

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„GEWERBEGEBIET RÜDENHAUSEN NORD“

GEMEINDE RÜDENHAUSEN
GEMARKUNG RÜDENHAUSEN

FLUR-NR. 311, 312, 313, 314, 315, 550, 550/1, 550/2, 551, 553, 554, 555, 556, 557, 557/1, 558, 559

Landkreis Kitzingen

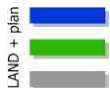
MARKT RÜDENHAUSEN
MARKTSTRASSE 13
97355 RÜDENHAUSEN

vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Ackermann



Rüdenehausen, den
(Unterschrift und Stempel)

Planung:



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN + STADTPLANER

Robert Knidlberger

Am Linsenberg 9

97797 Wartmannsroth

Tel 09732-780002 · Fax 09732-780003

Email: buero@landundplan.de

Stand: 16.März 2015

Geändert: 6.7.2015

Inhalt

A

Grundlagen

1. Vorbemerkungen und Einführung
 - 1.1 Planungsanlass und Planungsziele
 - 1.2 Planungsrechtliche Situation
 - 1.3 Ziel der Planung
 - 1.4. Lage des Planungsgebietes
 - 1.5. Geltungsbereich
 - 1.6. Bodenneuordnung
 - 1.7. Erschließung des Planungsgebietes
2. Vorgaben und Rahmenbedingungen
 - 2.1 Aussagen im Regionalplan
 - 2.2 Flächennutzungsplanung / Landschaftsplan
 - 2.3 Naturschutzfachliche Planungen und Festsetzungen
3. Beschreibung des Geltungsbereiches

B

Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
2. Gestaltung der zu errichtenden Gebäude
 - 2.1. Festsetzungen zur Baugestaltung
 - 2.2. Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Stellplätzen
3. Grundaussagen über die Erschließung
 - 3.1 Ver- und Entsorgung
 - 3.1.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
 - 3.1.2 Wasserversorgung
 - 3.1.3 Energieversorgung
 - 3.1.4 Telekommunikation
 - 3.1.5 Müllabfuhr
 - 3.2 Verkehrstechnische Erschließung
 - 3.2.1 Straßenbauliche Erschließung
 - 3.2.2 Bahnverkehr
 - 3.2.3 Erschließung für die Notrettung:
 - 3.3 Bodenaushub
 - 3.4 Bodenordnung
4. Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen / Schallimmissionsprognose Verkehrslärm

C

Grünordnerischer Beitrag

1. Bestandsanalyse des Baugebietes
2. Bewertung des Eingriffes nach §§ 13 , 14 und 15 BNatSchG
Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt
 - 2.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
 - 2.2. Schutzgut Wasser- Grundwasser – Bewertung und Empfindlichkeit
 - 2.3. Schutzgut Boden
 - 2.4. Schutzgut Luft und Klima

ENTWURF

- 2.5. Schutzgut kulturelle Güter
3. Bewertung der Eingriffsauswirkungen auf das Landschaftsbild
4. Vermeidung, Minimierung und Bilanzierung des Eingriffes
- 4.1. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes
- 4.2. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes
- 4.3.. Bilanzierung des Eingriffes auf den Naturhaushalt

5. Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffes

E Umsetzung der Planung

A Grundlagen

1 Vorbemerkungen / Einführung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Markt Rüdenhausen beabsichtigt auf den Grundstücken Flur-Nr. 311, 312, 313, 314, 315, 550, 550/1, 550/2, 551, 553, 554, 555, 556, 557, 557/1 558 und 559 ein Gewerbegebiet auszuweisen, bzw. bestehende Flächen städtebaulich neu zu ordnen.

Auf folgenden Teilen des Geltungsbereiches ist bereits eine Nutzung vorhanden, Bebauungspläne sind hierfür nicht aufgestellt worden:

- Flur.Nr 557/1: leerstehender Autohof und leerstehende Tankstelle
- Flur Nr. 315: bestehender Spielsalon
- Flur.Nr. 311-313, 555: bestehender Gärtnereibetrieb.
- Flur.Nr. 551 und 550/1: bestehende Wohn-und Mischgebietsnutzung
- Flur.Nr. 550: leerstehendes Wohngebäude („Ziegelhütte“).

Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Industriegebiet, bzw. als Flächen für landwirtschaftliche Produktion ausgewiesen.

Durch die Aufnahme in die Bebauungsplanung soll eine langfristige städtebauliche Ordnung erreicht werden, die auch Nachnutzungsregelungen umfasst.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 4. August 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke sind zurzeit ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im derzeit bestehenden Flächennutzungsplan sind die Flächen der Flurstücke 550 (teilweise) 550/1, 551, 553 und 554 und 315 als Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Flächen der Flurstücke 557, 557/1 und 558 sind als Industriegebiet ausgewiesen. Die Fläche der Gärtnerei auf den Flurstücken 311, 312 und 313 sind als landwirtschaftlicher Betrieb ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan sich nur aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes heraus entwickeln kann, ist daher eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Absatz 3 (BauGB) notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplan (BP) wird daher aufgestellt im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP).

Die Grünordnungsplanung ist integriert, um der grünräumlichen Gestaltung und den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Zur grünordnerischen Planung gehört zum einem die Durchgrünung und landschaftliche Einbindung des Bauvorhabens und zum anderen die Ermittlung des Eingriffes und Berechnung des Kompensationsbedarfes des Eingriffes in die Natur und Landschaft.

1.3. Ziel der Planung

Im Bestand zeigt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als uneinheitliche Gemengelage. Die ehemalige Tankstelle (B1) ist seit Jahren nicht mehr im Betrieb, Gebäude und Asphaltflächen zeigen bereits erste Schäden.

Südlich der Tankstelle auf dem Flurstück 315 befindet sich ein Gebäude mit einer in Betrieb befindlichen Spielothek (B3).

Auf den Flurstücken 311, 312, und 313 ist eine Gärtnerei mit Gewächshäusern (B4 und B5) vorhanden, der Bereich der Ziegelhütte (Flurnummer 550 – B7) zeigt sich als älterer Gebäudekomplex mit Wohngebäude, Scheunen und Nebengebäuden innerhalb eines Gartenkomplexes.

Die Gebäude sind derzeit nicht genutzt, das Grundstück steht zum Verkauf an.

Auf den Flurstücken 550/1 und 551 (B7) sind zwei Gebäude mit einer Wohnnutzung vorhanden.

Die restlichen Flächen sind landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Zielvorstellung der Gemeinde ist es, diese uneinheitliche Struktur zu vereinheitlichen und in einem gesamten Gefüge neu zu ordnen.

Dabei ist die Nähe zur Autobahn A3 und der Ausfahrt Rüdenhausen wichtig für eine Entwicklungsmöglichkeit. Neben der städtebaulich deutlich verbesserten Situation insbesondere für das Areal der Tankstelle ist auch die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im ländlichen Teilraum Hintergrund der Ausweisung der Baugebiete. Sowie die langfristige Sicherung des Fortbestandes der Gärtnerei.

Hinzu kommt die Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen, auch im Halbtagessektor.

Diese städtebauliche Ordnung soll insbesondere Nutzungs- und Interessenkonflikte innerhalb und zwischen den bestehenden baulichen Gebieten minimieren und den Charakter der jeweiligen Gebiete sowie der benachbarten in Bezug auf die Nutzung berücksichtigen.

Es sind bereits zwei Investoren für die Flächen der ehemaligen Tankstelle (B1) sowie für das Baugebiet B2 vorhanden, deren Investitionsvorstellungen in die Planung integriert werden sollen.

Im Gebiet B1 existiert eine konkrete Planung für die Anlage einer Rastanlage mit Hotel, eines Parkplatzes für LKW's mit Bewachung, sowie eines Verkaufs (Outlet-Center).

Im Gebiet B2 sind Ideen für einen Logistikbetrieb vorhanden.

Die Gärtnerei, die bisher nur über den Flächennutzungsplan und über das privilegierte Baurecht nach § 35 BauGB baurechtlich erfasst ist, soll über die Hineinnahme in den Bebauungsplan zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Zu beachten ist im Weiteren, dass sich südlich des Gebietes ein Mischgebiet befindet. Dieses Mischgebiet „Leyermühle“ ist erschlossen und wird derzeit mit überwiegender Wohnnutzung bebaut.

Im Südosten befindet sich ein Mischgebiet, das vom Charakter (Hofstelle mit Viehhaltung, Wohnbebauung) einem dörflichen Mischgebiet entspricht.

Östlich der B 286 sind in einem ausgewiesenen Mischgebiet eine Tankstelle, ein Hotel sowie mehrere Wohngebäude vorhanden.

1.4 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rüdenhausen direkt an der Bundesstraße B 286 und befindet sich in 300 bis 500 m Entfernung zur Autobahn BAB A3 und der Abfahrt Wiesentheid/ Rüdenhausen. Es wird im Süden von der ST 2421 nach Schwarzach begrenzt.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Schoßbach mit seinen Gehölzstrukturen. Im Westen grenzt ein landwirtschaftlicher Flurweg, sowie im Weiteren landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Osten schließt an die B 286 ein Mischgebiet mit Hotel und Tankstelle an.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst, einschließlich der innerhalb des Gebietes liegenden Kompensationsflächen 13,89 ha.

Hinzu kommt ein zusätzlicher Geltungsbereich für die Anlage von Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 424 mit einer Größe von 0,88 ha.

1.6 Bodenneuordnung

Eine Bodenneuordnung ist unabhängig von den bestehenden Besitzverhältnissen notwendig, um die Planung, einschließlich der Erschließungsstraßen und der Kompensationsmaßnahmen umsetzen zu können.

1.7 Erschließung des Planungsgebietes

Die verkehrliche Anbindung an übergeordnete Straßen erfolgt über die B 286, (Marktstraße).

Die Bundesstraße B 286 wird nach Abschluss der während dem Bebauungsplanverfahren laufenden Bauarbeiten nördlich der Ortsdurchfahrt von Rüdenhausen zu einer Staatsstraße umgewidmet.

Die Verkehrsanbindung erfolgt (für das Fl.-St. 557/1) über die B 286 aus Richtung Norden von der A3 her kommend und (für die restlichen Grundstücke) weiterführend über den bestehenden Feldweg (Grundstück 556), welcher zu einer Anliegerstraße umgebaut wird. Die neue Anliegerstraße wird mit einer Wendeschleife am westlichen Ende des Geltungsbereiches geplant und ausgeführt.

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan

Laut dem Regionalplan der Region Würzburg (2) in der 2. Änderung liegt Rüdtenhausen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Entwicklungsachsen verlaufen nicht entlang der Gemeindegrenze.

Hierbei handelt es sich um die am schwächsten strukturierten Bereiche der Region. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden.

Unter den Zielen und Grundsätzen wird im Regionalplan folgendes ausgesagt:

„A I: 3 **G** - Es ist anzustreben, die gute verkehrliche Einbindung der Region in das überregionale Verkehrsnetz als wichtigen Standortfaktor zu sichern und weiter zu verbessern. Den wachsenden Transitbelastungen ist durch infrastrukturelle Maßnahmen so zu begegnen, dass möglichst keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Bevölkerung entstehen.“

Ein weiteres allgemeines Ziel ist die Gewährleistung einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu nennen. Hierbei sollen die natürlichen Ressourcen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Regionsteilen gesichert und möglichst verbessert werden.

„2.1 Z

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes - dargestellt im Anhang Tekturkarte 1 zur Karte 1 „Raumstruktur“, die Bestandteil des Regionalplans ist - soll insbesondere durch die Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich verbessert werden. Zur optimalen Nutzung der Entwicklungschancen im industriell-gewerblichen Bereich sollen Neuansiedlungen vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden. Die in den letzten Jahren festzustellende Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum ist im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.

2.2 Z

Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei angestrebt werden.

Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen.“

Insbesondere die Entwicklung der bestehenden aufgelösten Rastanlage ist in diesem Sinne wesentlich für die Weiterentwicklung und Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft. Sowie die Möglichkeit, Arbeitsplätze im ländlichen Teilraum zu schaffen. Dabei findet eine Neuausweisung des Gewerbegebietes im westlichen Teil mit 1,80 ha gegenüber dem bestehenden rechtsgültigen Flächennutzungsplan statt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird über geeignete Kompensationsmaßnahmen statt.

Die Entwicklung der Wirtschaft sowie der Siedlungs- und Infrastruktur sollen ohne wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen und insbesondere möglichst flächensparend erfolgen.

Laut 9. Verordnung zur Änderung des Regionalplanes Kapitel IV sollen an verkehrsgünstigen Standorten die Voraussetzungen für die Aus- und Ansiedlung von Großhandelsbetrieben geschaffen werden.

Rüdenhausen liegt im Nahbereich des Unterzentrums Wiesentheid und gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Kitzingen.¹

2.2 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan in der gültigen Planfassung vom Februar 2006 weist Teile des Geltungsbereiches als *GE – Gewerbegebiet* sowie *GI – Industriegebiet* aus.

Gemäß § 8 Absatz 3 (BauGB) wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Änderungspunkte der Ausweitung des Geltungsbereiches sowie die Ausweisung von naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen.

Aufgrund der Parallelität der 3. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung ist entsprechend § 8 Absatz 2 (BauGB) eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Ein Landschaftsplan zur Regelung naturschutzfachlicher Ziele und Entwicklungen liegt nicht vor.

2.3 Naturschutzfachliche Planungen und Festsetzungen

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), wie Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Natura 2000 Gebiete (Gebiete der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie)

Im Untersuchungsraum sowie im näheren Umgriff sind diese Gebiete nicht vorhanden. Westlich von Rüdenhausen (in ca. 900 m Entfernung) liegt das SPA-Gebiet 6227-471 „Südliches Steigerwaldvorland“.²

Bayerische Biotopkartierung

Im näheren Umgriff bzw. in direkter Angrenzung an die Geltungsbereichsgrenze sind folgende Biotope vorhanden:

- 6228-0090 Gehölzabschnitte und Schilf-Seggen-Bestand am Sch(l)oßbach,
- 6228-0094 Schirnbach mit begleitenden Gehölzsäumen und angrenzendem Feldgehölz.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Biotope vorhanden.

¹ © Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006

² © Bayerisches Landesamt für Umwelt: www.lfu.bayern.de, aus FIN-Web

Bayerische Artenschutzkartierung (ASK)

Bezüglich des Auftretens seltener Tier- und Pflanzenarten in der bayerischen Artenschutzkartierung sind im Geltungsbereich keine Funde gemeldet.

Funde im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind:

- 6228-0341 Feldgehölz NW Ziegelhütte, ca. 500m NW Rüdenhausen (einschl. Bach)

Es sind keine geschützten Pflanzenarten der „Roten Liste“ vorhanden.³

Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Da im Umfeld und im Geltungsbereich europarechtlich streng geschützte Arten vorhanden sein könnten und somit betroffen sein könnten, ist nach Maßgabe des BNatSchG die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gesondert durchzuführen.

Diese untersucht, ob durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

³ © Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage im Raum

Die Marktgemeinde ist nach der naturräumlichen Gliederung von MEYNEN & SCHMITHÜSEN (1955) der naturräumlichen Einheit *Steigerwaldvorland* in den *Mainfränkischen Platten* zuzuordnen. Der geologische Untergrund ist Gipskeuper, mit Flugsand überlagert.⁴

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Teilfläche 4 des Biotops 6228-0090 und bestehende Gärten (Fl.-Nr. 561, 562) sowie mehrere Ackerflächen. Entlang der westlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die St 2421. Im Südosten wird die Untersuchungsfläche von einem bestehenden MD-Gebiet mit intensiv genutzten Grünland sowie Nutz- / Ziergärten begrenzt. Als östliche Begrenzung ist der vorhandene Radweg – parallel zur B 286 verlaufend – zu nennen.

Topografie:

Das Gelände besitzt eine mittlere Höhenlage von ca. 255 m üNN. Es fällt mäßig geneigt von Südosten nach Nordwesten von ca. 260 m üNN auf ca. 250 m üNN. Exposition und Neigung des Geländes kann über die dargestellten Höhenlinien ersehen werden.

Klima:

Die klimatischen Verhältnisse sind durch den geringen mittleren Jahresniederschlag (550 - 650 mm) gekennzeichnet. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt mit 9,0° C⁵ recht hoch, so dass insgesamt von einem sehr trocken-warmen Klima gesprochen werden kann.

Die Potentielle natürliche Vegetation:

Größtenteils L5e – Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald.

Im Südwesten des Geltungsbereiches: M2b – Flattergras-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.⁶

Über das Planungsgebiet verläuft eine 20KV-Mittelspannung-Freileitung (von Südost nach Nordwest).

⁴ © Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)

⁵ © Bayerisches Landesamt für Umwelt: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)

⁶ © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, aus FIN-Web

B Städtebauliche Planung

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung sowie die Nutzungsbeschränkungen entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sollen der vorhandenen Nutzung den größtmöglichen Schutz vor nutzungsschädigenden Immissionen geben und gleichzeitig die bestehende Nutzung städtebaulich ordnen.

Die Begründung für Einschränkungen und das Zulassen von Nutzungen wird im Folgenden für die einzelnen Baugebiete unternommen:

Baugebiet B1

Das Baugebiet B1 umfasst die ehemalige Tankstelle und soll wie folgt entsprechend den Vorstellungen von Gemeinde und Investor genutzt werden:

- Tankstelle und Raststelle mit umzäuntem Sicherheitsparkplatz für LKW,
- Hotel
- Einkaufscenter wie z.B. ein Outletbetrieb.

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Da die geplanten Nutzungen für die umliegenden Gebiete als nicht erheblich störend bezeichnet werden können, ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne der rechtlichen Maßgaben möglich.

Die Zulässigkeit der Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung der exemplarisch in der BauNVO genannten Betriebsarten, wie Gewerbebetriebe aller Art (damit das Hotel, sowie die geplante Verkaufsfläche) sowie Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen; dies ist insbesondere unter dem Hintergrund der Bewachung des Sicherheitsparkplatzes sinnvoll und erforderlich.
- Zusätzlich sind in diesem Gebiet auch untergeordnet Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, um hier die Wirtschaftlichkeit und dem Charakter der geplanten Rastanlage Genüge zu tun.

Nicht zulässig sind jedoch aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates

- Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund, wie Nachtlokale, Sex- und Pornokinos sowie Bordelle und bordellartige Einrichtungen.

Entsprechend § 15 der Baunutzungsverordnung begründet sich die Unzulässigkeit der Zweckbestimmung der Nutzung in Bezug auf das Störungspotenzial des Baugebietes sowie dessen Umgebung.

Dabei ist nicht nur die immissionstechnische Störung zu verstehen, sondern auch die soziale Störung von sexuell betonten Vergnügungsstätten in einer ländlich geprägten Gemeinde.

Der Markt Rüdtenhausen mit ca. 810 Einwohnern ist trotz der Lage an der Autobahn und der Nähe zum Oberzentrum Würzburg sowie dem Mittelzentrum Kitzingen noch eindeutig ländlich-konservativ geprägt.

Dies zeigt sich zum einen in der typisch ländlichen Struktur mit 14 Vereinen (darunter die typischen dörflichen Vereine, wie Musikvereine, Schützenverein, Sportverein) sowie dem Vorhandensein von 12 landwirtschaftlichen Betrieben.

Das Heimat- und Zusammengehörigkeitsgefühl wurde durch die voran gegangene Dorferneuerungsplanung mit Arbeitskreisen und Bürgerbeteiligungen verstärkt. Der Markt Rüdtenhausen wirbt auch auf seiner homepage mit einer ländlich intakten Umgebung in der Nähe zu den Mittel- und Oberzentren Kitzingen und Würzburg. Es besteht hier die berechtigte Befürchtung seitens der Gemeinde, dass sich ohne eine Einschränkung der Nutzungen aufgrund der Nähe zur Autobahn eine „Rotlichtmeile“ etablieren könnte.

Diese würde wiederum aufgrund der Nähe zu den Wohn- und Dorfgebieten zu Konflikten führen.

Daher ist diese Einschränkung aus Sicht der Gemeinde zulässig, zumal in benachbarten städtischen Zentren wie Würzburg und Schweinfurt diese Nutzungen gesucht werden können.

Im Weiteren nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche Zwecke und für Zwecke religiöser Gemeinschaften.

Eine Kirche ist innerhalb des Marktes Rüdtenhausen vorhanden und soll auch weiter genutzt werden.

Die Nichtzulässigkeit besteht in der Befürchtung des Marktgemeinderates, daß bei einer Nutzung als kirchliche Versammlungsstätte zentrale Versammlungsstätten von kirchlichen und religiösen Gemeinschaften errichtet werden, die einen hohen Anfahrtsverkehr von außerhalb verursachen. Damit würde die Lärmkontingentierung und der durch diesen Bebauungsplan zu erreichende Schutz der Umgebung ad absurdum geführt werden.

Baugebiet B2

Das Gewerbegebiet B2 umfasst die Flurnummern 557, 558 und 559. In diesem Gebiet sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig.

Dieses Gewerbegebiet ist für großflächige Gewerbebetriebe vorgesehen.

Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zugelassen.

Weitere Nutzungen (Anlagen für kirchliche, religiöse und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen.

Hintergrund ist die dann erhöhte Verkehrsdichte, die verbunden mit dem Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet B1 zu Störungen der im Osten der B 286 liegenden Mischgebiete führen könnte.

Entsprechend der Schallimmissionsprognose und der Prognose der Geräuschkontingentierung für Gewerbeflächen muß dieses Gewerbegebiet eine Einschränkung bezüglich der möglichen Emissionskontingente erfahren. Hintergrund ist die Mischgebietenutzung des benachbarten Mischgebietes B7. Aufgrund der Beeinträchtigung und der somit ergebenden Nutzungsbeschränkung wurden innerhalb des Bebauungsplanverfahrens folgende Lösungsmöglichkeiten für die Einhaltung der Emissionskontingente angedacht:

Die Baugrenze ist im südlichen Teil des Gewerbegebietes B2 nur drei Meter von der Grundstücksgrenze entfernt. Es ist daher möglich, dass entlang der Baugrenze durch einen baulichen Lärmschutz (z.B. durch ein Verwaltungsgebäude, durch Nebengebäude, deren Andienung von Nordosten erfolgt) die Immissionen, die von der nördlichen Gewerbefläche kommen und störend auf das Mischgebiet M7 wirken können, abgeschirmt werden. Die Zufahrt ist aus diesen Gründen in der östlichen Ecke des Baugebietes festgelegt worden, um hier Störungen zu vermeiden.

Baugebiet B3

Das Gewerbegebiet B3 umfasst die Flurnummer 315.

Die derzeitige Nutzung ist die Nutzung als Spielsalon. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In diesem Gebiet sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zugelassen.
- Vergnügungsstätten wie Spielhallen, jedoch keine Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund, wie Nachtlokale, Sex- und Pornokinos sowie Bordelle und bordellartige Einrichtungen.
- Zulässig sind auch Anlagen für sportliche Zwecke in Gebäuden und soziale und gesundheitliche Zwecke.

Weitere Nutzungen (Anlagen für kulturelle Zwecke und für kirchliche Zwecke und für Zwecke religiöser Gemeinschaften, weitere Vergnügungsstätten wie Diskotheken) werden nicht zugelassen.

Hintergrund ist die aufgrund von Veranstaltungen sich ergebende, dann erhöhte abendliche und nächtliche Verkehrsdichte, die verbunden mit der Verkehrsdichte durch das Gewerbegebiet B1 zu Störungen der im Osten der B 286 liegenden Mischgebiete führt.

Die derzeitige Nutzung von einem Spielcasino soll durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden; aufgrund der Lage der Gewerbefläche in der Nähe der zukünftigen Rastanlage sind auch Verkaufsmöglichkeiten oder gesundheitliche Einrichtungen (Fitnesscenter) oder soziale Einrichtungen (Tagespflege oder Verwaltung für Tagespflege) denkbar und stehen nicht im Widerspruch zu dem Umgebungsschutz nach § 15 BauNVO:

Baugebiet B4

Das zukünftige Gewerbegebiet umfasst die Flurnummern 311, 312 und 313. Das Gebiet wird im Moment von einer Gärtnerei genutzt. Um hier langfristig nach einer möglichen Betriebsaufgabe oder -veränderung städtebaulich eine Ordnung herbeizuführen und gleichzeitig dem Betrieb mögliche Umstrukturierungen zu erlauben, wurde das Areal in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Der gesamte Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen; jedoch sind ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zugelassen.

Weitere Nutzungen (Anlagen für kulturelle Zwecke und für kirchliche Zwecke und für Zwecke religiöser Gemeinschaften, weitere Vergnügungsstätten wie Diskotheken) werden nicht zugelassen.

Zufahrten sind aus immissionsrechtlichen Gründen nur von der nördlich gelegenen Zufahrtstraße zulässig.

Untergeordnete Zufahrten können vom Süden von der Staatsstraße geführt werden.

Entsprechend der Schallimmissionsprognose und der Prognose der Geräuschkontingentierung für Gewerbeflächen muß dieses Gewerbegebiet eine Einschränkung bezüglich der möglichen Emissionskontingente erfahren. Hintergrund ist die Mischgebietsnutzung des benachbarten Mischgebietes „An der Leyermühle“. Damit sind genügend immissionsschutzrechtliche Abstände zum Mischgebiet Leyermühle vorhanden. Die derzeitige Nutzung als Gärtnerei ist nach BauNVO zulässig.

Baugebiet B5

Die Ausweisung erfolgt auf den Flurnummern 553 und 554. Auf der derzeitigen Ackernutzung ist zur Abrundung des gesamten Gebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Auf der Fläche von ca. 1,02 ha soll eine Nutzung in Form eines Gewerbegebietes ausgewiesen werden. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In diesem Gebiet sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zugelassen.

Nicht zulässig aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber den benachbarten Mischgebieten sind:

- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche Zwecke und für Zwecke religiöser Gemeinschaften, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Nichtzulässigkeit ergibt sich aus dem vermehrten An- und Abfahrtsverkehr, der zu Kollisionen mit den benachbarten Mischgebieten führt.

Das eingeschränkte Immissionskontingent ist vor dem Hintergrund des Schutzes der benachbarten Mischgebietsflächen zu sehen. Dieses Immissionskontingent ist realistisch bereits durch die Lage der Zufahrten im Norden erfüllbar.

Entsprechend der Schallimmissionsprognose und der Prognose der Geräuschkontingentierung für Gewerbeflächen muß dieses Gewerbegebiet eine Einschränkung bezüglich der möglichen Emissionskontingente erfahren. Hintergrund ist die Mischgebietsnutzung des benachbarten Mischgebietes B6.

Die Zufahrten werden aus diesem Grund sowie wegen der vorhandenen Höhenverhältnisse auf eine Erschließung von Norden aus festgesetzt.

Baugebiet B6

Die Ausweisung erfolgt auf den Flurnummern 550, 550/1, 550/2 und 551.

Derzeit sind die Flächen um die alte Ziegelhütte als ehemaliges landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit einem Wohngebäude, Stallungen und Nebengebäuden zu beschreiben. Das Anwesen steht leer und ist zum Verkauf ausgeschrieben. Auf den Flurnummern 550/1 und 551 befinden sich zwei Wohngebäude innerhalb einer Gartenanlage.

Eine Ausweisung als Bauflächen existiert weder im Flächennutzungsplan noch über einen Bebauungsplan. Die Bebauung der Flurnummer 550/1 und 551 steht im Widerspruch zur Ausweisung des Flächennutzungsplanes von 1982, in dem diese Flächen als Gewerbeflächen ausgewiesen sind.

Die Nutzung wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, um der realen Nutzung der Wohngebäude Rechnung zu tragen sowie um Entwicklungsmöglichkeiten der leer stehenden Ziegelhütte zu ermöglichen.

Zulässig sind entsprechend:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und sonstige landwirtschaftlich orientierte Nutzungen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche Zwecke und für Zwecke religiöser Gemeinschaften, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Nichtzulässigkeit begründet sich in der sensiblen Ortsrandlage sowie im Umgebungsschutz nach § 15 BauGB.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den einzelnen Bauflächen definiert. Dabei galt es neben der Möglichkeit einer offenen, investitionsfreudigen Gestaltung auch die städtebauliche Gestaltung herauszuarbeiten. Einschränkungen werden insbesondere in den Übergangsbereichen in Bezug auf die Gebäudehöhen festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Teilbereiche der Gewerbegebiete sowie den Teilbereich der Mischgebiete.

Insbesondere bei der ehemaligen Gärtnerei sowie bei der Ziegelhütte sind Einschränkungen in Bezug auf die Gebäudehöhe sowie die Dachform von Bedeutung, da hier zum Teil an die gewachsene Ortstruktur angebunden wird sowie (bei der Ziegelhütte) der Übergang zur Landschaft vorhanden ist.

Im Bereich des Baugebietes B1 (geplante Rastanlage) sind am straßenzugewandten Bereich Einschränkungen erforderlich, um dem Ortseingang ein städtebaulich angemessenes Bild zu sichern.

2. Gestaltung der zu errichtenden Gebäude

2.1. Festsetzungen zur Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung werden überwiegend in den textlichen Festsetzungen B.3 Städtebauliche Gestaltung getroffen.

Textlich werden hierzu für das Gebiet Festsetzungen zu

- Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung,
 - Einfriedungen,
 - Regelung der freizuhaltenden Flächen,
 - Grünordnung
- getroffen.

Wobei im Gewerbebereich bewusst mit reduzierten Festsetzungen gearbeitet wird, insbesondere um baulichen und gestalterischen Anforderungen des Bauwerbers nicht entgegen zu stehen.

Bauliche Gestaltungswünsche im Sinne der Corporate-Identity eines Unternehmens sollen nicht durch eine hohe Festsetzungsdichte problematisch werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß Artikel 8 der bayerischen Bauordnung maßgebend für die Bauanträge ist.

2.2. Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Stellplätzen

Die Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Rahmangebot und den Vorgaben der einschlägigen Gesetze. Insbesondere im Teilbereich B1 sowie im Teilbereich B2 ist mit erhöhtem Stellplatzaufkommen aufgrund der Nutzung als Autorastanlage bzw. Logistikzentrum zu rechnen. Die Einschränkungen sind für eine angemessene, städtebaulich sinnvolle Situation und für die weitere Entwicklung des Gebietes notwendig. Nebenanlagen und Lagerflächen dürfen nicht in den Flächen für Naturschutz und Landschaftsgestaltung errichtet werden, da hier eine andere Flächenzuordnung besteht und darüber hinaus vermieden werden soll, dass die Flächen nach der Anlage anders als zu Naturschutzzwecken genutzt werden.

Ausnahmsweise müssen Trafostationen oder Einrichtungen, die der Versorgung dienen, zugelassen werden.

3. Grundaussagen über die Erschließung

3.1 Ver- und Entsorgung

3.1.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Eine bestehende Kanalleitung ist bereits innerhalb des bestehenden Flurweges (Flurnummer 556) vorhanden. Da dieser Flurweg zur zentralen Erschließungsstraße des Baugebietes umgebaut werden soll, ist grundsätzlich die Entsorgung von Abwässern gesichert.

Um zu vermeiden, daß die Dimensionierung der Rohrleitungen an die höhere Dichte der zu entwässernden Flächen angepasst werden muß, wird die Festsetzung getroffen, dass die unproblematisch zu behandelnden Niederschlagswässer über ein im Norden liegendes ökologisches Rückhaltesystem an den Schoßbach abgeleitet werden müssen.

Das gesamte Erschließungsgebiet wird im Übrigen im Mischsystem erschlossen und entsprechend den vorgegebenen Höhenlagen an die vorhandenen Abwasserkanäle

angeschlossen. Die Verlegung der Abwasserkanäle erfolgt in ausreichender Tiefe, um die Gebäude ordnungsgemäß entsorgen zu können.

Regenwasser von nach ATV M 153 gering belasteten Flächen (dies sind vorwiegend die Dachflächen) aus den Baugebieten B1 und B2 müssen über das Rückhaltebecken in die Vorflut des Schoßbaches eingeleitet werden.

Die stark belasteten Abwässer der Hof- und Fahrflächen sind über die Kanalisation abzuleiten.

Hintergrund der Festsetzung ist zum einen, dass so viel Oberflächenwasser wie möglich in das natürliche Entwässerungssystem eingeleitet werden soll, um die Fließdynamik und insbesondere die Wasserführung der Bäche im ariden unterfränkischen Klima zu verbessern.

Zum zweiten ist wirtschaftlich mit den Kapazitäten der Kläranlage umzugehen.

Jedoch sind, insbesondere im klüftigen Untergrund, die Reinigungs- und Versickerungsmöglichkeiten stark belasteter Niederschlagswässer sehr beschränkt und zum Teil unwirtschaftlich.

Da davon auszugehen ist, dass zumindest die Hofflächen des Baugebietes B1 (Rastanlage) in die höchste Belastungsklasse nach ATV M 153 einzustufen sind, ist eine Versickerung und Reinigung nicht mehr möglich.

Gering belastete Flächen bis zur Belastungsklasse F 3 nach ATV M 153 können über Versickerungsflächen auf dem Grundstück entwässert werden. Der klüftige Untergrund ist jedoch im Antragsverfahren zu beachten.

3.1.2 Wasserversorgung

Die Anschlussleitungen für Trinkwasser müssen im Rahmen der Neuordnung neu verlegt werden; die Dimensionierung ist an die Erfordernisse auch des Löschwasserbedarfes anzupassen.

3.1.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Energie erfolgt über die Main-Donau Netzgesellschaft mbH. Eine Versorgung mit Strom ist im Moment über die bestehende oberirdische Stromleitung gesichert; im Zuge der Erschließung soll hier im Baugebiet B2 eine unterirdische Verlegung angestrebt werden, um eine bessere Ausnutzung der Bauflächen - insbesondere des Baugebietes B2 - zu erreichen.

3.1.4 Telekommunikation

Die Anschlussleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu projektieren und können in der internen Erschließungsstraße geführt werden.

3.1.6 Müllabfuhr

Die Grundstücke können durch die kommunale Müllversorgung angefahren werden.

3.2 Verkehrstechnische Erschließung

3.2.1. Straßenbauliche Erschließung

Der Geltungsbereich wird im Osten von der Bundesstraße B 286 angebunden. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich ca. 70 m südlich des Geltungsbereiches. Für das Baugebiet B1 (Rastanlage) besteht ein Sondernutzungsrecht des Straßenbauamtes für eine Zufahrt.

Die Zufahrt der Erschließungsstraße ist im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Würzburg im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens zu ermöglichen. Die Bundesstraße wird nach Fertigstellung der während des Bauleitplanungsverfahrens laufenden Arbeiten an der Umgehungsstraße entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss zu einer Staatsstraße abgestuft.

Die Erschließungsstraße (Planstraße A) weist eine Breite von 7,00 m auf, um den Anforderungen nach der EAE für die Befahrung mit Lastzügen gerecht zu werden. Die Planstraße endet auf Höhe des Gewerbegebietes B 5 in einem Wendehammer. Der im Vorentwurf platzierte Wendehammer auf Höhe der Ziegelhütte kann aufgrund des Einspruches des Grundbesitzers des Flurstückes 550 nicht realisiert werden, da das Grundstück nicht zur Verfügung gestellt wird.

Für die Erschließungsplanung selbst ist eine Durchführung zur Staatsstraße ST 2421 nicht erforderlich, da die Baugebiete B 2, B 3, B 4 und B 6 über die geplante Erschließungsstraße angebunden werden können. Die eingeschränkte Anbindung des Baugebietes ist aufgrund des Schutzes des Mischgebietes B 6 (Ziegelhütte) vor nächtlichem Anfahrtslärm auf die Ostseite des Gebietes B 2 verschoben worden.

In Teilen der Erschließungsstraße sind untergeordnet Parkplätze eingeplant. Ein durchlaufender Fußweg ist für die Erschließung und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur ebenfalls vorgesehen.

Die untergeordneten Parkplätze und deren geringe Zahl resultiert mit der Erfahrung des Marktes Rüdenhausen, daß freie Flächen gerne nachts von LKW's als Ruheplätze genutzt werden.

Ein Anschluß an die ST 2421 erfolgt bewusst nicht.
Es besteht jedoch die Option, daß die Straße vom Wendehammer der Erschließungsstraße bis zur ST 2421 ausgebaut werden kann.

Für den Fall, daß die ST 2421 verlegt werden soll, um innerorts die kritische Situation bei der Einmündung der ST 2421 in die jetzige B 286 zu beseitigen.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien der EAE 85/95 und der RSTO 12.

Die Planung der Einmündung erfolgte vorgezogen zu den rechtlich gesicherten Anforderungen an Bebauungspläne auf Grundlage des BauGB, nach besonderer Anforderung des Staatlichen Bauamtes Würzburg auf Grundlage der RAL (Erscheinungsjahr 2012) bzw. RAST. (Erscheinungsjahr 2006).
Die Detailplanung ist im Maßstab 1: 250 beiliegend.

Diese öffentliche Erschließungsstraße liegt in der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Rüdenhausen.

Zufahrten zu den Grundstücken der Baugebiete B2, B4 und B5 sind ausschließlich von dieser Planstraße zulässig.

Die untergeordnete Zufahrt zum Mischgebiet B 7 ist als Bestand vorhanden.
Der Hintergrund der Zulässigkeit von Zufahrten liegt insbesondere bei den Gewerbefläche B4 vor allem im immissionstechnischen Schutz des benachbarten Mischgebietes begründet. Sowie beim Baugebiet B5 in der Topografie.

3.2.2. Bahnverkehr

Ein Bahnnetz der DB AG besteht nicht.

3.2.3. Erschließung für die Notrettung:

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 to und einer Achslast von 10 Tonnen sichergestellt werden. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10,00 m, eine Breite von 2,50 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,50 m besitzen, befahren werden können.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 313. Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW Prüfzeichen versehen sein.

Die weiteren bautechnischen und normativen Spezifizierungen sind der Anlage 1 zu dieser Begründung zu entnehmen.

Weitere Planungen sind mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Kitzingen

abzustimmen.

3.3. Bodenaushub und -auffüllungen

Der durch Bauarbeiten entstehende Bodenaushub ist norm- und regelgerecht auf Deponien unterzubringen. Idealerweise sollte die Planung und Einstellung der Gebäude so erfolgen, dass keine Deponierung erfolgen muß, sondern der Massenausgleich im Gelände erfolgen kann.

Die natürliche Geländeoberkante darf nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist.

Auffüllungen über dem vorhandenen Gelände dürfen aus Gründen des Landschaftsbildes maximal 1,00 m über vorhandenem Niveau errichtet werden.

Der Anschluß an die Nachbargrundstücke ist dabei übergangslos zu erstellen.

Hintergrund dieser Festsetzung ist es, zu vermeiden, dass Gewerbegebäude höher eingestellt werden als nötig. Diese Festsetzung ist aus Gründen des Landschaftsbildes erforderlich, um den Übergang in die freie Landschaft sinnvoll zu ermöglichen.

3.4. Bodenordnung

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist notwendig, da sich die Flurstücke für das neu zu erstellende Gewerbegebiet weder in den Händen der Gemeinde noch im Besitz des zukünftigen Nutzers befinden.

4. Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen / Schallimmissionsprognose Verkehrslärm

Diese beratende Begutachtung wurde von Wölfel, Beratende Ingenieure parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt, um eine Festlegung der Geräuschkontingente innerhalb des Bebauungsplans zu ermöglichen.

Im Rahmen dieser Begründung erfolgt lediglich eine Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens.

Eine Begutachtung erfolgt aus Ebenen, dem Verkehrslärm sowie dem Gewerbelärm, d.h. den Geräuschen, die aus dem Betrieb des Gewerbebetriebes entstehen.

Folgende Prognosen werden dabei erstellt:

„Gewerbelärm

Die mit den für die geplanten Gewerbeflächen zu Grunde gelegten Geräuschkontingenten in den benachbarten MD-Gebieten zu erwartenden Schallimmissionen liegen unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Anlagenlärmimmissionen und sind somit als unkritisch anzusehen.

An den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind auf Grund der ermittelten Geräuschkontingente in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Die ermittelten Kontingente lassen in der Regel für GE- bzw. MI-Gebiete typische gewerbliche Nutzungen zu. Für einen geplanten Nachtbetrieb (z.B. Spedition) können die Kontingente Einschränkungen bedeuten.“

(Wölfel, Beratende Ingenieure)

Diese möglichen Einschränkungen können über bauliche Anlagen entlang der Baugrenze abgemindert werden.

„Verkehrslärm

Im Nahbereich der Staatsstraße St 2421 treten im MI-Gebiet B7 Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl Tags als auch nachts auf.

Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MD-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für MD-Gebiete werden tagsüber und nachts eingehalten“

(Wölfel, Beratende Ingenieure)

Die Einhaltung der festgesetzten Geräuschkontingente für die gewerbliche Nutzung muß im Baugenehmigungsverfahren nach BayBO nachgewiesen werden.

C Grünordnerische Bestandserfassung und -bewertung

1. Bestandsanalyse des Baugebietes

(siehe hierzu den Bestandsplan)

Die Untersuchungsfläche liegt laut Flächennutzungsplan (2. Änderung von Februar 2006) teilweise im GE-Gebiet.

Neben der vorhandenen Bebauung und zugehörigen Versiegelungsflächen (großer + kleiner Parkplatz) bzw. Nutzflächen (Gärtnerei) stellen sich die restlichen Flächen größtenteils als intensiv genutzte Ackerflächen dar.

Auf Fl.-Nr. 553 ist ein Streifen Extensivwiesen mit einer Streuobstreihe und auf Fl.-Nr. 550, 550/2 eine extensiv bewirtschaftete Wiese vorhanden. Als ökologisch wirksame Kleinstruktur ist die Baumhecke auf Grundstück 557/1 zu nennen, die als Eingrünung auf einem Wall den Parkplatz der ehemaligen Rastanlage umgrenzt.

An den Geltungsbereich grenzen im Norden die Teilfläche 4 des Biotops 6228-0090 – *Gehölzabschnitte und Schilf-Seggen-Bestand am Sch(l)ößbach* und im Westen die Teilflächen 2 und 3 des Biotops 6228-0094 – *Schirnbach mit begleitenden Gehölzsäumen und angrenzendem Feldgehölz* an.

Südlich und südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich MD-Gebiete (Dorfgebiete) und südwestlich schließt ein neues MD-Gebiet an.

2 Bewertung des Eingriffes nach §§ 13, 14 und 15 BNatSchG – Bewertung des Eingriffes in Bezug auf den Naturhaushalt

Der Eingriff im Geltungsbereich durch die Bebauung lässt sich wie folgt benennen:

- Versiegelung von Ackerflächen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den Bau von Gebäuden sowie notwendigen Stell-, Lager- und Betriebsflächen,
- Versiegelung von extensivem Grünland mit Streuobstreihe durch den Bau von Gebäuden sowie notwendigen Stell-, Lager- und Betriebsflächen,
- Versiegelung einer strukturreichen Gartenanlage,
- Versiegelung eines Schotterweges sowie Ackerfläche und extensives Grünland durch die neue Erschließungsstraße mit Wendekreis,
- Rodung und Versiegelung eines Teilbereiches der vorhandenen Baumhecke im Parkplatzbereich.

Auf die Schutzgüter bezogen ergeben sich somit folgende Eingriffe (zur näher gehenden Betrachtung siehe Umweltbericht, hier erfolgt im Wesentlichen nur die Darstellung der Ergebnisse des Umweltberichtes):

2.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Geringe Einschränkung des Lebensraumes der agrarisch geprägten Tier- und Pflanzengesellschaften. Dies zeigt sich darin, dass keine Funde der Artenschutzkartierung oder geschützte, im Landschaftsraum vorhandene seltene Vögel verzeichnet wurden.

Für die geschützten Arten der Artenbereiche Reptilien, Lurche, Fische, Libellen, Käfer,

Tagfalter und Schnecken gibt es im Untersuchungsbereich keine geeigneten Habitate. Mit hinreichender Sicherheit kann die verbotstatbeständige Betroffenheit dieser geschützten Arten ausgeschlossen werden.

2.2. Schutzgut Wasser – Grundwasser – Bewertung und Empfindlichkeit

Das natürliche Versickerungspotenzial der Fläche zur Grundwasserneubildung wird auf Grund der Versiegelung durch den Neubau, Lager- und Erschließungsflächen insgesamt verschlechtert und wirkt sich somit auf den Wasserhaushalt negativ aus.

2.3. Schutzgut Boden

Bezogen auf das Schutzgut Boden kann festgestellt werden, dass die natürliche Bodengenese und der Lebensraum Boden auf den Flurstücken des Geltungsbereiches, zumindest unter den Bauwerken und befestigten Flächen verändert bzw. degeneriert wird, da dort keine regelmäßige Durchfeuchtung mehr stattfindet, der Luftaustausch unterbrochen wird und sich durch die Erdarbeiten die natürliche Bodenschichtung verändert.

2.4. Schutzgut Luft und Klima

Durch den erhöhten Versiegelungsgrad und die damit verbundene höhere Gebäuderückstrahlung, ist innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes mit einer sehr geringfügigen partiellen Temperaturerhöhung zu rechnen. Betriebsbedingt ist für das gesamte Baugebiet mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

2.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine kulturellen Sachgüter (Bau- und Bodendenkmäler) vorhanden.

3. Bewertung der Eingriffsauswirkungen auf das Landschaftsbild

Entsprechend § 18 BNatSchG ist neben einer Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt auch der Eingriff in das Landschaftsbild zu analysieren und über eine Abschätzung zu bewerten.

Dabei wird grundsätzlich die Methodik von Nohl / Köppel übernommen. Jedoch muss einschränkend gesagt werden, dass die Methodik von Nohl auf flächenbezogen größere und erheblichere Eingriffe in das Landschaftsbild abzielt (Fernmeldemasten, Windräder, größere Eingriffsobjekte).

Im Weiteren muss - in Bezug auf das Bundesnaturschutzgesetz - gesagt werden, dass ein Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild nur in geringem Umfang möglich ist.

Grundsätzlich besteht der Eingriff in das Landschaftsbild wertneutral in der anthropogen geprägten Veränderung der bestehenden Kulturlandschaft. Jedoch ist vor der Erfassung und Anwendung des Modells NOHL zunächst die Methodik an die realen Verwendungen anzupassen.

Zur abgewandelten Methodik nach NOHL im Einzelnen:

Die Erfassung des visuellen Eingriffes erfolgt nach visuellen Wirkzonen. Diese visuellen Wirkzonen, d.h. Bereiche, in denen der Eingriff visuell wahrnehmbar ist, sind in Radien von 200 m (Visuelle Wirkzone I), 1500 m (visuelle Wirkzone II) und 5000 m (visuelle Wirkzone III) eingestuft.

Da innerhalb dieser Radien auf Grund von Topographie, Bebauung und Sichtverschattung nicht alle Flächen sichtbar sind, werden auf Grundlage einer topographischen Karte im M 1:50.000 die tatsächlichen visuellen Eingriffsräume dargestellt.

Das Landschaftsbild ist als Teil des Steigerwaldvorlandes geprägt durch das weitgehend gering bewegte Relief sowie die in Talräumen eingebetteten Ortschaften. Der Altort Rüdenhausen in seiner historischen Ausprägung liegt in einer Talsenke am Schirnbach. Im Bereich des Bebauungsplanes Nord sind erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes vorhanden.

Auf Grund der vorhandenen südlichen Bebauung (Gärtnerei einschl. Wohngebäude, Spielcasino) sind die nördlichen Flächen des Geltungsbereiches und entsprechend künftige Gebäude und Flächen vom Ort her (Süden) nicht einsehbar.

Ähnlich verhält es sich mit den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Dorfgebieten. Von hier aus werden neue Gebäude auf Fl.-St. 557/1 einsehbar sein. Dies stellt aber auf Grund des vorhandenen Ausblickes keine Verschlechterung dar. In diesen Bereichen der Wirkzone I kann also nur von einer geringen Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gesprochen werden.



Blick vom neuen (südwestlichen) Dorfgebiet „An der Leyermühle“ in Richtung Norden

Abb. 1+2: Bestandsfotos Bereich Rüdenhausen Nord – eigene Aufnahmen, November 2014

Im nördlichen Bereich der Wirkzone I befindet sich die Fallmeisterei, eine Einöde des Marktes Rüdtenhausen. Von diesem privaten Wohnsitz aus wird man die neuen Gewerbegebäude und –flächen sehen.

Auf Grund des Alters und der Höhe der bestehenden Baumhecke auf Grundstück 557/1 bietet diese einen guten Sichtschutz (Erhalt der Baumhecke = Minimierung) bezüglich der östlich davon geplanten Gebäude (v.a. Hotel, Outletcenter).

Für diesen Bereich der Wirkzone I muss also von einer mittleren Auswirkung auf das Landschaftsbild ausgegangen werden.



Blick von der Fallmeisterei in Richtung Südosten (Gärtnerei)

Abb. 3: Bestandsfoto Bereich Rüdtenhausen Nord – eigene Aufnahme, November 2014



Blick von der Fallmeisterei in Richtung Osten (Ehem. Tankanlage)

Abb. 4: Bestandsfoto Bereich Rüdtenhausen Nord – eigene Aufnahme, November 2014

In Wirkzone II befindet sich die nördlich angrenzende A3, von der aus das gesamte Untersuchungsgebiet direkt einsehbar ist.

Außerdem liegt nordwestlich des Geltungsbereichs, innerhalb der Wirkzone II, auch die Lohmühle mit insgesamt 2 Anwesen (in ca. 350m Entfernung).

Vom Anwesen Lohmühle 2 (nordöstlich der St2421 Richtung Feuerbach) aus sind die betroffenen Flächen ebenfalls einsehbar.

Die Anpflanzung einer heimischen Baum- und Strauchhecke (Entwicklungsziel Naturnahe Feldhecke) entlang der West- und teilweise auch Nord- bzw. Südgrenze des Flurstückes 559 sorgt für eine Eingrünung des GE-Gebietes und somit für eine bessere Einbindung in die Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in diesem Bereich der Wirkzone II werden so minimiert.



Blick vom nordwestlichsten Punkt des Geltungsbereichs Richtung Nordwesten zum Anwesen Lohmühle 2 und Lohmühle 1 (diese befindet sich hinter dem Gehölzgürtel und ist von hier aus nicht sichtbar).

Abb. 5: Bestandsfoto Bereich Rüdenhausen Nord – eigene Aufnahme, November 2014

Das Anwesen Lohmühle 1 ist topographisch der tiefste Punkt innerhalb der Gemarkung Rüdenhausen und daher ist davon auszugehen, dass von hier aus lediglich eine untergeordnete Sichtbeziehung in der Achse des vorhandenen Flurweges (Fl.-St. 556) vorhanden ist.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für diese Bereiche der Wirkzone II mit einer mittleren Auswirkung auf das Landschaftsbild gerechnet werden muss.



Blick vom Flurweg 556 in Richtung Nordwesten zum Anwesen Lohmühle 1

Abb. 6: Bestandsfoto Bereich Rüdenhausen Nord – eigene Aufnahme, November 2014

Etwas weiter entfernt vom Geltungsbereich, im westlichen Bereich der Wirkzone II ist der Pylon (und damit der Geltungsbereich) von mehreren Punkten aus sichtbar.



Abb. 7-11: Bestandsfotos Bereich Rüdenhausen Nord – eigene Aufnahmen, November 2014

Für diese Bereiche ist anzunehmen, dass das neue Gewerbegebiet sichtbar sein wird. Hinzuzufügen ist jedoch, daß die geplanten Gebäudehöhen von max. 12,0 m deutlich unter der Höhe des Werbepylons liegt.

Zusätzlich werden die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (max. Höhe Giebelwand etc.) die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren.



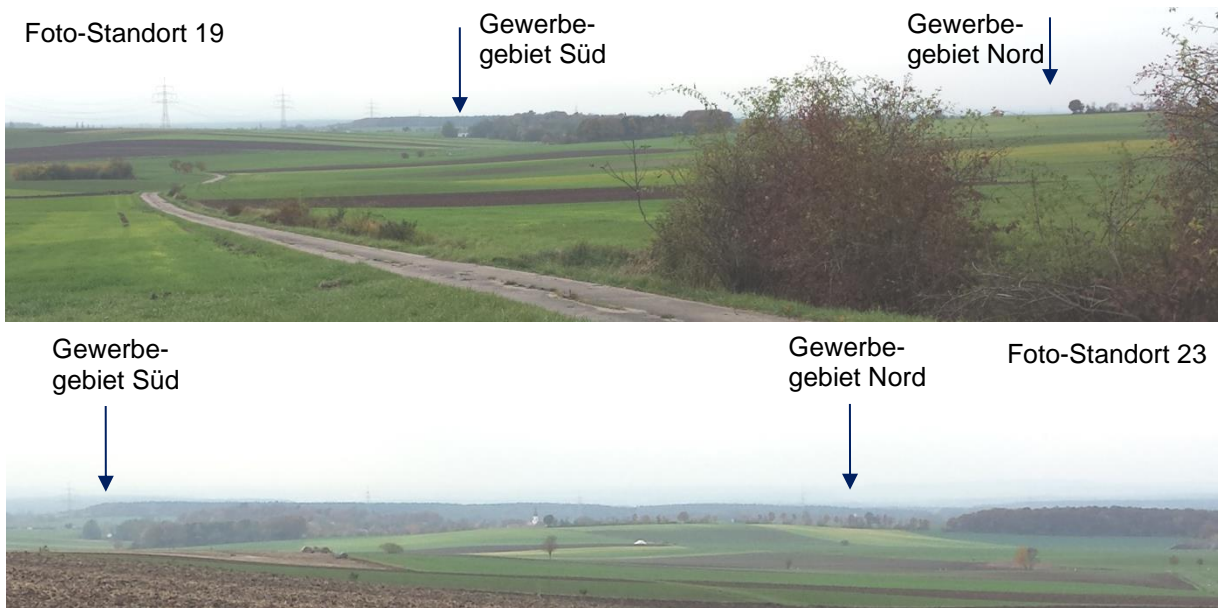
Abb. 14: Luftbild mit eingezeichneten Fotostandorten und Sichtbeziehungen; aus: www.bayernatlas.de

Innerhalb der Wirkzone III, (süd-)östlich von Rüdtenhausen gibt es entlang des Frankenwein-Lehrpfades mehrere Punkte, von denen aus der Geltungsbereich einsehbar ist.



Abb. 10: Karte Landschaftsbild / Touristische Aussichtspunkte aus: VGN: Flyer „Vom Frankenblick zur Rotweinsel“; [http://www.kitzingen.de/org/med_13971/31837_vom_frankenblick_zur_rotweinsel.pdf](http://www.kitzingen.de/media/www.kitzingen.de/org/med_13971/31837_vom_frankenblick_zur_rotweinsel.pdf)

Von den topographisch tieferen Punkten am Fuße der Weinberge aus kann auf Grund des Geländehochpunktes (ca. 290-300m hoch) südöstlich von Rüdtenhausen noch keine Sichtbeziehung festgestellt werden. Vom Aussichtspunkt „Greuther Bastel“ (Fotostandort 21, ca. 370m hoch) sowie von einigen Punkten des Frankenwein-Lehrpfades Abtswind (unterhalb des Frankenblicks) aus ist das Gebiet aber erkennbar.

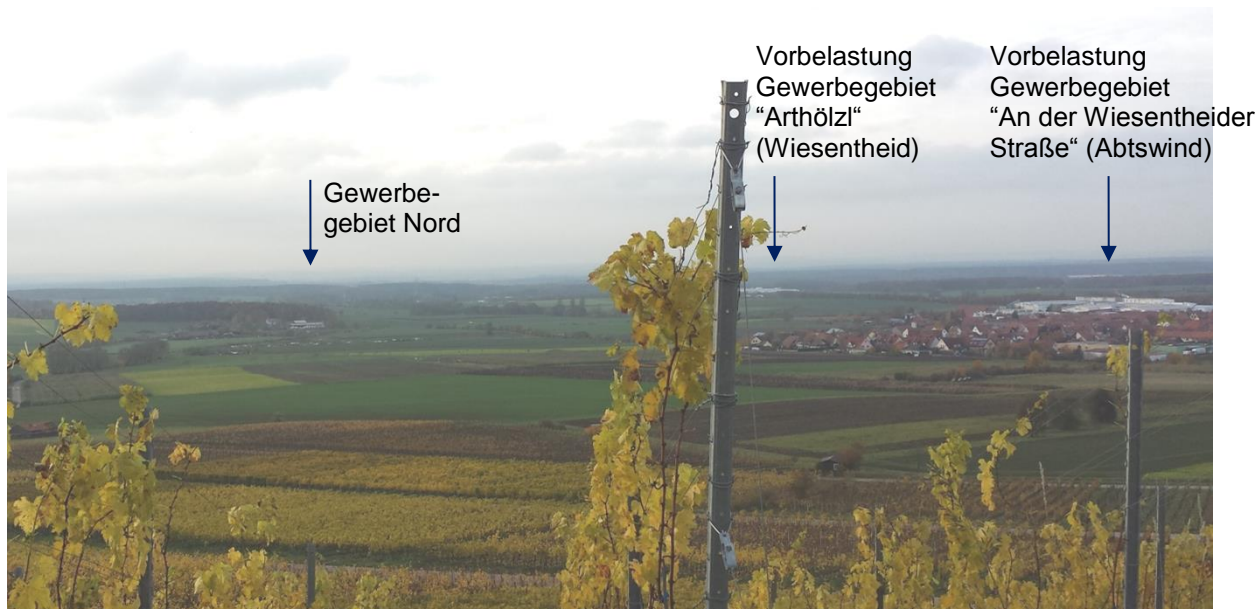


Tiefer gelegene Foto-Standorte am Fuße der Greuther Weinberge – von hier aus ist das Gewerbegebiet Nord auf Grund der Höhenlage nicht einsehbar.



Höher gelegene Aussichtspunkte, von denen aus das Gewerbegebiet Nord sichtbar sein wird.

Von den höher gelegenen Fotostandorten aus ist das Gewerbegebiet Nord gut einsehbar. Auf Grund der Entfernung und den vorhandenen Vorbelastungen (Gewerbegebiete „An der Wiesentheider Straße“ in Abtswind und „Arthölzl“ in Wiesentheid) sowie den Eingrünungsmaßnahmen entlang der Ostseite des GE-Gebietes (Baumpflanzungen) ist für diesen Bereich der Wirkzone III mit mittleren Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.



Nach der Darstellung der Auswirkung auf die Fläche folgt die Abschätzung des Eigenwertes des Landschaftsraumes in Bezug auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit. „Mit dem landschaftsästhetischen Eigenwert lässt sich somit verlässlich die Empfindlichkeit einer landschaftsästhetischen Raumeinheit gegen eingriffsbedingte Veränderungen erfassen.“⁷

Auf Grund der bereits bestehenden Bauwerke des vorhandenen Gewerbegebietes kann in diesem Fall von Vorbelastungen des Raumes gesprochen werden.

Zur Erfassung des Eigenwertes des Landschaftsraumes wird folgendes, vereinfachtes Schema verwendet:

| Wertstufe | Einstufungsbeispiele |
|---|---|
| Gebiete geringer Bedeutung für das Landschaftsbild | Ebene ausgeräumte Ackerfluren Strukturarme Grünländer, Landwirtschaftliches Gebiet mit geringen Strukturen, Hohe anthropogene Nutzungsdichte |
| Gebiete mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild | Wirtschaftsstandorte mit einer Reihe von Kleinstrukturen, bewegter Topografie, Mäßige anthropogene Nutzungsdichte |
| Gebiete hoher Bedeutung für das Landschaftsbild | Stark strukturierte Landschaftsabschnitte, historische Kulturlandschaften, Naturnahe Landschaftsabschnitte Geringe bis keine anthropogene Nutzungsdichte |

⁷ Nohl: Die Behandlung des Landschaftsbildes in der Eingriffsregelung, 1998

Entsprechend dieser Wertigkeitsskala kann das Planungsgebiet folgendermaßen bewertet werden:

Im Fazit kann das gesamte Gebiet als Gebiet geringer Bedeutung für das Landschaftsbild angesehen werden.

Durch die vorbelastende anthropogene Nutzung (Rasthof, Gärtnerei, Autobahn) entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, wenn die grünordnerische Planung ausgeführt sowie die bestehende Hecke erhalten wird.

Dementsprechend sind in diesem Bereich zukünftig keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ersichtlich.

Folgende Faktoren der Planung minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild:

- Die Ausweisung des Baugebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung,
- die Lage des Plangebietes, die nur eine begrenzte Blickbeziehung von außen auf das Baugebiet zulässt,
- die Festsetzungen im Bebauungsplan welche die Gebäudehöhe festlegt,
- die west- und südseitig geplante Randeingrünung mit einer mehrreihigen Baum- und Strauchhecke und Einzelbäumen aus standortgerechten heimischen Gehölzen,
- die Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken mit Bäumen I. und II. Ordnung sowie Heckenpflanzungen,
- die Verwendung von Klettergehölzen zur Begrünung der Fassaden sowie entlang der Einfriedungen der Grundstücke die zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild dienen.

Fazit

Bezogen auf die natürlichen Schutzgüter werden durch die Anlage des Baugebietes weitgehend nur bisher intensiv genutzte Lebensräume beeinträchtigt bzw. zerstört, jedoch durch die Kompensation innerhalb des Baugebietes und des Bebauungsplanverfahrens neue, wertvollere Lebensräume geschaffen.

4. Vermeidung, Minimierung und Bilanzierung des Eingriffes

4.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Als wesentlichste Vermeidungsmaßnahme auf den Naturhaushalt ist die Ausweisung des Baugebietes im Umfeld bestehender Gewerbebetriebe sowie die Erweiterung auf einer durch Vorbelastungen ökologisch geringwertigen Fläche zu nennen.

4.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes

Die vorhandenen Eingriffe werden mit folgenden Maßnahmen in ihrer Auswirkung auf den Naturhaushalt minimiert. Zur Minimierung gelten hierbei nur die grünplanerischen Maßnahmen innerhalb der Baugrenzen. Diese Maßnahmen sind in der Bilanzierung nicht als Kompensation gewertet:

- Durch das Verbot von Sockelmauern bei einer Umfriedung werden keine zusätzlichen Trennungen von faunistischen Wanderwegen initiiert.
- Die Auswirkungen der Erschließung des Baugebietes ist, da nur aus einer Straße bestehend, als minimal zu bezeichnen.
- Der Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild wird durch die Festsetzung der Höhe der Baukörper reduziert.
- Die bestehende Hecke, die den Rasthof bereits jetzt in Richtung der freien Landschaft einbindet, bleibt erhalten.
- Der Versiegelungsgrad der Freiflächen wird auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt und die Versickerung sollte, wenn möglich, auf den Grundstücken erfolgen.
- An der Erschließungsstraße und auf den Grundstücken werden Baumpflanzungen mit Bäumen I. und II. Ordnung ohne Standortvorgabe festgesetzt. Die Pflanzungen an der Erschließungsstraße sowie innerhalb der Baugrenzen dienen zur Durchgrünung, binden das Baugebiet in die Landschaft ein und vernetzen es mit den vorhandenen Gehölzstrukturen der Umgebung.
- Das Abwassermanagement, d.h. die Verpflichtung zur Versickerung von gering belasteten Flächen, führt zu einer Minimierung der Beeinträchtigung des Wasser- und Bodenhaushaltes.
- Die Verwendung von Klettergehölzen zur Begrünung der Fassaden sowie entlang der Einfriedungen der Grundstücke dient zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild, schafft neue Lebensräume für die Tierwelt und trägt positiv zum Kleinklima des Baugebietes bei.
- Die Pflanzbindung außerhalb des öffentlichen Raumes von 1 Baum pro 500 m² nicht durch Hochbauten in Anspruch genommener Flächen sorgt für eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes.
- Die Bindung, entlang eines drei Meter breiten Streifens an den Grundstücksgrenzen eine Pflanzung auszuführen, sorgt neben der Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft durch die fest gesetzten Kompensationsmaßnahmen zu Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet.
- Die letzten beiden verbindlichen Festsetzungen sind als Teil des Bauantrages verbindlich für die Gestaltung und somit den Bau.

4.3. Bilanzierung des Eingriffes auf den Naturhaushalt

Als Grundlage für die nachfolgende Bilanzierung wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet.

Die hier beschriebene Eingriffsregelung bezieht sich vordringlich auf Bebauungspläne für Wohn- und Gewerbegebiete und kann deshalb uneingeschränkt für die vorliegende Planung übernommen werden.

Nicht bilanziert werden die bestehenden Flächen, wie der Autorasthof, die Gärtnerei und das Spielcasino.

Mit folgender Methode werden die bereits bebauten Bereiche der Ziegelhütte auf den Flurnummern 550, 550/1, 550/2 sowie 551 bilanziert:
Da die Grundstücke mit einer geringeren Grundflächenzahl bebaut sind, als der Bebauungsplan zulässt, muß lediglich die mögliche Nachverdichtung als Eingriff bilanziert werden.

Der Bestand der baulichen Nutzung wird ermittelt.
Die bestehende Grundflächenzahl wird von der durch die Umwidmung möglichen Grundflächenzahl abgezogen. Und mit diesem Wertfaktor wird die mögliche Baufläche multipliziert. Diese maximal zulässige Nachverdichtungszahl fließt in die Bilanzierung ein.

Einstufung der Eingriffsschwere:

Die maximal zulässige GRZ von 0,8 lässt nur eine Einstufung in den Typen A I der Matrix der Eingriffsregelung, also Gebiete mit einem hohen Versiegelungsgrad zu.

Als Gebiet geringer Bedeutung (laut Bestandsplan) ergibt sich somit ein Bilanzierungsfaktor von 0,3 bis 0,6 für den Bereich innerhalb des GE-Gebietes.

- Ackerflächen werden mit dem Faktor 0,5 bilanziert,
- Grünlandflächen mit dem Faktor 0,6.
- Gartenflächen mit dem Faktor 0,8.

Folgende Strukturen werden als Bereiche hoher Bedeutung für den Naturhaushalt definiert:

- Die Teil-Rodung der Hecke am Rasthof wird mit dem Faktor 1,7 veranschlagt,
- die Rodung der Streuobstreihe mit dem Faktor 1,4.

Aufgrund der bestehenden Minimierungsmaßnahmen wird ein Abschlag von den Kompensationsfaktoren von 0,1 zur Bilanzierung verwendet, ausgenommen den Rodungen von Hecken und Streuobstgehölzen.

Die Anwendung der Bilanzierungsfaktoren erfolgt unter anderem unter Berücksichtigung der bestehenden Minimierungsfaktoren.

Flächennachweis Kompensationsbedarf durch Eingriff in Naturhaushalt:

| Kompensationsbedarf (Eingriff) | | | |
|--|--------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Fläche in m ² | Komp.- Faktor | Gesamt in m ² |
| I unten Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | | | |
| <i>Flurnummer 556 Flurweg Strasse auf Schotterweg</i> | <i>1991,40</i> | <i>0,30</i> | 597,42 |
| <i>Flurnummer 557/558/559 Gewerbegebiet auf Acker</i> | <i>29927,40</i> | <i>0,40</i> | 11.970,96 |
| <i>Flurnummer 553 / 554 Gewerbegebiet auf Acker</i> | <i>10047,00</i> | <i>0,40</i> | 4.018,80 |
| <i>Flurnummer südlich 556, Strasse auf Acker</i> | <i>2183,70</i> | <i>0,40</i> | 873,48 |
| I oben Flächen geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | | | |
| <i>Flurnummer 550 Mischgebiet auf Gartenanlage, Bestandsbebauung 1187,40 m², Baugebietsfläche: 5682,20 m², somit mögliche Nachverdichtung: 4494,80 m², strukturreiches Gartenland</i> | <i>4494,80</i> | <i>0,70</i> | 3.146,36 |
| <i>Flurnummer 550/2 Mischgebiet auf Gartenanlage,</i> | <i>484,00</i> | <i>0,50</i> | 242,00 |
| <i>Flurnummer 550/1 Mischgebiet auf Gartenland, Bestandsbebauung 600,30 m², Grundstückgröße 1368 m², mögliche Nachverdichtung: 767,70 m²</i> | <i>767,70</i> | <i>0,50</i> | 383,85 |
| <i>Flurnummer 551 Mischgebiet auf Gartenland, Bestandsbebauung 426,70 m², Grundstückgröße 735,90 m², mögliche Nachverdichtung: 309,20 m²</i> | <i>309,20</i> | <i>0,50</i> | 154,60 |
| <i>Flurnummer 555 Gewerbegebiet auf Gärtneriland</i> | <i>630,50</i> | <i>0,50</i> | 315,25 |
| <i>Flurnummer 311, 312, 313 GE-Gebiet auf Gärtneriland / Grünfläche</i> | <i>3566,30</i> | <i>0,50</i> | 1.783,15 |
| <i>Flurnummer 311, 312, 313 GE-Gebiet auf strukturreichem Gartenland</i> | <i>1367,20</i> | <i>0,70</i> | 957,04 |
| 2 oben Flächen mittlerer Bedeutung für Naturraum und Landschaftsbild | | | |
| <i>Flurnummer 557/1 Teilrodung der Hecke wegen Durchfahrt / Bauraum Strasse</i> | <i>70,00</i> | <i>1,70</i> | 119,00 |
| <i>Flurnummer 553, Rodung einer Streuobstreihe mit extensiver Wiese</i> | <i>455,00</i> | <i>1,40</i> | 637,00 |
| Summe | | | 24.561,91 |

5. Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation des Eingriffes

5.1. Maßnahmen innerhalb des Baugebietes

Für die Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt:
Bilanziert wird grundsätzlich die ökologische Verbesserung einer bestehenden ökologischen Einheit zu einer ökologisch „höherwertigen“ Einheit, wie z.B. die Verbesserung eines Grünlandes zu einer ökologisch wertvolleren Heckenstruktur.

Dies bedeutet, daß die ökologische Wertigkeit des Bestandes von den ökologischen Wertpunkten der Planung der Kompensationsmaßnahme subtrahiert werden muß. Die Wertpunkte dieses Verfahrens orientieren sich an den Biotopwertpunkten des Bielefelder Modells und den Wertpunkten der bayerischen Kompensationsverordnung. Folgende Wertigkeiten sind für die einzelnen Biotoptypen der Entwicklung angemessen:

| Wertigkeitsschlüssel der ökologischen Einheiten - Planung | | |
|--|-----------------------|---------------------------------|
| Art der ökolog. Einheit | Wertigkeit der Fläche | Ökologischer Wertfaktor Planung |
| Anlage und Pflege eines intensiven Grünstreifens | II | 0,5 |
| Anlage und Pflege einer extensiven Wiese | II | 0,8 |
| Anlage eines temporär wasserführenden Wiesengrabens | II | 0,8 |
| Anlage eines temporär wasserführenden naturnah gestalteten Grabens | III | 1,2 |
| Hochstaudenflur extensiv gepflegt (z.B. Pufferstreifen) | III | 1,2 |
| Anlage einer regionaltypischen Streuobstwiese | III | 1,4 |
| Anlage und Unterhaltung von Extensivwiesen mit Baumpflanzungen | III | 1,4 |
| Anlage und Unterhaltung von Feuchtwiesen mit wechselfeuchten Bereichen und Baumpflanzungen | III | 1,5 |
| Anlage und Unterhaltung einer standortgerechten Hecke | III | 1,7 |
| Anlage einer ökologisch ausgebauten Feuchtmulde mit differierender Gestaltung | III | 2,0 |
| Renaturierung von Bachläufen | III | 2,3 |
| | | |
| Wertigkeitsschlüssel der ökologischen Einheiten - Bestand | | |
| Art der ökolog. Einheit | Wertigkeit der Fläche | Ökologischer Wertfaktor Planung |
| Acker | I | 0,5 |
| Grünland, intensiv | I | 0,6 |
| Grünweg | I | 0,6 |
| Gartenland – Struktureich | II | 0,8 |

Folgende Maßnahmen sind zur Kompensation des Eingriffes innerhalb des Baugebietes vorgesehen:

Kompensationsmaßnahme K1

Funktion: Eingrünung des Baugebietes, Schaffung neuer Lebensräume, Aufwertung des Landschaftsbildes, Biotopvernetzung

Anlage einer standort- und landschaftstypischen 5-reihigen Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten auf ehemaligem Ackerland mit entsprechenden Pflegemaßnahmen. Pflanzung in Reihen der standortgerechten Hecke aus Sträuchern mit einem Anteil von mindestens 6 Bäumen je 100 m² Pflanzfläche.

Anpflanzung von heimischen Laubbäumen I. und II. Ordnung, die als Hochstämme in die Hecke integriert werden.

Zwischenbereiche und Säume werden zur Entwicklung eines artenreichen Krautsaumes mit einer standortgerechten Wiesen-Wildkräuter-mischung RSM 8.1 Saatgut angesät und extensiv gemäht (max. 1-malige Mahd / Jahr).

Zur Kompensation des Eingriffes werden 4.272 m² Heckenpflanzungen mit Einzelbäumen und Wiesenansaat festgesetzt.

Gehölzschnitte sind nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und sollten nur in Abschnitten durchgeführt werden. Das Schnittgut ist erst nach einigen Tagen zu entfernen, um den Rückzug der Fauna in die noch vorhandenen Heckenabschnitte zu ermöglichen.

Kompensationsmaßnahme K2

Funktion: Bildung eines besonderen Lebensraumes „wechselfeuchte Flächen“ und Vernetzung mit dem bestehenden Auwaldbiotop am Schoßbach

Anlage von wechselfeuchten, abwechslungsreich gestalteten Rückhalteulden zur Aufnahme und verzögerten Einleitung von Niederschlagswässern aus den Gewerbegebieten. Aufgrund der geringen Wasserführung des Schoßbaches ist nur die Aufnahme der nach ATV M 153 als gering belasteten Dachwässern zulässig.

Naturnahe Ableitung über ein Grabensystem in den Schoßbach.

Die Anlage ist mit wechselnden Böschungsneigungen, Flach- und Tiefwasserzonen, verschiedenen Wassertiefen bis hin zu wechselfeuchten Bereichen zu gestalten.

Zur Kompensation des Eingriffes wird die Erstellung von 1.958 m² naturnahe Rückhaltungen festgesetzt.

In der Bilanzierung wird von der Fläche die Erstellung eines konventionellen, technischen Rückhaltebeckens mit Trapezprofilen und gleichmässigen Neigungen abgezogen. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, wie groß die Gebäudekörper werden, ist die Berechnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als vage zu bezeichnen. Daher wird hier auf folgende Schätzung zurückgegriffen:

Die Fläche der Baugrenze im Gebiet B2 beträgt 31.042 m². Erfahrungsgemäß werden ca. 60% der Baugrenze mit Gebäuden überbaut. Da hier der Sonderfall der Sicherheitsparkplätze auf dem Bereich Flurstück 557 vorherrscht, ist diese Annahme sicherlich zutreffend.

Somit werden in die Volumenberechnung nach ATV A 117 für Regenrückhaltebecken als anzuschließende Fläche 18.625 m² angesetzt.

Bei der Ermittlung mit dem Programm ATV A 117 wird ein notwendiges Volumen des Rückhaltebeckens von 398 m³ angegeben. Bei einer geschätzten Tiefe von 1,50 m sind somit als theoretische Grundfläche für das Rückhaltebecken 265 m² anzusetzen.

Diese werden von der ökologischen Rückhaltung abgezogen.

Somit ergibt sich eine Bilanzsumme von 1.693 m².

Die Flächen sind nach Erstellung des Rückhaltebeckens mit einer autochtonen Saatgutmischung anzusäen. Die Pflege vor Verbuschung ist durch alternierende Mahd im Drei-Jahres-Zyklus sicherzustellen. D.h. nur jeweils ein Drittel der Fläche wird jährlich gemäht, um der Verbuschung durch Gehölzanflug Einhalt zu gebieten. Die Pflege darf nur in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Kompensationsmaßnahme K3

Funktion: Bildung von Feuchtwiesenstandorten mit Baumpflanzungen als Pufferstreifen hin zum vorhandenen Biotop am Schoßbach, Schaffung eines besonderen Lebensraumes „wechselfeuchte Flächen“, Vernetzung mit dem bestehenden Auwaldbiotop am Schoßbach

Anlage einer Feuchtwiese mit autochtonem Saatgut der Region 7 mit Einzelbaumpflanzungen als Pufferstreifen zum bestehenden Biotop, Einmalige Mahd / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.

Festgesetzt werden 4.586 m².

Kompensationsmaßnahme K4

Funktion: Vernetzungselement, Einbindung der Gewerbeflächen in das Landschaftsbild mit regional typischen Landschaftselementen.

Anlage einer extensiven Wiese mit autochtonem Saatgut der Region 7 mit zweimaliger Mahd / Jahr.

Anpflanzung regionaler und alter Baumarten sowie der Verwendung von Wildobstbäumen.

Festgesetzt werden 3.876 m².

Kompensationsmaßnahme K5

Funktion: Vernetzungselement, Einbindung der Gewerbeflächen in das Landschaftsbild.

Anlage einer extensiven Wiese mit autochtonem Saatgut der Region 7 mit zweimaliger Mahd / Jahr.

Anpflanzung von heimischen Bäumen erster und zweiter Ordnung laut Pflanzlisten.

Festgesetzt werden 1.394 m².

Kompensationsmaßnahme K6

Funktion: Innere Durchgrünung des Baugebietes mit standortangepassten Baumarten.

Bilanzierung Kompensationsmaßnahmen

| | Wertigkeit des Bestandes | Ökologischer Wertfaktor Bestand | Ökologischer Wertfaktor Planung | maßgebli. Faktor (Planung - Bestand) | Fläche m ² | Kompensation |
|---|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Heimische Baum- und Strauchhecke K 1 , Entwicklungsziel naturnahe Feldhecke auf Acker | I-unten | 0,5 | 1,7 | 1,2 | 4095 | 4914 |
| Naturnahes Feuchtgebiet K 2 , zur Wasserrückhaltung auf Acker | I-unten | 0,5 | 2 | 1,5 | 1693 | 2937 |
| K 3 Extensives Feuchtgrünland als Pufferstreifen, angrenzend zu Biotop, auf Acker | I-unten | 0,5 | 1,5 | 1 | 4586 | 4586 |
| Anpflanzung einer Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen sowie Ansaat einer extensiven Wiesenmischung K 4 auf Ackerflächen | I-unten | 0,5 | 1,4 | 0,9 | 3876 | 3488,4 |
| Heimische Baum- und Strauchhecke K 4 , Entwicklungsziel naturnahe Feldhecke auf Acker | I-unten | 0,5 | 2 | 1,5 | 890 | 1334,6 |
| K 5 , Ansaat Wiesenmischung mit Baumpflanzungen | I-unten | 0,8 | 1,4 | 0,6 | 1394 | 836,4 |
| K 6 Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich | | | | 40 | 24 | 960 |
| Summe Kompensationen | | | | | <u>16.557,71</u> | <u>19.056,37</u> |

| | |
|--|--------------------------|
| Kompensationsbedarf | 24.561,91 m ² |
| Kompensation durch Maßnahmen im Baugebiet | 19.056,37 m ² |
| Soll – Ist (notwendige Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes) | 5.505,14 m ² |

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Umgriffes, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gemarkung Rüdenhausen erfolgen.

5.2. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kompensationsmaßnahme K 7

Auf einer Teilfläche des Grundstückes 424 (Ackerfläche, südwestlich des Umgriffes gelegen) wird der Schirnbach renaturiert und mit Feuchtwiesen einschließlich ökologisch wertvollen wechselfeuchten Bereichen und Baumpflanzungen aufgewertet. Auf der restlichen Teilfläche wird eine Streuobstwiese angepflanzt sowie eine extensive Wiesenmischung angesät. (K7)

Durch diese zusätzliche Kompensationsmaßnahme K7 wird der noch verbliebene Kompensationsbedarf ausgeglichen:

| | Wertigkeit des Bestandes | Ökologischer Wertfaktor Bestand | Ökologischer Wertfaktor Planung | maßgebl. Faktor (Planung - Bestand) | Fläche m ² | Kompensation |
|--|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Renaturierung Schirnbach einschl. Anlage ökologischer Feuchtwiese mit wechselfeuchten Bereichen und Baumpflanzungen auf Ackerflächen (Teilfläche Flurnummer 424) | I-unten | 0,5 | 2,3 | 1,8 | 2269 | 4084,2 |
| Umwandlung Ackerland in extensiv bewirtschaftetes Grünland mit zweimaliger Mahd im Juni und September | I-unten | 0,5 | 0,8 | 0,3 | 1174 | 352,2 |
| Anpflanzung einer Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen sowie Ansaat einer extensiven Wiesenmischung auf Ackerflächen (Teilfläche 424) | I-unten | 0,5 | 1,4 | 0,9 | 1190 | 1071 |
| Summe Kompensationen | | | | | <u>4.633,00</u> | 5.507,40 |

Kompensationsmaßnahme K 8

Anlage einer regional typischen Streuobstwiese mit extensiver Mahd der Wiesenfläche mit dem ersten Mähgang nicht vor dem 15. Juni und dem zweiten Mähgang im September. Die Anlage erfolgt auf einer bestehenden Ackerfläche. Bei der Pflanzung sind regional typische und historische Sorten (z.B. Rüdenhauser Prinzenapfel) zu bevorzugen.

ENTWURF

| | Wertigkeit des Bestandes | Ökologischer Wertfaktor Bestand | Ökologischer Wertfaktor Planung | maßgeb. Faktor (Planung - Bestand) | Fläche m ² | Kompensation |
|---|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Anpflanzung einer Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen sowie Ansaat einer extensiven Wiesenmischung auf Ackerflächen (Teilfläche 424) | I-unten | 0,5 | 1,4 | 0,9 | 3428,9 | 3086,01 |
| Summe Kompensationen | | | | | <u>3.428,90</u> | <u>3.086,01</u> |

Die verbleibende Streuobstwiese mit einer Fläche von 2998 m² soll im Zuge der Maßnahme bereits mit angelegt werden, wird jedoch auf das gemeindliche Ökokonto verbucht.

Das Flurstück 423 befindet sich bereits im Besitz des Marktes Rüdtenhausen, das Flurstück 424 soll in nächster Zeit käuflich erworben werden.

Die Kompensationsflächen sind extensiv über eine Dauer von 25 Jahren nach Abnahme zu bewirtschaften und pflegen, bei größeren Ausfällen sind Nachpflanzungen auszuführen.

Die erste Mahd bei zweimaligen Mahden darf nicht vor dem 15 Juni erfolgen, bei einmaliger Mahd ist die Mahd im September auszuführen, das Mähgut ist abzufahren.

D Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass

- die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch nur in geringem Maß vorhanden, bzw. auf Grund der Vorbelastungen des Raumes nicht relevant sind.
- der Eingriff in den Naturhaushalt keine wesentliche Verschlechterung des Ist-Zustandes darstellt. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kann von einer verbesserten ökologischen Wertigkeit nach Abschluss der Planung gesprochen werden.
- Auf das Schutzgut Wasser sind durch die höhere Versiegelungsrate Verschlechterung zu erwarten, die an anderweitiger Stelle kompensiert werden. Eine Abschwächung der Wasserspitzen erfolgt durch die Anlage der Rückhaltebecken, sowie die Verpflichtung gering belastete bis unbelastete Niederschlagswässer dorthin zu leiten.
- Negative Auswirkungen sind auf das Schutzgut Boden durch die Veränderung der Bodengenese vorhanden, diese Eingriffe sind jedoch über die Bilanzierung der Eingriffsregelung erfasst und können über die allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Keine oder nur irrelevante Auswirkungen sind auf die Schutzgüter Klima und kulturelles Erbe zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind erheblich, werden jedoch über die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

So können als verbleibende, nur indirekt kompensierbare Beeinträchtigungen die Änderung der Bodengenese genannt werden.

Alle Beeinträchtigungen werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen direkt bzw. indirekt ausgeglichen. Damit wird die Baumaßnahme und ihr Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen (§ 19 BNatSchG).

E Umsetzung der Planung

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist ab dem Jahr 2015 vorgesehen.

Quellenverzeichnis

- Regionalplan Region Würzburg (2) gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 29.02.1984; verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 23.08.1985 Nr. 5392-322-7676; in Kraft getreten am 01.12.1985
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, Stand Dezember 2012
Biotopkartierung Bayern, Stand April 2012
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (www.fisnat.bayern.de/finweb/)
GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem), Stand 19. Dezember 2013, (www.bis.bayern.de)
- Müller, Johannes Grundzüge der Naturgeographie von Unterfranken: Landschaftsökologie – Landschaftsgenese – Landschaftsräumlicher Vergleich, 17 Tabellen / Johannes Müller – 1. Aufl. – Gotha: Perthes, 1996 (Fränkische Landschaft, Bd. 1)
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006
- Nohl, W. Die Behandlung des Landschaftsbildes in der Eingriffsregelung, in: Dr. Johann Köppel, Dipl.-Geogr. Uwe Feickert, Dr. Lutz Spandau, Prof. Helmut Strasser: Praxis der Eingriffsregelung – Schadenersatz an Natur und Landschaft?, Herausgeber Dr. Eckhard Jedicke; Stuttgart (Hohenheim); Verlag Eugen Ulmer, 1998

Anlage 1 Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 21.4.2015

„zu o.g. Bebauungsplan sind aus Sicht des aktiven Brandschutzes folgende Anmerkungen zu machen:
Vorbemerkung

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange des aktiven Brandschutzes. Sie enthält Festlegungen und Empfehlungen für einen evtl. not-wendigen Feuerwehreinsatz, um den Einsatz vorzubereiten und die Voraussetzungen für einen möglichst effektiven Einsatz zu schaffen.

Anmerkungen

Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder- wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere jedoch folgende Arbeitsblätter:

W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

W 331 „Hydrantenrichtlinien“

W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluß an Trinkwasserleitungen“

W 311 „Wasserversorgung, -speicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele“

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, daß die Hydranten mit einer selbständigen Entleerungsvorrichtung, die Überflurhydranten darüber hinaus mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Unterflurhydranten ohne Zwischenstücke, Verlängerungen oder sonstige Zusatzanschlussstücke verwendet werden können. In letzter Zeit wurden solche Hydranten teilweise eingebaut. Für den Einsatz der Feuerwehr bedeutet dies eine Zeitverzögerung und somit eine Gefährdung des Einsatzerfolges.

Sinnvollerweise sollte daher bereits bei der Ausschreibung auf diesen Umstand Wert gelegt werden. Eine zusätzliche Absperrmöglichkeit der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Sollte dies, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich sein, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. In gleicher Weise ist ein Hinweis anzubringen, wie die Sperrung aufgehoben werden kann.

Bei der Auswahl der Hydrantenart ist davon auszugehen, daß ein Verhältnis von 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten einzuhalten ist.

An solchen Stellen, an denen ein erhöhter Brandschutz geboten ist (z.B. brandgefährdete Objekte und Betriebe, größere Gebäude) sollten vorzugsweise Überflurhydranten vor-gesehen werden.

Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 75 m³ einzuplanen.

Der Deckungsbereich eines solchen Löschwasserbehälters hat einen Radius von ca. 200 m.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen.

Hierzu kann es erforderlich sein, eine weitere Sirene zu installieren. Der Standort dieser Sirene wäre dann im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung zu überprüfen.

Die Auslösung dieser Sirene müsste gemeinsam mit bereits vorhandenen Sirenen möglich sein.

Anstelle einer weiteren Sirene könnten auch Meldeempfänger eingesetzt werden.

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

Die Ausrüstung und die Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gemeindegebietes zu ergänzen. Hierbei ist insbesondere das vorhandene Leitermaterial daraufhin zu überprüfen, ob die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges - soweit erforderlich - über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet werden kann.

Bauanträge für solche Vorhaben, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Anträge die Gebäude besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen betreffen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kreisbrandrat Eckert (Tel. 09321 9281100) jederzeit zur Verfügung.“