

Stadt Gemünden a. Main

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

„Feuerwehr Hofstetten“

Stand: 18.07.2025

Auftragnehmer:

Architekturbüro Armin Kraus | Marktplatz 10 | 97737 Gemünden a. Main
T 09351 60 44 94-0 | F 09351 60 44 94-44 | E architektur@arminkraus.de

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	3
2.1	Ziele der Landesplanung und Raumordnung	3
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.3	Hinweis zum Verfahren	4
2.4	Denkmalschutz	4
3	Städtebauliches Konzept	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Gestaltung	4
3.4	Grünflächen und Bepflanzungen	5
4	Erschließung	5
5	Ver- und Entsorgung	5
5.1	Gas, Wasser, Strom	5
5.2	Schmutz- und Regenwasser	5
5.3	Müllbeseitigung und Altlasten	6
6	Immissionsschutz	6
7	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.1	Allgemeines	6
7.2	Auswirkung der Planung auf die Umwelt	7
7.3	Grünordnungsplan	7
7.4	Vollzug der Maßnahmen	7
8	Bodenschutz	7
9	Flächen und Kosten	8
9.1	Flächen	8
9.2	Kosten	8

Anlagen:

Schallimmissionsprognose (Berichtsnr.: Y0210.010.02.001, vom 01.10.2024, IB Wölfel)

Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung(vom 20.11.2024, Maier Landplan)

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Öffentliche Verwaltung Feuerwehr“, in der Gemarkung Hofstetten, ist als Verfahren das Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu wählen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es, dass nicht mehr zeitgemäße und zweckdienliche und technisch veraltete Feuerwehrgebäude im Innenort von Hofstetten, welches aufgrund seiner Lage mit schwieriger Straßenerschließung sowie fehlenden KFZ-Stellflächen für die Einsatzkräfte und gleichzeitiger Nutzung als Kindergarten im Obergeschoss dient, zu ersetzen. Für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes, welches den Bedürfnissen und der Funktionalität der Freiwilligen Feuerwehr von Hofstetten angepasst werden soll, werden mit diesem Bebauungsplan die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Dabei soll unter Berücksichtigung der benachbarten und vorhandenen Wohnbebauung und des Sondergebiets „Campingplatz“, ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO für das geplante Vorhaben der Freiwilligen Feuerwehr entwickelt werden. Dieser Bebauungsplan ist notwendig, um die Erschließung und die Bebauung der Außenbereichsfläche rechtssicher zu regeln.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehr Hofstetten“ befindet sich im Südwesten des Stadtteils Hofstetten und wird räumlich begrenzt durch die Lohrer Straße im Westen, die Schönrainstraße im Osten, und endet im Süden an der 110 kV-Bahnstromleitung. Der Campingplatz Schönrain liegt in einer Entfernung von ca. 80 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Das Plangebiet überdeckt einen Teilbereich der Flur-Nr. 136 der Gemarkung Hofstetten, welcher derzeit als Baustelleneinrichtung für Baumaßnahmen in Hofstetten genutzt wird. Die Restfläche ist unbebaut und wird extensiv als Wiese bewirtschaftet. Das keilförmige Plangebiet ist dem Außenbereich zugeordnet und endet an der in Ost-West-Richtung verlaufenden 110-kV-Bahnstromleitung.

2 Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Belange der Raumordnung Regionalplan Region Würzburg (2) werden nicht berührt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2007 von der ursprünglichen Darstellung einer Grünfläche (Gartennutzung) in eine Wohnbaufläche geändert. Das Ziel der 9. Flächennutzungsplanänderung war die südliche Ortsabrundung von Hofstetten mit Wohngebäuden. Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Fläche und die dadurch bedingte schwierige Bebaubarkeit, auch in Bezug auf die Bahnstromleitung selbst, wurde eine Wohnbebauung allerdings nicht weiter verfolgt. Deshalb wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplans von „Gartenland“ in

„Sondergebiet öffentliche Verwaltung – Feuerwehr“ angestoßen. Durch das zukünftige Feuerwehrhaus kann das Ziel der Ortsabrundung in diesem Bereich trotzdem erreicht werden.

2.3 Hinweis zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund seiner Tatbestandsvoraussetzungen als Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich gibt es keine bekannten Objekte mit Denkmaleigenschaft. Da der Geltungsbereich noch völlig unbebaut ist und es grundsätzlich keine Anhaltspunkte für einen Denkmalverdacht gibt, beschränken sich die diesbezüglichen Vorgaben im Bebauungsplan auf die allgemeinen textlichen Hinweise für das Auffinden von denkmalrelevanten Objekten. Diese Vorgaben beim Auffinden von denkmalrelevanten Objekten sind ohnehin allgemeinverbindlich und bedürfen daher keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Öffentliche Verwaltung Feuerwehr“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches, welche vormals dem Außenbereich zugeordnet war, einer Entwicklung als Baufläche planungsrechtlich abzusichern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,14 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgelegte Grundflächenzahl dient der Gewährleistung eines ausgewogenen Verhältnisses von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches allgemein und insbesondere für die einzelnen Baugrundstücke. Die für das Sondergebiet festgesetzten Obergrenze für die Geschossflächenzahl beträgt 0,28. Diese Obergrenze bietet die Möglichkeit für eine zweigeschossige Bebauung. Als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen wird eine Gebäudehöhe von 10m angesetzt. Ausgenommen hiervon ist ein evtl. benötigter Feuerwehrturm (Schlauchtrockenturm) dieser darf je nach technischen Erfordernissen höher als 10 m sein. Als Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse werden 2 festgelegt.

3.3 Gestaltung

Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 35° sowie die Dachformen wie Flachdach, Satteldach und Pultdach. Als Farbspektrum für die Dacheindeckung (Ziegel oder Blech) sind Rot, Rotbraun, Dunkelgrau sowie Photovoltaik-Dachanlagen zugelassen. Im Falle einer Blechbedachung darf ausschließlich beschichtetes Blechmaterial verwendet werden. Das Errichten und Betreiben einer Photovoltaikanlage ist verpflichtend vorgesehen (vgl. §44a BayBO).

3.4 Grünflächen und Bepflanzungen

Durch das Ingenieurbüro Maier „Landplan“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser enthält sowohl die Grünordnung, als auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse/Folgen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4 Erschließung

Die Teilfläche des Grundstückes Flur- Nr. 136 wird über die Lohrer Straße erschlossen. Die Aus- und Einfahrt der Feuerwehrfahrzeuge ist in Richtung der Kreisstraße MSP11 (Lohrer Straße) vorzusehen. Für die ankommenden Einsatzkräfte ist eine Zufahrt von der Schönrainstraße aus zu schaffen, um einen Begegnungsverkehr der an- und abfahrenden Einsatzkräfte an den Aus- und Einfahrten zu verhindern.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Energieversorgung Lohr-Karlstadt, ist aber nach telefonischer Rücksprache als Ortsteil von Gemünden nicht an das Gasnetz angeschlossen.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsleitungen der EVG.

Die **Trinkwasserversorgung** kann durch Anschluss an die Leitungssysteme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Gemünden a. Main AöR (KU) vom Querschnitt auch für Feuerwehrübungen sichergestellt werden. Nach Rücksprache mit dem KU wurde auch versichert, dass die erforderliche Wassermenge für Löscheinsätze auf die vorgeschriebene Zeit zur Verfügung gestellt werden kann. Diese Parameter können sogar in Menge und Zeit auch überschritten werden.

Für den **Netzausbau der Deutschen Telekom AG** oder anderen **Telekommunikations-Unternehmen** ist in Hofstetten abgeschlossen, das Feuerwehrhaus erhält einen Glasfaseranschluss.

5.2 Schmutz- und Regenwasser

Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten Flächen (Dachflächen) und befestigten Flächen ohne Kfz-Verkehr ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück durch Verdunsten oder Versickern zu entsorgen. Um das öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) vor Überlastung zu schützen, ist das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser möglichst in Zisternen etc. zu sammeln und gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz abzugeben. Zusätzlich soll damit eine nachhaltige Regenwassernutzung ermöglicht werden. Hierzu sind ggf. Genehmigungen einzuholen. Wir verweisen hier explizit auf die „Regeln beim Versickern“, „Die Richtlinien zum Bau von Zisternen“.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an das Leitungssystem des KU. Inwieweit belastetes Niederschlagswasser über eine Rückhaltung oder Versickerungsanlage behandelt werden muss, ist im Rahmen eines baurechtlichen Antrags zu prüfen und zu regeln.

Die Abwasserbeseitigung ist im Planungsgebiet als **Trennsystem** vorzubereiten.

Von der Planung sind keine **Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete** (HQ100) betroffen.

5.3 Müllbeseitigung und Altlasten

Eine Satzung des Landkreises Main-Spessart regelt den Anschluss aller bebauten Grundstücke an die öffentliche **Müllbeseitigung**. Die Müllbeseitigung ist an der Lohrerstraße vorgesehen.

Altlastenstandorte oder **Altlastenverdachtsflächen** sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten altlastenverdächtige Flächen oder aufgrund der Vornutzung des Geländes sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

6 Immissionsschutz

An das geplante Sondergebiet „Öffentliche Verwaltung Feuerwehr“ grenzt, getrennt durch die Kreisstraße MSP11 sowie durch die Umfahrung „Amselweg“, Wohnbebauung und ein Sondergebiet Campingplatz an. Im Rahmen der Festlegung des Standortes des Feuerwehrhauses, wurde bereits ein Schallimmissionsgutachten in Bezug auf die nächtlichen Einsätze vom IB Wölfel erstellt.

Mit der vorliegenden Untersuchung wurde gezeigt, dass mit den zu Grunde gelegten Ansätzen die zu erwartenden Beurteilungspegel bei nächtlichen Einsätzen der Feuerwehr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN18005 für Allgemeine Wohngebiete an den maßgebenden Immissionsorten westlich des Bebauungsplangebietes um mindestens 2 dB unterschreiten. Es ist nachts nicht mit einer Vorbelastung durch weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung zu rechnen, so dass einer Unterschreitung um 2 dB aus gutachterlicher Sicht nichts entgegensteht. An den weiteren umliegenden Immissionsorten (Campingplatz, Wohnnutzungen im Nordosten) werden die zulässigen IRW um mehr als 6 dB unterschritten. Unzulässige Überschreitungen durch Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten. Auf vermeidbare Geräuschemissionen (z. B. Einsatz des Martinshorns auf dem Anlagengrundstück, beschleunigte Abfahrt im Hofbereich) sollte dennoch aus Rücksicht auf die Nachbarn so weit wie möglich verzichtet werden. Im Tageszeitraum sind die Einsätze der Feuerwehr unkritisch, Übungsbetrieb ist auf dem Gelände nicht geplant.

Die Ergebnisse/Folgen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Gemeinden ausdrücklich verpflichtet, mit dem Instrument der Bauleitplanung dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) müssen gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 des BauGB in die Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden. Dabei soll gemäß § 1a Abs. 1

BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Auch für den Belang des Naturschutzes wurde im Rahmen der Standortfindung das Planungsbüro Maier „Landplan“ mit der Begehung und Bestandsaufnahme beauftragt und hat die Möglichkeiten und den Umfang von Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

7.2 Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Die Zauneidechse wurde auf der gesamten Untersuchungsfläche nicht nachgewiesen. Für die Blauflügelige Ödlandschrecke jedoch ein Nachweis auf den Schotterflächen. Die Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches weisen Lebensraumstrukturen, vor allem für Fledermäuse auf.

Durch die geplante Bebauung und die dadurch notwendige Beseitigung der Zierhecke, Grünflächen und des Bodens geht Lebensraum, vor allem für die Fauna verloren.

Als Ausgleichsfläche stellt die Stadt Gemünden die südlich im Planungsgebiet gelegene Grünfläche zur Verfügung.

7.3 Grünordnungsplan

Das Planungsbüro Maier „Landplan“ hat eine Grünordnung erstellt, welche in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Diese dient als Leitfaden für den Erhalt und die Pflege der ökologischen Vielfalt sowie für die Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Der Grünordnungsplan beinhaltet folgende Maßnahmen:

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (unterhalb der 110 kV-Bahnstromleitung), sind bereits Flächen für die Erstellung von Steinhaufen, Sonnen- und Eiablageplätze für die Zauneidechse vorgesehen. Außerdem soll in diesem Bereich eine Hecke angelegt werden, um die Baugebietsfläche in die Landschaft einzubinden. Dies ist im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt.

7.4 Vollzug der Maßnahmen

Alle Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und Landschaft werden gemäß den bestehenden Vorschriften und Richtlinien durchgeführt. Dies umfasst die regelmäßige Überprüfung und Kontrolle der Grünflächen, die Durchführung von Pflegemaßnahmen sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität.

Eine endgültige Aussage, ob das gesamte Untersuchungsgebiet als geschütztes Grünland eingestuft werden kann, kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Lagerflächen und Fahrflächen) nicht getroffen werden.

8 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.

Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.

9 Flächen und Kosten

9.1 Flächen

GESAMTFLÄCHE SONDERGEBIET FEUERWEHR ca. 1.425,49 qm

9.2 Kosten

Die Kosten für Entstehen und Verwirklichung des Bebauungsplans trägt die Eigentümerin des Grundstücks Flur-Nr. 136, die Stadt Gemünden a. Main. Gleiches gilt für die Kosten der Erschließung.

Gemünden a. Main, den

.....
Lippert
Erster Bürgermeister


.....
Architekt BDA Armin Kraus