

GEMEINDE GROSSBARDORF
LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

**4. ÄNDERUNG UND
ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN**
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**„AM AUHÜGEL“
BEGRÜNDUNG VOM 22.04.2024**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A	4
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1. Vorbemerkungen	4
1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2. Planungsrechtliche Grundlagen	4
2. Rahmenbedingungen	4
2.1. Lage und Beschaffenheit der Erweiterungsfläche	4
2.2. Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan	5
2.3. Altlasten	5
2.4. Denkmalschutz/ -pflege	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	5
4.1. Die Ziele der Landesplanung	5
5. Beschreibung der Planung und der Festsetzungen	6
5.1. Geltungsbereich der Erweiterung	6
5.2. Bestimmung und Nutzungszweck der Teilflächen	6
5.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
5.4. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)	7
5.5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	7
5.6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	7
5.7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
5.8. Sonstige Festsetzungen	8
6. Erschließung	9
6.1. Verkehrliche Erschließung	9
6.2. Stromversorgung	10
6.3. Wasserversorgung und -entsorgung	10
6.4. Wärmeversorgung	10
6.5. Bestehende Versorgungsleitungen	10
7. Immissionsschutz	10
7.1. Schallimmission	10
8. Altlasten	11

9.	Denkmalschutz/-pflege	11
B	GRÜNORDNUNG	12
1.	Unterlagen zur Grünordnung	12
C	VERFAHREN	13
I.	ÄNDERUNGSBESCHLUSS	13
II.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	13
III.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	13
IV.	BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS	19
V.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	19
VI.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	19
VII.	SATZUNGSBESCHLUSS	23

A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Großbardorf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Am Auhügel“. Darüber hinaus sollen auch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes grundlegend überarbeitet werden. In der Sitzung vom 22.05.2023 wurde daher die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen.

Ziel ist es, durch die Erweiterung des Baugebietes den Anfragen nach Bauplätzen nachzukommen. Der Gemeinde stehen weder bebaubare Grundstücke zur Verfügung noch ist gemeindlicher Leerstand vorhanden.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes reglementieren die Grundstückseigentümer sehr stark, was schon in der Vergangenheit zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen und auch Umplanungen der Bauvorhaben zur Folge hatte.

Es wird daher angestrebt, den Umfang der Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und dabei aber auch den Inhalt der Festsetzungen klar zu formulieren.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Auhügel“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Baugebietes und die Änderung der Festsetzungen geschaffen.

In einem Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großbardorf vorgenommen. Die Erweiterungsfläche wird in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) umgewandelt. Damit wird dem Gebot des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB entsprochen.

Rechtsgrundlagen der Planaufstellung sind unter anderem

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Großbardorf
- der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Auhügel“
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZVO)

2. Rahmenbedingungen

2.1. Lage und Beschaffenheit der Erweiterungsfläche

Der Erweiterungsbereich befindet sich südlich des Ortskerns der Gemeinde Großbardorf und grenzt im Osten an das bestehende Baugebiet „Am Auhügel“ (Unterer Auhügel).

Das ca. 0,4 ha große Areal liegt in einer Höhe zwischen 285 und 290 m über NN und wird derzeit als Grünfläche (Kleingärten) genutzt.

Eine detaillierte Beschreibung ist im Umweltbericht enthalten.

2.2. Flächenausweisung und geltende Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Erweiterungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich in einem Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert und aktualisiert. Die Grünfläche wird gemäß §1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in eine Wohnbaufläche (WA) umgewandelt.

2.3. Altlasten

Eine Belastung des Erweiterungsbereiches durch Altlasten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.4. Denkmalschutz/ -pflege

Laut einer Überprüfung auf der Internetseite „Geoportal Bayern - Bayerischer Denkmal - Atlas“ sind keine Bodendenkmäler im Erweiterungsbereich vorhanden.

Hinweise für Bauarbeiten im Boden:

Da die Internetseite jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Erweiterungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und aktualisiert. Die Grünfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche (WA) gemäß §1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen.

4. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

4.1. Die Ziele der Landesplanung

Als ein Ziel wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand vom 01.06.2023) die Innenentwicklung vorhandener Potentiale vorrangig vor der Außenentwicklung festgelegt. Diesem Ziel wird bei der vorliegenden Planung entsprochen, indem ein vorhandenes Wohngebiet durch Inanspruchnahme einer Fläche innerhalb der Ortschaft erweitert wird. Des Weiteren können vorhandene Straßen für die infrastrukturelle Erschließung genutzt werden und profitieren damit von dieser kompakten Siedlungsentwicklung.

5. Beschreibung der Planung und der Festsetzungen

5.1. Geltungsbereich der Erweiterung

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Am Auhügel“ umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und besteht aus den folgenden Flurstücken:

258/2
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269

5.2. Bestimmung und Nutzungszweck der Teilflächen

Die nachfolgenden Flächenangaben beziehen sich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (bestehendes Wohngebiet + Erweiterungsfläche).

Das Plangebiet besteht aus den nachfolgenden Teilflächen (Flächenermittlung mit CAD):

Baugebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit § 1 Abs. 2 BauNVO	
Allgemeines Wohngebiet 1 (nach § 4 BauNVO)	42.838,16 m ²
Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenverkehrsfläche (nach Anlage PlanZV 6.)	5.719,76 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nach Anlage PlanZV 6.3.) mit der Zweckbestimmung Fußweg	209,08 m ²
Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
öffentliche Grünflächen ohne Zweckbestimmung	0 m ²
Summe	48.767,00 m²

5.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das bereits vorhandene Wohngebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung gilt auch für die Erweiterungsfläche, um den Anfragen nach weiteren Bauplätzen in der Gemeinde Großbardorf nachzukommen.

Um die Zweckbestimmung des Wohngebietes zu bewahren, werden folgende Nutzungsarten als unzulässig festgesetzt:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Die unter § 4 Abs. 2 Punkt 3 der BauNVO genannten Anlagen für **gesundheitliche** Zwecke sind demnach zulässig. So kann in einem Wohnhaus z. B. eine Praxis für Physiotherapie eingerichtet werden.

Um darüber hinaus den Betrieb von Ferienzimmern zu ermöglichen, wird die Nutzungsart „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (§4 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen. Alle weiteren Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da durch diese Nutzungsarten die Zweckbestimmung des Wohngebietes nicht gewahrt bleiben würde.

5.4. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung kann nach § 16 BauNVO durch verschiedene Kennwerte festgesetzt werden. In § 17 BauNVO ist folgender Orientierungswert für Obergrenze für den Gebietstyp WA definiert:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,4	1,2

Die Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechen für das allgemeine Wohngebiet diesen Obergrenzen.

Im Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf II + Untergeschoss festgesetzt. Auf diese Weise wird dem allgemeinen Wunsch nach mehr Wohnraum durch z. B. den Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss nachgekommen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage, gemessen von der mittleren Straßenoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße, wird auf 8,50 m begrenzt und entspricht damit der Gebäudehöhe der umgebenden Bebauung.

5.5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Um dem Charakter eines Wohngebiets Rechnung zu tragen und eine Einbindung in die Umgebung zu erreichen, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5.6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen näher bestimmt. Für die Positionierung der Baukörper sollen so wenige Einschränkungen wie nötig gemacht werden, um eine möglichst effiziente Nutzung der Grundstücke unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben z. B. hinsichtlich Abstandsflächen zu ermöglichen.

5.7. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien fest. Die Straßenverkehrsfläche beinhaltet die Zufahrten zum Wohngebiet über die Straßen „Unterer Auhügel“, „Oberer Auhügel“ und „Jahnstraße“.

Der Verbindungsweg zwischen „Unterer Auhügel“ und „Oberer Auhügel“ wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg – dargestellt.

5.8. Sonstige Festsetzungen

Behandlung Niederschlagswasser

Bei der Änderung des Bebauungsplans wird auf einen naturnahen Umgang mit Regenwasser geachtet, um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen. Deshalb kommt der ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers besondere Bedeutung zu.

Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Niederschlagswasser wird so weit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert. Überschüssiges Niederschlagswasser wird nur im Ausnahmefall dem Mischwasserkanal zugeführt.

Um dem Ziel einer ressourcenschonenden Wassernutzung Rechnung zu tragen, kann Niederschlagswasser auch in Zisternen gesammelt werden. Eine entsprechende Empfehlung wird in den Bebauungsplan unter C-HINWEISE mit aufgenommen.

Gestaltung der Gebäude

In der Vergangenheit wurden zahlreiche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Daher sollen durch die Änderung die Festsetzungen „entschlankt“ werden, um hinsichtlich der Wohnbebauung einen größeren Gestaltungsspielraum zuzulassen (siehe hierzu auch Arbeitsblatt „schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete“ von der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren /Arbeitsblatt für die Bauleitplanung Nr. 5).

So wird künftig keine Firstrichtung mehr festgesetzt, sondern eine frei wählbare Stellung der baulichen Anlagen.

Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm-, Pult und Flachdächer festgesetzt.

Der Spielraum für die Dachneigung wird vergrößert und erstreckt sich nun von 0° bis 38°. Auf diese Weise können nun auch Flachdächer realisiert werden.

Die bisher zulässige Dacheindeckung beschränkte sich auf Dachziegel und wird nun um Betondachsteine, Kies und Dachbegrünungen erweitert.

Das Farbspektrum der Dacheindeckungen wird auf Rot, Braun und Grau begrenzt.

Von diesen Festsetzungen bleiben jedoch Anbauten, wie z. B. überdachte Terrassen und Hauseingänge unberührt, um auch hier den Gestaltungsspielraum für die Grundstückseigentümer zu erweitern.

Die Ausbildung von Dachgauben ist weiterhin zulässig. Für ein harmonisches Gesamterscheinungsbild und eine ausgewogene Positionierung der Gaube auf der Dachfläche wird jedoch ein Abstand vom Ortgang von mind. 1,50 m festgesetzt.

Des Weiteren sind alle Gauben auf der Dachfläche einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude

Um auch hier den Grundstückseigentümern mehr Spielraum zu ermöglichen, können Garagen und Nebengebäude unter Einhaltung des Artikels 6 Abs. 7 BayBO in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden.

Nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GAStellV) ist vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Der Stauraum wird auf 5,00 m festgesetzt.

Um Flächenversiegelungen zu reduzieren sind Garagen- und Stellplätze versickerungsgünstig, z. B. durch die Verwendung von Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge oder Schotterrasen, auszuführen. Asphalt- und geschlossene Betonflächen sind nicht zulässig. Durch diese Festsetzung werden anfallende Niederschlagsmengen reduziert und die Gefahr von Bodenabschwemmungen bei Starkregen gemindert.

Stellplätze

Die Anzahl an notwendigen Stellplätzen kann nach Art. 47 Abs. 2 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO durch eine Satzung abweichend von der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GAStellV) festgelegt werden. Diese örtlichen Bauvorschriften können nach Art. 81 Abs. 2 BayBO durch den Bebauungsplan selbst erlassen werden.

Um der aktuellen Situation hinsichtlich des Besitzes von Fahrzeugen Rechnung zu tragen und den ruhenden Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Der Stauraum vor Garagen dient dabei nicht als Stellplatz, da er für das Ein- und Ausfahren in die Garage benötigt wird.

Einfriedungen

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Um einerseits ein einheitliches Bild und einen Sichtbezug zwischen Bebauung und öffentlichem Raum bzw. Verkehrsraum zu schaffen, aber andererseits eine gewisse Privatsphäre der Anwohner zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die Art und Höhe von Einfriedungen getroffen.

Um den Grundstückseigentümern Gestaltungsfreiheit zu geben, werden lediglich Kunststoffzäune für unzulässig erklärt. Des Weiteren wird ausschließlich die Einfriedungshöhe von 1,00 m zum Straßenraum festgesetzt.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erweiterungsfläche wird im Norden über den Unteren Auhügel erschlossen.

6.2. Stromversorgung

Die Erweiterungsfläche wird an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

6.3. Wasserversorgung und -entsorgung

Die Erweiterungsfläche wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Oberes Tor“.

6.4. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die ortsansässige Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen ENERGIE eG Großbardorf.

6.5. Bestehende Versorgungsleitungen

Im Planbereich bzw. in direkter Angrenzung befinden sich Versorgungsleitungen (hier: Telekommunikationslinie der Telekom Technik GmbH und 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH). Diese Leitungen sind entsprechend der jeweils gültigen Vorgaben der Versorger zu schützen.

7. Immissionsschutz

7.1. Schallimmission

Durch die Änderungen der Festsetzungen werden die Belange des technischen Immissionsschutzes ausschließlich im Punkt „Baugrenzen“ berührt.

Im Nordosten des Planbereiches befindet sich unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze ein stahlverarbeitender Betrieb (Flurnummer 282).

Um einen ausreichenden Abstand zu diesem Emissionsort zu generieren, wird die Baugrenze im Bereich der direkt betroffenen Grundstücke (Flurnummer 280, 290 und 290/2) durch einen Rücksprung enger gefasst.

Die Erweiterungsfläche grenzt nördlich und westlich an ein Mischgebiet an. Östlich befindet sich das bestehende Wohngebiet „am Auhügel“ und südlich ist eine Grünfläche ausgewiesen. Als emissionsrelevante Nutzungen befinden sich in direkter Nähe der Bauhof sowie die freiwillige Feuerwehr. Der Betrieb des Bauhofes findet auf der dem Wohngebiet abgewandten Seite statt und ist für die Wohngebietsausweisung ohne Belang. Dies gilt auch für die Freiwilligen Feuerwehr, da sie der öffentlichen Sicherheit dient.

Der ehemals landwirtschaftliche Betrieb in der Siedlerstraße wurde schon vor einigen Jahren aufgegeben und die landwirtschaftlichen Gebäude rückgebaut. Eine Wiederaufnahme der Nutzung scheidet derzeit aus.

8. Altlasten

Eine Belastung des Planbereiches durch Altlasten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sollten bei den Arbeiten zum Erstellen der Wohnhäuser und Garagen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

9. Denkmalschutz/-pflege

Laut einer Überprüfung auf der Internetseite „Geoportal Bayern - Bayerischer Denkmal-Atlas“ sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden. Da die Internetseite jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird vorsorglich auf die einschlägigen denkmal-schutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG).

B GRÜNORDNUNG

1. Unterlagen zur Grünordnung

Folgende vom Planungsbüro Ledermann aus Mellrichstadt/Bahra erstellten Unterlagen liegen als Anlage bei:

- 2.0 Bestandsplan
- 3.0 Bilanzierung
- 4.0 Ausgleichsflächen und Ökokonto
- Begründung zum Grünordnungsplan mit Umweltbericht (Ökokonto)
- Abschichtungstabelle

C VERFAHREN

I. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Großbardorf hat in der Sitzung vom 22.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „AM AUHÜGEL“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

II. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung „AM AUHÜGEL“ in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

In dieser Zeit gingen bei der Gemeinde Großbardorf keine Stellungnahmen ein.

III. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung „AM AUHÜGEL“ in der Fassung vom 31.08.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis zum 27.11.2023 stattgefunden.

Folgende 41 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben.

1. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Bauaufsichtsbehörde
2. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Wasserrechtsbehörde
5. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Bodenschutzbehörde
6. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technisches Bauamt
7. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Straßenverkehrsbehörde
8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Brand- und Katastrophenschutz
9. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kommunalunternehmen Abfall
10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Tiefbauverwaltung
11. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Behindertenbeauftragter
12. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisjugendamt
13. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisjugendring
14. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitsamt
15. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Veterinäramt
16. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisheimatpfleger KÖN
17. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisheimatpfleger MET / NES
18. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Schulamt
19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Bad Neustadt
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Bad Neustadt
21. Bayernwerk Netz GmbH
22. Bayer. Bauernverband
23. Bund Naturschutz in Bayern
24. Bundesamt Immobilienaufgaben
25. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
26. Gemeinde Großeibstadt
27. Gemeinde Saal an der Saale
28. Gemeinde Stadtlauringen
29. Stadt Münnerstadt
30. IHK Würzburg-Schweinfurt
31. Immobilien Freistaat Bayern
32. Landesbund Vogelschutz
33. Handwerkskammer Unterfranken
34. Regionaler Planungsverband Main-Rhön

35. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
36. Staatliches Bauamt Schweinfurt
37. Wasserwirtschaftsamt, Bad Kissingen
38. Regierung von Mittelfranken, Luftamt
39. Wehrbereichsverwaltung Süd Außenstelle München
40. Regierung von Oberfranken, Bergamt
41. Regierung von Unterfranken, Landesplanungsbehörde

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht oder Bedingungen aufgeführt, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

1. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Baurechtsabteilung – 23.11.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Baurechtsabteilung, nimmt wie folgt Stellung:

Zu dem oben genannten Verfahren bestehen aus baurechtlicher Sicht derzeit keine Einwendungen.

Es wird empfohlen, diese Festsetzung (insbesondere hinsichtlich der bergseitigen Sockelhöhe) zu konkretisieren, damit diese von allen Betroffenen verständlich nachvollzogen werden kann.

Auf die entsprechende Empfehlung der Obersten Baubehörde wird hingewiesen:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/schlanke_bebauungspl%C3%A4ne_f%C3%BCr_wohngebiete.pdf

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die Festsetzungen zur Sockelhöhe (bergseitig und talseitig) entfallen zu lassen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die Festsetzung einer Gebäudehöhe mit Bezug auf die jeweils angrenzende Erschließungsstraße als ausreichend zu erachten.

2. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technischer Immissionsschutz – 07.11.2023 und 08.11.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Technischer Immissionsschutz, nimmt wie folgt Stellung:

Mit den vorliegenden Planunterlagen besteht aus fachlicher Sicht weitgehend Einverständnis. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Auhügel“ enthält jedoch unter den Kapiteln

2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe (Seite 9)
- 3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene (Seite 21 / 22)
- 3.7 Schutzgut Mensch – Lärm, Immissionen (Seite 29)

jeweils Hinweise zu Vorbelastungen des Plangebietes durch im Umfeld ansässige landwirtschaftliche Betriebe, verbunden mit der Schlussfolgerung einer entschädigungslosen Duldung der Immissionen dieser Betriebe.

Diesen Ausführungen ist aus fachlicher Sicht deutlich zu widersprechen.

Sofern bereits zum jetzigen Zeitpunkt bekannt ist, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Betrieben / Hofstellen befindet, so sind die Auswirkungen auf das Plangebiet von Seiten der Gemeinde bereits im Rahmen des Verfahrens zu erheben und sachgerecht zu würdigen.

Hierbei ist zu prüfen, ob für das Plangebiet der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes überhaupt gewahrt werden kann. Der bloße Hinweis auf eine entschädigungslose Duldung genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bauleitplanung nicht.

Eine textliche Festsetzung für den Bebauungsplan über eine Duldung von Emissionen und Immissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe wäre aus hiesiger Sicht sogar unzulässig.

Sollte für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) ebenfalls ein Umweltbericht erstellt werden, wird auch für diesen um Beachtung.

Nach nochmaliger Durchsicht der Planunterlagen sind aus Sicht des Technischen Immissionsschutzes folgende ergänzende Hinweise zugeben:

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Plangebietes war in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans eine 20 kV Stromleitung dargestellt. Sofern diese noch vorhanden sein sollte, wäre eine Verträglichkeit dieser Stromleitung mit der geplanten Wohngebietsausweisung zu prüfen.

Nachdem mit den vorliegenden Unterlagen mitunter eine deutliche Verschiebung der Baugrenzen und somit eine Vergrößerung der „Baufenster“ vorgesehen ist, wird eine Prüfung als erforderlich erachtet, inwieweit hierdurch eine Verträglichkeit mit der vorhandenen Bestandsbebauung gewahrt ist.

Insbesondere das nordöstliche Plangebiet (Fl. Nrn. 280, 290, 291/2) grenzt unmittelbar an einen bestehenden Metallbaubetrieb an, sodass in diesem Bereich (gerade im Hinblick auf Wahrung baurechtlicher Ansprüche) eine Verschiebung der Baugrenzen als kritisch erachtet wird.

Die Baugrenzen sollten sich hier an der bestehenden Wohnbebauung bzw. an den bislang bestehenden Baugrenzen orientieren.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, dass auf Grund des Rückbaus der landwirtschaftlichen Gebäude die Wiederaufnahme der Landwirtschaft in diesem Bereich derzeit nicht mehr möglich ist. Das Plangebiet befindet sich demnach nicht im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Betrieben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die genannten Kapitel des Grünordnungsplans und Umweltberichtes entsprechend zu ändern.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, den Hinweis zur 20 kV-Freileitung unberücksichtigt zu lassen, da diese nicht mehr existent ist.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die Baugrenze in Absprache mit dem Technischen Immissionsschutz im Bereich der Flurnummern 280, 290 und 291/2 durch einen Rücksprung nach innen zu versetzen bzw. enger zu fassen.

3. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde – 23.11.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, nimmt wie folgt Stellung:

2. Umweltbericht und Eingriffsregelung

2.1 Grünordnung

Der Erhalt der gekennzeichneten Bäume ist sehr zu begrüßen.

2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgeschlagenen Flächen und beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft im erforderlichen Maße auszugleichen.

Durch die Maßnahmen entsteht ein Überschuss an Ausgleich, der wie beschrieben einem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben werden kann.

Zur Bewirtschaftung des Grünlandes der Ausgleichsfläche wurde der 15.07 als Schnittzeitpunkt festgelegt. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht notwendig und kann auf den 01.06. oder 15.06. geändert werden (Verhinderung Schilfausbreitung auf die Wiese mit Ziel artenreichem Grünland).

Nach Rücksprache mit dem Wasserrecht weise ich Sie darauf hin, dass die Renaturierungsmaßnahmen des Tanniggrabens und des Mannwiesengrabens eventuell eines wasserrechtlichen Verfahrens bedarf (Gewässerausbau). Im Zuge dieses Verfahrens können Einzelheiten zur Renaturierungsausführung festgelegt werden.

Ergebnis der Beurteilung:

Nach einer ersten Prüfung der Planung des Vorhabens mit Stand vom 31.08.2023 gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Einwände zur 4. Änderung des Bebauungsplans.

Die oben genannten Hinweise und Ergänzungen sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Für Rückfragen oder zur Abstimmung stehe ich gerne zu Verfügung.

Beschluss:

Auf die Festlegung des Schnittzeitpunktes für das Extensivgrünland im Bereich der Ausgleichsfläche kann nach Rücksprache mit der Behörde verzichtet werden. Die Ausgleichsfläche ist kein Wiesenbrütergebiet, somit ist kein Schutz der Aufzucht der Jungvögel erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen.

4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Wasserrechtsverwaltung – 06.11.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Wasserrechtsverwaltung, nimmt wie folgt Stellung:
Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis. Auf den westlich des Planungsgebietes verlaufenden Dorfgraben (Gewässer III. Ordnung) wird hingewiesen. Im Übrigen wird darum gebeten, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die Hinweise der Wasserrechtsverwaltung des Landratsamtes zur Kenntnis zu nehmen.

Der westlich des Planungsgebietes verlaufende Dorfgraben findet im Umweltbericht unter Punkt 1.7 „Oberflächengewässer und Grundwasser“ Beachtung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen zu berücksichtigen.

5. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisbrandrat – 24.10.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Kreisbrandrat, nimmt wie folgt Stellung:

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf den abwehrenden Brandschutz. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und möglichst erfolgreich zu machen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb folgende Anforderungen aus Sicht der Brandschutzdienststelle notwendig:

- Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.
- Die Zufahrtsstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von 3,5 m haben, befahren werden können.
- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter

o Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW

o W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

o W 331 Hydrantenrichtlinien

o W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

o W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen.

Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite 80 mm (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit dieser Nennweite vorhanden sind.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.

Wenn die nach „W 405 DVGW“ notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m³ zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m verlegte Schlauchlänge.

Es ist zu prüfen, ob die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebiets ausreichen oder auszubauen sind. Hierzu kann die Installation einer weiteren Sirenenanlage für den Feueralarm oder die Beschaffung von Funkmeldeempfängern notwendig werden. Der Standort ist im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu prüfen. Eine notwendige Erweiterung der Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr muss mit den bereits vorhandenen Systemen synchronisiert und eingebunden werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat Großbardorf beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.
Sämtliche Zufahrtsstraßen sind bereits vorhanden.

6. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Amt für Jugend und Familie – 19.10.2023

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Jugend und Familie, nimmt wie folgt Stellung:

Die wahrzunehmenden öffentlichen Belange des Amtes für Jugend und Familie werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Auhügel“ und nicht berührt.

Wir weisen die Gemeinde Großbardorf allerdings daraufhin, einen gegebenenfalls zukünftig ansteigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die Anregung unberücksichtigt zu lassen, da die Gemeinde Großbardorf über eine ausreichende Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen verfügt. Der gegebenenfalls durch die Erweiterung des Baugebietes um 4 Grundstücke ansteigende Bedarf an Betreuungsplätzen kann somit kompensiert werden.

7. Bayernwerk Netz GmbH – 28.11.2023

Die Bayernwerk Netz GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich eine Trafostation, 20-kV-Kabel sowie Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH.

Der Schutzzonenbereich unserer Versorgungsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Wir haben unsere Versorgungsleitungen im beigefügten Lageplan farblich dargestellt und bitten um Übernahme des 20-kV-Kabels und der Trafostation in den Bebauungsplan und um Aktualisierung der Planlegende. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Spartenauskunftsplan übernehmen wir keine Gewähr. Der Plan ist nur für Ihre Planungszwecke geeignet.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskuft durch unser Planauskunftsportal

(www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

verpflichtend. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Für den Ausbau unseres Versorgungsnetzes, sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an Aufstellungen sowie Änderungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, das 20 kV-Kabel und die Trafostation in die Planzeichnung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, einen Hinweis auf die notwendige Einhaltung der Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH hinsichtlich Bebauung, Bepflanzung und Leitungsauskuft im Planteil des Bebauungsplans unter C-HINWEISE zu ergänzen.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH – 19.10.2023

Die Deutsche Telekom Technik GmbH nimmt wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe beigefügten Bestandsplan).

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Zum Zweck der Koordinierung bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, dass die im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Telekommunikationslinien in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, einen Hinweis auf die notwendige Einhaltung der Vorgaben der Deutschen Telekom Technik GmbH hinsichtlich Rücksichtnahme, Schutz und Baumpflanzung im Planteil des Bebauungsplans unter C-HINWEISE zu ergänzen.

Beschluss 3:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die geplante(n) Maßnahmen der Telekom Technik GmbH rechtzeitig mitzuteilen.

9. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen – 28.11.2023

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen nimmt wie folgt Stellung:

Westlich bzw. teilweise in der geplanten Erweiterungsfläche läuft der Dorfbach, ein Gewässer III. Ordnung. Ein Überschwemmungsgebiet am Dorfgraben ist nach unserer Kenntnis noch nicht ermittelt oder festgesetzt. Bei Starkregenereignissen ist im Dorfbach mit starken Abflüssen zu rechnen. Ausuferungen und Überschwemmungen sind wahrscheinlich. Grundsätzlich ist die geplante Erweiterungsfläche als kritisch zu bewerten, weshalb grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken bestehen. Um potentielle Schäden und das Risiko abschließend bewerten zu können, ist das Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches und extremes Hochwasserereignis im Bereich der Planung zu ermitteln.

Aus gewässerökologischen Gründen und in Hinblick auf den Gewässerunterhalt sollte dem Dorfbach mit einem 5 Meter breiten Uferstreifen keinen Bauparzellen zugewiesen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die Anregung zur Kenntnis zu nehmen und weiter an der Planung festzuhalten, da im Zuge des Konzeptes zur Hochwasserrückhaltung für den Erweiterungsbereich das HQ100 zugrunde gelegt wurde.

Die gezielte Hochwasserrückhaltung erfolgt südwestlich des Geltungsbereichs über drei Versickerungsmulden (Flurnummer 16276 und 16289) mit mechanischem Drosselbauwerk

10. Regierung von Unterfranken / Höhere Landesplanungsbehörde – 10.11.2023

Die Regierung von Unterfranken, Abteilung Höhere Landesplanungsbehörde, nimmt wie folgt Stellung:

Es werden zu den im Betreff genannten Bauleitplänen keine Einwände erhoben. Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der o.g. Bauleitpläne jeweils mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen:

poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange sind damit nicht verbunden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die rechtskräftige Fassung der Bauleitpläne auf digitalem Wege an die Regierung von Unterfranken zu versenden.

IV. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Zwischenbeschlüsse.
2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Zeitraum vom 23.10.2023 bis 27.11.2023 die frühzeitige öffentliche Auslegung sowie die frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, dass die Planunterlagen entsprechend der frühzeitig geäußerten Einwendungen und Anregungen der Öffentlichkeit und Behörden als Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet und soweit erforderlich auf der Grundlage der gefassten Zwischenbeschlüsse ergänzt worden sind.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Großbardorf beschließt, die geänderten Entwürfe zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren normenkonform weiter abzuarbeiten.

V. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung „AM AUHÜGEL“ in der Fassung vom 19.12.2023 hat in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 stattgefunden.

In dieser Zeit gingen bei der Gemeinde Großbardorf keine Stellungnahmen ein.

VI. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung „AM AUHÜGEL“ in der Fassung vom 19.12.2023 hat in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 stattgefunden.

Folgende 41 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben.

1. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Bauaufsichtsbehörde
2. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Immissionsschutzbehörde
3. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Wasserrechtsbehörde
5. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Bodenschutzbehörde
6. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technisches Bauamt
7. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Straßenverkehrsbehörde
8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Brand- und Katastrophenschutz
9. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kommunalunternehmen Abfall
10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Tiefbauverwaltung
11. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Behindertenbeauftragter
12. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisjugendamt
13. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisjugendring
14. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitsamt
15. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Veterinäramt
16. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisheimatpfleger KÖN
17. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisheimatpfleger MET / NES
18. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Schulamt
19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Außenstelle Bad Neustadt
20. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Bad Neustadt
21. Bayernwerk Netz GmbH
22. Bayer. Bauernverband
23. Bund Naturschutz in Bayern
24. Bundesamt Immobilienaufgaben
25. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
26. Gemeinde Großebstadt
27. Gemeinde Saal an der Saale
28. Gemeinde Stadtlauringen
29. Stadt Münnerstadt
30. IHK Würzburg-Schweinfurt
31. Immobilien Freistaat Bayern
32. Landesbund Vogelschutz
33. Handwerkskammer Unterfranken
34. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
35. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
36. Staatliches Bauamt Schweinfurt
37. Wasserwirtschaftsamt, Bad Kissingen
38. Regierung von Mittelfranken, Luftamt
39. Wehrbereichsverwaltung Süd Außenstelle München
40. Regierung von Oberfranken, Bergamt
41. Regierung von Unterfranken, Landesplanungsbehörde

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen ihrer Stellungnahme keine Einwände erhoben bzw. Hinweise vorgetragen oder mitgeteilt, dass sie ihre Belange als nicht betroffen sehen:

1. Kreisheimatpfleger Reinhold Albert
2. Handwerkskammer für Unterfranken
3. Kreisjugendring
4. Regierung von Mittelfranken / Luftamt Nordbayern
5. Staatliches Bauamt Schweinfurt
6. Regionaler Planungsverband Main-Rhön
7. Gemeinde Großebstadt
8. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Gesundheitsamt
9. Immobilien Freistaat Bayern
10. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Technischer Immissionsschutz
11. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Wasserrecht
12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
13. Regierung von Oberfranken / Bergamt Nordbayern
14. Stadt Münnerstadt
15. Industrie- und Handelskammer
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Baurecht

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht oder Bedingungen aufgeführt, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

1. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Kreisbrandrat – 23.01.2024

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld, Abteilung Kreisbrandrat, nimmt wie folgt Stellung:

Von der Änderung des o. g. Bebauungsplanes wurde Kenntnis genommen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von hier aus keine Einwände, wenn dazu weiterhin die mit Schreiben vom 24.10.2023 übersandte Stellungnahme beachtet wird.

Stellungnahme vom 24.10.2023:

Zum vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb folgende Anforderungen aus Sicht der Brandschutzdienststelle notwendig:

- Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein.
- Die Zufahrtsstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von 3,5 m haben, befahren werden können.
- Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter
 - o Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW
 - o W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
 - o W 331 Hydrantenrichtlinien
 - o W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
 - o W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbelastung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen.

Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite 80 mm (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit dieser Nennweite vorhanden sind.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.

Wenn die nach „W 405 DVGW“ notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m³ zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m verlegte Schlauchlänge.

Es ist zu prüfen, ob die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebiets ausreichen oder auszubauen sind. Hierzu kann die Installation einer weiteren Sirenenanlage für den Feuersalarm oder die Beschaffung von Funkmeldeempfängern notwendig werden. Der Standort ist im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu prüfen. Eine notwendige Erweiterung der Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr muss mit den bereits vorhandenen Systemen synchronisiert und eingebunden werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleiten kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind.

Beschluss:

###

2. Regierung von Unterfranken / Höhere Landesplanungsbehörde – 25.01.2024

Die Regierung von Unterfranken, Abteilung Höhere Landesplanungsbehörde, nimmt wie folgt Stellung:

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen weiterhin keine Einwände.

Bitte lassen Sie uns nach Abschluss die rechtskräftige Fassung der o.g. Bauleitpläne jeweils mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zukommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange sind damit nicht verbunden.

Beschluss:

###

3. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen – 15.02.2024

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen hat zu den im Betreff genannten Erweiterungsflächen der Bauleitplanungen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) mit E-Mail vom 29.11.2023 wasserwirtschaftliche Bedenken geäußert.

Diese Bedenken bestehen auch weiterhin:

Westlich bzw. teilweise in der geplanten Erweiterungsfläche läuft der Dorfbach, ein Gewässer III. Ordnung. Ein Überschwemmungsgebiet am Dorfgraben ist nach unserer Kenntnis noch nicht ermittelt oder festgesetzt.

Bei Starkregenereignissen ist im Dorfbach mit starken Abflüssen zu rechnen (vgl. Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“

https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_wms.htm#Wasser).

Auferungen und Überschwemmungen sind wahrscheinlich, weshalb bis auf weiteres grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken bestehen. Um potentielle Schäden und das Risiko abschließend bewerten zu können ist das Überschwemmungsgebiet für ein hundertjährliches und extremes Hochwasserereignis im Bereich der Planung zu ermitteln.

Aus gewässerökologischen Gründen und in Hinblick auf den Gewässerunterhalt sollte der Dorfbach außerdem mit einem 5 Meter breiten Uferstreifen keinen Bauparzellen zugewiesen werden.

Gegen die Reduzierung der Festsetzungen für den bestehenden Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschluss:

###

4. Landratsamt Rhön-Grabfeld / Untere Naturschutzbehörde – 20.02.2024

Zu den vorgelegten Entwürfen des Bebauungsplans „Am Auhügel“ und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großbardorf mit Datum vom 19.12.2023 sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen veranlasst.

1. Flächennutzungsplan, 6. Änderung

Zur Änderung des Flächennutzungsplans zur Erweiterung des Baugebiets nach Osten auf die bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche bestehen keine Einwendungen.

2. Bebauungsplan 4. Änderung

Die Fläche für das gemeindliche Ökokonto muss von der Gemeinde selbst bzw. durch einen Dritten wie z. B. dem Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt eingetragen werden. Sollte es dazu Fragen geben, können Sie sich an die UNB wenden.

Ich weise Sie noch einmal darauf hin, dass die Renaturierungsmaßnahmen des Tanniggrabens und des Mannswiesengrabens eventuell eines wasserrechtlichen Verfahrens bedarf (Gewässerausbau). Im Zuge dieses Verfahrens können Einzelheiten zur Renaturierungsausführung festgelegt werden.

Beschluss:

###

5. Bayernwerk Netz GmbH – 29.02.2024

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich eine Trafostation, 20-kV-Kabel sowie Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich unserer Versorgungsleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Unser 20-kV-Kabel und die Trafostation sind in dem uns vorliegenden Bebauungsplan bereits eingezeichnet. Für die Richtigkeit des Leitungsverlaufs im Bebauungsplan übernehmen wir keine Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal (www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html) verpflichtend. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen.

Für den Ausbau unseres Versorgungsnetzes, sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Bayernwerk Netz GmbH frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt werden.

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der Bayernwerk Netz GmbH keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

Zur Information an die Gemeinden und Planungsbüros:

Um im Zuge der Energiewende (Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) eine zukunftsorientierte elektrische Versorgung zu gewährleisten, wird der Bau von zusätzlichen Trafostation erforderlich. Bitte berücksichtigen Sie dies bei zukünftigen Planungen und stellen uns entsprechende Flächen für den Bau und Betrieb von Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung. Für eine Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe zwischen 20 m² und 35 m². Die Standorte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen und müssen öffentlich zugänglich sein.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin an Aufstellungen sowie Änderungen von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen.

Beschluss:

###

VII. SATZUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt: 22.04.2024
Armin Röder Architekten