



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zum Entwurf vom 30. Juli 2018

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.37.05
Projekt: vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Gemeinde:

Stadt Hofheim i.Ufr.

Landkreis:

Haßberge

Vorhabensträger:

Stadt Hofheim i.Ufr.

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE.....	3
1.3. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRANBINDUNG.....	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	4
3.3. SCHUTZZONEN	4
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/DENKMALSCHUTZ.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	5
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
5.3. TOPOGRAPHIE	5
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE	6
5.6. VEGETATION	6
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN	6
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
6.1. FLÄCHENBILANZ	7
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	7
7. VERKEHRSKONZEPTION	7
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	7
8.1. LAUBBÄUME	8
8.2. STRÄUCHER	8
8.3. ZIERSTRÄUCHER	8
8.4. RANKPFLANZEN	8
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
10.1. ENTWÄSSERUNG	9
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON.....	9
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	10
10.4. BODENORDNUNG	10
11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	11
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	11
11.2.1. Immissionsschutz.....	11
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz	11
11.2.3. Landwirtschaft.....	12
11.2.4. Luftreinhalung.....	12
11.3. WIRTSCHAFT	12
11.4. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	12

12. ENTWURFSVERFASSEN 13

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Stadt Hofheim liegt im Norden des Landkreises Haßberge, etwa zwölf Kilometer von der Kreisstadt Haßfurt entfernt. Das Zentrum liegt auf einer Höhe von rund 265 Metern über NHN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort, den Pfarrdörfern Lendershausen und Rügheim, den Kirchdörfern Eichelsdorf, Goßmannsdorf, Manau und Reckertshausen, dem Dorf Sulzbach sowie aus weiteren Weilern und Einzeln.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Fläche der Stadt umfasst 56,36 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 5.126 am 31. Dezember 2017. Die Einwohnerzahl fiel von 5.280 am 27. Mai 1970 auf 5.007 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl auf 5.009 am 31. Dezember 1991, 5.218 am 31. Dezember 1995 und 5.293 am 31. Dezember 1999. Anschließend gingen die Einwohnerzahlen zurück auf 5.217 am 31. Dezember 2003, 5.176 am 31. Dezember 2006 und 5.007 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 91 Einwohnern pro km² (Landkreis Haßberge 88, Regierungsbezirk Unterfranken 154, Freistaat Bayern 184).

Die Gemeinde versucht, in den nächsten Jahren die Bevölkerungsentwicklung mit der behutsamen Ausweisung neuer Baugebiete und mit aktiver Wohnbaupolitik zu stabilisieren.

1.3. Überörtliche Verkehrsanbindung

Hofheim ist nicht mehr an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden; die Strecke Haßfurt-Hofheim (Hofheimerle) wurde 1995 stillgelegt und abgebaut. Der nächstgelegene Bahnhof mit Personenverkehr findet sich in Haßfurt in einer Entfernung von rund zwölf Kilometern (Bahnstrecke Bamberg-Rottendorf). Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Straßeverkehrsanbindung ist die Bundesstraße B 303 Schweinfurt - Schirnding. Weitere wichtige Straßen sind die Staatsstraßen St 2275 Mellrichstadt – Gerolzhofen und St 2281 Poppenlauer – Kottendorf sowie die Kreisstraßen HAS 7 Großmannsdorf – Uchenhofen, HAS 36 Happertshausen – Hofheim, HAS 40 Hofheim – Burgpreppach und HAS 46 Hofheim - Gereuth.

2. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt auch für die Änderungen von Bauleitplänen.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für den Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m².

Gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2009 besteht kein Handlungsbedarf zum Ausbau des Lebensmittelangebots. Es handelt sich im vorliegenden Fall auch nicht um einen Ausbau des Angebots, sondern eine Verlagerung des bestehenden Nettomarktes Rügheimer Straße 18 in die Industriestraße 17.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und der Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzflächen kann daher grundsätzlich abgesehen werden.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Haßberge, in welcher ausgeführt wurde, dass zumindest Teilflächen des östlichen, unbebauten Bereiches den Charakter einer mageren Flachlandmähwiese besäßen, wurde eine Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz durchgeführt (Untersuchung des Büros Landschaftsplanung Kraus vom 3. August 2018). Die Ergebnisse der Prüfung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Bereich um Hofheim gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. In diesen Gebieten sollen bestehende Raumnutzungskonflikte abgebaut und neue verhindert werden; der Erhaltung und strukturellen Verbesserung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe kommt besondere Bedeutung zu; die Verkehrsverhältnisse sollen verbessert werden; außerdem soll bei der siedlungsmäßigen und infrastrukturellen Entwicklung eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften erfolgen.

Gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wird der Standort als städtebaulich integriert im Sinne von Ziel 5.3.2. des LEP bewertet. Die Verkaufsfläche bleibt im zulässigen Bereich gemäß Ziel 5.3.1. LEP. Die Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Gemäß Regionalplan für die Planungsregion Main-Rhön (3) gehört Hofheim zum Mittelbereich Haßfurt.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Bundorf, die Märkte Maroldsweisach und Burgpreppach, die Stadt Königsberg i.Bayern sowie die Gemeinden Riedbach und Aidhausen, alle Landkreis Haßberge.

3.2. Fachplanungen

Für die Stadt Hofheim liegt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2013 sowie ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 vor.

3.3. Schutzzonen

Die Schutzzone der 110-kV-Freileitung ist in den Planunterlagen eingetragen.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen/Denkmalschutz

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Das Planungsgebiet liegt größtenteils im Bereich des Bodendenkmals Siedlung Nr. 134162, D-6-5829-0003 Freilandstation des Mittel- bis Spätpaläolithikums, Siedlung der Hallstattzeit und der jüngeren Latenezeit. Für das Vorhaben wurde eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt und erteilt. Entsprechende Sondagen in den unbebauten Bereichen wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Baugebiet liegt etwa 600 Meter südwestlich des Ortskerns von Hofheim.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf allen Seiten von gewerblicher Bebauung begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt flach gelagert auf einem Höhenrücken zwischen den Tälern von Nassach im Westen und Aurach im Osten auf einer Höhe von rund 265 Metern über NHN.

Derzeit werden die Flächen gewerblich genutzt.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Die Temperaturmittel betragen im kältesten Monat Januar um -1 °C , im Sommermonat Juli um $+18\text{ °C}$. Der Jahrestemperaturdurchschnitt liegt bei rund $+8,5\text{ °C}$.

5.5. Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Etwa 80 Meter südöstlich des Gebiets befindet sich ein Teich, etwa 400 Meter östlich ein namenloser Graben zur Aurach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb der wassersensiblen Bereiche von Nassach und Aurach.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Derzeit werden die Flächen gewerblich genutzt und sind zum großen Teil versiegelt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Die 2.115 m^2 große Wiese im Osten des Planungsgebiets stellt aufgrund ihrer Artenzusammensetzung einen geschützten FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachlandmähwiese dar und ist flächengleich auszugleichen.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Hofheim und das Planungsgebiet liegen im Naturraum Grabfeldgau (138).

Geologisch stehen Schichten des Unteren Keuper an. Dieser besteht aus einer Wechselfolge von grauen oder ockerfarbenen Kalk- und Dolomitsteinen, feinkörnigen Sandsteinen, grauen Tonen und gelben Mergeln. Manche Bereiche können auch mit periglazialen Lößlehm überdeckt sein.

Für die betreffenden Flächen bestehen keine Einträge im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Boden-Schutzgesetz (BayBodSchG).

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden sein, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

Das Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass bei allen Erdarbeiten die einschlägigen Vorschriften und Normen zu beachten sind. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als acht Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) ortsnah zu verwenden. Die vorgesehenen Stellplätze sollten vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nummer 1757 der Gemarkung Hofheim.

Auf dem Grundstück befinden sich gewerbliche Gebäude die im Zuge der Umsetzung der Planung abgebrochen werden.

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Sondergebiet:	4.790 m ²
Verkehrsfläche:	90 m ²
private Grünfläche:	560 m ²
Summe :	5.440 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit zugehörigen privaten Verkehrsflächen sowie Flächen für die Eingrünung ausgewiesen. Der Standort kann als städtebaulich integriert angesehen werden, der Bereich ist von gewerblichen Bauflächen umgeben.

7. Verkehrskonzeption

Das Planungsgebiet ist über die Industriestraße direkt an die leistungsfähige Staatsstraße St 2275 angebunden. Wohnbereiche werden somit nicht beeinträchtigt. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt im Osten, die Anlieferung im Westen.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Gemäß den Planeintragungen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

Zu pflanzen ist je 500 m² Grundfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Bepflanzung, die im Plan dargestellt ist, wird angerechnet. Bei allen Pflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden.

8.1. Laubbäume

Eberesche, Vogelbeerbaum	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche, Weißbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Salweide	(Salix caprea)
Silberpappel	(Populus alba)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche, Sommereiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogelkirsche, Süßkirsche	(Prunus avium)
Walnuss	(Juglans regia)

8.2. Sträucher

Faulbaum	(Frangula alnus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Ohrweide	(Salix aurita)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)

8.3. Ziersträucher

Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)
Duftender Pfeifenstrauch	(Philadelphus virginales)
Edelflieder	(Syringa)
Feuerdorn	(Pyracantha)
Gefüllter Schneeball	(Viburnum opulus sterile)
Hoher Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Kolkwitzie	(Kolkwitzia amabilis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Kupferfelsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Weigelia	(Weigela)

8.4. Rankpflanzen

Blauregen	(Wisteria sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Geißblatt	(Lonicera spec.)

Hopfen	(Humulus lupulus)
Kletterrosen	(Rosa)
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)
Waldrebe	(Clematis)
Wilder Wein	(Parthenocissus)

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Sondergebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl
Geschossfläche
Höhe baulicher Anlagen
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen
 - 2.4. Weitere Festsetzungen
private Grünflächen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird gesammelt in die städtische Kanalisation eingeleitet und der Kläranlage zugeführt. Der Anschluss erfolgt an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Industriestraße.

Das Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Es ist zu überprüfen, ob die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung auf die angeschlossen werden soll (Trennsystem), auch für das jetzige Vorhaben noch ausreicht oder angepasst werden muss.

Sofern Gebäude über eine Wärmepumpe beheizt werden sollen, die Wärme aus dem Grundwasser entnimmt, besteht eine wasserrechtliche Anzeige- und Erlaubnispflicht.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Sie erfolgt durch die Stadt Hofheim.

Die Löschwasserversorgung von 96 m³ über zwei Stunden über das öffentliche Netz kann ebenfalls sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.

Im Planungsgebiet verläuft ein Niederspannungskabel des Bayernwerks. Der Schutzzonenbereich beträgt je einen Meter beiderseits der Leitungachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50 Meter zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 50 cm beiderseits der Trassenachse.

Östlich des Planungsgebietes verläuft die 110-kV-Freileitung Haßfurt-Kleinbardorf. Die Baubeschränkungszone beträgt je 19 Meter beiderseits der Leitungachse.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben in der Baubeschränkungszone sind dem Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. In den Plänen ist die Höhe der Bodenplatte über NN anzugeben. Die Dachhaut von Gebäuden muss in harter, feuerhemmender Bedachung ausgeführt werden. Antennen- oder Blitzschutzanlagen sowie Fahnenmasten oder Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen von einem anerkannten Fachmann errichtet und mit dem Bayernwerk abgestimmt werden. Zäune sind aus isolierenden oder nicht leitenden Werkstoffen aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.

Bei Anpflanzungen im Schutzzonenbereich dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,50 Metern verwendet werden. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eis- und Schneeklumpen von den Leiterseilen abfallen. Unter Umständen muss auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingte Schäden wird keine Haftung übernommen.

In der Baubeschränkungszone darf weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind solche Geländeneuveränderungen unvermeidbar, so ist eine Zustimmung des Bayernwerks erforderlich. Die Lagerung von stark brennbaren oder explosiven Stoffen in der Baubeschränkungszone ist nicht gestattet.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen, Baggern oder Baumaschinen ist in jedem Fall mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit dem Bayernwerk abzustimmen.

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH ist vorhanden. Am Rande des Planungsgebietes verläuft eine Erdgasleitung. Der Schutzzonenbereich beträgt je einen Meter beiderseits der Leitungachse.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist vorhanden. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom ist rechtzeitig über die Erschließung des Baugebiets zu unterrichten, damit bestehende Kabel gesichert und gegebenenfalls umgelegt werden können.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch den Landkreis Haßberge.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf die Hinweise in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

Da sich der Planungsbereich in einem Gewerbegebiet befindet, wird davon ausgegangen, dass Belange des Immissionsschutzes nicht berührt werden. Die Warenanlieferung erfolgt im Westen, während sich bestehende Wohngebäude südlich des Bauvorhabens, also von der Anlieferung abgewandt, befinden.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Es erfolgt allerdings zusätzliche Flächenversiegelung.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Haßberge, in welcher ausgeführt wurde, dass zumindest Teilflächen des östlichen, unbebauten Bereiches den Charakter einer mageren Flachlandmähwiese besäßen, wurde eine Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz durchgeführt (Untersuchung des Büros Landschaftsplanung Kraus vom 3. August 2018). Die Ergebnisse der Prüfung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen Bestände und Strukturen im Geltungsbereich sowie der Vorbelastungen des Gebiets die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für prüfrelevante Arten im Sinne des Artenschutzes nicht zu erwarten ist.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht notwendig.

Die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Die 2.115 m² große Wiese im Osten des Planungsgebiets stellt aufgrund ihrer Artenzusammensetzung einen geschützten FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachlandmähwiese dar und ist flächengleich auszugleichen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Die Grundstücke Flur-Nummer 766, Gemarkung Ostheim, entlang der östlichen Grenze auf einer Fläche von 705 m² sowie die Flur-Nummer 632 der Gemarkung Junkersdorf, Stadt Königsberg in Bayern, auf einer Fläche von 1.410 m² sind zu einer kräuterreichen, extensiv genutzten Magerwiese zu entwickeln, die dem FFH Lebensraumtyp 6510 entspricht.

Im Einzelnen ist die Fläche bis zum 30. April 2019 mit einer Regelsaatgutmischung RSM 8.1 trockene Standorte mit Saatgut autochthoner Herkunft anzusäen. Der Herkunftsnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor der Einsaat vorzulegen. Die Ausgleichsflächen sind auf Dauer ein- bis zweimal im Jahr ab Mitte Juni zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Eine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Für die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche ist für Flur-Nummer 632, Gemarkung Junkersdorf und Flur-Nummer 766, Gemarkung Ostheim, auf einer Teilfläche von 705 m² entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Haßberge, mit folgendem Inhalt einzutragen und dem Landratsamt durch beglaubigte Urkunde vorzulegen:

„Das Grundstück ist eine Ausgleichsfläche im Sinne von § 15 BNatSchG für einen Eingriff in den natürlichen Lebensraumtyp 6510 der FFH-Richtlinie (§ 19 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 19 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG) durch die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs auf dem Grundstück Flur-Nummer 1757 der Gemarkung Hofheim. Dem Eigentümer, Pächter oder Nutzungsberechtigten ist es untersagt, die Fläche anders als nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zu nutzen oder zu bewirtschaften: Ansaat der Ackerfläche mit einer Regelsaatgutmischung RSM 8.1 trockene Standorte mit Saatgut autochthoner Herkunft. Mahd der Wiese ein- bis zweimal im Jahr ab Mitte Juni, Abfuhr des Mähgutes. Keine Anwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln. Die Fläche dient Naturschutzzwecken.“

Weiterhin ist der Unteren Naturschutzbehörde der Pflegevertrag zwischen Bauherrn und dem Eigentümer und Bewirtschafter der Fläche vorzulegen.

11.2.3. Landwirtschaft

Ammoniak-, Geruchs- und Staubemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind hinzunehmen.

11.2.4. Luftreinhaltung

Beim Bau sind alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

11.3. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden berührt weil ein Standort für ein Einzelhandelsprojekt ausgewiesen wird. Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

11.4. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden durch die Bauleitplanung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

12. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 30. Juli 2018
Aufgestellt: Kronach, im Dezember 2018

Bauleitplanung

Satzung der Stadt Hofheim i.Ufr. über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Stadtrat in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) erlässt die Stadt Hofheim folgende

Satzung:

§ 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, Kronach, in der Fassung vom 30. Januar 2018, geändert am 30. Juli 2018 und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hofheim, den

.....
Wolfgang Borst
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel