

Stadt Gemünden a.Main

**BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**VON
„GARTENLAND“ IN „SONDERGEBIET
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG -
FEUERWEHR“**

GEMÜNDEN A.MAIN – 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 / Alternativen	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Ziele der Landesplanung und Raumordnung	4
2.2	Weiterentwicklung der Flächennutzungsplanung	4
2.3	Hinweis zum Verfahren	4
2.4	Denkmalschutz	4
3	Städtebauliches Konzept	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
4	Erschließung	5
5	Ver- und Entsorgung	5
6	Immissionsschutz	5
7	Naturschutz und Landschaftspflege	5
8	Bodenschutz	6
9	Flächen und Kosten	6
9.1	Flächen	6
9.2	Kosten	6

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Öffentliche Verwaltung Feuerwehr“, in der Gemarkung Hofstetten, ist es erforderlich im Parallelverfahren auch den Flächennutzungsplan an dieser Stelle zu ändern, da dieser derzeit noch als Grünfläche geführt wird.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die jetzt als Grünfläche dargestellte Fläche als Sondergebiet „Öffentliche Verwaltung Feuerwehr“ darzustellen, um daraus den im parallel Verfahren laufenden Bebauungsplan zu entwickeln. Ziel dessen ist es, das 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 so 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.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand / Alternativen

Die Suche nach einem geeigneten Standort für den Neubau des Feuerwehrgebäudes begann lange vor den Vorbereitungen zur Bebauungsplanaufstellung. Dabei wurden die unterschiedlichsten Faktoren mit einbezogen: Anbindung an das Straßennetz, schalltechnische Auswirkungen auf Nachbarbebauung, möglichst ebene Topografie, etc.

Bezüglich der Alternativenprüfung hat sich die Stadt Gemünden a.Main lediglich auf den Bereich von Hofstetten beschränkt, da es für die schnelle und effektive Brandbekämpfung keine vergleichbar gute Alternative im Gesamtbereich des Flächennutzungsplans gibt.

Alle in Betracht gezogenen und in Frage kommenden Grundstücksflächen liegen nahezu ausnahmslos im Außenbereich von Hofstetten. Diese Flächen verfügen jedoch nicht über die kumulierten und vorstehenden Attribute, die für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses erforderlich sind. Der nun gewählte Standort erfüllt nahezu alle diese Anforderungen und befindet sich zudem im Eigentum der Stadt Gemünden a.Main, daher gab es keinen gleichwertigen Alternativstandort.

Der Geltungsbereich dieser 9. Bebauungsplanänderung 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 Weiterentwicklung der Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet sollte 2007 mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans von der ursprünglichen Darstellung einer Grünfläche (Gartennutzung) in eine Wohnbaufläche geändert werden. Da das Verfahren 2007 nicht rechtskräftig zu Ende gebracht wurde und die in der damaligen Planung vorgesehenen Planänderungen nicht mehr dem derzeitigen Planungswillen der Stadt Gemünden entsprechen, wurde dieses Verfahren aus der Planung entnommen. Somit kann die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nun rechtskräftig vollzogen werden.

2.3 Hinweis zum Verfahren

Das jetzt angestrebte Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, welches aufgrund seiner Tatbestandsvoraussetzungen als Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt wird. 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) dargestellt, um die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches, welche vormals dem Außenbereich zugeordnet war, einer Entwicklung als Baufläche planungsrechtlich abzusichern. Mit der Schaffung dieser Bauflächen und der Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes, kann die Stadt Gemünden a.Main ihre gesetzlichen Pflichtaufgaben zur Aufrechterhaltung der Feuersicherheit im Bereich von Hofstetten nachhaltig erfüllen.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Gestaltung und die Grünflächen werden im Bebauungsplan geregelt.

4 Erschließung

Die Teilfläche des Grundstückes Flur- Nr. 136 wird vorrangig 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

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Energieversorgung Lohr-Karlstadt, ist aber nach telefonischer Rücksprache als Ortsteil von Gemünden a.Main 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.

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

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, auch in Bezug auf die nächtlichen Einsätze, vom Ingenieurbüro Wölfel Engineering GmbH & Co.KG erstellt, welches die immissionsrechtliche Verträglichkeit an diesem Standort nachweist, wenn ein Mindestabstand von 28 m von den westlichen Immissionsorten für Stellplätze eingehalten werden, auf denen nachts PKWs oder das TSF abgestellt werden. Außerdem ist der Abstellplatz für das TSF vor der Fahrzeughalle im südlichen Bereich innerhalb von 10 m zur südlichen Baugrenze anzuordnen.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

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. Das Planungsbüro hat einen Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erstellt, in dem die Art und der Umfang von Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen bilanziert und bestimmt sind. Daraus ergibt sich eine im Süden des Planungsgebietes liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft.

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 ortsnah 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