

Bebauungsplan:

**„An der Haak“
3. Änderung mit Erweiterung**

Bauherr:

**Gemeinde Grafenrheinfeld
Marktplatz 1
97506 Grafenrheinfeld
Landkreis Schweinfurt**

Begründung

Entwurfsverfasser:

FMP design engineering GmbH
Architekten + Ingenieure
Karl-Götz-Straße 5
97424 Schweinfurt

Aufgestellt:

Schweinfurt, den 17.03.2025
MiSc

Inhalt

Inhalt	1
1 Einleitung	2
1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
2 Allgemeine Bemerkungen	3
2.1 Planungserfordernis und Planungsziel	3
2.2 Verfahrensablauf	3
3 Festsetzungen	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4 Grünordnung	5
4.1 Bestand	5
4.2 Artenschutz	6
5 Umweltschutz	6
5.1 Lärmimmissionen	6
5.2 Luftverunreinigungen	6
5.3 Altlasten	6
6 Sonstige Empfehlungen und Hinweise	6
6.1 Denkmalschutz	6
6.2 Kampfmittel	7
7 Verkehrserschließung	6
8 Ver- und Entsorgung	6
9 Flächenbilanz	7
10 Kosten	7

1 Einleitung

1.1 **Lage und Beschreibung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet umfasst zwei Teilbereiche. Im Westen die Grundstücke Fl.-Nrn. 103, 103/1, 104/2 und 4174/16 und im Osten die Grundstücke Fl.-Nrn. 1473, 1473/1, 1473/2, 1475/3, 1472/6 und die Wegfläche Fl.-Nr. 1475/2 der Gemarkung Grafenrheinfeld. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 103/1, 4174/16 und 1475/2 sind in Gemeindebesitz.

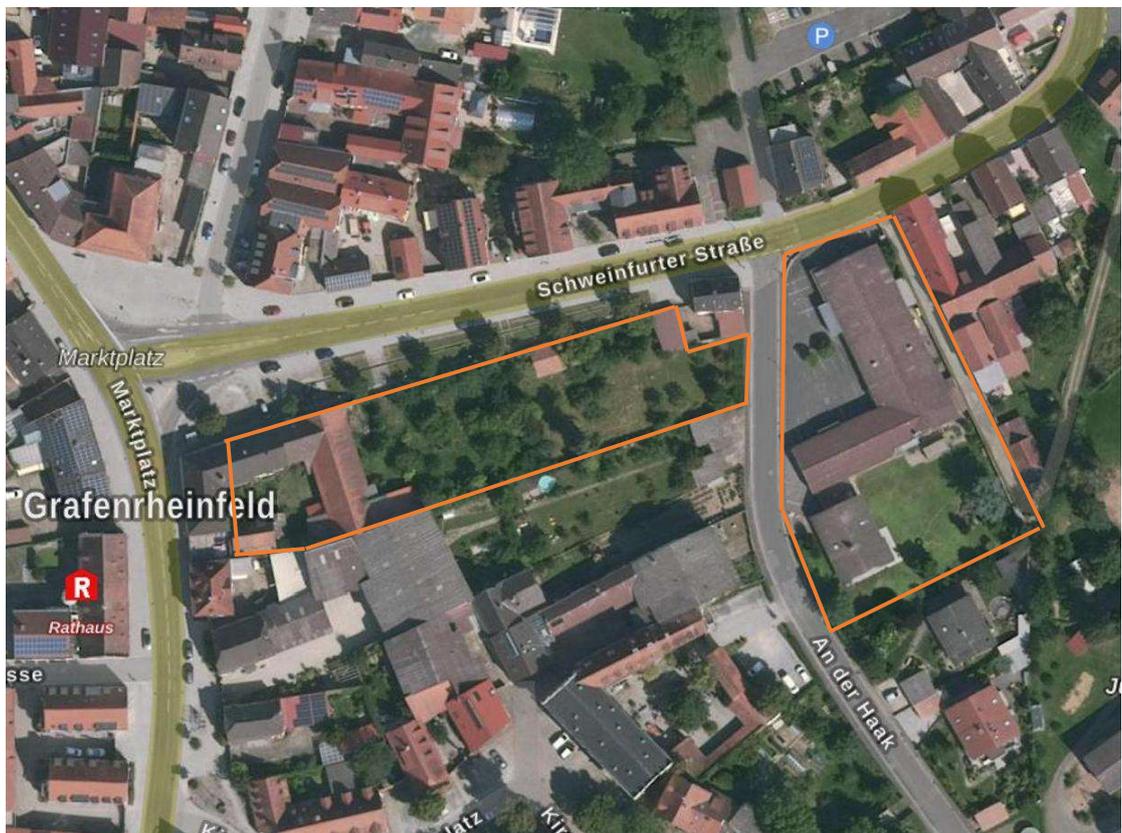


Abbildung 1: Luftbild Geltungsbereich (Quelle: atlas.bayern.de)

Das Gebiet liegt am Ostrand des Altortes von Grafenrheinfeld und liegt im Kreuzungsbereich von „Schweinfurter Straße“ und „An der Haak“.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Der westliche Teilbereich wird zurzeit als private Grünfläche, der östliche Teilbereich als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Haak“ genutzt.

Im Norden werden die Teilbereiche von der „Schweinfurter Straße“ begrenzt.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Straße „Marktplatz“.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung der „Schweinfurter Straße“ 4 und 6. Letzteres ist über o. g. Flurstück 1475/2 erschlossen.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordgrenzen der Grundstücke der Fl.-Nrn. 1472/5 und 815, sowie von der Nordgrenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 100, 102 und 4174/15 begrenzt.

2 Allgemeine Bemerkungen

2.1 Planungserfordernis und Planungsziel

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1473 im östlichen Teilbereich des Planungsgebietes war ehemals der EDEKA-Markt untergebracht. Dieser ist im Sommer 2023 mit einem Neubau vergrößert und an den westlichen Ortsrand verlegt worden. Auch an seiner neuen Position stellt der Markt die Nahversorgung für Grafenrheinfeld weiterhin sicher. Der ehemalige Standort ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche nur eingeschränkt für eine zeitgemäße Nutzung für die Nahversorgung geeignet.

Durch die gehäuft auftretenden Starkregenereignisse der letzten Zeit kommt das dortige Mischsystem immer häufiger an seine Grenzen bzw. kann die erforderlichen Abwassermengen nicht mehr fassen. Um dem entgegen zu wirken und auf zukünftige Ereignisse vorbereitet zu sein, soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1473 ein unterirdisches Abwasser-Rückhaltebauwerk realisiert werden. Der darüber entstehende Freiraum soll zu einem Fußgängerbereich und Begegnungsraum entwickelt werden.

Weiter südlich soll eine direkte fußläufige Wegebeziehung zwischen dem Ortszentrum und dem Wohngebiet „Am Kapellenweg“ geschaffen werden. Dafür soll ein Fußweg über die Teilbereiche der Grundstücke Fl.-Nrn. 1472/6 1473/1, 1473/2 und 1475/3 angelegt werden, welcher über das Gelände der „Alten Amtsvogtei“ direkt den „Kirchplatz“ erreicht.

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 103 und 104/2 im westlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich aktuell Gartenflächen mit Gebäuden unterschiedlicher Nutzung. Diese großen, innerörtlichen Freiflächen sollen erhalten und durch den Abbruch der bestehenden Gebäude erweitert werden. Die daraus resultierende Grünfläche soll sowohl als Naherholungsgebiet in Form einer Parkanlage, als auch als vorbeugende Maßnahme gegen die drohenden Überhitzungen als Folge des Klimawandels dienen und so die kleinklimatische Situation der Ortsmitte verbessern.

2.2 Verfahrensablauf

Um dieses Vorhaben zu realisieren, ist seitens der Gemeinde der Erwerb einiger Grundstücke geplant. Hierfür hat der Gemeinderat für dieses Gebiet ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB beschlossen.

Zur Sicherung der Möglichkeit zur Realisierung der geplanten Vorhaben hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.03.2025 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zudem eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.

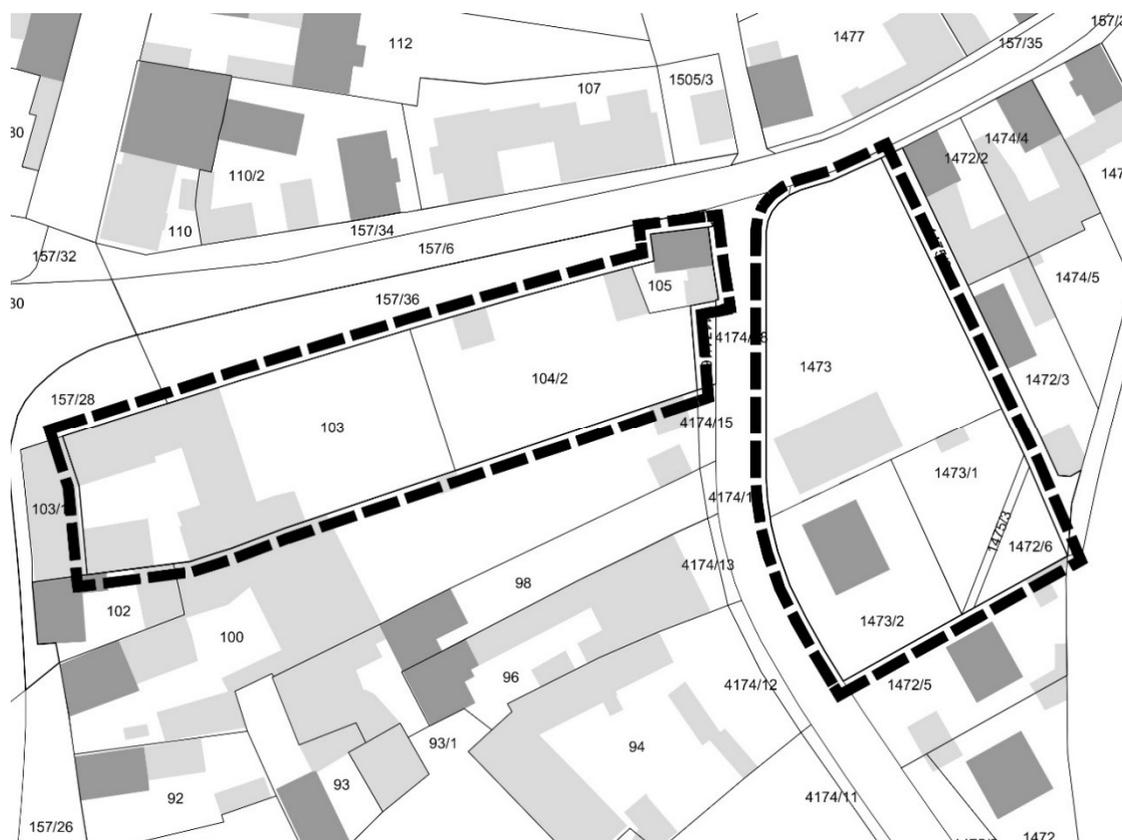


Abbildung 2: Geltungsbereich Besonderes Vorkaufsrecht

Aufgrund der oben genannten Überlegungen hat der Gemeinderat beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen, da die dort genannten rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 7.412 m². Damit bleiben die überbauten Grundflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets unter dem gesetzlich vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m².

Es wird kein Vorhaben begründet für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dem entsprechend ist auch weder einen Umweltbericht nach § 2a BauGB vorzulegen, noch sind die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB erforderlich. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Im Verfahren nach § 13 a gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1. Die Gemeinde hat sich jedoch dazu entschlossen, die frühzeitige Behördenbeteiligung und vorgezogene Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die weiteren Bestimmungen nach § 13 BauGB bleiben unberührt. Weiterhin wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die öffentlichen Grünflächen lässt der Bebauungsplan nur Nutzungen zu, die ihren Zweckbestimmungen als Parkanlage bzw. Straßenbegleitgrün entsprechen. Die öffentliche Grünfläche auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 103, 104/2 und 4174/16 soll in ihrer ökologischen und kleinklimatischen Bedeutung für den Altort gestärkt werden. Sie erhält deshalb die Zweckbestimmung „Parkanlage“ und kann mit entsprechenden Einrichtungen wie z. B. Insektenhotel, Trockenmauern, Nistkästen etc. ausgestattet werden.

Für die als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesene Fläche gelten, soweit keine anderen Angaben getroffen wurden, die Festsetzungen der Erstfassung bzw. der bisherigen Änderungen.

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche lässt gemäß ihrer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich ausschließlich eine Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Anliegerverkehr zu.

In großen Teilen deckungsgleich ist die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser ausgewiesen. Hier sind nur unterirdische Anlagen zum Abwasserrückhalt zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anbetracht der bestehenden Bebauung entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen aus der Erstfassung bzw. den Änderungen des Bebauungsplanes „An der Haak“.

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.

5.3 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

6 Verkehrerschließung

Die privaten Grundstücke Fl.-Nrn. 1472/3, 1472/6, 1473/1 und 1475/3 werden über das Grundstück Fl.-Nr. 1475/2 erschlossen. Dieser ist als Zufahrt zu den Grundstücken geschottert ausgeführt. Dieser soll im Rahmen der Maßnahmen ausgebaut werden.

Die sonstigen Grundstücke sind über die Straßen „Schweinfurter Straße“ oder „An der Haak“ bereits ausreichend erschlossen.

7 Ver- und Entsorgung

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

8 Sonstige Empfehlungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

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.

8.2 **Kampfmittel**

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

9 **Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,74 ha. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	1.339 m ²
Öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung Parkanlage	3.454 m ²
Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	147 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.472 m ²
<i>enthält Fläche zur Ver- und Entsorgung</i>	<i>2.195 m²</i>
<hr/>	
Gesamt	7.412 m ²

10 **Kosten**

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