Nutzung und liegt somit brach.

Für das Plangebiet soll mit Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Hofheim i.UFr. vom 18.07.2017 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel der Planung ist die Erschließung der im Innenbereich an der Lendershäuser Straße liegenden Fläche als Baugebiet. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit reagiert die Stadt auf die bestehende kurz- und mittelfristige Nachfrage von Bauparzellen für die Wohnbebauung.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert im aktuellen Demographie-Spiegel (Stand 04/2016) einen Bevölkerungsrückgang von ca. 7,4 % im Zeitraum von 2014 bis 2034. Dennoch ist seit 2010 eine positive Einwohnerentwicklung zu vernehmen, die die Erwartungen der demografischen Statistiken für 2015 und 2016 deutlich übersteigt. Dies liegt nicht zuletzt an der zentralörtlichen Bedeutung Hofheims i.UFr. als Grundzentrum, mit einem Einzugsbereich von ca. 12.000 Einwohnern. Hierbei stellt die Stadt Hofheim i.UFr. für die umliegenden Gemeinden Arbeitsplätze, vitale Gewerbe- und Industrieansiedlungen, ein Sport- und Kulturzentrum, einen moderner Schulkomplex und die Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen bereit.

Im Stadtgebiet inkl. ihrer Stadtteile besitzt die Stadt Hofheim i.UFr. keine oder nur vereinzelt unbebaute Baugrundstücke. Einige wenige Bauplätze sind zwar in allen Stadtteilen noch vorhanden, befinden sich aber überwiegend in privater Hand. Diese stehen dem freien Markt aber nicht zur Verfügung. Bemühungen der Stadt, die Eigentümer zum Verkauf zu bewegen bleiben meist erfolglos. Die entsprechenden Eigentümer haben alle notwendigen Anliegerleistungen erbracht, sind aber dennoch nicht bereit ihre Grundstücke baulich zu verwerten oder auf dem Grundstücksmarkt zu veräußern. Darüber hinaus gibt es einige wenige leerstehende Wohnungen bzw. Gebäuden im Stadtgebiet.

Im Hinblick darauf betätigt sich die Stadt Hofheim i.UFr. einschließlich Ihrer 10 Stadtteile seit Jahren intensiv und erfolgreich in der nachhaltigen Entwicklung des innerörtlichen Siedlungsbestandes. Entsprechend ist Hofheim i.UFr. seit 2008 Gründungsmitglied der Gemeinde-Allianz Hofheimer Land. Neben der Überwachung von Leerständen, dem Verhandeln mit verkaufswilligen Eigentümern, der aktiven Suche nach neuen Eigentümern und der Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms, fanden in der Vergangenheit auch Maßnahmen zum Ausbau der sozialen und technischen Infrastrukturen und der Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums statt. Wo und soweit es möglich ist, werden Nachverdichtungen und Lückenschlüsse stets angestrebt und durchgeführt. Somit wirkt die Stadt Hofheim i.UFr. den o.g. Entwicklungen selbst aktiv entgegen.

Dennoch besteht ein Überhang an Interessenten, die Wohnhäuser errichten bzw. alternativ eine Immobilie erwerben wollen, aber nicht können, weil im Stadtgebiet auf dem freien Markt nicht ausreichend Grundstücke oder Immobilien zur Verfügung stehen. Neben der bereits heute konkret vorliegenden Nachfrage nach eigenem Wohnraum, wird sich somit nach Einschätzung der Stadt Hofheim i.UFr. in den kommenden Jahren weiterhin ein gewisser Bedarf an neuen Bauplätzen ergeben.

Demnach will die Stadt Hofheim i.UFr. im Hinblick auf den demografischen Wandel, gerade jungen Familien neben einer guten sozialen und technischen Infrastruktur auch die Möglichkeit zur baulichen Verwirklichung bieten. Jungen Familien soll die Möglichkeit geboten werden ihren Lebensmittelpunkt weiterhin in ihrer Heimat beizubehalten. Dies macht es notwendig die bestehende Nachfrage nach Bauland auch kurz- und mittelfristig decken zu können.

Der Bedarf an Neubauwünschen kann somit kurz- und mittelfristig nicht durch die o. g. alternativen Maßnahmen gedeckt werden. So liegen dem Bürgermeister der Stadt Hofheim i.UFr. für die geplante Nachverdichtung im Bereich der „Lenderhäuser Straße“ aktuell mehr Anfragen vor als Bauplätze geplant sind, Tendenz steigend. Die anfragenden Personen streben als Standort den Hauptort Hofheim an und kommen aus Hofheim oder seinen Stadtteilen selbst sowie von außerhalb.

Entsprechend besteht das Erfordernis, im Rahmen der vorliegenden Planung ein „Allgemeines Wohngebiet“ neu auszuweisen. Durch dessen Lage innerhalb des Ortsbereiches, die damit vorgenommene Nachverdichtung, dessen Lage an den bereits angrenzenden Ver- und Entsorgungsnetzen sowie die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum und den dortigen sozialen Einrichtungen und Versorgungsträgern ist gewährleistet, dass es sich städtebaulich und bedarfsorientiert gut einfügt. Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass sich die notwendigen Grundstücke bis auf das Grundstück Fl.Nr. 1686 bereits im Eigentum der Stadt Hofheim i.UFr. befinden. Für dieses Grundstück bestehen aber bereits konkrete Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer. Eine künftige Blockade einzelner unbebauter Grundstücke durch Privatpersonen kann somit aktiv vermieden werden.

Aus den o.g. Gründen erscheint die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche zur Erschließung eines Baugebiets und der Herrichtung von Bauparzellen, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer zukunftsorientierten Bodenpolitik, für die Stadt Hofheim i.UFr. vertretbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, da

- a) sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Hofheim i.UFr. liegt,
- b) es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt,

- c) das Plangebiet an bereits angrenzende Wege und Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden kann,
- d) keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet werden die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- e) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Die Größe der Grundfläche des Baugebietes ist geringer als 20.000 m². Entsprechend kann der Bebauungsplan gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Hierbei werden im Zuge der ortsüblichen Bekanntmachung die besonderen Bekanntmachungsvorschriften des § 13a Abs. 3 BauGB beachtet.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Hofheim i.UFr. verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Darin wird das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als „gemischte Baufläche“ und im südöstlichen Bereich als „Grünfläche“ (Zweckbestimmung - Kleingärten) dargestellt. Die Ausweisung des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit ebenso eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren, aber auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot

2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung

Die Stadt Hofheim i.UFr. liegt im Regierungsbezirk Unterfranken, Landkreis Haßberge und gehört zur Planungsregion 3 Main-Rhön. Neben dem Hauptort gehören neun weitere Stadtteile und Weiler zur Stadt Hofheim i.UFr. Dies sind Eichelsdorf, Erlsdorf, Goßmannsdorf, Lendershausen, Manau, Ostheim, Reckertshausen, Rügheim und Sulzbach. Weiterhin ist Hofheim i.UFr. Sitz und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr. sowie Mitglied der Gemeinde-Allianz Hofheimer Land.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 303 die (Schweinfurt – Coburg). Weiter verlaufen die Staatsstraßen St2275 (Haßfurt – Bad Königshofen i.Grabfeld), St2281 (Stadtlauringen – Zeil a.Main) durch das Gemeindegebiet.



Abbildung 2: Überregionale Einordnung, Plangebiet rot (Kartengrundlage – BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2 Regionale und überregionale Planung

Die Stadt Hofheim i.UFr. ist im Regionalplan Main-Rhön als Grundzentrum ausgewiesen. Sowohl das Landesentwicklungsprogramm Bayern und dessen aktuelle Teilfortschreibung, als auch der Regionalplan Main-Rhön verortet Hofheim i.UFr. innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raums“ im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

2.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Hofheimer Altstadt, gelegen zwischen Lendershäuser Straße, Bahnhofstraße und Philosophenweg. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben.

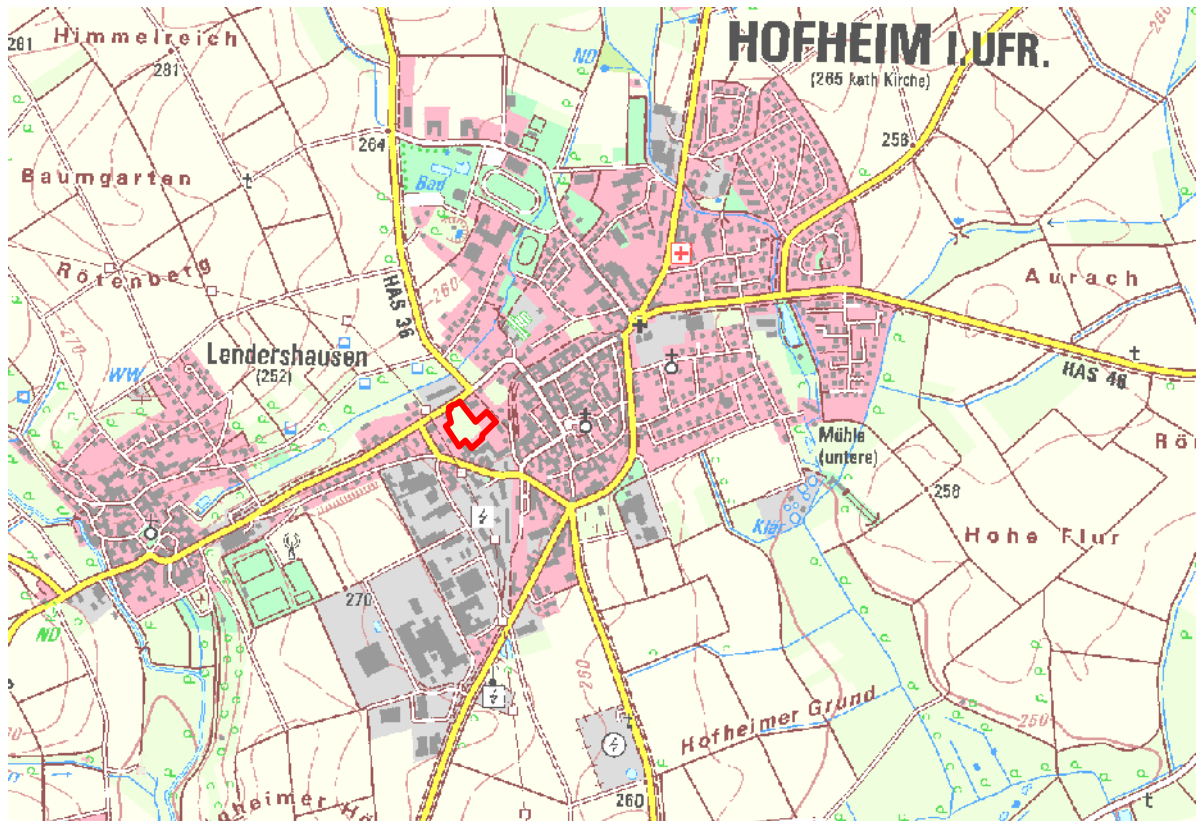


Abbildung 3: Lage im Ort, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 4: Übersicht Plangebiet, Geltungsbereich rot (Kartengrundlage – RISBY, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1644, 1681, 1682 und 1684 der Gemarkung Hofheim ganz, sowie die Flurstücke 1639, 1686 und 1695 der Gemarkung Hofheim teilweise. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch Lendershäuser Straße (Kreisstraße HAS 36) Fl.Nr. 1634/6 und 1671/1
- sowie im Uhrzeigersinn von Ost, über Süd, nach West, durch die bebauten Grundstücke (privat) Fl.Nr. 1647, 1654, 1680, 1680/1, 1686, 1691, 1692, 1696/3, 1697 und 1639

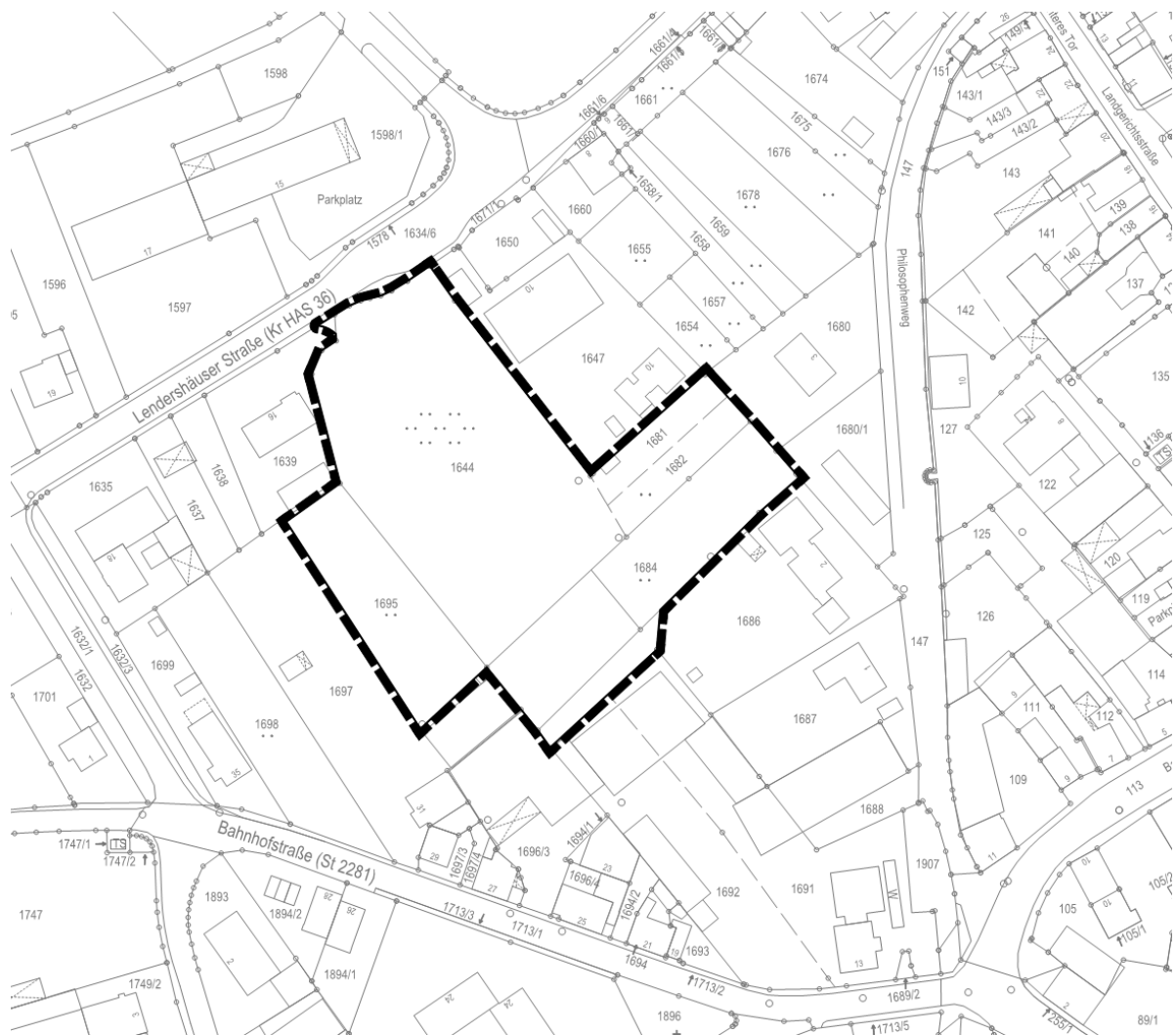


Abbildung 5: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich

2.4 Topografische Gegebenheiten

Das Gelände ist weitestgehend eben. Lediglich ein leichtes Gefälle von ca. 258 m über NN im südlichen Bereich auf ca. 256 m über NN im nördlichen Bereich konnte entsprechend der vorgenommenen Vermessung festgestellt werden.

2.5 Bestehende Nutzung des Plangebiets

Die Fläche liegt derzeit brach.

2.6 Bodenordnung

Die für das geplante Baugebiet und dessen Erschließung notwendigen Grundstücke befinden sich bis auf die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1639 und 1686 im Eigentum der Stadt Hofheim i.UFr. Für diese Grundstücke bestehen aber bereits konkrete Kaufverhandlungen mit den Eigentümern.

2.7 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Unweit vom Plangebiet entfernt befinden sich folgende vier Bodendenkmäler:

- Nördlich: **D-6-5829-0033** – Siedlung der Schnurkeramischen Kultur, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der frühen Latènezeit, der römischen Kaiserzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters.
- Südlich: **D-6-5829-0003** – Siedlung der späten Hallstattzeit und der jüngeren Latènezeit.
- Östlich: **D-6-5829-0095** – Untertägige Siedlungsteile des frühen, hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Hofheim i.UFr.
D-6-5829-0091 – Untertägige Bauteile bestehender Abschnitte der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Stadtmauer von Hofheim i.UFr. Fundamente abgegangener Bereiche sowie vermutlich ein vorgelagerter Graben.

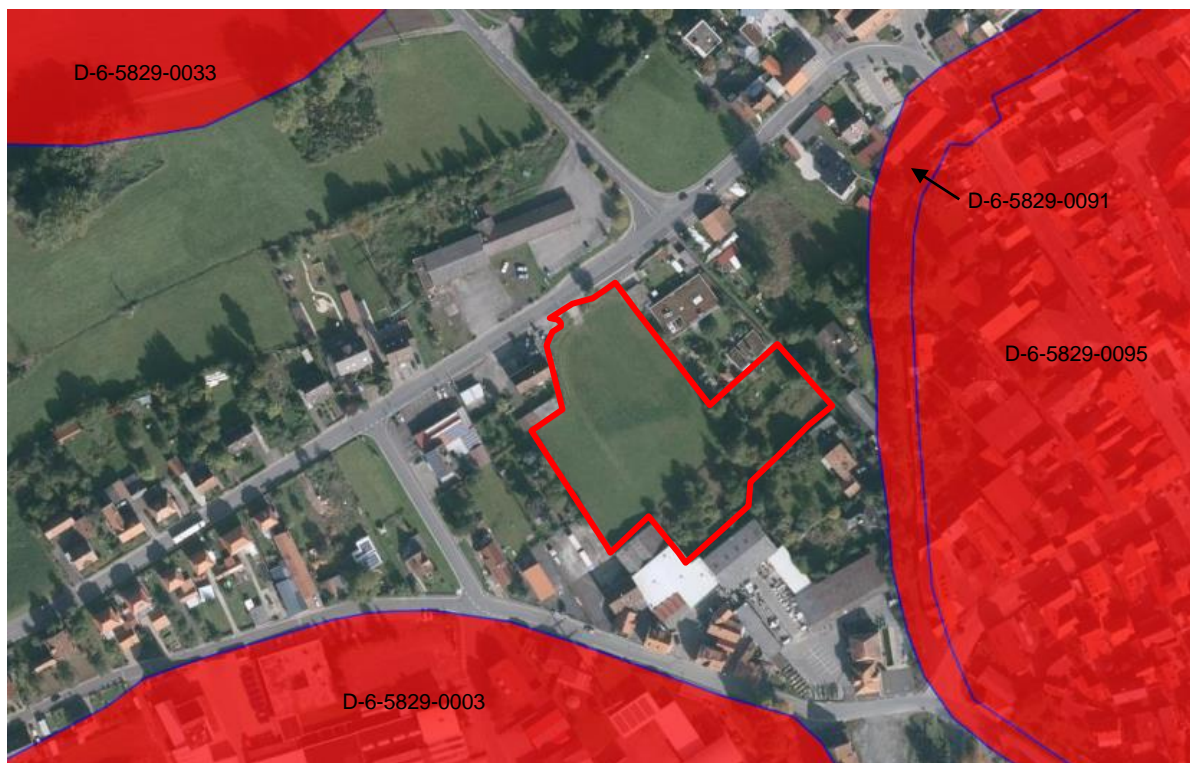


Abbildung 6: Bodendenkmäler (Kartengrundlage – Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Aufgrund der Nähe zu den benachbarten Bodendenkmälern wurde am 13.03.2018 eine Untersuchung des geplanten Baugebiets durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BV-Nr. 10345/17) durchgeführt. Dabei konnten archäologische Befunde in Teilbereichen des Geländes fest-

gestellt werden. Der dazugehörige Ergebnisbericht liegen der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang 2 bei.

Da der nordwestliche Bereich zur Zeit der Untersuchung als Materiallagerplatz diente, war dieser Bereich für eine Untersuchung nicht zugänglich. Entsprechend wurde zur Überprüfung dieses Bereichs eine archäologische Untersuchung gefordert, für die die Stadt Hofheim i.UFr. eine Fachfirma beauftragt hat. Im Zuge dessen fand am Montag, dem 24. September 2018, ein Termin am geplanten Baugebiet mit Herrn Dr. Büttner (BLFD), der beauftragten Archäologiefirma Scherbaum (Herr Scherbaum, Frau Mai), Herrn 2. Bgm. Giebried (Stadt Hofheim i.UFr.) und Herrn Dellert (VG Hofheim i. UFr.) statt. Als Ergebnis wurde mit E-Mail vom 24.09.2018 folgendes durch die Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i.UFr. festgehalten:

1. *Das B-Planverfahren kann aus bodendenkmalschutzrechtlichen Gründen sofort weitergeführt werden.*
2. *Die freigelegten Funde in den südlichen Bereichen wurden alle geborgen.*
3. *Es ist noch eine Fläche von ca. 100 m² ca. 50 cm tief durch den Bauhof abziehen. Dies wurde bereits mit dem Bauhofleiter besprochen, dass dies in den nächsten Tagen geschieht. In diesem Bereich muss noch mit der Fa. Scherbaum untersucht werden, ob Funde vorhanden sind. Ggf. sind diese ebenfalls zu bergen.*
4. *Nach Abrücken der Fa. Newo/Müller ist noch eine Schüre im Bereich des nördlichen B-Plangebietes (derzeit Baustellenlager) vorzunehmen. Die Wahrscheinlichkeit, dass hier etwas gefunden wird ist jedoch sehr gering.*
5. *Somit würde das ganze Gebiet nur Art. 8 BayDSchG unterfallen, was üblich ist.*

Entsprechend ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuweisen:

„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. 1 DSchG

„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.“ – Art. 8 Abs. 2 DSchG

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt im nördlichen Teil des Plangebietes über die Lendershäuser Straße (Kreisstraße HAS 36).

Daran anschließend erfolgt die innere Erschließung über eine ca. 60,0 m lange Planstraße, die abschließend an einen Wendkreis mit einem Radius von 9,0 m anschließt. Davon abzweigend befinden sich zwischen den Bauparzellen 5 und 7 sowie den Parzellen 7 und 10 je eine Stichstraße mit einer Länge von rd. 15,0 m bzw. 25,0 m.

Südlich an den Wendkreis schließt zwischen den Bauparzellen 4 und 5 ein Fußweg an. Der Fußweg verläuft auf ca. 70,0 m Länge um die Parzelle 4 herum und schließt am westlichen Rand des Plangebietes auf den bestehenden Fußweg (Verbindung zwischen Philosophenweg und Lendershäuser Straße) an. Die Breite des geplanten Fußweges beträgt entsprechend des bestehenden Weges 1,0 m, lediglich zwischen den Bauparzellen 4 und 5 ist eine Breite von 3,0 m vorgesehen.

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen und Carports nicht angerechnet wird. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Als mögliche Konfliktstelle im Bereich der Einmündung der Planstraße auf die Kreisstraße sieht die Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Haßberge die nördlich der Bauparzelle 1 angrenzende ehemalige Bushaldebucht. Demnach ist die Bushaldebucht in Abstimmung mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Haßberge im Zuge der Erschließungsplanung des Baugebietes zurückzubauen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Hofheim i.UFr. angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Geltungsbereich aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Entwässerung:

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Hofheimer Altstadt, gelegen zwischen Lendershäuser Straße, Bahnhofstraße und Philosophenweg. Das Plangebiet liegt somit innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Hofheim i. UFr. und ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben. Die Stadt Hofheim i. UFr. verfügt in diesem innerörtlichen Bereich lediglich über eine Mischwasserkanalisation, an die bereits die umgebende Bebauung angeschlossen ist. Da es sich bei dem Baugebiet lediglich um eine kleinere Fläche handelt, soll die Entwässerung entsprechend in einem Mischsystem erfolgen. Hierzu wird das Baugebiet auf den bereits vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Lendershäuser Straße angeschlossen. Entsprechend einer Überprüfung des Ing.-

Büro „Hossfeld & Fischer“ (E-Mail vom 13.07.2017) ist ein Anschluss des Plangebietes laut Entwurfsplanung der Gesamtkanalisation der Stadt Hofheim i.UFr. im Mischsystem möglich. Der Versiegelungsgrad wurde mit 50% angesetzt. Der Anschluss an den bereits ausgebauten Kanal DN 1500 ist in der Haltung zwischen Schacht 100.24 und 100.23 durchführbar.

Darüber hinaus schneidet aus südlicher Richtung vom Flurstück 1697 her kommend ein bestehender Mischwasserkanal das Plangebiet im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1695. Der Kanal mündet außerhalb des Plangebietes im Bereich des Grundstückes Fl.Nr.1639 in die Lendershäuser Straße. Dieser Kanal ist im Zuge der Erschließungsplanung auf den neu zu errichtenden Mischwasserkanal des Plangebietes, im Bereich der Planstraße anzuschließen. Hierzu soll der Kanal über eine öffentliche Grünfläche zwischen den Bauparzellen 8 und 9 in die Planstraße geführt werden. Die hierzu auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 1697 bzw. 1639 notwendigen Verlegungsarbeiten sind in der Erschließungsplanung rechtzeitig mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abzustimmen.

Eine weitere Mischwasserleitung, zur Anbindung einer Lagerhalle auf den geplanten Mischwasserkanal, soll vom südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1691 aus kommenden (Standort Lagerhalle), über das Grundstück Fl.Nr. 1686 geführt werden und zwischen den Bauparzellen 4 und 5 auf die neu zu errichtende Kanalisation angeschlossen werden. Entsprechend einer Überprüfung des Ing.-Büro „Hossfeld & Fischer“ (E-Mail vom 18.07.2017) ist ein Anschluss der Lagerhalle mit einer Dachfläche von ca. 500 m² in Bezug auf die Gesamteinzugsgebietsfläche als gering zu betrachten und kann an den Kanal in der Lendershäuser Straße angeschlossen werden. Die hierzu auf den Grundstücken Fl.Nr. 1686 und 1691 notwendigen Verlegungsarbeiten sind in der Erschließungsplanung rechtzeitig mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abzustimmen.

Telekommunikation:

Auf der geplanten Zufahrt Planstraße / Lendershäuser Straße steht ein Leitungsmast der Deutschen Telekom GmbH. Von hier aus verlaufen abzweigend zwei oberirdische Telekommunikationsleitungen. Die erste Leitung dient als Hausanschluss zum Grundstück Fl.Nr. 1639. Die zweite Leitung verläuft im Bereich der Bauparzellen 1, 2, 3 und 4. Hierzu stehen insgesamt drei Holzmasten auf den Bauparzellen 1, 2 und 3, jeweils an der Grenze des Geltungsbereichs zum benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1647. Die Leitungstrasse verlässt das Plangebiet östlich der Bauparzelle 4 und reicht bis zum Grundstück Fl.Nr. 1687 (Philosophenweg 1). Die notwendige Verlegung der Leitungen ist rechtzeitig zusammen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in der Erschließungsplanung abzustimmen. Hierzu wurde vorab mit E-Mail vom 14.07.2017 folgende Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH abgegeben:

- *Das Haus Philosophenweg 1 kann so umgebaut werden, dass die Abspannung vom Grundstück Fl.Nr. 1647 Richtung Philosophenweg wegfällt.*
- *Die Abspannungen zu den Grundstücken Fl.Nr. 1639 und 1647 können technisch sicher umgebaut werden. Wie dies realisiert wird, muss entschieden werden, wenn klar ist, wann und wie das Neubaugebiet erschlossen wird*

Elektrische Versorgung:

Im östlichen Bereich des Plangebietes (Bauparzellen 1 und 2) verläuft eine unterirdische Niederspannungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Sie dient als Hausanschluss für das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1647. Die notwendige Verlegung der Leitungen ist rechtzeitig zusammen mit der Bayernwerk AG in der Erschließungsplanung abzustimmen. Hierzu wurde vorab mit Schreiben vom 20.07.2017 eine mögliche Umlegungstrasse durch die Bayernwerk Netz GmbH aufgezeigt, die in den Planteil aufgenommen wurde.

Westlich vom Plangebiet verläuft oberirdisch in ca. 30,0 m Abstand zum Geltungsbereich des Plangebietes eine 110-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Deren Schutzzonenbereich beträgt 15,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Abfallentsorgung:

Die Müllabfuhr ist zentral über den Landkreis geregelt. Der anfallende Abfall wird von einem privaten Unternehmen zur Kreismülldeponie verbracht.

4. Planungsstruktur

Die Grundstücksgrößen der Wohngebietsausweisung (WA) orientieren sich mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 700 m² für eine Einzelhausbebauung an den heutigen Erfahrungswerten. Dabei sind die Baufelder so angelegt, dass die Mehrheit der geplanten Grundstücke eine Größe zwischen 600 m² und 800 m² aufweist. Einige entsprechend kleiner bzw. größer geplante Grundstücksabmessungen ergänzen dieses Spektrum.

Die geplante Bebauung kann mit mind. 11 Einfamilienhäusern, bei einer durchschnittlichen Belegung von drei Personen je Gebäude, Siedlungsraum für rd. 33 Personen bieten.

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

| Geltungsbereich | Fläche | in % ¹ |
|---|----------------------------|-------------------|
| Größe des Geltungsbereiches | 0,9 ha | 100,00 % |
| = Bruttobaupfläche | 9.070 m² | 100,00 % |
| ./. Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen (geplant) | 326 m ² | 3,59 % |
| ./. Verkehrsflächen - Mischverkehrsflächen (geplant) | 862 m ² | 9,50 % |
| ./. Verkehrsflächen - Fußweg (geplant) | 109 m ² | 1,20 % |
| ./. Verkehrsflächen - Fußweg (bestand) | 41 m ² | 0,45 % |
| ./. öffentliche Grünflächen (geplant) | 57 m ² | 0,63 % |
| ∑ Nettobaupfläche (entspricht den Bauparzellen) | 7.675 m² | 84,62 % |
| ./. Nicht überbaubare Fläche (priv. Grün- und Freifläche) | 2.821 m ² | 31,10 % |
| ∑ Überbaubare Fläche (entspricht den Baufeldern) | 4.854 m² | 53,52 % |

¹ Die prozentualen Werte beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches.

6. Grünordnerische Belange

Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebiets dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Ziel ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu vermeiden (Vermeidungsmaßnahmen) und zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen), um so eine möglichst umweltverträgliche Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung zu realisieren.

Für den Bebauungsplan "An der Lendershäuser Straße" wird keine separate Begründung zum Grünordnungsplan verfasst. Stattdessen werden die grünordnerischen Belange in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Da das geplante Baugebiet nach allen Seiten von bestehender Bebauung bzw. Verkehrsflächen umgeben ist, kann auf eine Eingrünung des Gebietes auf öffentlichem Grund verzichtet werden. Aufgrund der Lage innerorts und der geringen Größe des Baugebietes, sind zugunsten der Grundstücksgößen keine großen öffentlichen Grünflächen angedacht, sodass sich die Durchgrünung des Baugebietes auf die privaten Gärten beschränken wird. Grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind von der Gemeinde nicht gewünscht.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden, die im Kapitel 9.3 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Allerdings gelten bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m², Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit müssen keine Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen werden und die Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

In den Gartenanlagen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind aber insgesamt ca. 30 Einzelbäume und ca. 80 m² Heckenstrukturen, die nach Art. 16 BayNatschG geschützt sind, zu entfernen. Ein Großteil dieser Gehölze wurde im Vorfeld bereits gerodet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge ist als Ausgleich für die geschützten Bestände eine Ersatzpflanzung im gleichen Umfang, also 30 Einzelbäume und 80 m² Hecke, auf städtischen Flä-

chen am Ortsrandbereich von Hofheim oder besser noch in der freien Natur vorzusehen. Die Flächen für die Ersatzpflanzungen und die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und spätestens im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen.

7. Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

Zur Beachtung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurde eine Potentialabschätzung anhand der Lebensraumausstattung des Plangebietes durchgeführt.

Im zentralen Bereich stellt sich das Plangebiet als mäßig extensiv genutzte, artenreiche Wiesenfläche dar, die in Teilbereichen dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachlandmähwiesen“ entsprechen kann. Hier sind auch Bestände des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) vorhanden. Der südliche und östliche Bereich ist von Gartennutzung geprägt. In den Gartenanlagen befinden bzw. befanden sich nach Art. 16 BayNatschG geschützte Hecken- und Gehölzbestände (ca. 30 Einzelbäume und ca. 80 m² Hecken). Im Zuge einer vorgezogenen Baufeldfreimachung wurde ein Großteil der Gehölzbestände bereits entfernt. Vereinzelt befinden sich aber noch kleine Sträucher / Gebüsche und einzelne Bäume auf der südlichen Fläche.

Die Wiesenflächen können potentiell von bodenbrütenden Vogelarten zum Anlegen von Nestern genutzt werden. Allerdings ist das Störungspotential aufgrund der umgebenden Bebauung und Verkehrsflächen als sehr hoch einzuschätzen. Da die artenreichen Wiesenflächen im zentralen Bereich (Flur-Nr. 1644 und 1695 Gemarkung Hofheim i.UFr.) auch Bestände des Großen Wiesenknopfes, der Eiablage- und Futterpflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*), aufweisen, sind diese Flächen potentiell auch als Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling geeignet. Eine faunistische Begehung der Fläche fand nicht statt, sodass im Sinne einer worst-case Betrachtung von einem potentiellen Vorkommen der Art im Plangebiet ausgegangen wird.

Die verbleibenden kleinen Gehölze im südlichen Bereich der Fläche stellen einen potentiellen Lebensraum und Brutplatz für gehölz- und freibrütende Vogelarten dar. Für Höhlenbrüter sind keine geeigneten Strukturen, wie ältere Bäume mit Baumhöhlen oder -spalten, vorhanden. Auch für Zauneidechsen stellt die Wiesenfläche mit ihrer hohen Vegetationsschicht keine geeignete Lebensraumausstattung dar. Es gibt weder offene, grabbare Bodenstellen, noch geeignete Strukturen wie Totholz- oder Steinhäufen zum Sonnen oder Verstecken, sodass ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht erwartet wird.

Finden die Baumaßnahmen und Erschließungsarbeiten während der störungsempfindlichen Brut- und Fortpflanzungszeit statt, können brütende Vogelarten sowie ihre Entwicklungsformen gestört oder getötet werden. Bei Einhaltung der unter Kapitel 8.5 genannten Vermeidungsmaßnahmen zur Beschränkung der Bauzeit für Boden- und Gehölzbrüter können erhebliche Beeinträchtigungen aus-

geschlossen werden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt. Da auch von einem potentiellen Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf der zentralen Wiesenfläche ausgegangen werden muss, ist eine Schädigung oder Tötung der Falter oder der Raupen nicht ausgeschlossen. Um das Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG nicht zu erfüllen, ist die zentrale Wiesenfläche (Flur-Nr. 1644 und 1695) im Geltungsbereich ab März eines Jahres regelmäßig (alle 2 – 3 Wochen) zu mähen (vgl. Maßnahme V 3 unter Kapitel 8.5). So kann ein Aufwuchs des Großen Wiesenknopfes verhindert werden und die Falter können keine neuen Eier in der Wirtspflanze ablegen. Die Baufeldräumung darf dann erst ab Ende der Falterflugzeit, d.h. frühestens ab Mitte August, erfolgen, sodass eine Schädigung ausgeschlossen wird.

Durch den Bau von Wohnhäusern und Verkehrsflächen können potentielle Brutstätten von Bodenbrütern sowie Gehölz- und Freibrütern dauerhaft zerstört werden. Da die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Brutvögel als gering eingeschätzt wird und im Umfeld von Hofheim noch ausreichend Wiesenflächen bzw. Gehölze als Brutstätten zur Verfügung stehen, wird davon ausgegangen, dass die Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Zudem gehen durch das Bauvorhaben ca. 5.958 m² an potentiellen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling verloren. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist der Lebensraumverlust durch die Aufwertung von Ersatzflächen (siehe Maßnahme CEF 1 unter Kapitel 8.6) im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Als Ersatzflächen sind Wiesenflächen in der Umgebung von Hofheim, die nicht zu nass und nicht zu trocken sein dürfen und bereits Bestände des Großen Wiesenknopfes aufweisen, geeignet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen und auf ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes geprüft. Auf allen Flächen konnte die Wirtspflanze nachgewiesen werden, sodass eine Eignung gegeben ist. Bei der Teilfläche von Flur-Nr. 558 Gemarkung Hofheim i.UFr. handelt es sich um eine ca. 1.512 m² großen Restfläche einer Wiesenfläche am nördlichen Rand von Hofheim, die bereits als Ausgleich für *Maculinea nausithos* genutzt wird. Die drei Flurstücke 346/1, 352/2 und 419/2 Gemarkung Ostheim sind Gewässerrandstreifen entlang der Aurach, die sich südlich der Kläranlage von Hofheim bzw. nördlich der B303 befinden. Aufwertbar und als Ausgleichsflächen festgesetzt sind hier nur die artenreichen Wiesenflächen, die gewässerbegleitenden Gehölze und Hochstaudenfluren entlang der Aurach wurden ausgespart. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine extensive Bewirtschaftung der Ersatzflächen mit auf den Wiesenknopf-Ameisenbläuling angepassten Mahdregime (zweischürige Mahd mit ersten Schnitt bis zum 15.06. und zweiten Schnitt ab dem 15.09.) vorzusehen. Dabei ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Bei fachgerechter Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätten des Ameisenbläulings im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

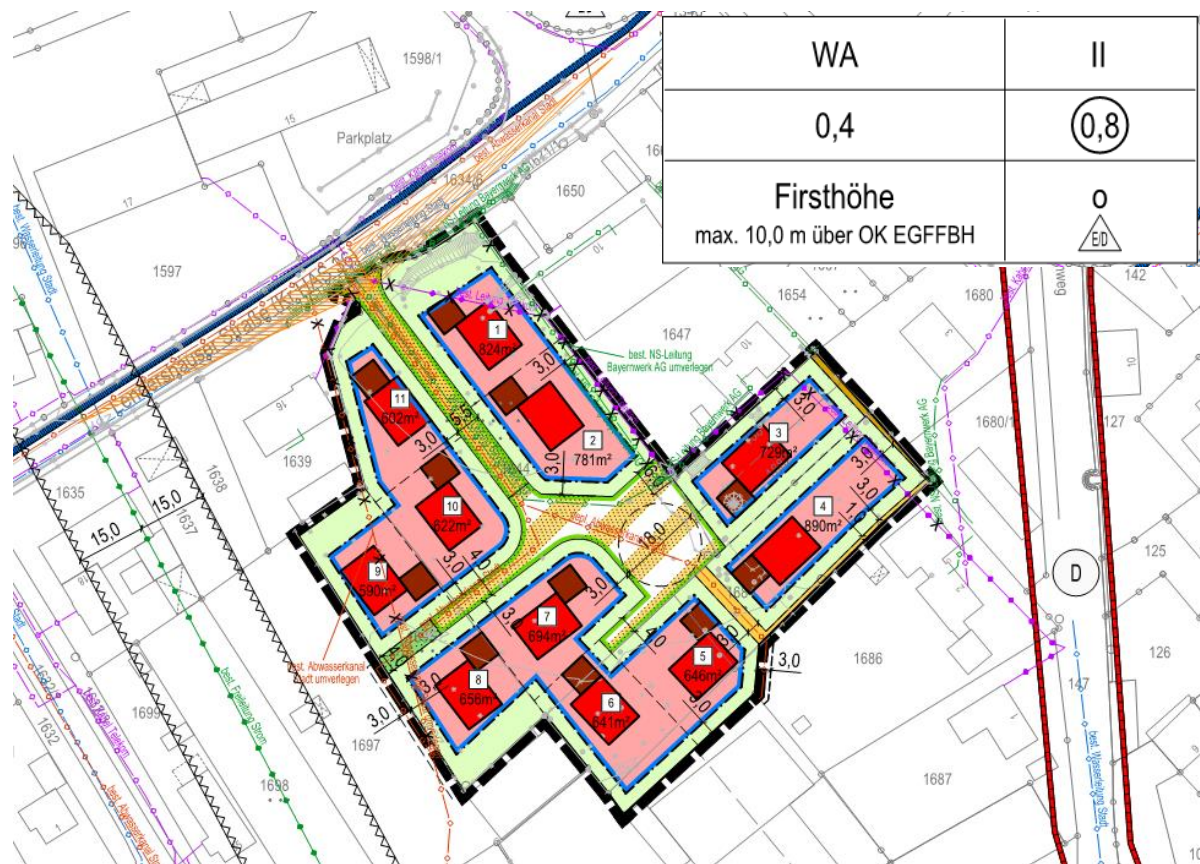


Abbildung 7: Bebauungsplan „Lendershäuser Straße“, Planteil mit Nutzungsschablone

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entsprechend §4 BauNVO festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Es dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden, um eine optimale optische Einfügung des Neubaugebiets in die umgebende Bebauung zu ermöglichen. Dabei gilt eine max. Firsthöhe von 10,0 m. Als Bezug gilt die Oberkante Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (OK EGFFBH). Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss ist bis max. 30 cm über der Oberkante der gegenüberliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) zulässig.

8.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die max. Anzahl von Wohneinheiten wird auf 2 WE je Einzelhaus festgesetzt.

Die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

8.4 Nebenanlagen, Garagen

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.

Es wird empfohlen Garagen und Carports dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzugleichen.

Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garageneinfahrten, Hofflächen und sonstigen Flächen ist untersagt.

8.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

V 1 Bauzeitbeschränkung Gehölz- und Freibrüter

Zum Schutz gehölz- und freibrütender Vogelarten sind ggf. notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

V 2 Bauzeitbeschränkung Bodenbrüter

Die Baufeldräumung (Abtrag der gewachsenen Bodendecke) hat zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln, also ausschließlich vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Grünland ab Anfang März bis zum Baubeginn im 4-wöchigen Rhythmus zu mähen und somit für Brutvögel unattraktiv zu gestalten.

V 3 Vergrämung Wiesenknopf-Ameisenbläulinge

Vor Baubeginn ist die Wiesenfläche im Geltungsbereich ab März regelmäßig (alle 2 - 3 Wochen) zu mähen, um einen Aufwuchs des Großen Wiesenknopfes, der Wirtspflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, zu verhindern. So können die Falter keine neuen Eier in die Wirtspflanzen ablegen. Die Baufeldräumung darf erst ab Ende der Falterflugzeit, d.h. frühestens ab Mitte August, erfolgen.

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

CEF 1 Anlage von Ersatzhabitaten für Ameisenbläulinge

Durch das Bauvorhaben gehen ca. 5.958 m² an potentiellen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) verloren. Um den Verlust im Verhältnis 1:1 zu kompensieren, sind geeignete Wiesenflächen in der Umgebung von Hofheim, die bereits Bestände des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) als Eiablage- und Futterpflanze aufweisen, für den Wiesenknopf-Ameisenbläuling entsprechend aufzuwerten.

Folgende Wiesenflächen werden als Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Teilfläche von Flur-Nr. 558 Gemarkung Hofheim i.UFr.: ca. 1.512 m² große Restfläche einer Wiesenfläche, die bereits als Ausgleichsfläche für *Maculinea nausithos* genutzt wird
- Teilfläche von Flur-Nr. 346/1 Gemarkung Ostheim: ca. 2.500 m² großer Gewässerrandstreifen entlang der Aurach, direkt südlich der Kläranlage von Hofheim
- Teilfläche von Flur-Nr. 352/2 Gemarkung Ostheim: ca. 1.317 m² großer Gewässerrandstreifen entlang der Aurach, ca. 400 m südlich der Kläranlage von Hofheim
- Teilfläche von Flur-Nr. 419/2 Gemarkung Ostheim: ca. 627m² großer Gewässerrandstreifen entlang der Aurach, nördlich der B303

Die genannten Flächen sind als *Maculinea*-Ausgleichsflächen wie folgt zu nutzen:

- extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen durch zweischürige Mahd, mit einem ersten Schnitt bis zum 15.06. und einem zweiten Schnitt ab dem 15.09. eines Jahres
- das Mähgut ist abzufahren
- Verzicht auf Dünge- oder Pflanzenschutzmittel
- die fachgerechte Bewirtschaftung der Flächen ist durch Pacht- oder Nutzungsverträge gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen

Der unteren Naturschutzbehörde sind die Nutzungsverträge mit den Landwirten, welche die vier festgesetzten Ausgleichsflächen nutzen, spätestens bis zum 31.03. im Jahr der ersten Erschließung vorzulegen. Die Ausgleichsflächen sind von diesem Jahr an auf Dauer des Eingriffs entsprechend zu nutzen.

9. Hinweise

9.1 Immissionsschutz

Durch das Ing.-Büro IBAS wurde eine Schalltechnische Untersuchung i.d.F vom 22.03.2018 angefertigt. Das Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 1 bei. Darin finden sich unter dem Pkt. „7. Zusammenfassung“ folgende Ergebnisse:

„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass zur Tagzeit durch den einwirkenden Straßenverkehrslärm an einzelnen Fassadenabschnitten lediglich punktuelle Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 1 dB zu erwarten sind.

Der höher liegende und im Rahmen der Abwägung häufig noch als zulässig erachtete Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet wird an allen Fassadenabschnitten sicher eingehalten.

Die durch den Gewerbelärm zur Tagzeit resultierenden Beurteilungspegel halten die Orientierungswerte gem. DIN 18005 ein, bzw. unterschreiten diese an allen Fassadenabschnitten.

Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl durch den Straßenverkehrslärm als auch den einwirkenden Gewerbelärm sicher eingehalten bzw. unterschritten.

Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Anforderungen der "Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln", insbesondere gemäß DIN 4109, nicht erforderlich.“

9.2 Bodenbeschaffenheit und Grundwasserspiegel

Für das Plangebiet liegt kein Bodengrundgutachten vor. Demnach sind die Lage des Grundwasserspiegels sowie die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Es ist daher unerlässlich, die Untergrundverhältnisse für jedes Bauvorhaben mittels Bohrung zu erkunden.

Vorsorglich wird empfohlen bei Gebäuden, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser zu ergreifen (z.B. „weiße Wanne“).

10. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Lendershäuser Straße" Hofheim i.UFr. beschlossen. Der Stadtrat hat sich für eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat am 18.07.2017 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 31.07.2017 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.10.2017.

Am 16.10.2018 hat der Stadtrat die Billigung und erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 08.10.2018 beschlossen. Dieser wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.11.2018 bis 26.11.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 22.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.10.2018

Am 13.12.2018 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.12.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT
Raiffeisenstraße 3
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 13.12.2018



Markus Schlichting
M.Sc. Urbanistik
Abteilung Städtebau