

Gemeinde Grafenrheinfeld

BEBAUUNGSPLAN
„Finkenweg“

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht



Bearbeitet durch fmp, Schweinfurt

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Teil 1 Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1.Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	3
2. Allgemeine Bemerkungen	4
2.1.Planungserfordernis und Planungsziele	4
2.2.Verfahrensablauf	10
3. Festsetzungen	12
3.1.Art der baulichen Nutzung	12
3.2.Maß der baulichen Nutzung	12
4. Grünordnung	13
4.1.Bestand	13
4.2.Artenschutz	13
5. Umweltschutz	13
5.1.Lärmimmissionen	13
5.2.Luftverunreinigungen.....	13
5.3.Altlasten.....	13
6. Sonstige Empfehlungen und Hinweise.....	13
6.1.Denkmalerschutz	13
6.2.Kampfmittel	14
7. Verkehrserschließung.....	14
8. Ver- und Entsorgung	14
9. Flächenbilanz	15
10. Kosten	16
Teil 2 Umweltbericht	17

Teil 1 Begründung

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 4174/23, 1475/1, 750/2, 753/2, 754 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 753 und 755 der Gemarkung Grafenrheinfeld in der Gemarkung Grafenrheinfeld. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Grundstücke Fl.-Nr. 1475/1 und das nördlich daran anschließende Grundstück Fl.-Nr. 4174/23 in Gemeindebesitz. Die beiden letztgenannten Grundstücke sind gemeinschaftlich als öffentliche Grünfläche gestaltet. Der Fußweg (Finkenweg) führt abwechselnd über das eine oder andere Grundstück.

Das Gebiet liegt am Südrand des Altortes von Grafenrheinfeld und umfasst den ehemaligen Dorfgraben sowie die südlich daran anschließenden Gartengrundstücke zwischen dem Finkenweg und der südlich davon liegenden Baugrundstücke auf der Nordseite der Straße „Am Heubühl“.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Es wird heute als private bzw. als öffentliche Grünfläche genutzt.

Der Finkenweg verbindet die Straßen „An der Haak“ und „Am Heubühl“ miteinander und erschließt die privaten und öffentlichen Grünflächen. Er ist lediglich in der Ausbaugüte eines Fußwegs ausgeführt.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Gartenzone bzw. der Scheunenzonenzone der nördlich anschließenden Altortbebauung begrenzt. Sie besteht aus giebelständigen Hauptgebäuden und traufständig dazu errichteten Scheunen. Die Erschließung dieser Zone erfolgt von Norden über die Bühlstraße. In der Vergangenheit wurden schon einige neue Wohngebäude in dieser Scheunenzonenzone errichtet. Sie fügen sich unter Beachtung der historischen Zonierung (Scheunenzonenzone, Gartenzone) in ihrer baulichen Ausformung und in ihrer Nutzungsintensität in die Baustruktur der ortsbildprägenden Bebauung der Bühlstraße ein.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung der nach Norden verschwenkenden Straße „Am Heubühl“ bzw. an die Gartenzone der Bebauung entlang der Ostseite der Hauptstraße.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Straße „An der Haak“, bzw. an die Westgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 763, welches sich, im Gegensatz zu den weiter westlich liegenden Baugrundstücken auf der Nordseite der Straße „Am Heubühl“, sich von der Straße „Am Heubühl“ bis zum Finkenweg erstreckt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordgrenzen der Baugrundstücke auf der Nordseite der Straße „Am Heubühl“ begrenzt.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Ausgangssituation

Der Altort der Gemeinde war einst von einem Dorfgraben umgeben. In Verbindung mit den daran anschließenden Scheunenzonen und der zwischen Scheunenzonen und Dorfgraben liegenden Gartenzone stellte diese Nutzungsabfolge einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungsbereich dar.



Wie auf dem Urkataster zu erkennen, lagen außerhalb des Dorfgrabens in Ost-West-Richtung orientierte Grundstücke, die in Ihrem Zuschnitt bis heute unverändert erhalten geblieben sind. Auch der Verlauf der Straße „Am Heubühl“ ist in dem Urkataster zu erkennen. Im straßennahen Bereich dieser Straße fand eine Grundstücksneuordnung statt. Aus heute nicht mehr zu ermittelnden Gründen hat man jedoch die mit diesem Bebauungsplan als private Grünflächen zu überplanenden Grundstücke, nicht in diese Neuordnung einbezogen. Dadurch wurde eine Anbindung dieser Grundstücke an das Verkehrserschließungsnetz unterbunden. Sie sind deshalb nur über einen Fußweg, den Finkenweg erreichbar. Mit dieser geringer dimensionierten Wegeerschließung wird deutlich, dass eine Bebauung dieser Grundstücke schon damals nicht beabsichtigt war.

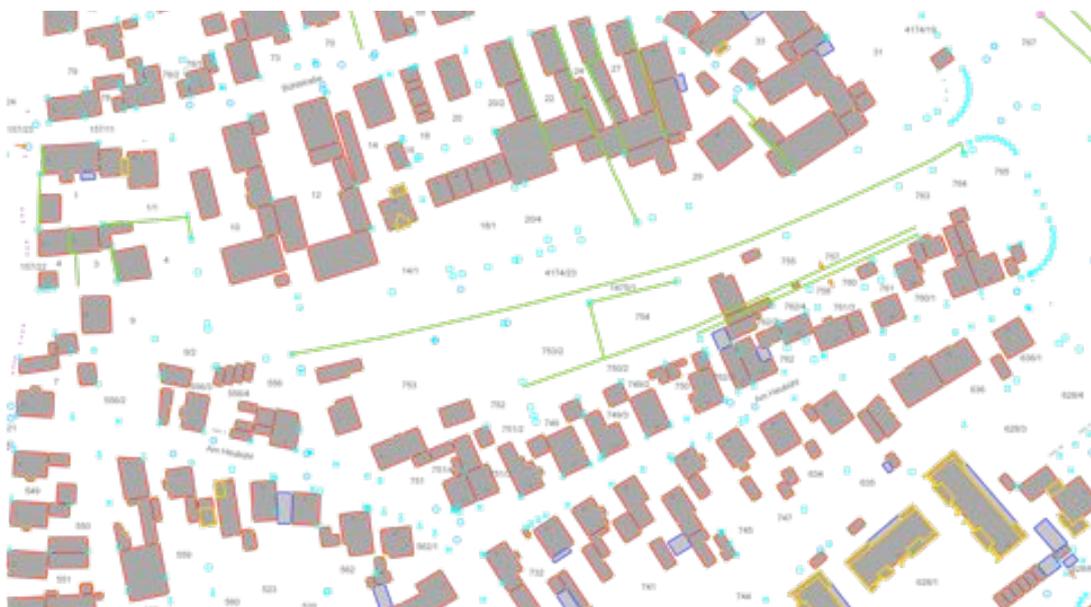
Entlang der Straße „Am Heubühl“ zeigt sich heute eine städtebauliche Situation, bei der sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit steil geneigten Dächern (Satteldach) auf ausschließlich zum Wohnen genutzten Grundstücken mit einseitiger Grenzbebauung befindet. Die Grundstücke sind nahezu komplett versiegelt. Diese bereits hochverdichtete Bebauung lässt keine weitere Verdichtung mehr zu. Bauliche Erweiterungen im rückwärtigen Bereich dieser Bebauung könnten nur über die Straße „Am Heubühl“ erschlossen werden. Da jedoch bereits auf den Baugrundstücken der heute vorhandenen Bebauung z. B. eine

dem Bedarf angemessene Zahl von Stellplätzen fehlt, führt eine weitere Bebauung zwangsläufig zu städtebaulichen Spannungen.

(Zitat: Vorb. Untersuchungen nach § 140 BauGB, Ortsplanungsstelle für Unterfranken Würzburg 1994, S. 83).

„Das kann zu Problemen führen, wenn im rückwärtigen, straßenabgewandten Teil von Grundstücken zu Wohnzwecken Gebäude umgenutzt oder neu gebaut werden sollen. Wenn hierdurch ein eigenes Grundstück im wirtschaftlichen Sinne gebildet wird d.h., dass das rückwärtige Gebäude rechtlich, technisch und wirtschaftlich eigenständig ist und eine zukünftige Grundstücksteilung nicht ausgeschlossen scheint, entsteht ein Hinterliegergrundstück, welches planungsrechtlich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Altortes nicht vereinbar ist und vermieden werden sollte.

.... Eine Erschließung durch private Geh- und Fahrrechte ist im Normalfall nicht ausreichend und eine eigene, ausreichend breite Erschließung des Hinterliegergrundstücks ist bei den schmalen Hofstellen zumeist nicht möglich.“



Auch die abwassertechnische Erschließung ist nicht für eine Bebauung auf diesen Flächen dimensioniert. In der Straße „Am Heubühl“ sind die Endhaltungen bereits jetzt überstaugefährdet. Die Ableitung des Niederschlagswassers in den Kanal „Am Heubühl“ erscheint ebenfalls problematisch, da auch hier der Kanal mit Vollfüllung läuft und heute bereits z .T. bis 25cm unter OK Straße aufstaut. Wenn zusätzliches Wasser dazu kommt verschlechtert sich die Situation weiter. Bei dem Kanal in der Straße „An der Haak“ ist die abwassertechnische Situation noch angespannter.

Im Finkenweg ist ein Kanal DN 250 mit einer Längsneigung von 1,0 % verlegt. Unter Vollfüllung schafft das Rohr etwa 60 l/s. Bei einer kompletten Bebauung der Gartenzone nördlich der Straße „Am Heubühl“ ist mit ca. 100 l/s Niederschlagswasser zu rechnen. Zur Bewältigung dieser Wassermenge wäre ein Kanal mit DN 350 erforderlich. Diese überschlägige Ermittlung gilt auch nur für die Annahme, dass das Wasser im weiterführenden Kanal „An der Haak“ ungehindert abfließen kann. Dort besteht aber bereits ein Rückstau auf der gesamten Strecke.

Es zeigt sich somit, dass - unabhängig von einer Verbesserung des Kanalsystems im Finkenweg - jegliche weitere Bebauung im Finkenweg die Abwassersituation in den ableitenden Kanalsystemen verschärft.

Es ist deshalb sachgerecht und insoweit von der Planungshoheit der Gemeinde getragen, wenn sie durch ihre Planung sichergestellt, dass die Abwasserkanalisation in der Straße „Am Heubühl“ nicht weiter belastet und sogar überlastet wird. Würde die Gemeinde auf den bislang unbebauten Grundstücken eine Bebauung zulassen, so könnte daraus in der Folge ggf. ein Anspruch der Grundstückseigentümer auf Ertüchtigung der Abwasserkanalisation in der Straße „Am Heubühl“ folgen.

Angesichts der Starkregenereignisse im Jahre 2021, die einmal mehr die Belastungsgrenze kommunaler Kanalisationen deutlich gemacht haben, kann von der Gemeinde auch schon aus haftungsrechtlichen Gründen nicht verlangt werden, hier weitere Grundstücke anzuschließen.

Ein Beispiel für die Folgen dieser künftig zu vermeidenden städtebaulichen Fehlentwicklungen stellt das Gebäude Finkenweg 4 dar.

Für dieses Wohnhaus (Flur-Nr. 755, westliche Teilfläche) bestehen zwar baurechtliche Genehmigungen, aber das begründet keine Pflicht, diese Grundstücke in den Bebauungsplan einzubeziehen und insoweit eine neue Erschließung zu schaffen. Soweit die bislang bestehende Erschließung für diese Grundstücke als unbefriedigend angesehen wird, kann dies auch geändert und verbessert werden, ohne dass dies eine Erstreckung des Bebauungsplans auf diese Grundstücke erfordert. Da die Erschließung derzeit jedenfalls über ein „Notwegerecht“ über das Grundstück Flur-Nr. 762/3 erfolgt, kann offenbleiben, ob das bauplanungsrechtlich im Sinne einer Erschließung ausreichend ist. Die genannten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst.

Planungsrechtlich liegen die zu überplanenden Grundstücke heute im Außenbereich (§ 35 BauGB). Auf den in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Grundstücken besteht bisher kein Baurecht. Deshalb liegt keine „massive Entwertung“ von Bauland vor.

Im Außenbereich (auch im Falle einer „Außenbereichsinsel im Innenbereich“) besteht kein generelles Baurecht für jedwede Bebauung eines Grundstücks als Inhalt des Eigentums. Anders als im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans oder im Innenbereich ist das Baurecht im Außenbereich davon abhängig, dass keine anderen öffentlichen Belange beeinträchtigt sind. Mithin ist das Baurecht allenfalls „abstrakt“ gegeben, nicht aber konkret, wie es für eine Inhaltsbestimmung des Eigentums notwendig wäre. Der Anspruch auf die Bebauung im Außenbereich ist daher praktisch nur dann gegeben, wenn kein einziger öffentlicher Belang beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert wäre.

Die Nichtschaffung eines bislang nicht bestehenden Baurechts stellt grundsätzlich keinen Eingriff ins Eigentum dar. Im Übrigen regeln die §§ 39 ff. BauGB verfassungskonform, unter welchen Voraussetzungen einem Eigentümer Entschädigungen zustehen, wenn sein Vertrauen in ein Baurecht enttäuscht wird.

Es ist jedoch in den letzten Jahren ein verstärkter „Baudruck“ auf diese Flächen bemerkbar, der auch in der öffentlichen Diskussion unter den Schlagworten „Innenentwicklung“ und „Nachverdichtung“ weiter befeuert wird. Auch das sich im Gesetzgebungsverfahren befindliche „Baulandbeschleunigungsgesetz“ hat zum

Ziel, die Errichtung von Wohngebäuden unter verstärkter Zurückstellung des Einfügegebots nach § 34 BauGB zu gestatten. Dies alles bestärkt die Gemeinde in der Vermutung, dass die Einordnung dieser jetzt zu überplanenden Flächen in die Gebietskategorie „Außenbereich“ künftig einer Prüfung nicht mehr standhalten könnte. Die Gemeinde verschließt sich damit nicht dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, vielmehr gibt sie hier in der Abwägung zwischen diesem Ziel und den ökologischen und ortsgestalterischen Zielen, letzteren den Vorrang, da gerade diese innerörtlichen Freiflächen künftig einen vermehrten Beitrag zur Frischluftentstehung und Kühlung von Siedlungsflächen beitragen müssen.

Schließlich soll die Art und den Umfang künftiger Baumaßnahmen in diesem Bereich nicht dem Interpretationsspielraum des § 34 BauGB überlassen bleiben. Die Gemeinde hat deshalb die Erforderlichkeit erkannt, mittels eines Bebauungsplanes eine rechtliche Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten auf diesen Grundstücken herbei zu führen, um damit ihre städtebaulichen Ziele verfolgen und sichern zu können und damit für diesen Gemeindebereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Diese städtebauliche Qualität dieses Gemeindebereichs wurde bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen für die Altortsanierung von Grafenrheinfeld erkannt.

(Zitat: Vorb. Untersuchungen nach § 140 BauGB, Ortsplanungsstelle für Unterfranken Würzburg 1994, S. 31)

„Trotz dieser zum Teil erheblichen Eingriffe sind die historischen Grünzonen jedoch auch heute noch in der Struktur des Ortes ablesbar. Als innerörtliche Grünräume und als Pufferzone zu den umgebenden Siedlungserweiterungen stellen Sie wertvolle ökologische und städtebauliche Bereiche dar, deren Bestand bei der zukünftigen Entwicklung des Altortes zu sichern und zu erhalten ist.

Zu den besonders erhaltenswerten Grünzonen zählen insbesondere die noch nicht von einer Bebauung geschädigten Grünbereiche der historischen Ortsränder am Finkenweg, An der Haak und am Gartenweg. Städtebauliche Missstände bestehen in den zum Teil bebauten Grünbereichen am oberen und unteren Dorfgraben. Hier sollten zur Sicherung der städtebaulichen Ziele durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in Verbindung mit einem Grünordnungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

Die historische Grünzone, die sich als Ring von Nutz- und Obstgärten um den alten Ortskern legt, ist bereits teilweise bebaut oder in anderer Weise verändert worden. An verschiedenen Stellen ist der Umgriff des historischen Dorfgrundrisses sowie die Lage des ehemaligen Befestigungsringes jedoch ablesbar geblieben. Im Bereich am Finkenweg ist ein größeres Teilstück fast unverändert erhalten und deshalb besonders schützenswert.“

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen ist es das Ziel der Gemeinde, diese historische Abgrenzung des Altortes auch weiterhin erlebbar zu erhalten und ein Vermischen von historischer Baustruktur mit neuzeitlichen Siedlungsformen zu vereinbaren. Zwar ist dies an vielen Stellen des ehemaligen Dorfgrabens bereits erfolgt, doch umso mehr erkennt die Gemeinde die Notwendigkeit, die letz-

ten markanten Bereiche des Altorts vor dieser überformenden Entwicklung zu bewahren. Sie gestattet daher Ersatzneubauten in der Scheunenzzone, um die Vitalität des Ortskerns zu sichern und die Scheunenzzone einer neuen Nutzung zuzuführen mit dem Ziel, die historischen gewachsenen, baulichen Erscheinungsformen zu erhalten. Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte im Altort lassen diesen Nutzungswandel auch zu. Wegen der schmalen und tiefen Grundstücke ist zwar eine Bebauung in zweiter Reihe möglich, doch können unter Beachtung der Abstandsflächen keine großvolumigen Baukörper entstehen. Auch gibt die bauliche Ausprägung der Scheunenzzone die Gebäudeform und Firstrichtung für mögliche Neubauten grundsätzlich vor. Eine Überplanung mittels eines Bebauungsplanes ist deshalb für die nördlich anschließenden Grundstücke nicht erforderlich.

Die Gemeinde ist in ihrer Planungshoheit grundsätzlich frei, ein Planungsbedürfnis damit zu begründen, dass man historische Siedlungsstrukturen und -grenzen erhalten will. Die Planungshoheit der Gemeinde umfasst grundsätzlich auch die Bewertung, ob und in welchem räumlichen Umgriff eine Bauleitplanung „erforderlich“ gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist. Das bemisst sich vorrangig nach städtebaulichen Maßstäben.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 763 und 764 werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Sie hatten auch schon vor der Bebauung der Straße „Am Heubühl“ diesen Grundstückszuschnitt (sh. Urkataster) und zeigen wegen ihrer Größe eine wesentlich geringere Überbauung der Grundstücke als die übrigen Grundstücke auf der Nordseite der Straße „Am Heubühl“. Wegen ihrer geringen Grundstücksbreite sind hier – unter Einhaltung der Grenzabstände - keine großvolumigen Baukörper in der zweiten Baureihe möglich. Zudem handelt es sich hier um ungeteilte Grundstücke, deren rückwärtiger Teil als Garten genutzt wird, so dass dort von Seiten der Gemeinde kein Planungsbedürfnis besteht. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde ist daher nicht erforderlich.

Das Grundstück „Am Heubühl“ Nr. 7 wird ebenfalls nicht in den Geltungsbereich eingezogen. Es besetzt zwar einen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 753, welches den privaten Grünflächen zugerechnet wird, gehört jedoch wegen der Verschwenkung der Straße „Am Heubühl“ an dieser Stelle, städtebaulich betrachtet, zur raumbildenden Randbebauung des Straßenverlaufs. Gleiches gilt auch für die Bebauung „Am Heubühl“ Nr. 9.

Städtebauliche Ziele

(Zitat: Vorb. Untersuchungen nach § 140 BauGB, Ortsplanungsstelle für Unterfranken Würzburg 1994, S. 55)

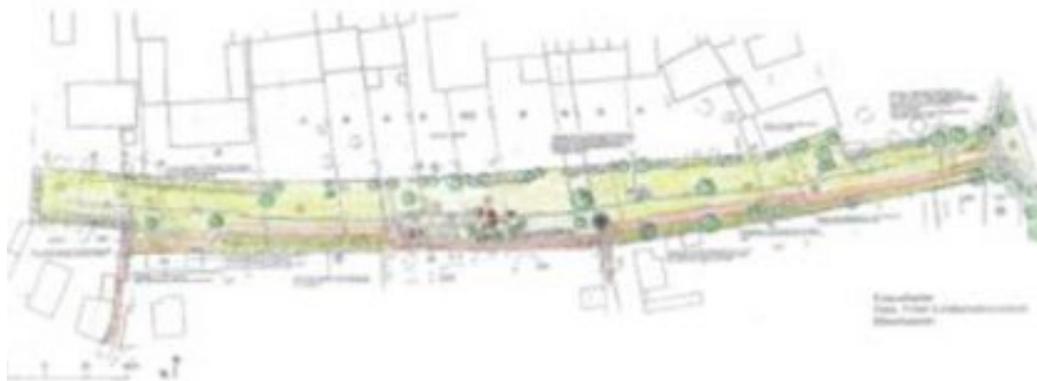
„Ziel der Gestaltung war es daher, diesen noch sichtbaren Teil des alten Befestigungsringes mit seiner Vegetation zu erhalten und wieder herzustellen. Mit dem Erhalt der Grünzone ist zum einen ein innerörtlicher Naherholungsbereich zum anderen eine städtebaulich wie ökologisch wertvolle Pufferzone zwischen Altort und Siedlungserweiterungen geschaffen und erhalten worden.“

Einer weiteren Bebauung und Versiegelung der für den Altort wichtigen Grünräume ist entgegen zu wirken. Die traditionelle Nutzung durch Nutzgärten und Obstbaumwiesen ist zu fördern.

Vorhandene Elemente des ehemaligen Befestigungsringes sind zu sichern und zu erhalten.

*Der Grünbereich Finkenweg ist als innerörtlicher Naherholungsbereich zu gestalten und die dortigen noch vorhandenen Befestigungsanlagen zu sichern. Vorhandene Grünräume, insbesondere der historische Ortsrand sowie die um Marktplatz und Kirchplatz gelegenen **Gartenflächen sind von einer Bebauung freizuhalten, bestehende Bebauung ist langfristig zu entfernen.***

Der Bereich des Finkenweges, als einer letzten, nahezu komplett erhaltenen Randbereiche der historischen Ortslage von Grafenrheinfeld, wurde deshalb mittels einer der ersten, damals durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gestalterisch und ökologisch aufgewertet.



Ausgehend von den in den „vorbereitenden Untersuchungen“ formulierten Zielen beabsichtigt die Gemeinde diese nun zu überplanende Zone inhaltlich weiter zu entwickeln und den in den letzten 25 Jahren geänderten Rahmenbedingungen (Artenverlust, Versiegelung, Erwärmung) anzupassen. Die privaten Grünflächen sollen deshalb mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ der wohnungsnahen Freizeitgestaltung bzw. als Garten- und Grabeland den kleingärtnerischen Aktivitäten vorbehalten bleiben.



Blick nach Westen

Im Bebauungsplan können keine Grundstücksgrenzen festgesetzt werden. Mithin steht es den Eigentümern frei, ihre Grundstücke ggf. zu teilen und damit Grund-

stücke ggf. auch an die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke zu veräußern.

Der Bebauungsplan zwingt aber nicht zu diesem Vorgehen. Er erlaubt auch, stattdessen die Grundstücke als Privatgärten zu belassen (geteilt oder ungeteilt).

Die öffentliche Grünfläche ist bereits durch die Neugestaltung von 1996 mit Büschen und Bäumen durchsetzt und in Teilbereichen mit Quadern zum Sitzen gegliedert. Sie wird von einem geschwungen geführten, wassergebundenen Weg (Finkenweg) mit ca. 1,5m Breite von der Straße „An der Haak“ zur Straße „Am Heubühl“ durchzogen und ist ungefähr auf halber Strecke an die Bülstraße angebunden. Ziel ist es diesen Bereich als „Parkanlage“ für den Artenschutz mit Unterschlupfmöglichkeiten für Insekten und Zauneidechsen, Fledermäusen etc. sowie zur Stabilisierung des Kleinklimas weiter zu entwickeln.



Blick nach Osten

2.2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19. Oktober 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenweg“ beschlossen und gleichzeitig eine Veränderungssperre nach §14 BauGB erlassen, um das Erreichen ihrer vorgenannten städtebaulichen Ziele sicher zu stellen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dies sind:

Im Norden: die nördliche Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 4174/23, Gemarkung Grafenrheinfeld.

Im Westen: die östlichen Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 4174/23 und 1475/1 (Finkenweg), Gemarkung Grafenrheinfeld.

Im Süden: die südlichen Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 753, 750/2, 755 und 757, sowie in Teilabschnitten die südliche Grenze des Finkenwegs (Fl.-Nr. 1475/1), Gemarkung Grafenrheinfeld.

Im Osten: die östlichen Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 757, 4174/1 und 1475/1, Gemarkung Grafenrheinfeld.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan der Gemeinde vom 19. Oktober 2020.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Finkenweg“.

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel BI 3.1.4 RP3, wonach im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden soll.



Der Flächennutzungsplan stellt die Bauflächen als „gemischte Bauflächen“ (M) bzw. als öffentliche Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (8. Änderung). Der Bebauungsplan ist damit bei Satzungsbeschluss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich.

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan lässt nur Nutzungen zu, die mit einer Flächenfestsetzung als private Grünfläche vereinbar sind. Das ist die gärtnerische Nutzung der Grundstücke oder Nutzungen die der Freizeitgestaltung dienen. Er präzisiert deshalb diese Festsetzung mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Nutzung in Verbindung mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche das Ortsbild bewahrt und die ökologische Funktion für den Altortbereich erhalten bleibt.

Die öffentliche Grünfläche soll in ihrer ökologischen Bedeutung für den Altort gestärkt werden. Sie erhält deshalb die Zweckbestimmung „Parkanlage“ und wird mit entsprechenden Einrichtungen wie z. B. Insektenhotel, Trockenmauern, Nistkästen etc. ausgestattet.

Da die überwiegende Mehrheit dieser „Hotels“ dank unnützer Ziegelsteine und Tannenzapfen hinter Maschendraht nicht nutzbar oder, im Falle von ausgefranzten Baströhrchen und aufgeplatzten Bohrlöchern ins Stirnholz, sogar gefährlich für Wildbienen und ihre Brut ist, steht die untere Naturschutzbehörde vor Bau oder Kauf solcher Nisthilfen der Gemeinde gerne beratend zur Seite.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anbetracht der bereits heute vorhandenen Bebauung der privaten Grünflächen soll es möglich sein, bauliche Anlagen, die dieser gärtnerischen bzw. Freizeitnutzung dienen, zu errichten. Die Dimension dieser Anlagen darf jedoch nicht über das hinausgehen, was üblicherweise als Ergänzung der Wohnnutzung bzw. kleingärtnerischen Nutzung zu betrachten ist. Zulässig sind deshalb:

Gebäude von max. 75 m³ je Grundstück

Terrassenüberdachungen, von max. 30 m² je Grundstück

Anlagen für die zweckentsprechende Einrichtung von Spielplätzen

Teiche etc., von max. 100 m³ je Grundstück

Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen

Einfriedungen

Es dürfen mehrere Gebäude, Terrassenüberdachungen oder Teiche errichtet werden, jedoch dürfen diese in Ihrer Summe die festgesetzten Obergrenzen nicht überschreiten, damit der Charakter einer Grün- und Gartenzone gewahrt bleibt.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Einfügung des geplanten Baukörpers in die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der näheren Umgebung erscheint die Festsetzung einer konkreten, max. zulässigen Höhe der Gebäude sinnvoll. Sie dürfen deshalb eine mittlere Wandhöhe von max. von 3,0m, Einfriedungen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Die Wandhöhe berechnet sich nach Art. 6 Abs. 7 Ziff. 1 BayBO.

4. Grünordnung

4.1. Bestand

Ein Ausgleich ist für diesen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der „Status quo“ in diesem Bereich erhalten bleiben und rechtlich gesichert werden soll. Ein Eingriff findet nicht statt.

4.2. Artenschutz

Der Artenschutz ist durch die Bauleitplanung nicht berührt. Er soll jedoch durch die geplanten Maßnahmen gefördert werden.

5. Umweltschutz

5.1. Lärmimmissionen

Durch den Bebauungsplan werden keine Maßnahmen in die Wege geleitet, die Emissionen erzeugen, die über das hinausgehen, was bereits heute vorhanden ist. Weiterhin entsteht keine Nutzung die einen höheren Schutzgrad als bisher genießt.

5.2. Luftverunreinigungen

Durch den Bebauungsplan werden keine Maßnahmen in die Wege geleitet, die Emissionen erzeugen, die über das hinausgehen, was bereits heute vorhanden ist. Weiterhin entsteht keine Nutzung die einen höheren Schutzgrad als bisher genießt.

Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (FeuV) sind zu beachten.

5.3. Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

6. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

6.1. Denkmalschutz

In diesem südlichen Bereich ist die ehemalige Dorfbefestigung von Grafenrheinfeld noch weitgehend erhalten. Der Graben umschloss ursprünglich den gesamten historischen Ortskern wobei die Straßenzugänge zusätzlich mit Toren gesichert waren. Es ist nicht überliefert wann diese fortifikatorischen Annäherungshindernisse angelegt worden sind. Entsprechend wird das Grabenwerk im Geltungsbereich Vermutungsfläche im Sinne Art.7 BayDSchG beurteilt. Es kann sich hier um ein Bodendenkmal handeln.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art.7 .1. BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma.

Im Einzelfall kann als Alternative zu einer archäologischen Ausgrabung eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

6.2. Kampfmittel

Grafenrheinfeld wurde während des II. Weltkriegs bombardiert. Es wird empfohlen vor dem Beginn tiefergreifender Erdarbeiten die Kampfmittelfreiheit sicher zu stellen.

7. Verkehrserschließung

Die privaten Grünflächen werden über den Finkenweg erschlossen. Dieser ist als Fuß und Radweg mit wassergebundener Oberfläche ausreichend breit ausgebaut und ausreichend befestigt. Weitere Erschließungsanlagen bzw. die Erweiterung der vorh. Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

Die weitere Errichtung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen zur plangemäßen Nutzung der Grundstücke ist nicht erforderlich.

Innerhalb des verlaufen 1kV-Kabelanlagen der Unterfränkischen Überlandzentrale Lülsfeld. Diese Leitungen sind gemäß Konzessionsvertrag mit der Gemeinde Grafenrheinfeld verlegt und besitzen einen Leitungsschutzstreifen von 1m beidseitig der Leitungstrasse. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens dürfen keine hochwachsenden bzw. tiefwurzelnden Bäume und Gehölze gepflanzt werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Versorgungsleitung der Rhön/Maintal-Gruppe über welche die beiden Grundstücke „Bühlstraße 22a (Flur-Nr. 29)“ und „Am Heubühl 4“ (Flur-Nr. 755)“ mit Trinkwasser erschlossen sind.

Weiterhin sind auf der Versorgungsleitung zwei Hydranten angebracht, die der Löschwasserversorgung des nördlich verlaufenden Scheunengürtels dienen. Diese Einrichtungen des Zweckverbandes sowie entsprechende Zufahrten müssen für Wartungs- und Reparaturarbeiten freigehalten werden.

Das WSA betreibt im Ortskern von Grafenrheinfeld eine Grundwassersenkungsanlage (GSA) bestehend aus einer Sickerrohrleitung und 3 Pumpwerken sowie Nebenanlagen.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Finkenweg“ betroffenen Grundstücke befinden sich im Einflussbereich der GSA (im Bereich innerhalb der ringförmigen Sickerleitung).

Die Anlagen der GSA selber (Sickerleitung, Grundwassermessstellen, Zufahrten ...) sind durch die geplanten Bauleitplanungen nicht betroffen. Dennoch dürfen durch die baulichen Veränderungen im Ortskern von Grafenrheinfeld keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb der Grundwassersenkungsanlage entstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Erdgasleitung der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Nahbereich unserer Versorgungsleitung ist eine Leitungsauskunft durch unser Planauskunftsportal ([www.bayernwerk-netz.de, energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html)) oder unserem Kundencenter Fuchsstadt, Tel. 0973218887-338 (Planauskunft-Fuchsstadt@bayernwerk.de) unbedingt erforderlich. Hier erhalten Sie Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

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

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,81 ha. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Flächenbilanz	
Öffentliche Grünflächen	4.877 m ²
Private Grünflächen	3.250 m ²
Gesamt	8.127 m ²

10. Kosten

Der Gemeinde Grafenrheinfeld entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll die baurechtliche Grundlage zur Sicherung des historisch gewachsenen Ortsgrundrisses und zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen durch weitere Bebauungen auf Hinterliegergrundstücken auf der Nordseite der Straße „Am Heubühl“ erfolgen. Weiterhin sollen die öffentlichen Grünflächen, gemäß ihrer ökologischen Bedeutung für das Siedlungsgebiet, weiterentwickelt werden.

1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung die Berücksichtigung von

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

1.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Flächen sind bisher als Grünflächen genutzt und wegen der Nähe zur Bebauung durch menschliche Nutzung (streunende Katzen, Hunde ausführen) beaufschlagt.

Durch den Bebauungsplan werden keine baulichen Maßnahmen ausgelöst, die über das hinausgehen was bisher an baulichen Anlagen bereits vorhanden ist.

Bei Gehölzrodungen sind die gesetzlich vorgegebenen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel einzuhalten.

Für die betroffenen Vogelarten soll der Lebensraum gesichert werden.

Auf Boden und Fläche, Luft, Wasser und Klima haben die Planungen keinen Einfluss, da es nicht zu Bodenversiegelungen kommt.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor.

Durch die vorgesehene Nutzung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes nicht erhöhen. Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Niederschlagswasser wird wie bisher verdunsten oder versickern.

Die geplante Nutzungskonkretisierung hat keine negativen Auswirkungen auf den Beitrag dieses Gebiets zur Kaltluftentstehung. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation. Dies soll vielmehr durch die Planung gesichert und weiterentwickelt werden.

1.2.2. Auswirkungen auf FFH- oder SPA-Gebiete und weitere Schutzgebiete nach § 23 – 29 BNatSchG bzw. § 30BNatsChG und Art. 23 BayNatSchG

Durch die geplante Maßnahme werden weder Europäische noch nationale Schutzgebiete oder Geschützte Biotope berührt.

1.2.3. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mit der Festsetzung als öff. bzw. private Grünflächen werden im Vergleich zur bisher ausgeübten Nutzung keine andersartigen Emissionen zu erwarten sein. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da die geplanten Nutzungen bereits heute ausgeübt werden und mit der bereits vorhandenen Nutzung verträglich sind.

1.2.4. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da es Zielsetzung der Bauleitplanung ist, das Ortsbild zu sichern und vor weiteren Überformungen zu bewahren.

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt. Sollten Bodendenkmale auftreten, sind diese zu erkunden und ggf. durch Rettungsgrabungen zu sichern. Aufgefundene Gegenstände sind, gemäß der denkmalrechtlichen Vorschriften, zu melden und unverändert am Fundort zu belassen.

1.2.5. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zu erwartenden Emissionen gehen nicht über das hinaus, was in der näheren Umgebung bisher vorhanden ist.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung jedoch nicht an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Grafenrheinfeld angeschlossen. Häuslichen Abfälle und gewerbliche Abfälle fallen infolge der geplanten Nutzung nicht an.

1.2.6. Nutzung erneuerbarer und sparsamer Umgang mit Energie

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist dem Eigentümer freigestellt.

1.2.7. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten, da die Planung keine Veränderungen des heutigen Zustandes vorsieht.

2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann es zu Veränderungen des Ortsbild und zu städtebaulichen Spannungen infolge unzureichender Erschließungsanlagen kommen.

3. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da der heutige Zustand erhalten bleiben soll.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zu der Aufstellung des Bebauungsplans gibt es keine Alternative, da für die Gemeinde keine andere rechtliche Möglichkeit besteht das Ortsbild zu sichern und den Bereich ökologisch weiter zu entwickeln.

5. Methodik der Umweltprüfung

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor.

6. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan trägt zur Erhaltung des Ortsbildes und der ökologischen Aufwertung siedlungsnaher Freiflächen und zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen bei. Umweltrelevante, negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Grafenrheinfeld, den 15. Mai 2021, 25. April 2022