Begründung

Bebauungsplan

„Wohnanlage Rimbacher Straße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB

13.03.2023

Stadt Volkach
Landkreis Kitzingen

Marktplatz 1
97332 Volkach

tel.: 09381 | 401 - 0
fax.: 09381 | 401 - 38
mail: stadt@volkach.de

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Bauleitplanverfahren
Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
Sylvia Haines,
Dipl.-Ing. (FH) Architektin BDA, M.Sc. Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Grabenberg 1
97070 Würzburg

Tel.: 0931 | 99 11 42 52
info@haines-leger.de

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung zum Bebauungsplan 4

1. Einleitung 4
1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans 4
1.2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen 4
1.3. Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen 6

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
2.1. Rechtliche Grundlagen 8
2.2. Übergeordnete Planungsvorhaben 10
2.3. Bestehendes Planungsrecht 11
2.4. Beschaffenheit des Geltungsbereichs 12

3. Inhalt des Bebauungsplans 13
3.1. Art der baulichen Nutzung 13
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen 13
3.3. Bauweise und überbaubare Flächen 15
3.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften 17
3.5. Belange der Grünordnung 18
3.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 19
3.7. Gebietserschließung 19
3.8. Stellplätze 20
3.9. Öffentlicher Personennahverkehr 20
3.10. Ver- und Entsorgung 20
3.11. Brandschutz 21
3.12. Flächenbilanz 21

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren 22

C. Anlagen 23

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Stadt Volkach, die untergenutzten Baugrundstücke Fl.-Nrn. 2408, 2408/2, 2408/3, 2408/4 und 2409/2 planungsrechtlich neu zu ordnen und zu entwickeln. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach und waren einst für ein kirchliches Gemeindezentrum (Versammlungsräume) mit Kirchenneubau vorgesehen. Nachdem heute der Bedarf für katholische kirchliche Einrichtungen auch für die Zukunft bei Weitem gedeckt ist, plant die Stadt Volkach gemeinsam mit den Grundstückseigentümern die innerstädtische Brachfläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Fläche liegt inmitten einer gewachsenen Struktur überwiegender Wohnnutzung. Das Grundstück grenzt an drei Seiten an eine Straße und muss somit nicht zusätzlich verkehrlich erschlossen werden.
Die Straßen bilden dabei einen Abstand zwischen der „Straßeninsel“ und den benachbarten Grundstücken. Zudem liegt die Fläche in unmittelbarer Nähe zu der Altstadt. Aufgrund dieser Vorteile soll das innerstädtische Grundstücke v.a. der Wohnnutzung zugeführt werden.

Folgende Ziele wurden dafür formuliert:

- Aktivierung der innerstädtischen Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung
- Sicherung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von dringend benötigten Wohnungsangeboten
- Etablierung Wohnungsangebote in dem überwiegend durch Einfamilienhäuser gekennzeichneten Wohnungsmarkt
- Bereitstellung von attraktivem Wohnungsangebote mit guter Anbindung an die Altstadt
- Möglichkeit der Einbindung ergänzender wohnverträglicher Nutzungen insbesondere zur Versorgung des Gebiets und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Attraktive Gestaltung der unbebauten Fläche

1.2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Gemäß Demographie-Spiegel Bayern Stadt Volkach, Berechnungen bis 2037 wird für das Jahr 2037 eine Bevölkerungszahl von 8.600 Personen erwartet. Zwar ist die prognostizierte Bevölkerungszahl damit geringer als die aktuelle Bevölkerungszahl, gleichwohl ist parallel zu dieser Entwicklung im Rahmen der Wohnflächenbedarfsermittlung ein fiktiver Einwohnerzuwachs durch den Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen, sodass sowohl rechnerisch als auch tatsächlich ein weiterer Wohnflächenbedarf besteht.

Die Berechnung erfolgt anhand des allgemeingültigen Ansatzes der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“:
Der fiktive Einwohnerzuwachs liegt für den Prognosezeitraum (16 Jahre), ausgehend von der aktuellen Bevölkerungszahl, bei (8.806*0,3*16)/100 = +423 EW.
Die Differenz aus der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt bei -206 Einwohnern. Die Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition ergibt +217 EW.
Der Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte für die raumordnerische Funktion der Gemeinde beträgt (Mittelzentrum) 80 EW/ha. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs liegt somit bei 217/50 = 2,71 ha. Demnach besteht sowohl rechnerisch als auch tatsächlich ein weiterer Wohnflächenbedarf.

Dabei werden die Statistik kommunal für die Stadt Volkach herausgegeben durch da Bayerisches Landesamt für Statistik sowie der Demographie-Spiegel Bayern für die Stadt Volkach herangezogen.
Da sich die Daten ausschließlich auf die Stadt Volkach beziehen, berücksichtigen diese die konkrete Situation in Volkach. Zwar können zudem weitere örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung in die Bewertung einbezogen werden. Allerdings liegen der Stadt Volkach keine Kenntnisse über derartige Besonderheiten vor.
Im Gegenteil ist festzustellen, dass die aktuelle Bevölkerungsentwicklung, bedingt u.a. durch die jüngst stark gestiegenen internationalen Wanderungsgewinne, welche in der Prognose noch keine Berücksichtigung finden konnten, positiver verläuft als prognostiziert.

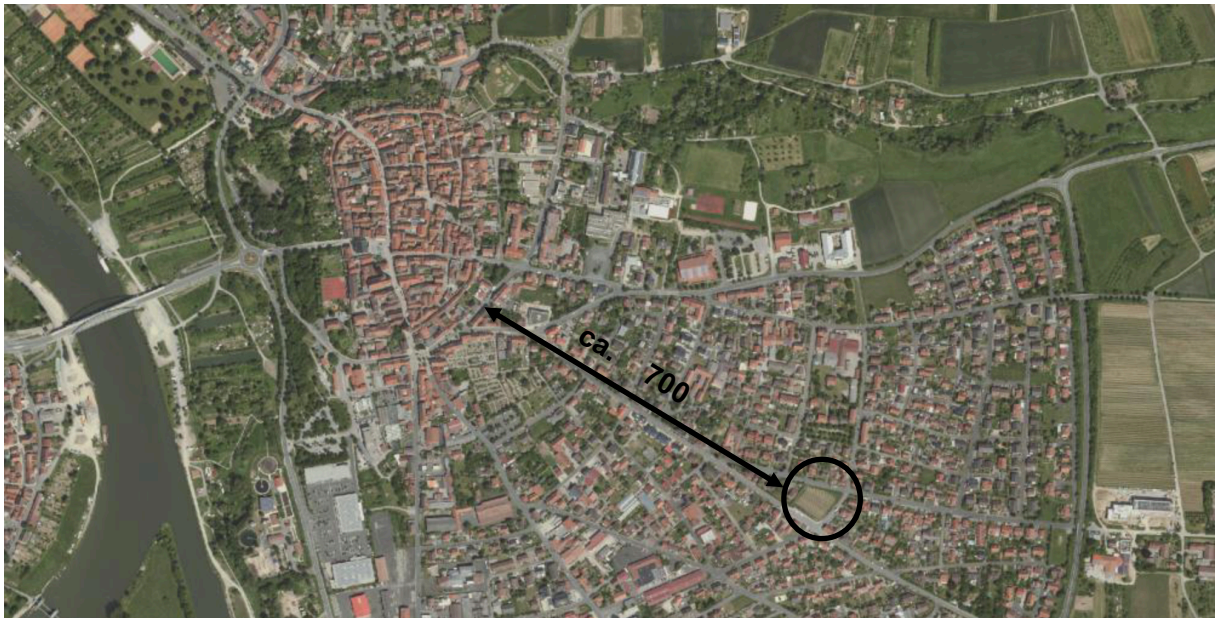
Auch das Landratsamt bestätigt, dass es einen erhöhten Bedarf insbesondere abseits des freistehenden Einfamilienhauses gibt. In den vergangenen Jahren betrafen zwischen 60 – 100 % der Baufertigstellungen neue Wohngebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser, vgl. Statistik kommunal 2020 Stadt Volkach, Bayerisches Landesamt für Statistik). Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in der Stadt Volkach sowohl mit Blick auf die Baufertigstellungen als auch mit Blick auf den insgesamt vorhandenen Wohnungsbestand dagegen unterrepräsentiert. Gerade aus dieser „Fehlentwicklung“ der vergangenen Jahre ergibt sich der heutige Bedarf und es kann nicht abgeleitet werden, dass eine Fortsetzung dieser Entwicklung sinnvoll sei.
Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von dringend benötigten Wohnungsangeboten und damit die Etablierung einer besonderen Art der Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen, barrierefreie Wohnungen) in dem überwiegend durch Einfamilienhäuser gekennzeichneten Wohnungsmarkt.

Auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der nicht nur mit einer älter werdenden Gesellschaft, sondern zudem mit weiter abnehmenden Haushaltsgrößen einhergeht (Singularisierung der Bevölkerung), ist die Schaffung barrierefreier, kleinerer Wohnungen (z.B. 2-Zimmer-Wohnungen) besonders relevant. Die Stadt Volkach beabsichtigt daher gezielt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung marktgängiger Wohnungen in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgefüges zu schaffen.

Aufgrund der vorliegenden Bedarfsanalyse sowie der konkreten Nachfragesituation ist aus Sicht der Stadt Volkach, auch unter Abwägung entgegenstehender Belange, somit zu konstatieren, dass es sich um eine bedarfsgerechte Planung im Sinne einer organischen Entwicklung und im Sinne der Innenentwicklung handelt.

1.3. Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 700 m südöstlich der Altstadt Volkach entlang der Eichfelder Straße, der Ringstraße und der Rimbacher Straße. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und befindet sich auf einer Höhe von 203,6 – 203,3 m ü.NN.
Das städtebauliche Umfeld ist vornehmlich durch ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.
Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m nördlich des Planungsgebietes (Julius-Echter-Platz), der Spielplatz Pappelallee liegt ca. 350 m südöstlich. Insbesondere für Kleinkinder sollen auch innerhalb des Planungsgebietes Spielmöglichkeiten angeboten werden, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Geltungsbereich, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle Stadt Volkach

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 3 000 m^2.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
2408	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach
2408 / 4	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach
2408 / 3	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach
2408 / 2	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach
2409 / 2	Brachfläche	SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH sowie der Kath. Kirchenstiftung Volkach

Eine spätere Grundstücksverschmelzung und Rückübertragung auf die Eigentümer ist avisiert.

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
2409	Rimbacher Straße

Im Osten	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
2410/3	Ringstraße

Im Süden	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
2408 / 10	Bushalltestelle mit Grünstreifen

Im Westen	
Fl.-Nr.	**Nutzung**
2408 / 7	Wohnbebauung

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzt – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der innerörtlichen Grundstücke geschaffen bzw. neu gefasst. Es werden somit vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB verfolgt.
- Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bei einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. 3.000 m², weit unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter besteht nicht: FHH- oder Vogelschutzgebiete befindet sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2022 gefasst.

Die Stadt Volkach macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m^2 nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Begründung für die Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB

Die Größe des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs umfasst ca. 3.000 qm. Die Fläche wurde zwar bislang überwiegend nicht baulich genutzt, liegt jedoch innerhalb des Siedlungsbereiches. Sie ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben und stellt mit Blick auf ihre Größe – auch im Verhältnis zu den insbesondere westlich angrenzenden Wohngrundstücken – keine Unterbrechung des Siedlungszusammenhangs dar, sondern nimmt an diesem vielmehr teil. Der Planbereich ist somit dem bestehenden Siedlungsbereich zuzuordnen.
Aus fachlicher Sicht ist der Planbereich als Baulücke zu werten, die vollständig mit allen Erschließungsanlagen eines Innenbereichs erschlossen ist. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.
Selbst im Fall einer Außenbereichsinsel kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, wenn der Planbereich dem bestehenden Siedlungsbereich zuzuordnen ist und wenn die Fläche deutlich baulich vorgenutzt und geprägt ist. Insbesondere wenn die Fläche von begrenzter Größe sowie von allseitig umliegender Bebauung „vorgeprägt“ ist (vgl. z.B. OVG NRW, Urt. V. 17.08.2020 – 2 D 27/19.NE).

Im Weiteren ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs im geltenden Flächennutzungsplan für eine qualifizierte Bebauung vorgesehen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Anlass der Darstellung des Flächennutzungsplans war die Absicht, ein kirchliches Gemeindezentrum (Versammlungsräume) mit Kirchenneubau zu errichten. Tatsächlich besteht zwischenzeitlich dieser Bedarf nicht mehr, eine Nachfrage nach kirchlichen Einrichtungen besteht nicht. Aus diesem Grund wurde das Vorhaben bislang auch nicht umgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Entwurf der Begründung unter Ziff. 1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans. Gestiegen ist demgegenüber der Bedarf an Wohnraum. Die betroffene Fläche liegt inmitten einer gewachsenen Struktur völlig überwiegender Wohnnutzung, sodass sich die beabsichtigte Nutzung im Geltungsbereich ihrer Art nach in die Umgebung einfügt und die vorhandene Situation aufgreift.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf.
Weitergehend muss der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen. Er muss sich also mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischer Fortentwicklung.
Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, dieser entspricht insbesondere den städtebaulichen Ordnungsprinzipien des § 1 Abs. 1 und 3 sowie des § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB. Hier ist in erster Linie die überwiegende Wohnnutzung des Umfeldes anzuführen.

Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren liegen somit vor.

Die Bauleitpläne sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Eine Aufstellung des Bebauungsplans nach § 12 BauGB erfolgt nicht, da sich die Fläche im Eigentum mehrerer Eigentümer befindet (SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH / Kath. Kirchenstiftung Volkach), kein Antrag seitens eines Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 2 BauGB gestellt wurde und kein Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag vorliegt. Der Bebauungsplan wird als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt.

2.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und dem Regionalplan der Region Würzburg (2) (RE 2017).
Die Stadt Volkach ist im LEP als städtisches Mittelzentrum festgelegt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Entwicklung der Stadt im Zusammenhang des Bebauungsplanes relevant:

LEP 2.1.7 Mittelzentren
(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

LEP 3.1 Flächensparen
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(G) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, Ausnahme sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen
zu 3.2 (B) Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden

RE 3 Wohnungsbau
3.4 (G) Vorrangig im Oberzentrum Würzburg, in den Mittelzentren und den möglichen Mittelzentren ist ein Mangel an Wohnraum im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für Haushalte, die sich am freien Markt nicht ausreichend mit Wohnraumraum versorgen können, abzubauen.
Dabei ist eine günstige Zuordnung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs anzustreben.

RE 1 Siedlungsbild
Zu 1.1 Durch Zuordnung und Konzentration der Siedlungsgebiete wird der Verbrauch von Boden und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert.
Bei der künftigen Siedlungsentwicklung treten die Aspekte der Nachhaltigkeit zunehmend in den Vordergrund.
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, umweltfreundlichen Energieverbrauchs, die Nutzung des Niederschlagswassers und dessen dezentrale Entsorgung (vorzugsweise durch Versickerung) besonders berücksichtigt werden. Im Hinblick auf aufsteigende Energiekosten kommt der Berücksichtigung eines sparsamen Energieverbrauchs besondere Bedeutung zu. In Zukunft werden neue Heizungstechniken wie Fernwärme, Erdgasnutzung, Solarenergie usw. in verstärktem Maße zur Anwendung kommen müssen. Eine Verminderung der Immissionsbelastung soll durch verkehrliche und energiesparende Maßnahmen wie die Verwendung schadstoffarmer Energieträger und durch vermehrten Einsatz umweltfreundlichen Energietransports (z.B. Fernwärme, Strom) angestrebt werden.

2.3. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

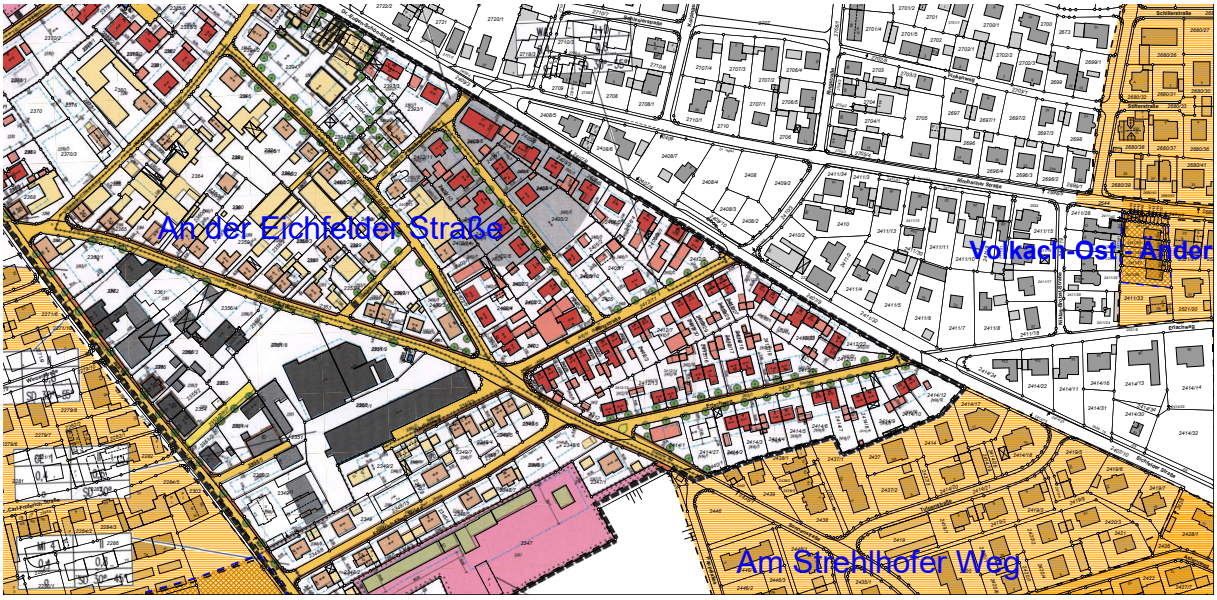
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Volkach mit integriertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1983.
Seitdem wurden folgende Änderungen durchgeführt:

- 1. Änderung: 16 Änderungsbereiche zur Darstellung von Bauflächen und Grünflächen etc. in Volkach und den Stadtteilen Astheim, Gaibach und Escherndorf, wirksam seit 16.10.1995.
- 2. Änderung: 23 Änderungsbereiche zur Darstellung von Bauflächen und Grünflächen etc. in Volkach und den Stadtteilen Astheim, Rimbach, Gaibach, Obervolkach, Eichfeld, Krautheim, Fahr und Escherndorf, wirksam seit 20.10.2000
- 3. Änderung: Darstellung eines Sondergebiets Windkraft im Stadtteil Eichfeld, wirksam seit 10.07.2006, Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, wirksam, seit 08.10.2008
- 4. Änderung im Stadtteil Rimbach, Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich „Gut Strehlhof“

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmt „Kirche“ dar. Die geplante Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ löst einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist allerdings kein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Auszug FNP, unmaßstäblich, Quelle Stadt Volkach

Bebauungsplan
Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
In der näheren Umgebung, südlich des Planungsgebietes, gilt der Bebauungsplan „An der Eichfelder Straße“ (Rechtskraft 2001-04-06). Dieser hat jedoch keine Auswirkung auf den Geltungsbereich.



Zusammenstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne in Umgebung zu Planungsgebiet, unmaßstäblich
Quelle: S B W - Bauträger- und Verwaltungs-GmbH

2.4. Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt brach und weist keinerlei Grünstrukturen in Form von Bäumen, Büschen o. Ä. auf.
Das Gelände weist zudem keine topografischen Auffälligkeiten auf. Das Gelände steigt von Süden nach Norden um 0,5 Meter leicht auf.

Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung „Errichtung von Wohngebäuden ggf. mit ergänzenden sonstigen nicht störenden Nutzungen“ wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
In Anwendung des § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO werden Anlagen nach § 6 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss dient der städtebaulichen Ordnung. Die typischen Bauweisen von Tankstellen und Gartenbaubetrieben werden somit in einem Wohngebiet mit offener Wohnbebauung vermieden.

Zur Sicherung der Flächen für die erforderlichen Stellplätze sind bauliche Anlagen (Tiefgarage) zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des als WA ausgewiesenen Gebietes zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

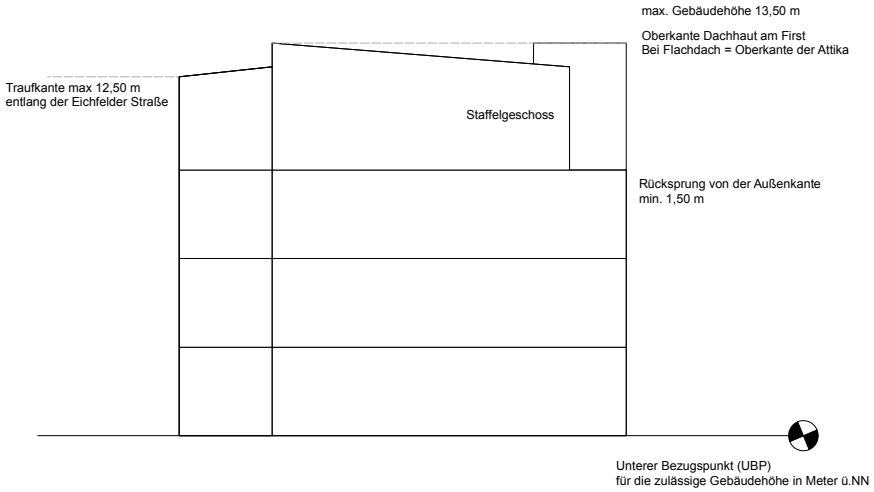
Entsprechend der Festsetzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt.
Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO.
Durch die Festsetzungen der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, eine Festsetzung der Geschossflächen (GFZ) ist nicht zwingend erforderlich. Nichtsdestotrotz wird die Geschossflächenzahl zusätzlich von max. 1,3 festgesetzt. Der Orientierungswert (1,2) gemäß § 17 BauNVO wird minimal überschritten. Die Festsetzung wird zugunsten der optimalen Ausnutzung des Plangebietes und in einem verträglichen städtebaulichen Maß getroffen.

Bei den getroffenen Festsetzungen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung werden gewährleistet.
Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da der Außenbereich gärtnerisch gestaltet und aufgewertet wird.
Zudem ist die Festsetzung erforderlich, um eine qualifizierte städtebauliche Dichte auf dem kleinen Baugrundstück zu erreichen und um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Innenentwicklungsfläche handelt, kann durch die Maßnahmen zudem eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden.

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um 50% überschritten werden. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind.
Die Festsetzung dient der Erleichterung, auch oberirdisch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen bspw. Fahrradabstellanlagen zu ermöglichen.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind Stellplätze als Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern diese vollständig überdeckt und begrünt sind. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht zudem eine attraktivere Gestaltung des Außenbereiches.
Die angedachte Tiefgarage sowie der Zufahrtsbereich sind in der Planzeichnung als Hinweis eingetragen.

Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Der untere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung eingetragene nächstgelegene Höhenkote.



Schemaschnitt mit Darstellung des unteren und oberen Bezugspunktes für die Bestimmung der Gebäudehöhe

Zusätzlich wird eine maximale Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich WA 1 sind max. IV und im Bereich WA 2 max. III Vollgeschosse zulässig. Im WA 2 ist zusätzlich die Errichtung von Staffelgeschossen erlaubt. Die Staffelgeschosse müssen min. 50 % der Gebäudelänge und min 1,50 m von der Gebäudeseite entlang der Rimbacher Straße zurücktreten. Damit ist das Staffelgeschoss definiert. Die 50 % Regelung gewährleistete die Errichtung eines Treppenhauses bis zum Staffelgeschoss im obersten Stockwerk. Mit der Regelung des 6.00 m- Abstands der Baugrenze zu der Rimbacher Straße und durch die differenzierte Festsetzung der Geschosse im Bereich WA 2 wird der Mindestabstand zu den benachbarten Gebäuden nördlich der Rimbacher Straße erhöht und eine evtl. Verschattung durch die vorgeschlagene Bebauung reduziert.

Zur Verifizierung evtl. Schattenwirkungen hat die SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH eine Schattenstudie erstellt, die seitens der Stadt Volkach als fachlich richtig bewertet wurde, u.a. weil diese mittels qualifizierter Softwaretechnik erstellt wurde und die fachliche Qualifikation bei dem Ersteller gegeben ist.

Demnach ist eine Verschattung der benachbarten Grundstücke in sehr geringem Umfang während kurzer Zeitspannen gegeben. Die Schattenwirkung der Bestandsgebäude auf ihre Nachbarschaft ist dementgegen ausgedehnter als die Schattenwirkung der vorgeschlagenen Gebäude.

Insbesondere weil aufgrund der angrenzenden öffentlichen Räume in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen die Abstandsflächen gem. BayBO bei Weitem nicht ausgenutzt werden können und somit lediglich geringe Verschattungen entstehen können, werden möglicherweise verbleibende Beeinträchtigungen seitens der Stadt Volkach als hinnehmbar bewertet. Das städtebauliche Ziel der Wohnraumschaffung sowie Nachverdichtung wird höher gewichtet.

		MFW Atrium	
Monat	Tages-zeit	Hausfronten	
		nördlich	westlich
Jan.	12:00	teilw. Wandbesch. durch 4.OG überwiegend	
Jan.	15:00	Beschattgung ähnlich wie Kuben 4.OG zusätzlich nur Dächer	
Apr.	o9:00		
Apr.	12:00		
Apr.	15:00		
Apr.	18:00		Geb.14 Giebelwand * 4.OG minimale Mehrfläche
Jul.	o9:00		
Jul.	12:00		
Jul.	15:00		
Jul.	18:00		Geb.14 Giebelwand ½ * 4.OG minimale Mehrfläche
Okt.	o9:00		
Okt.	12:00		
Okt.	15:00	gering 4.OG minimale Mehrfläche	

Schattenstudie SBW-Bauträger- und Verwaltungs-GmbH

Im Bereich WA1 wird zusätzlich zu der Gebäudehöhe eine Höhe der Traufkante bzw. bei Flachdach eine Gebäudekante von max. 12,50 m entlang der Eichfelder Straße festgesetzt. Damit wird die wirksame Höhe des Gebäudes zu der Eichfelder Straße bzw. zu der Nachbarschaft entlang der Eichfelder Straße nochmal beschränkt.

Die Bestimmungen sicheren eine geordnete städtebauliche Entwicklung und einheitliches Einfügen an die bestehende Bebauung.

In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen GRZ und der GFZ kann die geringe Fläche des Plangebietes optimal ausgenutzt und eine qualifizierte städtebauliche Dichte geschaffen werden, die dennoch einen hohen Grünflächenanteil ermöglicht.

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie Schornsteinen und Aufzugsschächten um bis zu 1,50 m überschritten werden.
Die Festsetzung sichert einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Umsetzung von Schornsteinen und z.B. erforderlichen Überfahrten von Aufzügen.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen die Anforderungen an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO ist somit ausreichend bestimmt.

3.3. Bauweise und überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem städtebaulichen Umfeld.
Um eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes zu erhalten und gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden überbaubare Grundstücksflächen

durch Baugrenzen bestimmt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen. Damit werden die Mindestabstände definiert. An der Rimbacher Straße verläuft die Baugrenzen in einem Abstand von 6,00 m zu den Grundstücksgrenzen. Somit erhöhen sich die Mindestabstände zu den benachbarten Gebäuden nördlich der Rimbacher Straße.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 150 m^3 sowie Garagen und Carport nach § 12 BauNVO mit einer Fläche bis zu 100 m^2 sind außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Sofern die Seitenwände nicht eingegrünt werden, ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten.
Mülltonnenboxen in einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden, sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Grundsätzlich wurde auf eine Reglementierung bezüglich der Standorte von Garagen, überdachten sowie offenen Stellplätzen bewusst verzichtet, um den Grundstückseigentümern möglichst viel Freiheit zu bieten. Damit die städtebauliche Ordnung sichergestellt und der öffentliche Raum nicht zu stark durch Bebauung eingeengt wird bzw. ein gewisser Sicherheitsabstand zum öffentlichen Raum eingehalten wird, ist mit Garagen ein Stauraum von 5,00m (Gem. der Stellplatzsatzung Stadt Volkach) und mit überdachten Stellplätzen (Carports) ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Nebenanlagen.
Die Festsetzungen gelten nur zum öffentlichen Raum bzw. zu den öffentlichen Straßen.

3.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Abstandsflächen

Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Vorschriften sichern die Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie die Zufahrtsrampe der Tiefgarage bleiben bei den Abstandsflächen unberücksichtigt (vgl. Art. 6 BayBO). Ebenfalls bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und min. 2,00 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, außer Betracht.
Nebenanlagen müssen (vgl. 3.3 Bauweise und überbaubare Flächen) allerdings Mindestabstände zum öffentlichen Raum einhalten.

Dächer und Dachaufbauten

Für das Plangebiet werden keine Vorgaben zur Dachform getroffen. Die festgesetzte Dachneigung ermöglicht die Umsetzung von flachen, flach geneigten sowie bis zu 30° geneigten Dächern.

Als Dacheindeckung sind Betondachsteine oder Tonziegel in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.
Die festgesetzten Materialien und Farben für die Dachdeckung tragen zu einer weitgehenden einheitlichen Farbgestaltung und gute Einbindung in die umgebende Bebauung.

Zudem sind bei flach- bzw. flachgeneigten Dächern Titanzink und Begrünungen zulässig. Insbesondere Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Zur Vermeidung willkürlicher Dachgauben auf den festgesetzten flachgeneigten Dächern (bis ca. 30°) sind diese im Baugebiet ausgeschlossen.

Materialien und Farben Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Matte Metallverkleidung an Wandflächen sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig.
Die Festsetzung sichert einen Spielraum bei der Gestaltung der Fassaden und verhindert durch den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien negative Auswirkungen auf das Umfeld.

Erneuerbaren Energien

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf dem Dach) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig; Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern (11°-30°) integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu vermeiden. Freistehende Anlagen sind unzulässig. Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf falch- bzw. flachgeneigten Dächern (0°-10°) sollen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, damit diese vom Straßenraum aus weniger wahrgenommen werden können.
Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und leistet wichtigen Beitrag zu dem Ziel des Landes Bayern, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung bis 2025 auf 70 % zu steigern.

Geländeveränderung
Im Hinblick auf ebene Geländeverhältnisse sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und als ausreichend anzusehen, um eine geordnete Bebauung entstehen zu lassen und gleichzeitig ein hohes Herausragen von Grundstücksauffüllungen aus dem vorhandenen Gelände zu unterbinden.
Die Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzenden Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) Stützmauern oder Gabione auf dem Baugrundstück auszugleichen.

Einfriedungen
Die Einfriedungen und Mauern dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Die Höheneinstellung bezieht sich auf die bestehenden Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand. Straßenseitige Einfriedungen sind aus Zäunen (z.B. Metallzäune, Staketenzäunen aus Holz), Mauern und als Hecke zulässig.
Diese Festsetzung ermöglicht dem Grundstücksbesitzer eine Abschirmung des privaten Raums vor den Einblicken vorbeikommender Fußgänger und Radfahrer v.a. im Bereich der Bushaltestelle. Die Festsetzungen der max. Höhe der Einfriedungen orientieren sich am Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO.

3.5. Belange der Grünordnung

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

- Naturschutzgebiet - Das Plangebiet berührt kein Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet - Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.
- EU-Vogelschutzgebiete - Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine EU-Vogelschutzgebiete.
- Fauna-Flora-Habitat Gebiete - Das Plangebiet berührt kein FHH-Habitat.
- Biotope - Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen
Das Areal wurde in den letzten Jahren ackerbaulich zum Anbau von Schnittblumen zur Selbstabholung genutzt. 2021 ist nichts mehr angebaut worden, so dass die Blumenbeete langsam vergrasen und zuwachsen. Das Plangebiet liegt somit brach und weist keine Grünstrukturen in Form von Büschen oder Bäumen o. Ä. auf. Somit haben die Baumaßnahmen keine Auswirkungen auf die ökologische Funktion im Hinblick auf das innerstädtische Mikroklima. Durch Neupflanzungen, und gärtnerische Gestaltung der Außenflächen sowie der zulässigen Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung lässt sich das Mikroklima in diesem Bereich verbessern.
Auch für die Artenvielfalt hat die Baumaßnahme keine Auswirkungen, da keine Bäume oder Grünstrukturen vorhanden sind. Durch Neupflanzungen von Bäumen und Hecken wird ein Raum zur Förderung der Artenvielfalt geschaffen.
Die festgesetzten Pflanzgebote (min. 10 Bäume) entlang der südlichen bzw. westlichen / östlichen Grundstücksgrenze dienen zudem als optische Abgrenzung z.B. zu der Bushaltestelle. Dabei sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Die unbebaute Grundstücksfläche, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsfläche benötigt wird, ist als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten, dabei sind Steingärten / Schottergärten unzulässig. Mit den Festsetzungen sollen weitere Versiegelungsmaßnahmen und „insektenfeindliche“ Gärten vermieden werden.

3.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Artenschutz
Eine floristische und faunistische Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt im Fachgutachten in Form der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), durch das Fachbüro FABION GbR. Das Büro kommt zum Fazit, dass „aufgrund der strukturarmen Ausstattung und einer viermaligen Kontrolle auf Zauneidechse ohne Nachweis eine Betroffenheit des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG fachgutachterlich ausgeschlossen werden“ kann.
„Dem Vorhaben stehen daher keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.“

Die ausführlichen Erkenntnisse sind der Anlage 1 - Stellungnahme zum speziellen Artenschutz, FABION GbR, Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Stand 28.06.2021 zu entnehmen.

Lichtemissionen
Zur Minimierung von Lichtemissionen und zum Schutz von Vögeln und Insekten sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen sind aus Wartungs- und Umweltschutzgründen als insektenfreundliche Lampen geeignet, da diese mit dem orangefarbenen Licht weniger Insekten anlocken. Die Lichtkegel der Lampen ist nach unten auszurichten um Streulicht zu vermeiden.

3.7. Gebietserschließung

Die Erschließung der Planfläche kann über die Ringstraße und über die Rimbacher Straße erfolgen. Vorgeschlagen wird eine Zufahrt zu einer Tiefgarage / oberirdischen Stellplätzen von der Rimbacher Straße. Eine Erschließung von der Eichfelder Straße ist aufgrund der Bushaltelle in diesem Bereich nicht möglich.

Durch die Bushaltestelle in der Eichfelder Straße ist ein optimaler Anschluss an den ÖPNV gewährleistet. Zudem besteht aufgrund der integrierten Lage eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für den Fuß- und Radverkehr.

Zur Verifizierung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt (vgl. Anlage 2: Verkehrsbeurteilung, Stadt Volkach, Aufstellung Bebauungsplan „Wohnanlage Rimbacher Straße“, Weimann Ingenieure GbR, Stand 15.02.2023).

Als Berechnungsgrundlagen wurden die max. zulässige Geschossfläche gemäß Entwurf des Bebauungsplans sowie die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der „Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.“ (FGSV) von 2006 verwendet. Die Ermittlung des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens erfolgte in mehreren Schritten unter Berücksichtigung der spezifischen Wegehäufigkeit, der Anteile der unterschiedlichen Verkehrsmittel, des Pkw-Besetzungsgrades und des bewohnerbezogenen Wirtschaftsverkehrs. Auf dieser Basis wurde das MIV-Aufkommen je Einwohner sowie das gesamte MIV-Aufkommen ermittelt. Es ergibt sich ein MIV-Aufkommen von 160 Kfz/24h. Für die maßgebliche Spitzenstunde ergibt sich eine stündliche Verkehrsbelastung von 16 Kfz/h.

Sowohl die Ringstraße als auch die Rimbacher Straße wurden aufgrund ihrer Beschaffenheit nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) von 2006 als Wohnstraße eingeordnet. Die RASt gibt für Wohnstraßen eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz/h an.

Die durch die Wohnanlage Rimbacher Straße zusätzlich entstehende Verkehrsstärke beträgt < 5% der angegebenen Belastungsgrenze. Dementsprechend wurde festgestellt, dass keine maßgebende Verkehrsbelastung entsteht.

Insbesondere sind demnach keine Verletzungen der Grenzwerte des § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV zu erwarten.

Neben dem Verkehrsaufkommen wurden auch die Tiefgaragenzufahrt und die Außenstellplätze untersucht.
Der Entwurf des Bebauungsplans enthält einen zeichnerischen Hinweis auf eine vorgeschlagene Zu- und Ausfahrt einer Tiefgarage von der Rimbacher Straße. Hierzu wird festgestellt:
„Die Tiefgaragenzufahrt sollte derart ausgestaltet werden, dass die beidseitigen Stützmauern um etwa 1 m vom Gehwegrand zurückversetzt stehen, um die Ein- und Ausfahrtsbedingungen zu verbessern. Sofern in der Tiefgaragenabfahrt kein Begegnungsverkehr möglich ist, wird eine Lichtsignalanlage empfohlen. Steuerungstechnisch sollte sie für einfahrende Kfz grundsätzlich auf Grün gestellt sein. Wenn ein Kfz ausfahren möchte, müsste es auf dem Lichtsignal an der Rimbacher Straße Rot auslösen.
Da hinzu wird empfohlen, das Lichtsignal für die einfahrenden Kfz so anzubringen, dass es sowohl von Osten als auch von Westen kommend einsehbar ist. Damit wird eine Behinderung weiterer Verkehrsteilnehmer vermieden, weil das einfahrende Kfz auf seiner Straßenseite stehend warten kann.“

Zu potentiellen Außenstellplätzen (Senkrechtstellplätze) entlang der Rimbacher Straße wird festgestellt, dass diese aufgrund des vorhandenen Straßenraumprofils gut andienbar seien.

Die Hinweise sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu berücksichtigen. Die Verkehrsbeurteilung ist als Anlage 2 Teil des Bebauungsplans.

3.8. Stellplätze

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist sowohl in einer Tiefgarage als auch oberirdisch innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Zur geordneten Unterbringung und zu Vermeidung von zusätzlichem Aufkommen des ruhenden Verkehrs in den umliegenden Straßen, müssen min. 60 % der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen organisiert werden.

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen der Stadt Volkach in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste der Satzung zu ermitteln (Anlage 1 der Satzung). Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind gemäß Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 11.11.2008 pro Wohnung 1,5 Stellplätze sowie 10 % hiervon für Besucher herzustellen. Dies entspricht den aktuellen Erfahrungswerten und sichert damit eine geordnete verkehrliche Entwicklung sowie Organisation des ruhenden Verkehrs.

3.9. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Haltestelle grenzt südlich direkt an der Plangebiet an; Haltestelle Eichfelder Straße – Volkach mit den Buslinien 8105, 8105, 8105, 8105, 8105, 8105, 8163, 8163, 8163, 8163.

Somit ist das Planungsgebiet unmittelbar an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

3.10. Ver- und Entsorgung

Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung in dem Gebiet ist über die Sportstraße und die Bergstraße durch das Abfallbeseitigungsunternehmen “Kommunale Abfallwirtschaft Landratsamt Kitzingen“ sichergestellt.

Technische Erschließung
Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF). Die Abwasserbeseitigung ist über die Stadtwerke Volkach Kommunalunternehmen, Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Volkach (KU AöR) geregelt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind in der Rimbacher Straße und in der Eichfelder Straße vorhanden.
Die Kanalleitung entlang der Rimbacher Straße ist bereits an Ihrer Leistungsgrenze. Der Anschluss sämtlicher Abwässer muss über die Leitungen in der Ringstraße, bzw. Eichfelder Straße erfolgen.

Wasserwirtschaftliche Erschließung
Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur nicht möglich.
Es wird drauf hingewiesen, dass die Kanalleitung entlang der Rimbacher Straße bereits an Ihrer Leistungsgrenze ist. Der Anschluss sämtlicher Abwässer muss über die Leitungen in der Ringstraße, bzw. Eichfelder Straße erfolgen.

3.11. Brandschutz

Die Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge zum Planungsgebiet ist über die Rimbacher Straße und Ringstraße gewährleistet.

Die vorhandenen Sonderfahrzeuge TRB-23 der Feuerwehr Volkach sind keine genormte Hubrettungsfahrzeug und haben entsprechend abweichende Anforderungen an die Aufstellflächen.
Bei der Planung sind die Flächen gemäß der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr und die abweichenden Anforderungen für die TRB-23 zu berücksichtigen.

Die Zufahrten und die Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu befestigen, zu kennzeichnen und freizuhalten.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sichergestellt.

3.12. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folg dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m^2	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	2.987 m^2	100

B. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

1. Der Stadtrat der Stadt Volkach hat in der Sitzung am 24.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 27.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.11.2021 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 24.01.2022 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2022 bis einschließlich 08.03.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2022 bis einschließlich 08.03.2022 beteiligt.

5. Der Stadtrat der Stadt Volkach hat in der Sitzung am 25.04.2022 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt.
   Aufgrund der Änderungen und Anpassungen im Bebauungsplan hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung vom 25.04.2022 mit Begründung gebilligt und beschlossenen eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

6. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 05.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
   Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 13.05.2022 bis 5.06.2022 öffentlich ausgelegt.

7. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 09.05.2022 in der Zeit vom 09.05.2022 bis 15.06.2022 beteiligt.

8. Der Stadtrat der Stadt Volkach hat in der Sitzung am 26.09.2022 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum geänderten Entwurf behandelt und hat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 25.04.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. Wegen des zwischenzeitlich eingereichten Antrags, den Vollzug des Bebauungsplans vorläufig auszusetzen, hat die Stadt Volkach - trotz Beschluss des bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 16.12.2022, den Antrag zu verwerfen – die vorgebrachten formellen und materiellen Bedenken des Antragsstellers zur Kenntnis genommen und gewürdigt. Aufgrund der hierdurch veranlassten Ergänzungen und Anpassungen, hat der Stadtrat den Satzungsbeschluss vom 26.09.2022 aufgehoben und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung der redaktionellen Änderung vom 13.03.2023 gebilligt und beschlossen, eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

10. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 17.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der redaktionell geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom

13.03.2023 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 beteiligt.

11. Der Stadtrat der Stadt Volkach hat in der Sitzung am __.__.2023 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zu dem erneut redaktionell geänderten Entwurf behandelt und hat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.03.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

    Volkach, __.__.2023

    ……
    Heiko Bäuerlein, Erster Bürgermeister

12. Ausgefertigt

    Volkach, __.__.2023

    ……
    Heiko Bäuerlein, Erster Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Wohnanlage Rimbacher Straße" wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
    Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Volkach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
    Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

    Volkach, __.__.2023

    ……
    Heiko Bäuerlein, Erster Bürgermeister

C. Anlagen

Anlage 1:
Stellungnahme zum speziellen Artenschutz, FABION GbR, Naturschutz - Landschaft - Abfallwirtschaft, Stand 28.06.2021

Anlage 2:
Verkehrsbeurteilung, Stadt Volkach, Aufstellung Bebauungsplan „Wohnanlage Rimbacher Straße“, Weimann Ingenieure GbR, Stand 15.02.2023