

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Nr. 114 „Alte Gärtnerei“, Stadt Lohr a.Main

VORHABEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 114 „Alte Gärtnerei“

LANDKREIS

Main-Spessart

VORHABENSTRÄGER

Stadt Lohr a.Main
Schlossplatz 3
97816 Lohr a.Main

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 08.04.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	6
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	10
1.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	11
2.	Bestandssituation	12
2.1	Bebauung und Nutzung	12
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	13
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	15
2.4	Wasserwirtschaft	18
2.4.1	Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet	19
2.5	Baugrund und Altlasten	20
2.6	Kampfmittelverdachtsflächen	21
2.7	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	22
2.8	Technische Ver- und Entsorgung.....	23
3.	Verfahrenshinweise	24
3.1	Art des Verfahrens.....	24
3.2	Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls.....	25
4.	Planungsvorgaben.....	26
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	26
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm	26
4.1.2	Regionalplan.....	27
4.2	Flächennutzungsplan.....	33
4.3	Bestehende Bebauungspläne	34
4.4	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	35
5.	Planinhalte und Begründung	35
5.1	Art der baulichen Nutzung	35
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	36
5.2.1	Grundflächenzahl.....	36
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe:	37
5.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	39
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	40
5.5	Abstandsflächen	40
5.6	Nebenanlagen	42
5.7	Stellplätze	42
5.8	Verkehrsflächen.....	43

5.9	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	43
5.10	Immissionsschutz	45
5.10.1	Schalltechnische Untersuchung	45
5.10.2	Blendgutachten.....	50
5.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	51
5.11.1	Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	51
5.11.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	56
5.12	Örtliche Bauvorschriften	57
5.12.1	Dachform, Dachneigung.....	57
5.12.2	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.....	57
5.12.3	Einfriedungen.....	57
5.12.4	Wasserdurchlässige Beläge	57
5.12.5	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.....	58
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	58
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	58
6.2	Umweltschutz	59
6.3	Klimaschutz	59
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	59
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	60
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	60
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	61
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die er-haltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschafts-bildes	61
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften.....	61
6.10	Belange der Wirtschaft	61
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	62
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	62
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens.....	62
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit.....	62
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	62
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	62
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	63
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte.....	63
6.19	Belange des Hochwasserschutzes.....	63
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung.....	64
6.21	Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	64

7.	Flächenbilanz.....	64
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	65

ANLAGENVERZEICHNIS

01 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung

- 01.1 Schalltechnische Untersuchungen „Wohnanlage alte Gärtnerei“
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 22.03.2024 (Bericht-Nr.: 22.13127-b01c)
- 01.2 Bericht über faunistische Untersuchungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Büro für Faunistik und Umweltbildung, vom 25.08.2023
- 01.3 Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Bau-
grundflächen
UXO Pro Consult GmbH, vom 14.04.2022
- 01.4.1 Kampfmitteltechnische Beurteilung nach VOB (Teil C), ATV DIN 18323, Nr. 3.10.2
PD Bohr- und Sondierungsgesellschaft mbH, vom 15.11.2023
- 01.4.2 Kampfmitteltechnische Beurteilung nach VOB (Teil C), ATV DIN 18323, Nr. 3.10.2
PD Bohr- und Sondierungsgesellschaft mbH, vom 14.07.2023
- 01.4.3 Kampfmitteltechnische Beurteilung nach VOB (Teil C), ATV DIN 18323, Nr. 3.10.2
PD Bohr- und Sondierungsgesellschaft mbH, 31.07.2023
- 01.5 Geotechnischer Bericht
PeTerra GmbH, vom 07.12.2023
- 01.6 Gutachterliche Stellungnahme Brandschutz
ISbB Hasenstab, vom 15.11.2023
- 01.7.1 Energiekonzept
Ingenieur- und Sachverständigenbüro Amthor, vom 06.12.2023
- 01.7.2 Ingenieurtechnische Stellungnahme Einhaltung der Anforderungen aus dem GEG
Ingenieurbüro für Bauwesen Wahler-Hüttner GbR, vom 07.12.2023
- 01.8 Untersuchung von möglichen Blendwirkungen an der Freiflächen-Photovoltaikanlage
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 25.03.2024

02 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- 02.1 Längsprofile mit Höhenfestsetzungen
- 02.2 Ansichten
- 02.3 Nutzungsübersicht (3D)
- 02.4 Maß der baulichen Nutzung
- 02.5 Grundrisse Gebäude 5

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommunen nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Kommunen haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 1 BauGB).



Abb. 1: Lage des geplanten Vorhabens im Stadtgebiet von Lohr am Main – Plangebiet rot abgegrenzt
(Ausschnitt Topographische Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Das ehemalige Gelände der Gärtnerei Hutzel im südlichen Stadtgebiet von Lohr a. Main liegt zwischen der Wombacher Straße und der Westtangente. Seit Schließung des Gärtnereibetriebes wird das Gelände nicht mehr genutzt. Das Grundstück wird über die Wombacher Straße erschlossen und liegt zwischen dem Gelände der Stadtwerke Lohr a. Main, der Freiwilligen Feuerwehr Lohr a. Main sowie dem Städtischen Bauhof. Westlich der Wombacher Straße befindet sich Wohnbebauung, die sowohl durch eine kompakte Einfamilienhausbebauung als auch Geschosswohnungsbau geprägt ist. Östlich schließt eine gewerbliche Nutzung an das Plangebiet an.



Abb. 2: Lageplan Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Unweit des Plangebietes befindet sich südöstlich gelegen das Industrie- und Gewerbegebiet „Lohr Süd“. Westlich des Plangebietes befindet sich das Bezirkskrankenhaus Lohr. Auch an die nördlich gelegene Altstadt ist das Plangebiet gut angeschlossen. Aus diesen regional arbeitsplatzbedeutsamen Standorten entsteht ein hoher Bedarf nach bezahlbarem und gut angebundem Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Dieser kann vor allem im Geschosswohnungsbau flexibel bedient werden.

Innerhalb dieser günstigen Lage beabsichtigt der Vorhabenträger des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Entwicklung eines urbanen, nutzungsgemischten Quartiers auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei Hutzel. Diese Innenentwicklung soll den bestehenden Wohnstandort nachhaltig stärken und bedarfsgerecht ergänzen sowie gleichzeitig zu einer Aufwertung der bestehenden städtebaulichen Situation führen.

Der Bereich der geplanten Bebauung ist weder Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch im Flächennutzungsplan der Stadt Lohr a.Main als Bauland dargestellt. An diesem Standort kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung, tangierend mit der entsprechenden Sicherung von gestalterischen Qualitäten, aber nur mit einem Bebauungsplan gesichert werden. So sind für die planungsrechtliche Umsetzung des geplanten Quartiers die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten nutzungsgemischten, urbanen Quartiers geschaffen. Weiter wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Für weitere Ausführungen hierzu wird auf Kap. 3.1 „Art des Verfahrens“ in der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die Grundlage für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil der Bauleitplanung ist. Darin sind für das geplante urbane Quartier neben Wohnungen auch die Schaffung von Gewerbeflächen sowie Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen vorgesehen. Konkret soll u.a. eine Kindertageseinrichtung realisiert werden. Durch ein mehrgeschossiges Quartiersparkhaus soll ein Großteil der notwendigen Stellplätze flächensparend und somit ortsbildschonend in das Quartier integriert werden. Weiter trägt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu einer dezentralen und nachhaltigen Eigenversorgung mit erneuerbaren Energien bei. Diese grenzt östlich an die geplante Bebauung an.

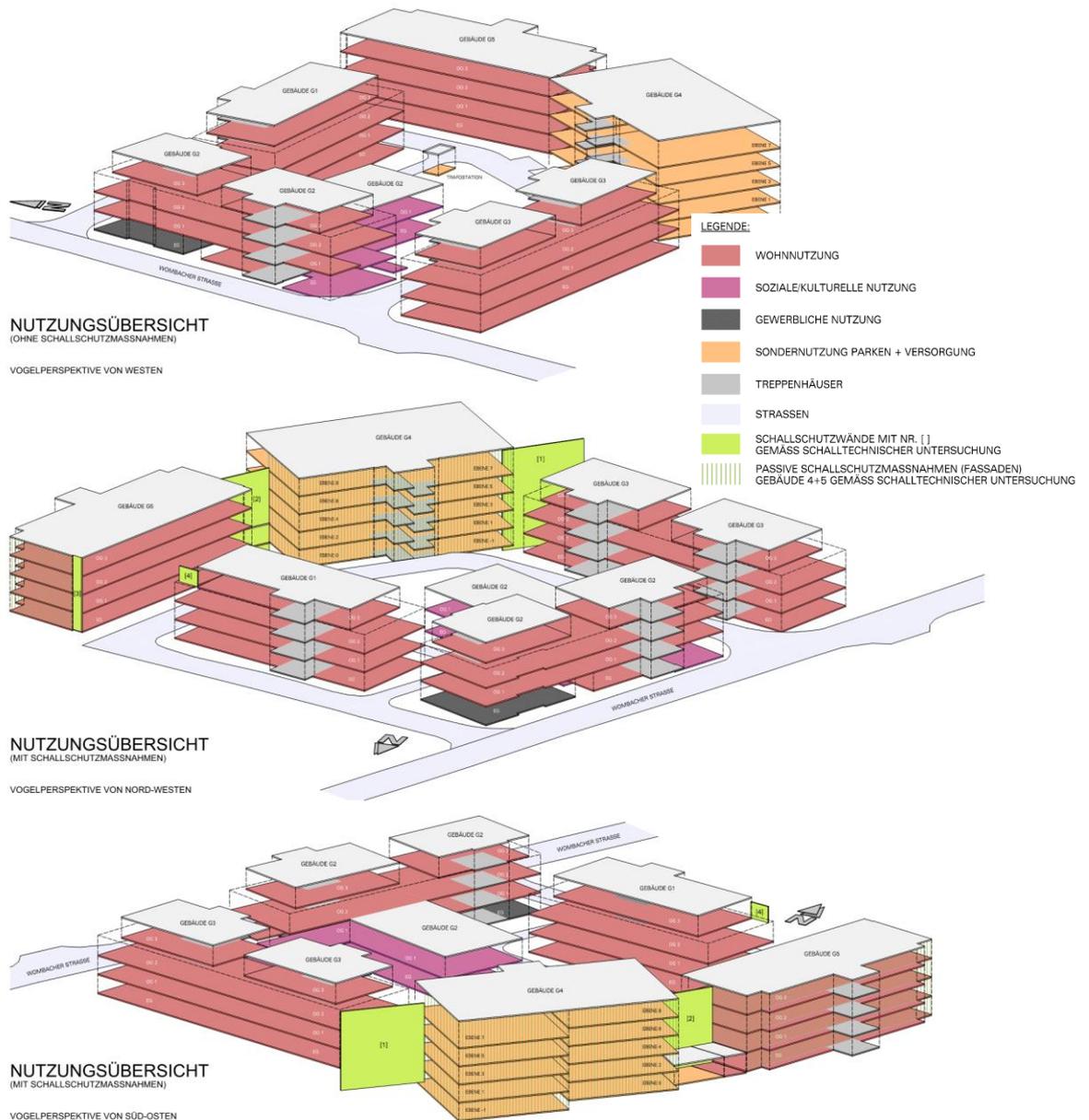


Abb. 3: Nutzungsübersicht des geplanten urbanen Quartiers (Ausschnitt aus Anlage 02.3, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rüdiger Amthor, Stand 25.03.2024)

Zusammenfassend wurde der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die dem zugrundeliegende Vorhaben- und Erschließungsplanung unter Abwägung architektonischer, nachhaltiger, funktionaler, aber auch wirtschaftlicher Gesichtspunkte entwickelt, welche als Planungsziel eine verdichtete sowie gleichzeitig nachhaltige und städtebauliche attraktive Entwicklung für das Areal der ehemaligen Gärtnerei „Hutzel“ vorsehen. Im nachfolgenden Kapitel 1.2 werden die diesbezüglichen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen, innerörtlichen Areals, zur Schaffung von Wohnraum sowie Flächen für soziale, kulturelle und gewerbliche Nutzungen, entsprechend des unter Kap. 1.1 dargelegten Vorhabens. Mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden hierfür die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Hierbei sind gemäß Baugesetzbuch die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.

Demnach sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Die vorliegende Planung beinhaltet den Neubau von Geschosswohnungsbau. Dieser stellt eine, im Hinblick auf eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, notwendige und nachgefragte Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in der Stadt Lohr a.Main dar. So berücksichtigt die vorliegende Planung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen, die durch den wohnungsmarktprägenden Einfamilienhausbestand nicht berücksichtigt werden. Dies ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und unterschiedliche Lebenslagen. Auch ist im Rahmen des Vorhabens die Schaffung einer Kindertageseinrichtung vorgesehen sowie die Bereitstellung von Gewerbeflächen. Diese wohnortnahe Nutzungsmischung trägt zu einer sozialgerechten Bodennutzung für alle Generationen bei.

Weiterhin sollen Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Hierzu wurden im vorliegenden Bebauungsplan Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung in den Festsetzungen aufgegriffen (u.a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen). Für die überplanten Flächen wurden Festsetzungen aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung sicherstellen sollen (u.a. Pflanz- und Erhaltungsgebote, Pflanzlisten, Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten Flächen, Festsetzungen zur Begrünung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage). Auch wurden zentrale Grün- und Aufenthaltsbereiche festgesetzt, die gemeinschaftliche Aufenthaltsqualitäten im geplanten Quartier schaffen. Der Flächenverbrauch durch Stellplätze und somit die Versiegelung wurde reduziert. Hierfür maßgeblich ist der geplante Bau eines Quartiersparkhauses.

Gleichwohl trägt die Ausweisung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage, inkl. kleiner Versorgungsflächen für technische Anlagen zur Nutzung und Umwandlung der produzierten Energie, zu einer nachhaltigen und dezentralen Eigenversorgung des Plangebietes mit erneuerbarer Energie (Strom und Wärme) bei.

Darüber hinaus sollen Bebauungspläne gemäß Baugesetzbuch dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung des brachgefallenen Standortes einer ehemaligen Gärtnerei, die im Innenbereich von Lohr a.Main liegt. Das überplante Grundstück stellt demnach ein bestehendes Innenentwicklungspotenzial dar. Das Vorhaben fügt sich städtebaulich in das bestehende Umfeld ein. Dabei wird die städtebauliche Gestalt der umgebenden Siedlungsstruktur (Ortsbild) maßstäblich und gestalterisch ansprechend weiterentwickelt. Der Festsetzungskatalog sowie die angestrebten Nutzungen tragen hierzu bei.

Durch die Lage im Innenbereich, umgeben von bereits bebauten Strukturen sowie der maßstäblichen Einbindung in das Ortsbild wird auch das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

Die Planung entspricht somit dem Prinzip, die Innenentwicklung (Nachnutzung und Nachverdichtung) der Außenentwicklung (Neuausweisung am Ortsrand) vorzuziehen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst vollständig das Grundstück FI-Nr. 2145 sowie teilweise das Grundstück FI-Nr. 2155/1, jeweils der Gemarkung Lohr a.Main. Der ca. 1,08 ha große Geltungsbereich wird wie folgt von den nachfolgenden Grundstücken (jeweils Gemarkung Lohr) begrenzt:

- im Norden von dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Lohr a.Main (FI-Nr. 1562) und dem Städtischen Bauhof (FI-Nr. 2144);
- im Osten durch einen offenen Entwässerungsgraben (FI-Nr. 2144);
- im Süden von dem Gelände der Stadtwerke Lohr a.Main (FI-Nr. 2146/5) und dem gewerblich genutzten Grundstück (FI-Nr. 2146);
- im Westen durch die Wombacher Straße (FI-Nr. 2155/1);

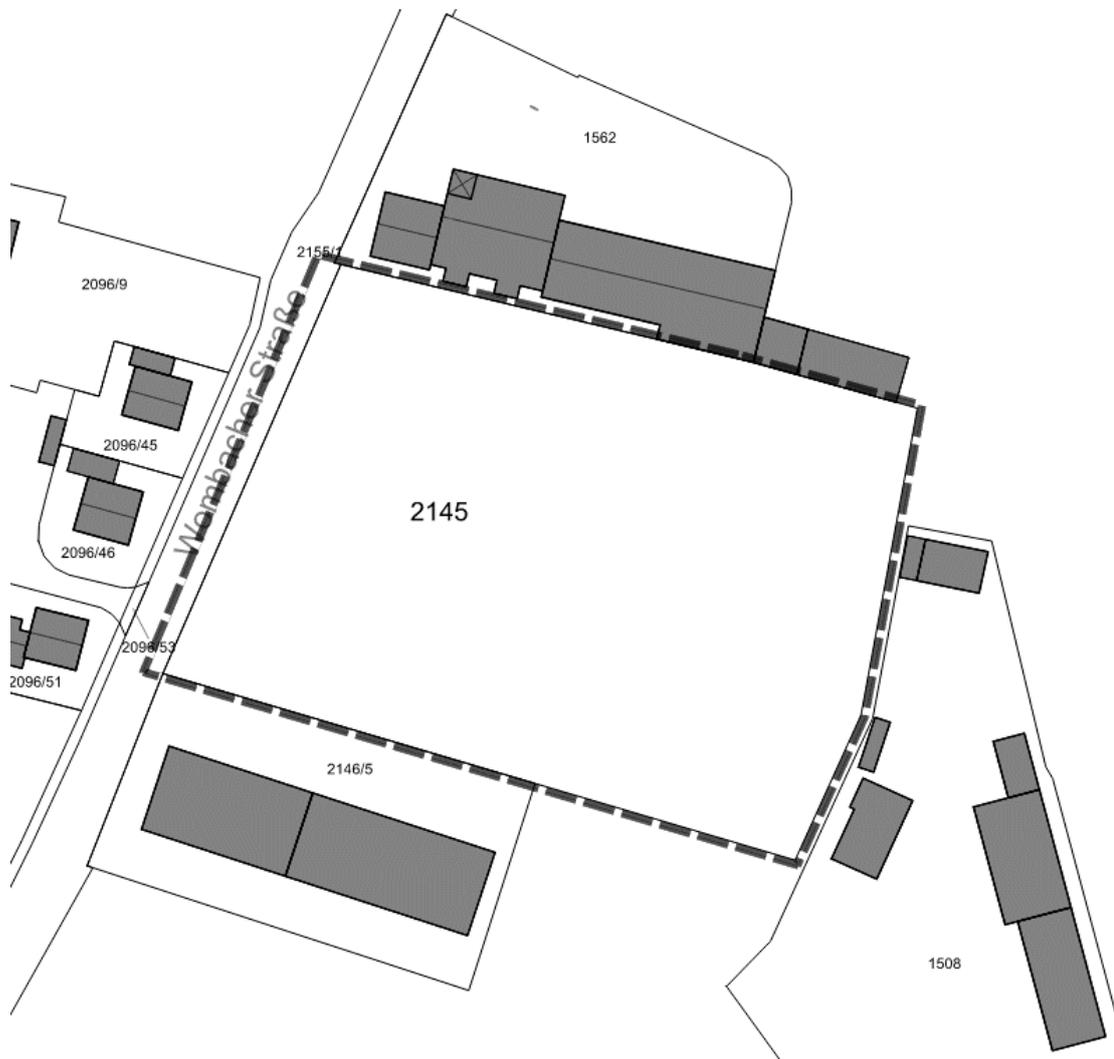


Abb. 4: Lageplan Katasterauszug mit Geltungsbereich (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück 2145 vollständig sowie teilweise das Grundstück 2155/1, jeweils der Gemarkung Lohr a.Main. Das Grundstück 2145 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei dem Grundstück 2155/1 handelt es sich um einen Teilbereich der Wombacher Straße, der sich im öffentlichen Eigentum befindet.

Seit Schließung des Gärtnereibetriebes „Hutzel“ wird das Gelände nicht mehr genutzt und liegt brach. Zwischenzeitlich wurden alle baulichen Anlagen abgebrochen. Auch die Fundamente im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser wurden entfernt. Die Gehölzbestände, mit Ausnahme des alten Walnussbaumes sind bereits gerodet. Bzgl. des Zustandes vor Abbruch und Rodung wird auf die Bestandsaufnahme unter Kap. 2.3 verwiesen.



Abb. 5: Lageplan Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Östlich, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindet sich an der Wombacher Straße ein Bildstock der unter der Denkmalnummer D-6-77-155-181 als Baudenkmal geführt wird (siehe Abb. 6 und 7). Der Bildstock wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Des Weiteren sind weder im Geltungsbereich noch in dessen näherem Umfeld Bodendenkmäler bekannt. Treten bei Eingriffen in den Boden Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).



Abb. 6: Baudenkmal Bildstock (Denkmalnummer D-6-77-155-181, Bildstock links im Foto, rot umrandet)

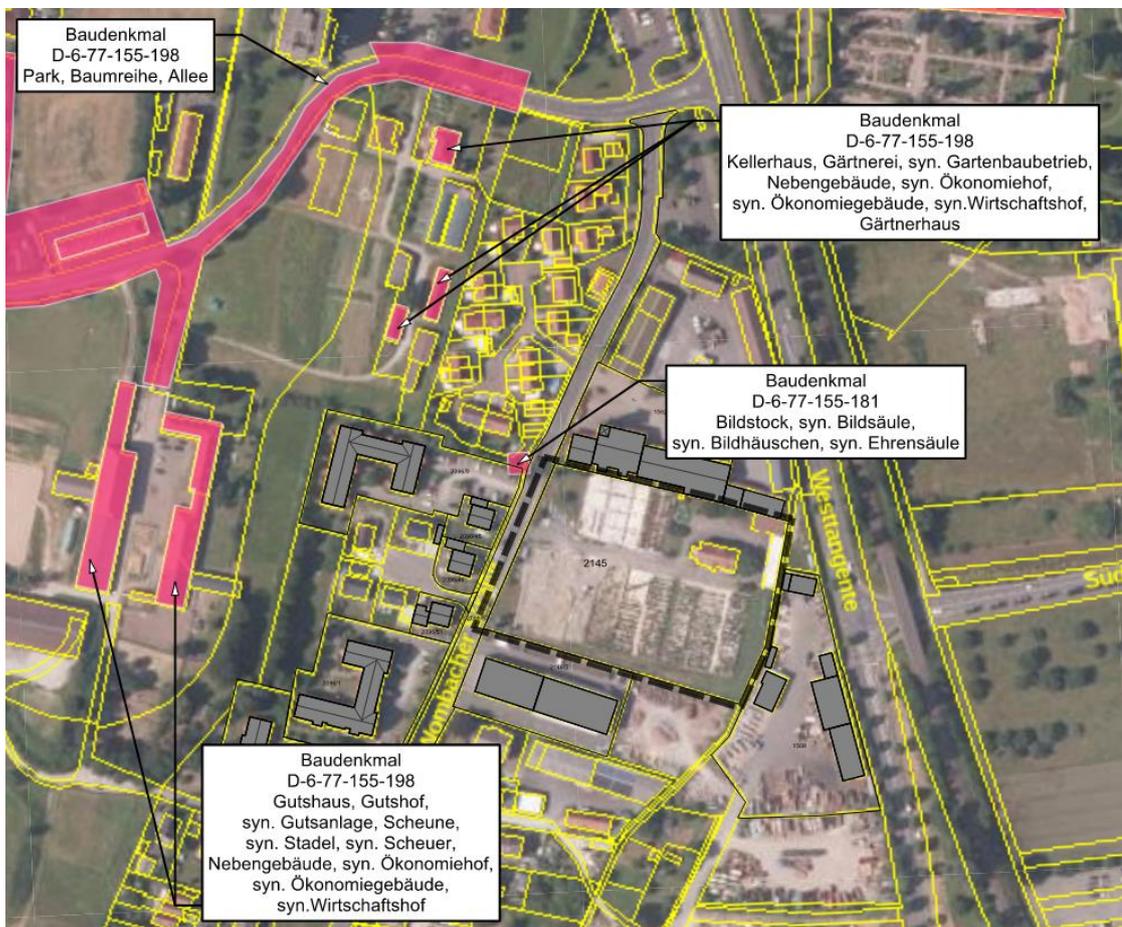
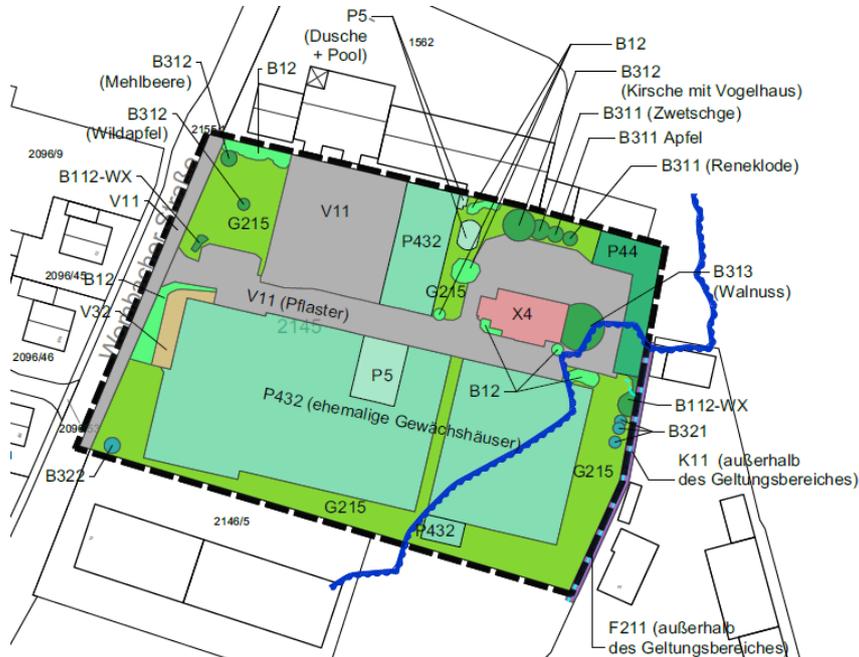


Abb. 7: Lageplan Baudenkmäler (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics / Baudenkmäler: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes ist der nachfolgenden Abbildung des Bestandsplanes zur Grünordnung zu entnehmen.



Biotop- und Nutzungstypen

(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung / bereits versiegelte Flächen

- V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
- P44 Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft
- P5 sonstige versiegelte Freiflächen
- X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren
- B12 Gebüsche/Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten
- B311 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung
- B321 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, junge Ausprägung
- K11 Artenarme Säume und Staudenfluren
- F211 Gräben, naturfrem (mit intensiver Unterhaltung)
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- B112-WX00BK Mesophile Gebüsche, naturnah
- B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B322 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung
- G215 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen

BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung

- B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung



festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abb. 8: Bestandsplan Grünordnung mit Legende (Kartengrundlage Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zur Beurteilung des Umweltzustandes fand im September 2022 eine Geländebegehung statt. Hierbei wurden die kartierten Bestandsflächen gemäß der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung in Biotop- und Nutzungstypen eingeteilt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan (Abb. 8) dargestellt und nachfolgend beschrieben.

Seit Nutzungsaufgabe der ehemaligen Gärtnerei verbracht das Gelände zunehmend. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich im Nordosten des Areals noch das ehemalige, leerstehende Wohnhaus (BNT X4) und zwei offene Lagerhallen (BNT P44), die keine naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Die Flächen um die Gebäude und der Zufahrtsweg waren mit einer wasserundurchlässigen Pflasterdecke (BNT V11) versehen. Eine betonierte Fläche im Nordwesten (BNT V11) und die Zufahrt wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme als Stellplatz bzw. Lagerfläche genutzt. Diese versiegelten Flächen und eine sonstige versiegelte Freifläche südlich der Zufahrt (BNT P5) haben keine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Ein Großteil des Geländes vor allem im südlichen Bereich wurde von ehemaligen Pflanzbeeten und den Resten von Gewächshäusern eingenommen, die mit Ruderalvegetation und teilweise dicht mit Initialgehölzen bestanden waren. Die Fundamente und Rabatten der Beetbegrenzungen und der Gewächshäuser waren noch vorhanden. Diese Flächen wurden als Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (BNT P432) und somit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung kartiert. In den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen und auf zwei Flächen im Norden zeigten sich verbrachte Grünflächen (BNT G215) mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Grünflächen sind mit einzelnen Bäumen und Gebüschern überstanden, die je nach Alter und Artzusammensetzung (überwiegend standortgerechte oder gebietsfremde Arten) eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. An einem Kirschbaum im Norden hing ein Vogelkasten. Angrenzend an das ehemalige Wohnhaus steht zudem ein Walnussbaum mit alter Ausprägung (BNT B313), dem eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen wird. Entlang der östlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein naturferner Graben (BNT F211) umgeben von artenarmen Säumen (BNT K11).

Gemäß aktuellem Luftbild (siehe Abb. 9) sind die restlichen Bestandsgebäude (Wohnhaus, Lagerhallen) und die versiegelten Flächen nun bereits abgebrochen. Auch die Fundamente im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser sind entfernt. Alle Gehölzbestände, mit Ausnahme des alten Walnussbaumes, sind bereits gerodet.



Abb. 9: Lageplan Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurden durch das Büro für Faunistik und Umweltbildung faunistische Untersuchungen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 01.2) erstellt. Nachfolgend sind die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Die Abschichtung des betroffenen Arteninventars ergab mögliche Betroffenheiten von gebäudebrütenden Vogelarten, gebäudebesiedelnden Fledermausarten, gehölzbrütenden Vogelarten und von Zauneidechsen. In dem ehemaligen Wohngebäude und den Nebengebäuden konnte keine aktuelle Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse und grundsätzlich wenig Lebensstättenpotenzial festgestellt werden. An den Bäumen im Untersuchungsgebiet waren keine Baumhöhlen oder -spalten vorhanden, die als Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten oder als Quartiere für Baumhöhlen besiedelnde Fledermausarten geeignet waren. Ein vorhandener Vogelkasten wies aber Spuren von Vogelbesiedlung auf und kann als potenzieller Brutplatz für Höhlenbrüter eingeschätzt werden. Die belaubten Baumkronen und die Strauch- und Gebüschvegetation stellten potenzielle Bruthabitate für frei brütende Vogelarten dar. Für Zauneidechsen waren auf Ruderalflächen, Brachflächen und in der Gebüsch- und Strauchvegetation potenzielle Ganzjahreslebensstätten vorhanden. Eine intensive Erfassung im Mai 2023 erbrachte jedoch keine Nachweise von Zauneidechsen auf dem Planungsareal.

Eine Betroffenheit von Gebäude besiedelnden Fledermausarten, Gebäude brütenden Vogelarten und Zauneidechsen und daraus folgende Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44

BNatSchG sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für diese Arten nicht erforderlich.

Bei Durchführung der Fällungs- und Rodungsarbeiten von Bäumen und sonstigen Gehölzstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit sowie Umhängen des Vogelkastens an einen erhalten bleibenden Baum, können Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern minimiert werden. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5.11.2).

2.4 Wasserwirtschaft

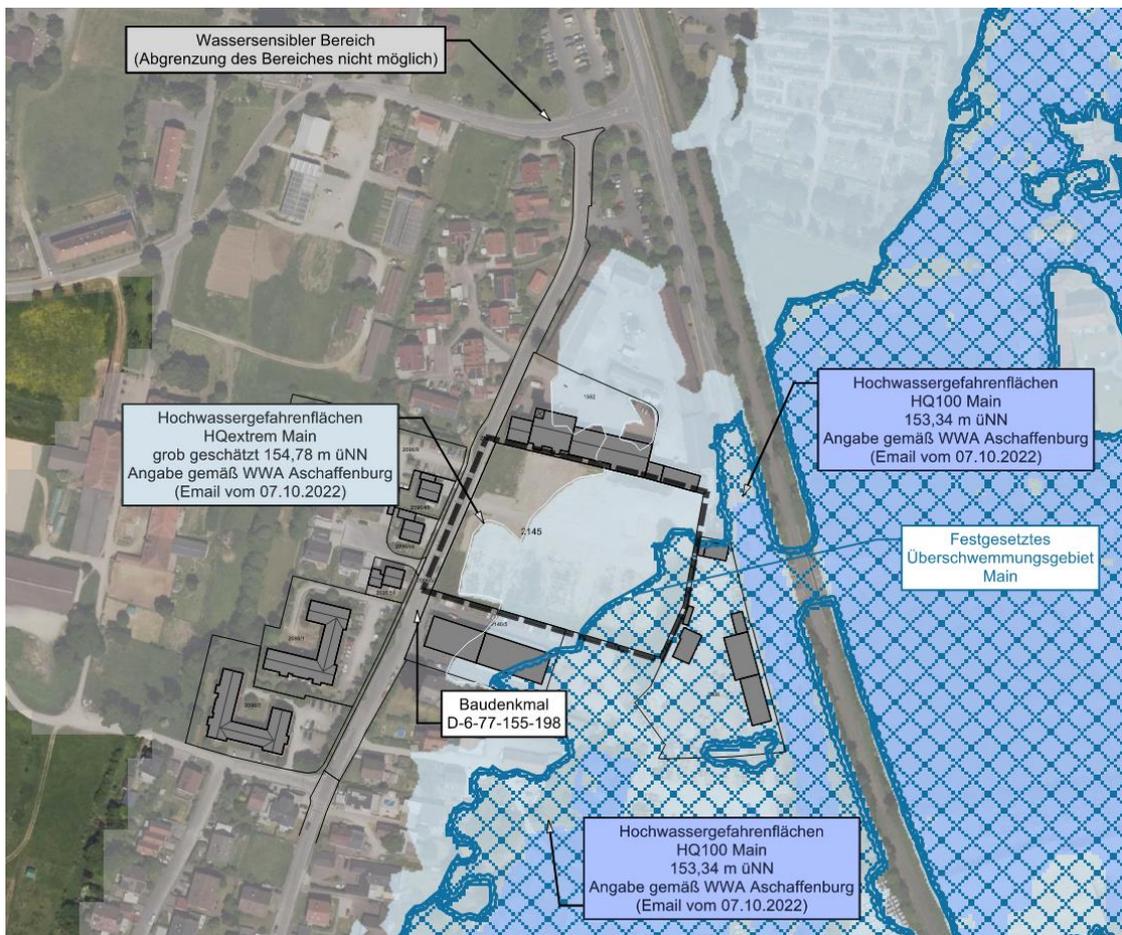


Abb. 10: Lageplan Überschwemmungsgebiete (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics / Überschwemmungsgebiete: Landesamt für Umwelt)

Rund 400 m östlich des Plangebietes verläuft der Main, sodass dessen Überschwemmungsgebiet sowie dessen Hochwassergefahrenfläche das Plangebiet berühren. Dementsprechend liegt eine ca. 1.815 m² große Teilfläche des Geltungsbereiches im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains. Weiter liegt der Geltungsbereich mit ca. 0,8 ha in der

Hochwassergefahrenflächen HQ_{Extrem} des Mains. Für das HQ_{Extrem} wird nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes eine grobe Schätzung von 154,78m ü. NN benannt. Für das HQ_{100} wurde die Höhe von 153,34m ü. NN beziffert.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt einen Sicherheitszuschlag von mind. 0,25 m über dem HQ_{100} für die Höheneinstellung der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude (= 153,59 m ü. NN). Die Höheneinstellung der Oberkante Fertigfußbodens EG wird somit in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf mind. 153,59 ü. NN festgelegt.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

2.4.1 Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen. Gemäß § 78 Abs. 23 WHG sind bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

zu Nr. 1:

Aufgrund des geringfügigen Eingriffes in den Retentionsraum bei gleichzeitigem Ausgleich vor Ort sowie die Lage des Eingriffes am Rand des Überschwemmungsgebietes (siehe Angaben zu Nr. 2) ist davon auszugehen, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird. Somit sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

zu Nr. 2:

Die Freiflächenphotovoltaikanlage befindet sich zwar im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Main, Geländeänderungen (in Form von Auffüllungen) finden in diesem Bereich aber nicht statt. Die PV-Module liegen oberhalb der Höhe HQ_{100} . Eine Verdrängung findet somit nur durch die Pfosten der geplanten Aufständering statt. Der durch das IB Amthor berechnete Retentionsraumverlust durch die PV-Anlage beträgt daher rd. 0,119 m³ (Stand 24.10.2023). Der Retentionsraum wird im Verhältnis 1:1 vor Ort unmittelbar im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage (FI-Nr. 2145, Gemarkung Lohr a.Main) ausgeglichen (siehe Abb. 11). Eine entsprechende Fläche wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Eine weitergehende Veränderung des

Ursprungsgeländes innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist seitens des Vorhabenträgers nicht beabsichtigt.

Weiter wurde in einer Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festgehalten, dass das geplante Vorhaben außerhalb des Bereiches nennenswerter Strömungsgeschwindigkeiten liegt (sog. Abflussbereich). In Verbindung mit vor Ort auftretenden, relativ geringen Wassertiefen werden daher keine wesentlichen hydraulischen Auswirkungen der Maßnahme erwartet. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden demnach nicht nachteilig beeinflusst.

BERECHNUNG RETENTIONS-AUSGLEICH:

$$2,36 \cdot 0,08 \cdot 0,5 \cdot 3,17 = 0,299 \text{ m}^3 > 0,119 \text{ m}^3$$

>>> NACHWEIS ERBRACHT !

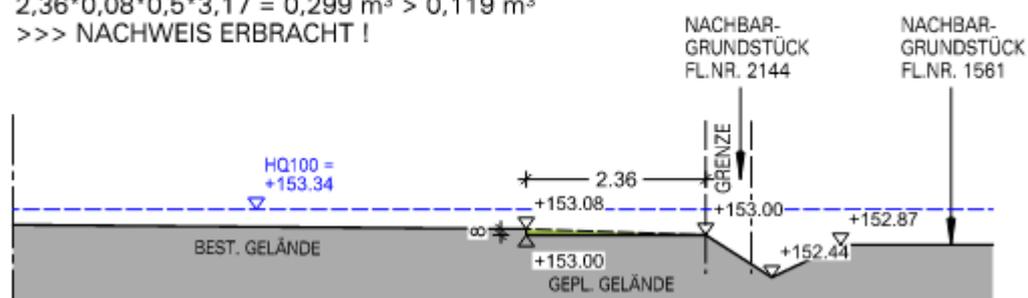


Abb. 11: Berechnung des Retentionsraumausgleichs mit Geländeschnitt - Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rüdiger Amthor, 14.11.2023)

zu Nr. 3:

Bezüglich einer etwaigen Unterwassersetzung der Modultische, einschließlich der elektronischen Komponenten bei Hochwasser hat der Vorhabenträger für eine hochwasserangepasste Errichtung der Photovoltaikanlage Sorge zu tragen. Dabei hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass keine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden erfolgt.

Aufgrund des Bauverbots gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG durch den Vorhabenträger zu beantragen.

2.5 Baugrund und Altlasten

Die Firma PeTerra, Gesellschaft für Altlastenmanagement, Umwelt- und Geotechnik mbH aus Kitzingen hat für das Plangebiet einen Geotechnischen Bericht erstellt. Der Bericht liegt der Begründung als Anlage 01.5 bei. Detailinformationen und Empfehlungen können dem Gutachten entnommen werden. Zusammenfassend hält das Gutachten folgendes fest:

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden unterhalb geringmächtiger Mutterbodenauf-lagen und Auffüllungen Schwemmlerme und Sande in bis zu 6 m Mächtigkeit erkundet. Darunter folgten Terrassensande und -kiese.

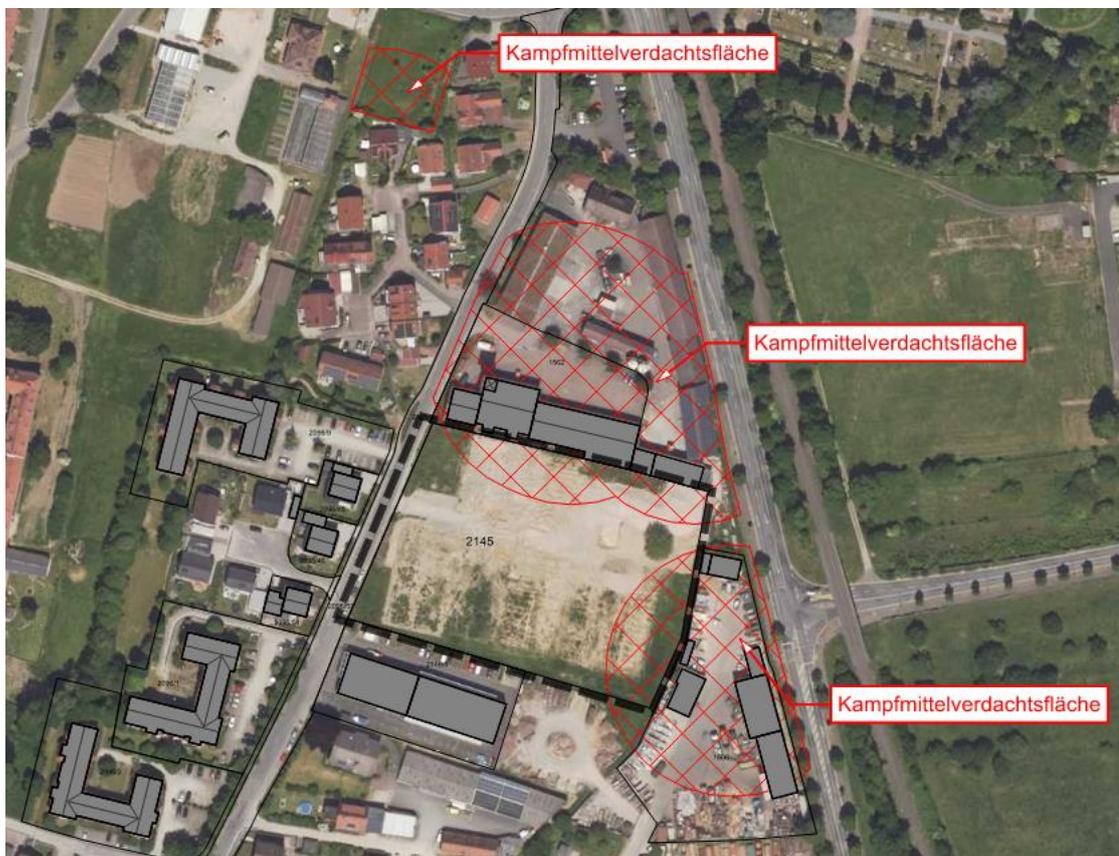
In Anbetracht des mächtigen, setzungswirksamen Paketes werden für die Gründung voraussichtlich Spezialtiefbaumaßnahmen erforderlich werden.

In allen Sondierungen wurden zum Untersuchungszeitpunkt Grundwasser in einer Höhe von 149,41 m ü. NN bis 152,08 m ü. NN erkundet. Bei Eingriffen in diesen Horizont sind Pumpversuche zur Ermittlung des Wasserandrangs und des k_F -Wertes durchzuführen.

Weiterhin sind dem Gutachten mittlere Durchlässigkeitswerte zu entnehmen.

Laut dem Gutachten ergaben die abfallrechtlichen Untersuchungen für die Auffüllungen geringe pH-Wert Überschreitungen bis Z1.2 nach LAGA. Die Böden weisen keine einstufigsrelevanten Belastungen auf. Im Bereich der Leitungsgräben und Verkehrsflächen sind geringfügige Boden-austauschmaßnahmen vorzusehen.

2.6 Kampfmittelverdachtsflächen



Die Firma Uxo Pro Consult GmbH hat für das Plangebiet eine Luftbildauswertung zur „Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen“ durchgeführt. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse können diesem Gutachten das als Anlage 01.3 der Begründung beiliegt entnommen werden.

Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln erhärtet. Teilflächen des Planungsbereiches befinden sich im Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen, die in der obigen Abbildung (Abb. 12) dargestellt sind:

Für diese Teile des Erkundungsgebietes wurde im Gutachten eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst empfohlen.

Zwischenzeitlich wurde seitens der PD Bohr- und Sondierungsgesellschaft mbH eine Kampfmitteltechnische Beurteilung nach VOB (Teil C), ATV DIN 18323, Nr. 3.10.2 durchgeführt. Dabei wurden der Kampfmittelverdachtsbereich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze untersucht. Die Untersuchungen fanden am 03.04.2023, am 13.07.2023, am 26.07.2023 und am 28.07.2023 statt (siehe Anlagen 01.4.1. 01.4.2 und 01.4.3). Im Ergebnis fasst das Gutachterbüro folgendes zusammen:

„Ausgewiesene Verdachtsmomente [...] wurden gem. ATV DIN 18323, Abschnitt 3.6.1 / 3.4.2 / 3.5.4 VOB/C unter Leitung eines zugelassenen Kampfmittelberger (gem. §20 SprengG) vollständig überprüft. Freigelegte Objekte wurden identifiziert und beräumt [...]. Es kann eine kampfmitteltechnische Unbedenklichkeit für die bauseits geplanten Untergrundeingriffe [...] erteilt werden.“

Der Kampfmittelverdachtsbereich im Bereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage (südöstlicher Geltungsbereich) wurde hierbei aber nicht geprüft. **Entsprechend sind hier vor Errichtung der Photovoltaikanlage und Eingriffen in den Boden weiterführende technische Untersuchungen in diesem Teilbereich notwendig.**

2.7 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wombacher Straße. Entlang der Wombacher Straße verläuft an der nordwestlichen Straßenseite ein Gehweg. Das Plangebiet verfügt über eine günstige Zuordnung zu den Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Haltestelle für die örtliche Buslinie C befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend an der Feuerwache und den Stadtwerken. Eine Haltestelle zur Buslinie D befinden sich ebenfalls fußläufig gut erreichbar in ca. 200 m Entfernung.

Über die nahegelegenen West-, Süd- und Osttangente ist das Plangebiet gut an den überregionalen Verkehr angebunden (u.a. B26, B276, St2315).

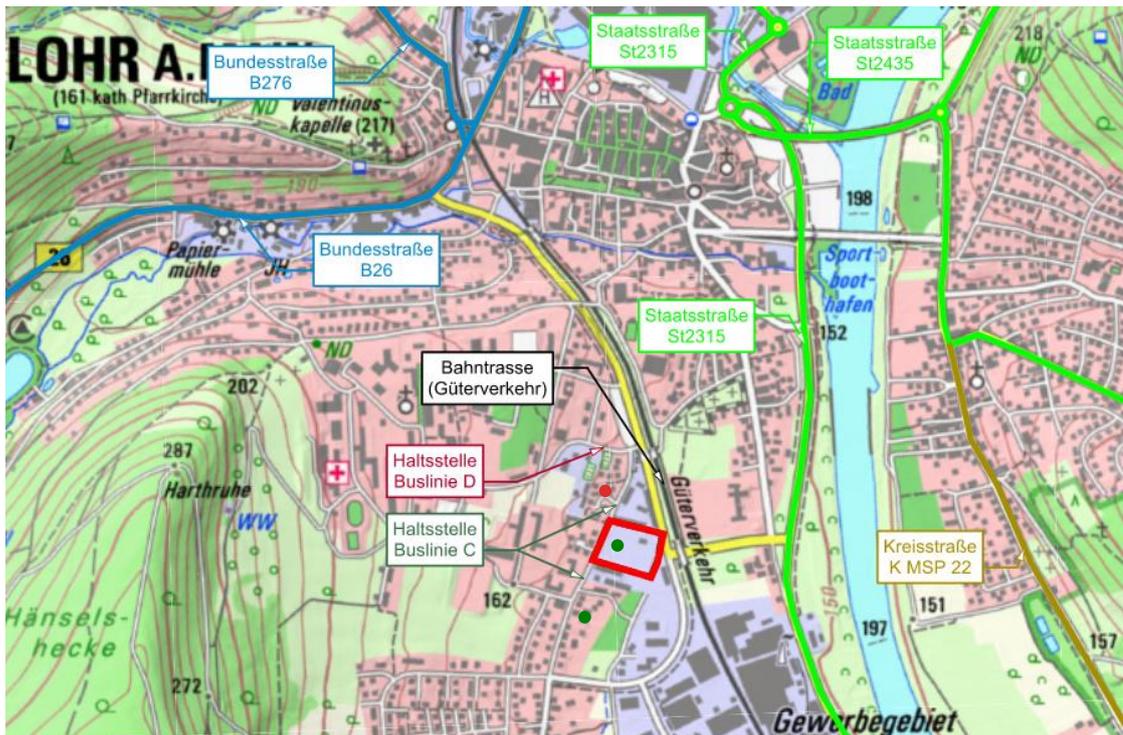


Abb. 13: Lageplan örtliches Verkehrsnetz (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

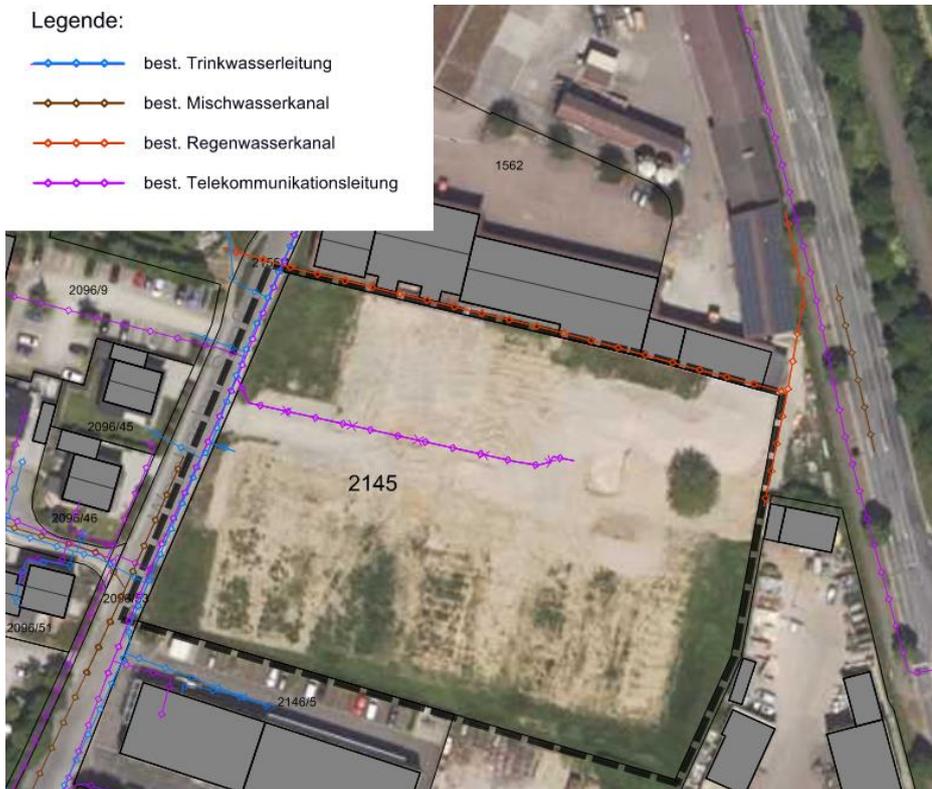


Abb. 14: Lageplan Ver- und Entsorgungsleitungen (Kataster und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei war an alle relevanten Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Entsprechende Leitungstrassen sind im angrenzenden, öffentlichen Straßenraum der Wombacher Straße vorhanden. Bzgl. der geplanten Anbindung des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungssysteme wird auf Ausführungen unter Kap. 5.9 dieser Begründung verwiesen.

Entwässerung (Kanalisation)

Das Grundstück der Gärtnerei ist bisher an den Mischwasserkanal der Wombacher Straße angeschlossen. Darüber hinaus verläuft östlich des Grundstücks ein offener Graben, der das anfallende Oberflächenwasser entwässert. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft auf dem angrenzenden Grundstück der Feuerwehr zudem ein Regenwasserkanal, der in den vorgenannten offenen Graben mündet. Dieser Regenwasserkanal ist z.T. überbaut.

Trinkwasserversorgung (Trinkwassernetz)

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung verläuft in der Wombacher Straße. Das Grundstück der ehem. Gärtnerei war hieran bereits angeschlossen.

Telekommunikation (Telekommunikationsnetz)

Im Bereich der Wombacher Straße verlaufen vorhandene Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Das Grundstück der ehem. Gärtnerei war hieran bereits angeschlossen.

Stromversorgung (Stromnetz)

Im Bereich der Wombacher Straße befinden sich Stromleitungen des kommunalen Stromversorgers (Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG). Das Grundstück der ehem. Gärtnerei war hieran bereits angeschlossen.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB. Zur Sicherung und Gewährleistung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Durchführung ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lohr und dem Vorhabensträger vor Satzungsbeschluss zu schließen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag des Vorhabenssträgers mit Schreiben vom 01.06.2023. In der Sitzung des Stadtrates Lohr am Main vom 21.06.2023 wurde das Vorhaben erläutert und der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt werden, da folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13a Abs. 1 BauGB in der Innenstadt von Lohr am Main. Die ehemalige Gärtnerei wurde bereits zurückgebaut. Die Fläche soll durch eine Neubebauung einer Nutzungsmischung aus überwiegend Wohnnutzungen sowie kleineren Anteilen an Flächen für soziale, gewerbliche und kulturelle Nutzungen zugeführt werden.
- Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1,05 ha, sodass der Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 Quadratmetern nicht überschritten wird. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen besteht nicht.
- Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

3.2 Hinweise zur Erforderlichkeit von Umweltprüfung und Vorprüfung des Einzelfalls

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die das Plangebiet betreffenden Umweltbelange wurden durch die Erstellung von Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Immissionsschutz, Baugrund) hinreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich, da bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zur überschlägigen Prüfung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kommt nicht zur Anwendung, da der Geltungsbereich mit ca.1,05 ha unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern liegt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Lohr am Main sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion Würzburg (2) maßgeblich.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend den Darstellungen in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt das Mittelzentrum Lohr am Main im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert ist. Das Landesentwicklungsprogramm enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuellen Lesefassung vom 01.06.2023, abgerufen auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

[...]

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

→ **Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung des Standortes einer ehemaligen Gärtnerei (bestehendes Innenentwicklungspotenzial). Die verdichtete Planung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen und stellt somit eine flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsform dar.**

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

- (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. [...]

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

[...]

6.2.3 Photovoltaik

[...]

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. [...]

[...]

→ **Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung des Standortes einer ehemaligen Gärtnerei. Dabei soll auf dem östlichen Teilbereich dieser innerörtlichen Brachfläche eine kleine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden. Die Anlage soll dabei vordringlich den Betrieb einer zentralen Luft-Wasser-Wärmepumpeinheit dienen und somit unmittelbar der Wärmeversorgung. Der überschüssige Strom wird ins Netz eingespeist. Darüber hinaus sind weitere Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude beabsichtigt. Somit entspricht die Planung insbesondere dem Grundsatz der Landesplanung nach einem klimaschonenden Ausbau der Energieversorgung auf Basis von Photovoltaik.**

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

→ **Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine innerörtliche Nachnutzung des Standortes einer ehemaligen Gärtnerei. Dabei soll im Rahmen der geplanten Nutzungsmischung auch eine Kindertageseinrichtung entstehen.**

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Vorhaben den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung entspricht.

4.1.2 Regionalplan

Aufbauend auf der den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramm entwickelt und konkretisiert die Regionalplanung die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich. Die Stadt Lohr am Main liegt in der Planungsregion 2 „Würzburg“ und ist darin als Mittelzentrum eingestuft. Auch der Regionalplan (RP) verortet Lohr am Main ebenso wie das Landesentwicklungsprogramm im allgemeinen ländlichen Raum, der als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert wird.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen ist. Diese Grün- und Freiflächen regionaler Bedeutung sollen gemäß Regionalplan möglichst erhalten oder nach Möglichkeit neu geschaffen werden um ein bandartiges zusammenwachsen verdichteter Siedlungsräume entgegenzuwirken. Darüber hinaus können diese Flächen wichtige Funktionen als Frischluftschneisen, Sauerstoffproduzenten und für den Temperaturengleich einnehmen. Außerdem dienen sie der Erholung und sichern die Verbindung zwischen größeren Siedlungseinheiten und der freien Landschaft. Diese Flächen sind im Regionalplan aber nur schematisch dargestellt und sind erst auf Ebene von Landschaftsplänen bzw. Bauleitplänen konkret zu definieren (vgl. RP, B I 3.1.1, B I 3.1.2, B II 2.2).

Da die Herstellung eines durchgehenden „regionalen“ Grünzuges an dieser Stelle aufgrund der umgebenden baulichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Daseinsvorsorge) bereits heute nicht mehr realisierbar erscheint, sowie unter der Maßgabe der Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale bei der Siedlungsflächenentwicklung, wird dennoch an der Bauleitplanung festgehalten.

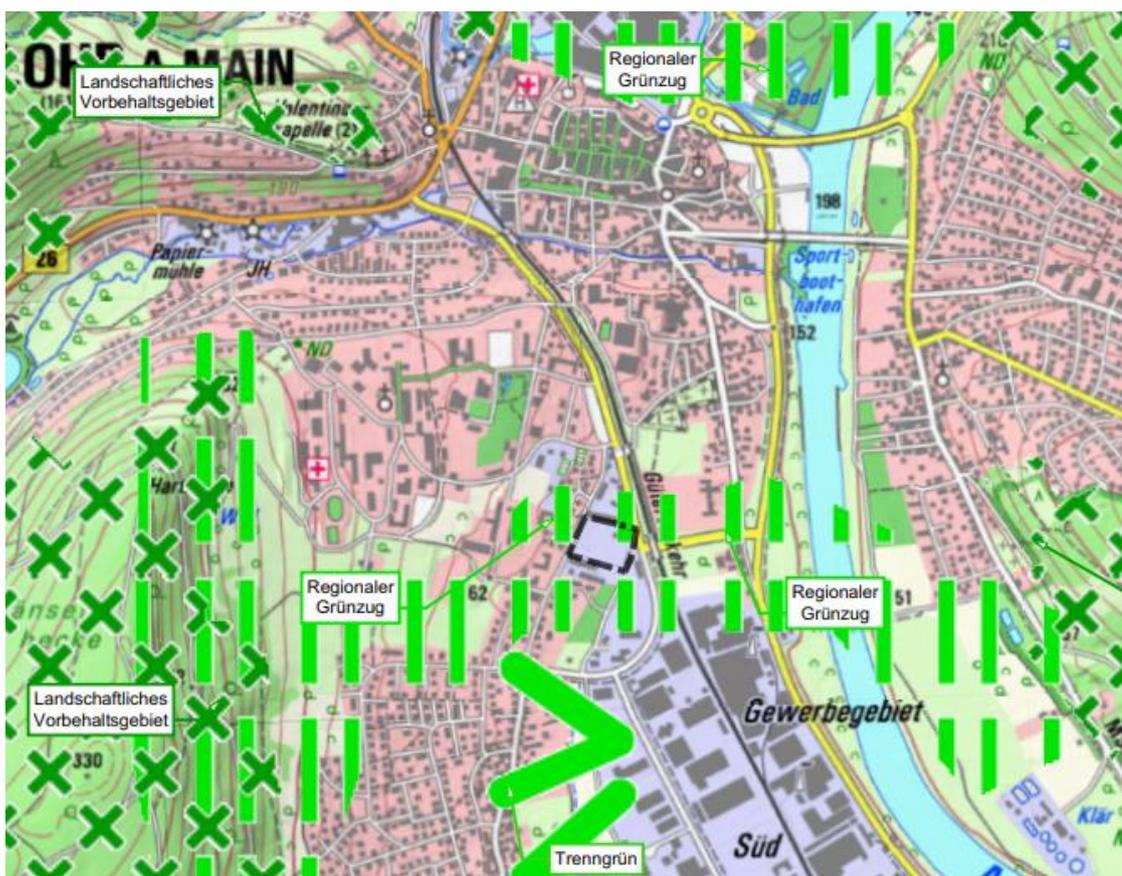


Abb. 15: Lageplan regionalplanerische Ausweisungen (Kartengrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Der Regionalplan enthält weiterhin, folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben zur Siedlungsstruktur (Stand: aktuellen Lesefassung vom 24.02.2023, abgerufen auf der Internetseite der Regierung von Unterfranken):

B II Siedlungswesen – 1 Siedlungsleitbild

B II 1.1

(G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrseinrichtungen, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

[...]

→ ***Gemäß Regionalplan sind dabei vor allem die Belange einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Die vorliegende Planung berücksichtigt dies dahingehend, da es sich hier um die Nachnutzung des Standortes einer ehemaligen Gärtnerei (bestehendes Innenentwicklungspotenzial). Die verdichtete Planung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen und stellt somit eine flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsform dar. Gleichwohl wird durch die geplante Errichtung von Freiflächen- und Dach-Photovoltaikanlagen auf eine nachhaltige Strom- und Wärmeerzeugung hingewirkt. Darüber hinaus weist der Regionalplan an dieser Stelle auf die Berücksichtigung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes im Rahmen der Siedlungsentwicklung hin. Dies geschieht durch entsprechende Festsetzungen, u.a. zur Höheneinstellung der geplanten Gebäude und der Nutzungsanordnung auf dem Grundstück. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel 2.4 in dieser Begründung hingewiesen.***

B II Siedlungswesen – 2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

B II 2.3

(Z) Im Bereich um das Regionalzentrum Würzburg sowie in den zentralen Orten sollen die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten Vorrang haben vor den Ausweisungen neuer Baugebiete. Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals militärisch genutzten Flächen im Siedlungsbereich soll verstärkt werden.

→ ***Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung des brachgefallenen Standortes einer ehemaligen Gärtnerei, die im Innenbereich von Lohr am Main liegt (bestehendes Innenentwicklungspotenzial).***

B II Siedlungswesen – 3 Wohnungsbau

B II 3.1

(G) Insbesondere in den zentralen Orten als Arbeitsplatzschwerpunkten sind Wohnbaugebiete in guter Zuordnung zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen auszuweisen.

→ ***Durch die Lage des Plangebiets innerhalb von Lohr am Main sowie dessen guter verkehrlicher Anbindung ist die im Regionalplan angestrebte gute Zuordnung von Wohnen zu den Arbeitsplätzen, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen gegeben.***

B II 3.2

(Z) In den Kernbereichen der zentralen Orte der mittleren und höheren Stufen soll die Wohnqualität verbessert werden. Vor allem soll durch den verstärkten Ausbau und eine Erweiterung der Infrastruktur eine Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

→ ***Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung des brachgefallenen Standortes einer ehemaligen Gärtnerei, die im Innenbereich von Lohr am Main liegt (bestehendes Innenentwicklungspotenzial).***

B II 3.5

(Z) Wohnbaugebiete sollen vor allem gegenüber stark belastenden Verkehrswegen und emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben nur mit den erforderlichen Schutzabständen ausgewiesen werden. [...]

→ ***Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der Stadtbauhof. Weiterhin grenzt unmittelbar das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lohr an. Östlich ist als wesentliche Gewerbelärmeinwirkung die Firma Seubert Rohstoffhandel angesiedelt. Unmittelbar südlich grenzt das Betriebsgebäude der Stadtwerke Lohr an. In eine Entfernung von > 125 m sind zudem diverse Industrie- und Gewerbegebietsflächen gelegen. Weiterhin befinden sich östlich die West-, Süd- und Osttangente sowie westlich angrenzend die „Wombacher Straße“. Somit wurden im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren detaillierte schalltechnische Untersuchungen zu denen auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrs- aber auch Gewerbelärmmissionen durchgeführt. Die schalltechnischen Untersuchungen liegen der Begründung als Anlage 01.1 bei. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens kann unter Beachtung entsprechender Schallschutzmaßnahmen eine schutzbedürftige Bebauung mit dem Gebietscharakter eines urbanen Gebietes errichtet werden. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel 5.10 hingewiesen.***

B VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten – 1.1 Kindergärten

B VI 1.1.1

Neue Kindergartenplätze sollen insbesondere in den Nahbereichen Frammersbach, Gemünden a.Main, Höchstberg, Kirchheim/Kleinrinderfeld und Lohr a.Main geschaffen werden.

→ **Die im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigte Planung einer Kindertageseinrichtung entspricht dem Ziel der Regionalplanung**

B X Energieversorgung – 1 Allgemeines

B X 1.1 und B X 1.2

1.1 (G) In allen Teilräumen der Region soll eine sichere, kostengünstige, umweltschonende sowie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung angestrebt werden. Ebenso ist in allen Teilräumen auf einen sparsamen und rationellen Energieeinsatz hinzuwirken.

1.2 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.

B X Energieversorgung – 5 Erneuerbare Energien

B X 5.2.1

5.2.1 (G) Es soll angestrebt werden, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.

→ **Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung des Standortes einer ehemaligen Gärtnerei. Dabei soll auf dem östlichen Teilbereich dieser innerörtlichen Brachfläche eine kleine Freiflächen-Photovoltaikanlage (ca. 350 Module) errichtet werden. Aufgrund der städtebaulichen Struktur der umgebenden Nutzungen (Feuerwehr, Bauhof, Stadtwerke, Gewerbe) findet keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplante PV-Anlage statt. Die Anlage soll dabei vordringlich den Betrieb einer zentralen Luft-Wasser-Wärmepumpeneinheit dienen und somit unmittelbar der Wärmeversorgung. Der überschüssige Strom wird ins Netz eingespeist. Darüber hinaus sind weitere Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude beabsichtigt. Somit entspricht die Planung insbesondere dem Grundsatz der Landesplanung nach einem klimaschonenden Ausbau der Energieversorgung auf Basis von Photovoltaik.**

B XI Wasserwirtschaft – 5 Hochwasserschutz

B XI 5.1

5.1 (G) Die hochwassergefährdeten Siedlungsgebiete am Main und seinen Nebengewässern sollen durch Rückhaltebecken, Gewässerausbauten, Deichbauten und Geländeauffüllungen vor Überschwemmungen geschützt werden.

[...]

→ **Das Überschwemmungsgebiet sowie die Hochwassergefahrenfläche des Mains betreffen das Plangebiet. Dementsprechend liegt eine ca. 1.815 m² große Teilfläche des Geltungsbereiches im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des**

Mains. In diesem Teilbereich wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen. Unter Beachtung des § 78 Abs. 2 WHG kann solch eine Anlage ausnahmsweise auch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet realisiert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich und zu beantragen. Dabei sind die Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG zu beachten. Auf die hierzu unter Kap. 2.4.1 vertiefend ausgeführten Angaben wird hingewiesen.

Weiter liegt der Geltungsbereich mit ca. 0,8 ha in der Hochwassergefahrenflächen HQ_{Extrem} des Mains. Für das HQ_{Extrem} wird nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes eine grobe Schätzung von 154,78 m ü. NN benannt. Für das HQ_{100} wurde die Höhe von 153,34 m ü. NN beziffert. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt einen Sicherheitszuschlag von mind. 0,25 m über dem HQ_{100} für die Höheneinstellung der Oberkante Fertigfußboden EG der Gebäude (= 153,59 m ü. NN). Die Höheneinstellung der Oberkante Fertigfußboden EG wird somit in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf mind. 153,59 ü. NN festgelegt.

B XII Technischer Umweltschutz – 3 Lärmschutz

B XI 3.1.1

Die Lärmbelastung im Bereich der stark befahrenen Straßen und Bahnlinien, insbesondere entlang der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung, soll vermindert werden. [...]

- ***Gemäß Regionalplan soll im Einwirkungsbereich stark belasteter Verkehrswege eine Bebauung nur noch dann erfolgen, wenn geeignete Schallschutzmaßnahmen an Verkehrswegen oder an Wohngebäuden den Schutz vor Verkehrslärm sicherstellen. Ziel der Lärmvorsorge darf aber nicht allein der Schutz vor Lärm im Innern von Wohngebäuden sein, vielmehr müssen durch zusätzliche Maßnahmen an Verkehrswegen oder durch die Anordnung der Gebäude auch im Außenraum zumutbare Geräuschbelastungen erreicht werden.***

Östlich befinden sich die West-, Süd- und Osttangente. Westlich grenzt die „Wombacher Straße“ an das Plangebiet. Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren wurden detaillierte schalltechnische Untersuchungen zu den auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrs- aber auch Gewerbelärmimmissionen durchgeführt. Die schalltechnischen Untersuchungen liegen der Begründung als Anlage 01.1 bei. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens kann unter Beachtung entsprechender Schallschutzmaßnahmen eine schutzbedürftige Bebauung mit dem Gebietscharakter eines urbanen Gebietes errichtet werden. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel 5.10 hingewiesen.

Somit lässt sich gemäß der vorgenannten Abhandlung feststellen, dass das Vorhaben den übergeordneten Vorgaben der Regionalplanung entspricht.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Lohr am Main verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan (i.d.F. vom 31.01.2000). In diesem ist die Fläche des überplanten Grundstücks FI-Nr. 2145 als Mischgebiet dargestellt. Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanung, die für das vorgenannte Grundstück ein Urbanes Gebiet (MU) vorsieht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierfür wird der Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der vorliegende Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 16: Flächennutzungsplan der Stadt Lohr am Main, Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schwarz umrandet, andere bestehende Bebauungspläne gelb umrandet (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung / Flächennutzungsplan: Stadt Lohr am Main)

4.3 Bestehende Bebauungspläne

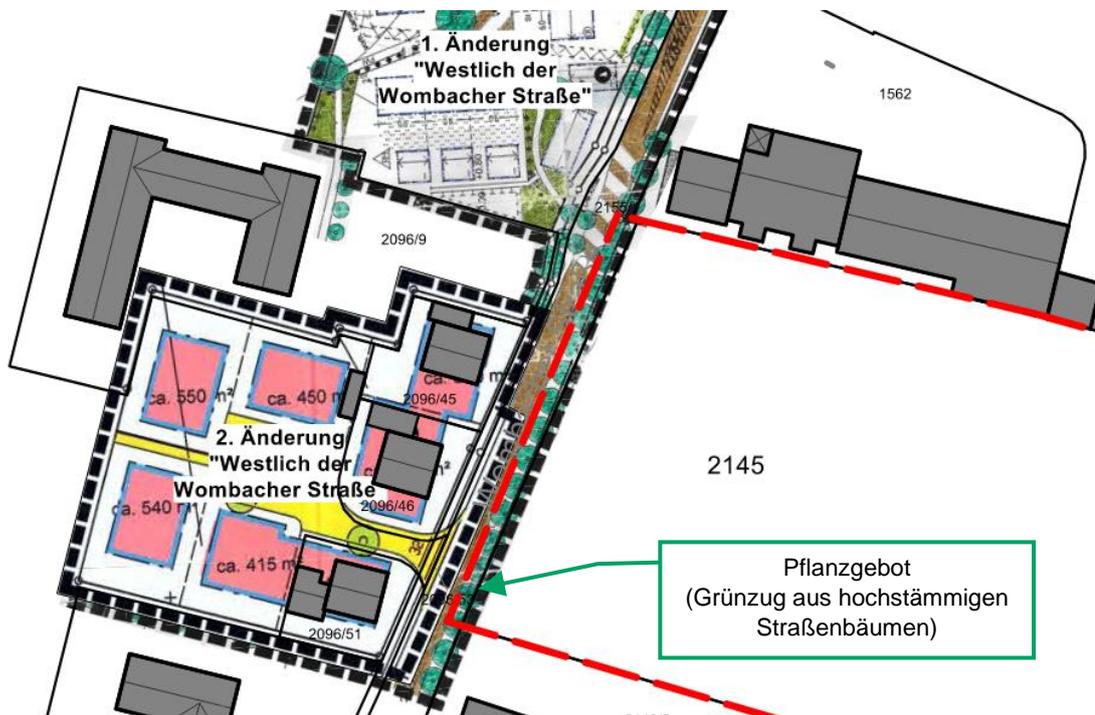


Abb. 17: Lageplan bestehende Bebauungspläne (Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung / Ausschnitte Bebauungspläne: Stadt Lohr am Main)

Westlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Westlich der Wombacher Straße“ (i.d.F. vom 21.07.1991), welcher bereits zweimal geändert worden ist (1. Änd. i.d.F. vom 23.09.1998; 2. Änd. i.d.F. vom 06.03.2014) und baurechtlich die Gestaltung der dortigen Wohnbebauung steuert (siehe hierzu Abbildung 17).

Zwischen dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Bebauungsplan „Westlich der Wombacher Straße“ besteht eine geringfügige Überschneidung der Geltungsbereiche. So trifft der Bebauungsplan „Westlich der Wombacher Straße“ in seiner 1. Änderung konkrete Vorgaben zur Ausgestaltung des Straßenraumes der Wombacher Straße. Hierbei ist entlang der Grundstücksgrenze des Grundstücks Flurnummer 2145 ein Pflanzgebot (Grünzug aus hochstämmigen Straßenbäumen) auf dem öffentlichen Straßengrundstück vorgesehen. Diese Umsetzung dieser Festsetzung ist nicht erfolgt. Die bisherige Festsetzungen der Baumreihe würde einer verkehrlichen Erschließung des Grundstücks Flurnummer 2145 entgegenstehen. Die beabsichtigte Erschließung mit einem Ringschluss sowie Straßenbegleitenden Stellplätze wäre nicht möglich. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114 „Alte Gärtnerei“ um den betroffenen Bereich der Wombacher Straße (Flurnummer 2155/1) erweitert und wird nun als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 114 „Alte Gärtnerei“ ersetzt somit im Bereich der Überschneidung der Geltungsbereiche die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Wombacher Straße“.

4.4 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Stadt Lohr am Main verfügt über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2012. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt dabei aber außerhalb des räumlichen Betrachtungsraumes des ISEK. Weiter verfügt die Stadt Lohr am Main über einen Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2022. Dieser schlägt im Bereich des Plangebietes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine konkreten Maßnahmen vor.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Urbanes Gebiet" (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die nach § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“, und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Hinblick auf die beabsichtigte verdichtete und wohnortnahe Nutzungsmischung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vgl. Angaben unter Kap. 1.1 und 1.2) – bestehend aus Wohnnutzung, sozialer und kultureller Nutzung sowie gewerblicher Nutzung – wird diesen Vorgaben Rechnung getragen. Die vorgenommene Einschränkung der Nutzungen dient der Sicherung der geplanten Nutzungsmischung und somit dem Planungsziel.

Auch der kleinere, östlich gelegene Teilbereich der Freiflächenphotovoltaikanlage ist als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Dieser Teilbereich dient der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Freiflächenphotovoltaikanlage dient dabei vorrangig der dezentralen und nachhaltigen Eigenversorgung mit erneuerbaren Energien. Der jährliche Quartiersstrombedarf von rund 600.000 kWh soll mit einem Anteil von rund 430.000 kWh zu ca. 72% aus den Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern sowie der Freiflächenphotovoltaikanlage gedeckt werden. Die Freiflächenanlage produziert hiervon rund 130.000 kWh pro Jahr. Der Strombedarf des Quartiers ist mit 600.000 kWh deutlich höher. Es ist somit gesichert davon auszugehen, dass der durch die Photovoltaikanlagen erzeugte Strom fast ausschließlich im Quartier verbraucht wird. Die im Energiekonzept (siehe Anlage 01.7.1) beschriebene Art der Beheizung im Winter sowie der Kühlung im Sommer durch Wärmepumpen bedingt einen kontinuierlichen Stromverbrauch und somit einen gleichmäßigen Stromlastenverlauf über das gesamte Jahr hinweg, sodass davon ausgegangen werden muss, dass der durch die Freiflächenanlage für die Funktionen Heizen und Kühlen produzierte Strom sicher im Quartier verbraucht werden wird. Demnach

handelt es sich nach Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Landratsamt bei der Freiflächenphotovoltaikanlage in seiner Gesamtheit nicht um einen Gewerbebetrieb, sondern ist als Nebenanlage i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zur Wohnnutzung zu sehen. Somit ist die funktionelle Unterordnung zur Hauptnutzung gegeben. Auch räumlich gesehen kann nach Einschätzung des Landratsamtes eine Unterordnung der Freiflächenphotovoltaikanlage zur Gesamtfläche (rd. 17 %) noch anerkannt werden.

Weiter wurde festgesetzt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB innerhalb des Plangebiets nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass sich eine etwaige Änderung des Durchführungsvertrages im Festsetzungsrahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bewegen muss, da es sonst unter Umständen einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO, die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Bereich: „Urbanes Gebiet“ (MU) – G1, G2, G3 und G4:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 3,0 festgesetzt.

Diese Festsetzungen für den Bereich des „Urbanen Gebietes“ wurden entsprechend den Orientierungswerten des § 17 BauNVO getroffen und ermöglichen im Hinblick auf den beabsichtigten Nutzungsmix sowie die beabsichtigte bauliche Dichte eine optimale Ausnutzung des Grundstückes.

Bereich: „Urbanes Gebiet“ (MU) – Freiflächenphotovoltaikanlage:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,5 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Modulbelegung, basierend auf den Anforderungen des Vorhabenträgers festgesetzt. Aufgrund der klassisch aufgeständerten Ausführung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht notwendig.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe:

Anzahl der Vollgeschosse:

In der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Bereich des „Urbanes Gebiet“ (MU) die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der geplanten Gebäudekubaturen festgesetzt. Hierbei wurden in den einzelnen Parzellen (G1 – G5) jeweils unterschiedliche Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

- Auf den Parzellen G1, G2 und G3 sind bis zu 4 Vollgeschosse festgesetzt. Das oberste Geschoss ist dabei als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss mindestens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses mit einer Höhe von 2,30 m aufweisen, wobei sich die Grundfläche des maßgebenden Geschosses nach den Außenkanten der Gebäudeumfassungswände bemisst.
- Auf der Parzelle G4 (Parkhaus) sind 5 Vollgeschosse festgesetzt sowie auf der Parzelle G5 4 Vollgeschosse.

Gebäudehöhe:

In der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden im Bereich des „Urbanen Gebiets“ (MU) die Gebäudehöhen für die Parzellen (G1 – G5) wie folgt festgesetzt:

- Parzelle G1 und G3: max.166,00 m ü. NN (OK Attika) bei III Vollgeschossen
max.168,00 m ü. NN (OK Attika) bei IV Vollgeschossen
- Parzelle G2: max.163,00 m ü. NN (OK Attika) bei II Vollgeschossen
max.167,00 m ü. NN (OK Attika) bei III Vollgeschossen
max.169,00 m ü. NN (OK Attika) bei IV Vollgeschossen
- Parzelle G4: min. 166,25 m ü. NN bis max. 170,00 m ü. NN (OK Attika)
- Parzelle G5: mind. 165,80m ü. NN bis max. 168,00 m ü. NN (OK Attika)

Zusätzlich zu den vorgenannten Gebäudehöhen dürfen diese für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Die Höhe der OK Fertigfußboden im EG muss mit einer Höhe von mindestens 153,59 m ü. NN und max. 156,00 m ü. NN ausgeführt werden.

Für die Freiflächenphotovoltaikanlage ist eine Modulhöhe bis max. 157,00m ü. NN zulässig. Der untere Bezugspunkt für den Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage bildet das natürliche Gelände. Entsprechende Höhenlinien sind im Planteil eingezeichnet.

Begründung der vorgenannten Festsetzungen:

Die durch die vorgenannten Festsetzungen vorgenommene Gliederung der Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes, inkl. der Ausbildung von Staffelgeschossen, wird eine städtebaulich vertretbare Einpassung in die bauliche Umgebung erreicht. Dabei werden sowohl die

empfohlen hat (HQ₁₀₀ von 153,34 m ü. NN + Sicherheitszuschlag von 0,25 m = 153,59 m ü. NN). Zusätzlich wurde diese Festsetzung aus städtebaulichen Gründen nach oben hin begrenzt.

Für den Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage wurde lediglich die max. zulässige Höhe der Module der Freiflächenphotovoltaikanlage definiert. Der untere Bezugspunkt bildet das natürliche Gelände. Das natürliche Gelände bewegt sich in diesem Bereich bei +-153 m ü. NN. Eine Geländemodellierung ist auf Grund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht vorgesehen. Die Vermessung mit Höhenlinien wurde im Plan dargestellt. Weiter wird auf die nachfolgenden Schemaschnitte hingewiesen.

Aufgrund der klassisch aufgeständerten Ausführung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen nicht notwendig.

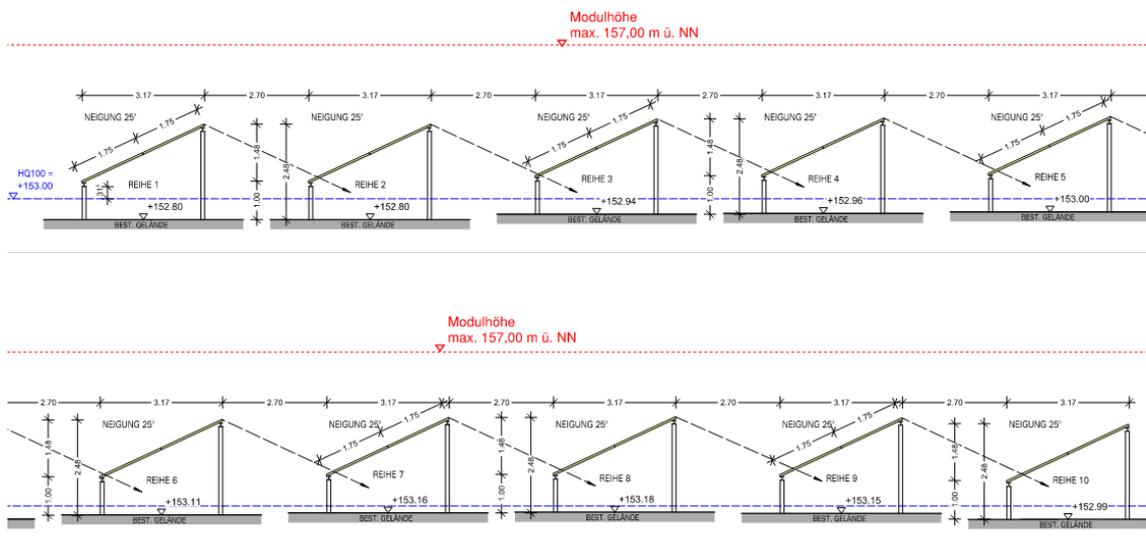


Abb. 20: Höhenfestsetzungen für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage (Schemaschnitt von Süden (links) nach Norden (rechts) zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit Höhe Bestands Gelände und Höhe Hochwasser HQ₁₀₀ Reihe 1 (südlichste Reihe) bis Reihe 10 (nördlichste Reihe) - Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rüdiger Amthor, 14.11.2023)

5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt, da weder die durch die Baugrenzen definierten Gebäude noch die geplanten Modulreihen der Freiflächenphotovoltaik eine Länge von 50 m überschreiten.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Gebäuden in den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke G1, G2 und G3 ist aufschiebend bedingt. Sie sind zulässig, nach Errichtung der Gebäude G4 und G5 mit den gemäß schalltechnischen Untersuchungen festgesetzten Mindesthöhen ü. NN sowie der im Bebauungsplan gemäß schalltechnischen Untersuchungen vom 22.03.2024 (Bericht-Nr.: 22.13127-b01c) zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwände S1, S2 und S3.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplanung vorgesehenen Gebäudestellungen festgesetzt. Die aufschiebend bedingte Festsetzung für die Errichtung von Gebäuden auf den Grundstücken G1, G2, und G3 basiert auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen und dient somit dem Schutz vor Lärmimmissionen. Die schalltechnischen Untersuchungen liegen der Begründung als Anlage 01.1 bei. Ebenfalls wird auf die konkretisierenden Ausführungen unter Kapitel 5.10.1 dieser Begründung verwiesen.

5.5 Abstandsflächen

Für die Gebäude G1, G2 und G3 sind die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Für die Gebäude G4 und G5 werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die Abstandsflächen durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt, sodass Außenwände zugelassen sind, vor denen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit größerer Tiefe liegen müssten.

Aufgrund der vorliegenden verdichteten Form des Geschosswohnungsbaus kommt es im Bereich der Gebäude G4 und G5 teilweise zu Überschreitungen der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes sowie zu den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken. Diese werden durch die vorliegende Festsetzung zugelassen. Da die Planung einem architektonisch-städtebaulichen Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) zu Grunde liegt sowie Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität gefasst wurden, können dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

Für die Abweichung der Abstandsflächenregelung gegenüber den geplanten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird auf nachfolgende Punkte hingewiesen:

- westlich an das geplante Gebäude G4 (Quartiersgarage) angrenzend befindet sich das geplante Gebäude G3 (Wohngebäude). Bei Betrachtung der den regulären Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO kommt es in diesem Bereich einerseits durch die Quartiersgarage sowie andererseits durch die notwendige Schallschutzwand zu

Überschreitungen der Abstandsflächen. Dementsprechend ist hierfür die festgesetzte Abweichung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO notwendig.

- Nördlich an das geplante Gebäude G4 (Quartiersgarage) angrenzend befindet sich das geplante Gebäude G5 (Wohngebäude). Bei Betrachtung der den regulären Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO kommt es in diesem Bereich zu Überschreitungen der Abstandsflächen zwischen beiden Gebäuden. Dementsprechend ist hierfür die festgesetzte Abweichung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO notwendig.

→ Das städtebauliche Konzept hinter dem Bebauungsplan sieht ein urbanes, nutzungsgemischtes Quartier vor. Hierbei handelt es sich um die Nachverdichtung im Innenbereich. Die verdichtete Planung ermöglicht dabei eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen und stellt eine flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsform dar. Im Zuge dessen wurde ebenfalls versucht möglichst viele Stellplätze aus dem öffentlichen Straßenraum heraus in die geplante Quartiersgarage unterzubringen.

Gleichwohl trägt der östliche Bauriegel (Gebäude G4 und G5) sowie die damit verbundenen Lärmschutzwände zur Reduzierung der bestehenden Schallimmissionen bei.

Durch das aufeinander abgestimmte städtebauliche sowie das städtebauliche Konzept, einschließlich dem geplanten Nutzungsmix inkl. der dazugehörigen Freiraumgliederung kann trotz der reduzierten Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung, Belüftung und somit die Wahrung des Wohnfriedens gewährt werden.

Für die Abweichung der Abstandsflächenregelung gegenüber den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ergänzend auf nachfolgende Punkte hingewiesen:

- Nördlich an das geplante Gebäude G5 angrenzend befindet sich die Freiwillige Feuerwehr sowie der Städtische Bauhof. Beide Nutzungen verfügen im Bereich der notwendigen Abstandsflächenüberschreitung (max. 50cm) über eine geschlossene 1-geschossige Grenzbebauung ohne Fenster. Zwischen der Baugrenze (geplantes Gebäude G5) und den Gebäuden der Feuerwehr und dem städtischen Bauhof verbleiben aber mind. 3m Abstand (ca. 4,25 m bis 4,5 m). Dementsprechend ist hierfür die festgesetzte Abweichung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO notwendig. Die bestehenden Nutzungen von Feuerwehr und Bauhof werden durch die Reduzierung der Abstandsfläche nicht beeinträchtigt.
- Südwestlich an das geplante Gebäude G4 (Quartiersgarage) angrenzend befindet sich die Stadtwerke Lohr a.Main. Im Bereich der Abstandsflächenüberschreitung liegen auf dem Grund der Stadtwerke lediglich PKW-Stellplätze. Bei Betrachtung der den regulären Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO kommt es in diesem Bereich durch die notwendige Schallschutzwand zu einer Überschreitung der Abstandsflächen. Dementsprechend ist hierfür die festgesetzte Abweichung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO notwendig.

Es wird darauf verwiesen, dass in der schalltechnischen Untersuchung vom 22.03.2024 ein Hinweis enthalten ist, dass in einem Teilbereich der Stellplätze der Stadtwerke Lohr die Errichtung eines Carports erforderlich ist. Da dieser Bereich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, sind hierfür evtl. erforderliche Abstandsflächenübernahmen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2145 im Durchführungsvertrag zusammen mit der Errichtung des Carports zu regeln.

- Südöstlich an das geplante Gebäude G4 (Quartiersgarage) angrenzend befindet sich ein offener Lagerplatz des Städtischen Bauhofes. Bei Betrachtung der den regulären Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO kommt es in diesem Bereich durch die Quartiersgarage zu geringfügigen Überschreitungen der Abstandsflächen von unter 0,8 m. Dementsprechend ist hierfür die festgesetzte Abweichung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO notwendig. Die bestehende Nutzung des Lagerplatzes wird durch die Reduzierung der Abstandsfläche nicht beeinträchtigt.

5.6 Nebenanlagen

Innerhalb der ausgewiesenen Flächenumgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind die mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Stellplätze (St), Müllstandorte (M) und Kinderspielplätze zulässig.

Die Festsetzung dient der Gliederung der Flächen außerhalb der Baugrenzen. Gleichzeitig dient vor allem die Festsetzung von Flächen für Kinderspielplätze die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu steigern. Dem Art 7 Abs. 2 BayBO wird somit entsprochen.

Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze im Bereich MU „Freiflächenphotovoltaik“ sind baulich selbstständige Nebenanlagen zur überwiegenden Eigenversorgung mit Energie aus erneuerbaren Energiequellen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig.

Die Festsetzung dient der baurechtlichen Sicherung der in diesem Bereich geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage. Bezüglich der überwiegenden Eigenversorgung der Anlage für das geplante Quartier wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Kapitel 5.1 verwiesen.

5.7 Stellplätze

Die Mindestanzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzverordnung der Stadt Lohr vom 16.04.2008.

Damit wird sichergestellt das ausreichend Stellplätze für die künftigen Nutzungen gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Lohr bereitgestellt werden. Der überwiegende Teil der Stellplätze wird dabei in einem Parkhaus (Gebäude G4) nachgewiesen. Weitere erforderliche Stellplätze sind entlang der geplanten Verkehrsflächen sowie der Wombacher Straße vorgesehen.

Entsprechende Flächen sind als Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Stellplätze (St)) im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

5.8 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung von der Wombacher Straße, mit dementsprechend zwei Ein- und Ausfahrten. Die Ringerschließung ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als 6,0 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Zwischen den Gebäuden G1 und G2 ist abzweigend von der geplanten Verkehrsfläche eine separate 3,0 m breite Fußwegverbindung geplant. Diese ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

5.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass ein Anschluss an den vorhandenen Oberflächenwasserkanal entlang der Grenze zur Feuerwache sowie den weiterführenden östlich angrenzenden offenen Graben aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist. Das anfallende Abwasser soll daher künftig in nordöstliche Richtung abgeleitet und an den bestehenden Mischwasserkanal (DN800), welcher im Bereich der Westtangente verläuft, angeschlossen werden. Hierfür sind im Bereich der geplanten Verkehrsfläche neue Abwasserleitungen zu verlegen. Eine entsprechende Trasse wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Anschluss an den Kanal ist durch ein Leitungsrecht über die zu querenden Grundstücke Flurnrn. 2144, 1561 und 1505 zu gewährleisten und im Durchführungsvertrag zu regeln. Dabei ist der Landgraben (Gewässer III. Ordnung) in Form eines Dükers zu queren.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Durchgrünung des Quartiers getroffen (u.a. Dachbegrünung; Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen; wasserdurchlässige Beläge), die ebenfalls einen Beitrag zur Rückhaltung von Oberflächenwasser leisten.

Zusätzlich wurden seitens des Wasserwirtschaftsamtes die nachfolgenden Hinweise zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgetragen:

Gemäß geotechnischem Bericht (siehe Anlage 01.5) weisen die Böden eine mittlere Durchlässigkeit im Bereich $k_F = 10^{-6}$ bis 10^{-7} m/s auf und liegen damit nach Aussage des Fachgutachters deutlich unterhalb der unteren Grenze der gem. DWA-A 138 angegebenen Mindestdurchlässigkeit für eine wirtschaftliche Auslegung von Versickerungsanlagen.

Dennoch sollten im Rahmen der weiteren Planungen Lösungsansätze erarbeitet werden, die es erlauben, zumindest einen Teil des Niederschlagswassers örtlich zu versickern. Hierbei weist das Wasserwirtschaftsamt auch auf die Möglichkeit hin, Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung zwischenzuspeichern (z.B. zur Gartenbewässerung).

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Anschluss an die Leitung in der Wombacher Straße gegeben. Zum Anschluss der Gebäude sind im Rahmen der Erschließung neue Trinkwasserleitungen im Bereich der geplanten Verkehrsflächen zu verlegen. Eine entsprechende Trasse wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Löschwasserversorgung

Im angrenzenden Bereich der Wombacher Straße wurde am 27.03.2024 eine Löschwasser-Auswertung durch die Fa. Wienold GmbH durchgeführt. Der Mittelwert der Messung für die Löschwassermenge lag demnach bei 70,4 m³/h und 1,45 bar.

Gemäß gutachterlicher Stellungnahme vom 17.08.2023 (siehe Anlage 01.6) ist aber ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Darüber hinaus sind zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß angeführter Stellungnahme erforderlich: *„Sofern eine Ringleitung mit einem Hydrantenabstand von nicht mehr 150 m installiert wird (für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen in einer Entfernung von nicht mehr als 75 m Lauflinie bis zum Zugang des jeweiligen Grundstücks), keine Entnahmestelle mit weniger als 400 l/min (24 m³/h) vorhanden ist und der o.g. erforderliche Löschwasserbedarf aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann, bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.“*

Basierend auf den vorgenannten Ausführungen besteht somit ein Defizit der Löschwasserversorgung von 25,6 m³/h. Um das Defizit auszugleichen ist im Rahmen der Erschließungsplanung die Errichtung einer unterirdischen Löschwasserzisterne, mit einem Nutzvolumen von 60 m³ (25,6 m³/h * 2 Stunden = 51,2 m³ => 60 m³) und mit einer Entnahmestelle für die Feuerwehr vorgesehen. Ein möglicher Standort hierfür wurde im Planteil festgesetzt.

Telekommunikation

In Bereich der Wombacher Straße verlaufen vorhandene Telekommunikationsleitungen. Im Rahmen der Erschließung ist ein Anschluss zu prüfen. Entsprechende Telekommunikationsleitungen sind hierbei in die geplanten Verkehrsflächen zu verlegen. Eine entsprechende Trasse wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Weiter befindet sich im Geltungsbereich eine erdverlegte Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Dies diente ursprünglich dem Anschluss der ehemaligen Gärtnerei. Die Leitung ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes entsprechend zurückzubauen.

Stromversorgung

Die Versorgung des Quartiers soll grundsätzlich über den kommunalen Stromversorger (Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG) erfolgen. Entsprechende Stromleitungen sind hierbei in die geplanten Verkehrsflächen zu verlegen. Eine entsprechende Trasse wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Weiter wurde eine Versorgungsfläche für einen Trafo-Standort festgesetzt.

Zusätzlich will der Vorhabenträger einen Teil der Gebäudedächer mit Photovoltaikanlagen versehen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Energiekonzept in Anlage 01.7.1 verwiesen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung soll gemäß Energiekonzept (siehe Anlage 01.7.1) über dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgen. Zusätzlich soll zwischen den Gebäuden G4 und G5 eine Technikzentrale mit einer zentralen Luft-Wasser-Wärmepumpeneinheit errichtet werden. Im Planteil des Bebauungsplanes ist eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt. Die zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpeneinheit wird gemäß Energiekonzept über die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie über einen Teil der Dachflächen-Photovoltaikanlagen betrieben. Der überschüssige Strom soll ins Netz eingespeist werden.

5.10 Immissionsschutz

5.10.1 Schalltechnische Untersuchung

Für das Vorhaben wurden Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 22.03.2024 (Bericht-Nr.: 22.13127-b01c) (siehe Anlage 01.1 zur Begründung) erstellt. Nachfolgende Auflagen aus der Schalltechnischen Untersuchung sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

Gebäudeanordnung und wesentliche Ausführung

- An den im IBAS-Bericht 22.13127-b01c, mit Datum vom 22.03.2024, IBAS-Anlage 4 (*siehe auch unten, Abb. 21 und 22*), rot markierten Gebäudefassaden der konkret untersuchten Gebäudeanordnungen dürfen **keine** Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm ausgeführt werden.

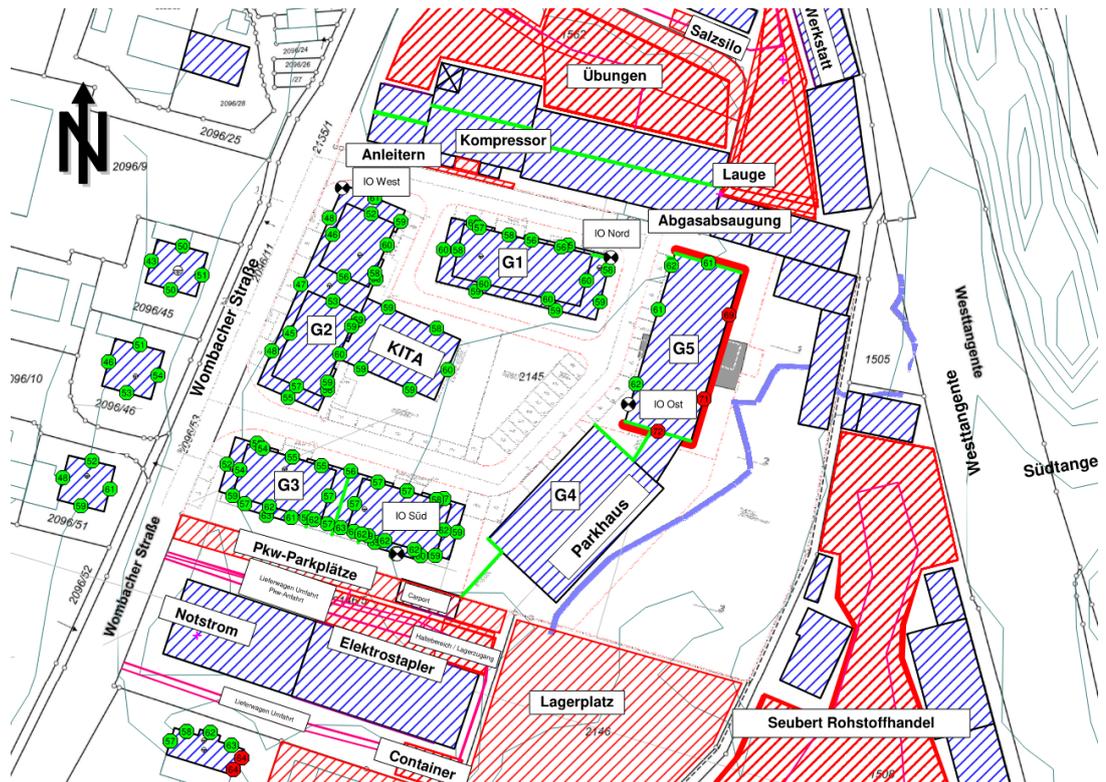


Abb. 21: Auszug aus der Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 22.03.2023 (Bericht-Nr.: 22.13127-b01c), IBAS-Anlage 5: Beurteilungspegel Gewerbelärm Tagzeit

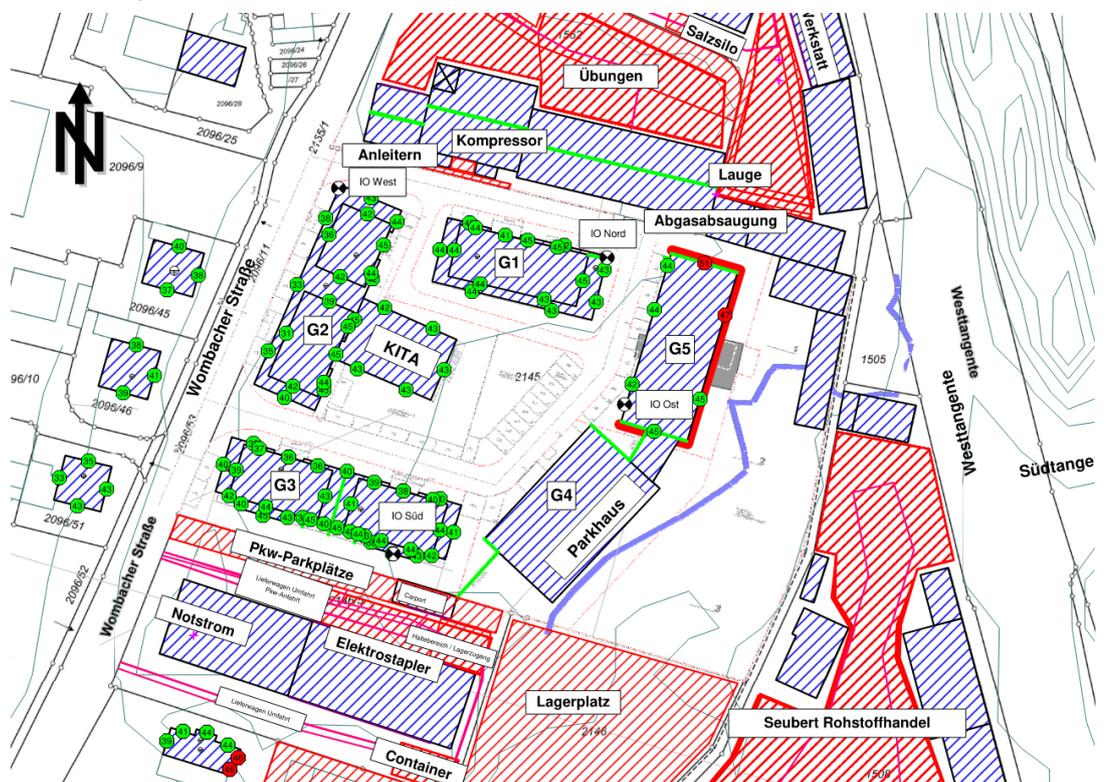


Abb. 22: Auszug aus der Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 22.03.2023 (Bericht-Nr.: 22.13127-b01c), IBAS-Anlage 5: Beurteilungspegel Gewerbelärm Nachtzeit

- Die Gebäude G4 und G5 sowie die nachfolgend beschriebenen Schallschutzwände sind vor Inbetriebnahme der restlichen Gebäude zu errichten.



Abb. 23: Auszug der Schalltechnischen Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 22.03.2024 (Bericht-Nr.: 22.13127-b01c), IBAS-Abbildung 5: erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Beim Gebäude G5 dürfen an den blau markierten Fassaden keine Türen und Fenster angeordnet werden, die direkt in schutzbedürftige Aufenthaltsräume führen. Fenster von Nebenräumen (z. B. Abstellräume, Bäder, Kochküchen, usw.) sind zulässig. Wandflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können auch hier angeordnet werden. Das Gebäude G5 ist mit einer Höhe von $H \geq 165,80$ m ü. NN auszuführen.

Die in der obigen Abbildung (siehe Abb. 23) rot markierten Fassaden des Parkhauses G4 ist geschlossen und fugendicht auszuführen. An der Nordwestfassade ist lediglich die Ein- und

Ausfahrt zulässig. Das Parkhaus ist mit einer Gebäudehöhe von $H \geq 166,25$ m ü. NN auszuführen.

Südlich des Parkhauses G4 ist eine geschlossene Schallschutzwand [1] auszuführen. Die Schallschutzwand muss bis zu einer Höhe von $H \geq 165,50$ m ü. NN geführt werden und schalltechnisch dicht an das Parkhaus anschließen.

Zwischen dem Parkhaus G4 und dem Apartmentgebäude G5 ist eine geschlossene Schallschutzwand [2] auszuführen. Die Schallschutzwand muss bis zu einer Höhe von $H = 164,20$ m ü. NN geführt werden und schalltechnisch dicht an das Parkhaus und an das Apartmentgebäude anschließen.

Beim Apartmentgebäude G5 ist eine geschlossene Schallschutzwand [3] mit einer Breite von $B \geq 1$ m über alle Geschosse auszuführen (z. B. seitliche Wand der Balkone).

Beim Gebäude G1 ist eine Schallschutzwand [4] zur Schallminderung für das Staffelgeschoss vorzusehen, die Wand ist hierbei bis über die Oberkante der Fenster zu führen.

Die angeführten Schallschutzwände müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_w \geq 20$ dB besitzen sowie fugendicht ausgeführt werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die nach außen abschließenden Bauteile so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderung gem. DIN 4109:	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Gruppenräume im Kindergarten, etc.	für Büroräume
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Hierbei ist L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01.

Mindestens einzuhalten ist $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Gruppenräume des Kindergartens, Büroräume.

Bei Schlafräumen (darunter fallen auch Gästezimmer und Kinderzimmer) sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende

Belüftung (Nennlüftung) bei geschlossenen Fenstern sichergestellt wird. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Hinweise

- Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a sind in der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 22.13127-b01c, vom 22.03.2024, IBAS-Anlagen 6.1 und 6.2, dargestellt:

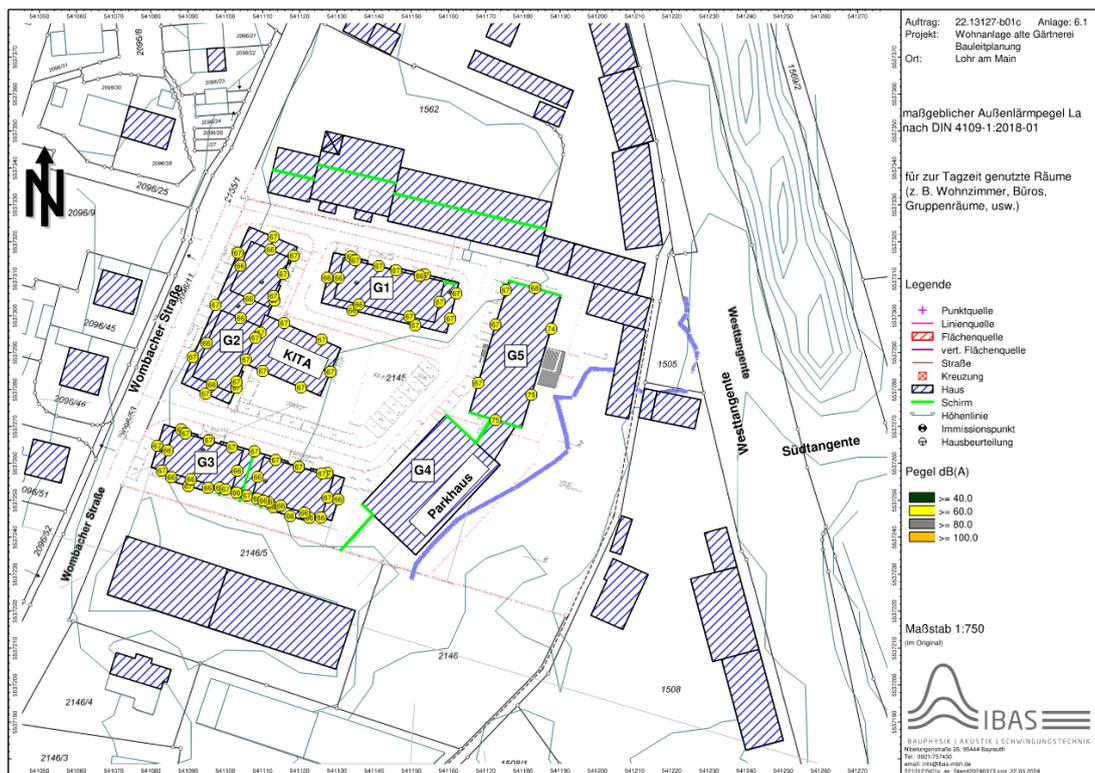


Abb. 24: Auszug aus der Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 16.01.2024 (Bericht-Nr.: 22.13127-b01b), Anlagen 6.1: maßgebliche Außenlärmpegel für die zur Tagzeit genutzten Räume

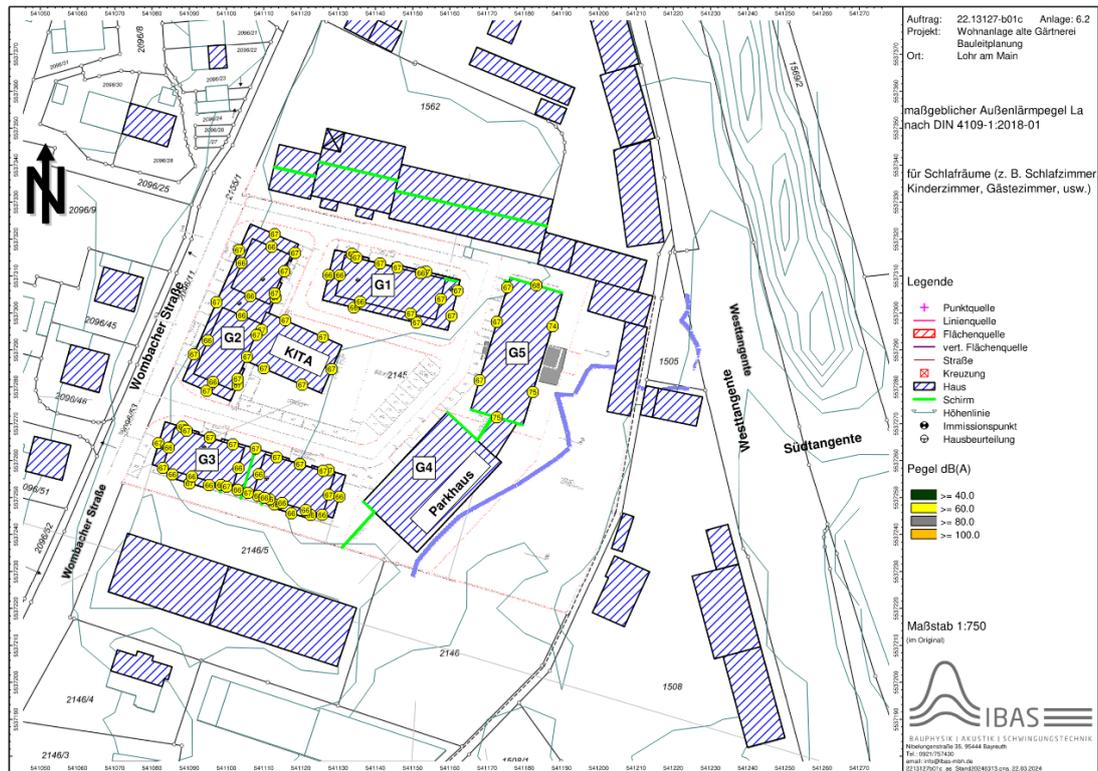


Abb. 25: Auszug aus der Schalltechnische Untersuchungen von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, vom 16.01.2024 (Bericht-Nr.: 22.13127-b01b), Anlagen 6.2: maßgebliche Außenlärmpegel für Schlafräume

- Auf dem Stadtwerkgrundstück ist ein Carport [5] mit einer Länge von $l = 12,5$ m und einer Höhe (Südseite) von $h = 4,0$ m vorzusehen. Die nördliche Wand (geschlossen) kann tiefer ausgeführt werden, die westliche Seitenwand ist ebenfalls zu verschließen. Die Lage kann dem IBAS-Bericht Nr. 22.13127-b01c, vom 22.03.2024, IBAS-Anlage 3.2 entnommen werden.

5.10.2 Blendgutachten

Für das Vorhaben der geplanten Freiflächenphotovoltaik-Anlage wurde eine Untersuchung zu möglichen Blendwirkungen durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 29.01.2024 (siehe Anlage 01.8 zur Begründung) erstellt. Im Ergebnis wurde folgende Bewertung durch das Gutachten zusammengefasst:

„Aus dem Betrieb der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ist mit der gemäß Kapitel 4 zu Grunde gelegten Anlagengeometrie in der Nachbarschaft keine erhebliche Belästigung im Sinne der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung der Lichtimmissionen durch Sonnenlicht-Reflexions-Immissionen zu erwarten.

Ergeben sich im Laufe der weiteren Planungen Änderungen der Anlagengeometrie (Ausrichtung und Anordnung der Module) sind die Berechnungen anzupassen und zu aktualisieren.“

5.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.11.1 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Erhaltungsgebot – Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Der bestehende standortgerechte Walnussbaum alter Ausprägung (BNT B313) weist eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf und wurde somit zum Erhalt festgesetzt. Er ist dauerhaft zu erhalten, ggf. zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzung ist ein artgleicher Baum (*Juglans regia* – Walnuss) in der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 25 – 30 cm zu verwenden.

Während der Bauarbeiten sind Schutzeinrichtungen vorzuhalten, um versehentliche Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es gelten die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und ZTV-Baumpflege).

Somit können auch wertvolle Lebensstätten für Tierarten und positive Effekte auf das Stadtklima und das Stadtbild gesichert werden.

Alle anderen Einzelbäume und Gehölzbestände im Plangebiet weisen eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf, sodass auch aufgrund der planerischen Vorgaben auf einen Erhalt verzichtet wird.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Herrichtung von z.B. Zuwegen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen und notwendigen Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Kunstrasen sowie großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten), sind nicht zulässig.

Die Festsetzung dient einer qualitativen Gestaltung der Freiflächen sowie der Reduzierung der Versiegelung. Bei der Neuanlage von Grünflächen, sollen diese ökologisch wertvoll gestaltet werden, sodass hierdurch Lebensräume für Tierarten erhalten bzw. neu geschaffen werden können. Kunstrasen und Schottergärten bieten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und sind deshalb nicht zulässig. Zudem wirken sich offene begrünte und bepflanzte Flächen positiv auf das Stadtklima, den Wasserhaushalt und das Stadtbild aus.

Im Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage ist die Anlagenfläche mit einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 21 „Hessisches Bergland“ anzusäen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Artzusammensetzung des Saatgutes ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Spessart abzustimmen. Die Fläche

ist durch ein- bis zweischürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mähguts oder durch standortangepasste Beweidung extensiv zu pflegen. Das Mulchen und der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

Die Festsetzung dient einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Pflege der Anlagenfläche, sodass neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden können. Die Verwendung von gebietseigenem Saatgut trägt zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei. Zudem kann durch eine ökologisch hochwertige Begrünung eine übermäßige Aufheizung und Erosion der Fläche vermieden werden.

Einzelpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Folgende Einzelpflanzgebote sind festgesetzt:

Anpflanzen Einzelbäume – Grünanlagen:

Innerhalb der straßenabgewandten Grünflächen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, 12 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Artenliste 1 in den Pflanzqualitäten Hochstamm mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 zu pflanzen.

Anpflanzen Einzelbäume – Straßenraum, Stellplätze:

Entlang der Straße und im Bereich der Stellplätze sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, 15 standortgerechte kleinkronige (Säulen-)Straßenbäume gemäß der Artenliste 2 in den Pflanzqualitäten Hochstamm mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 zu pflanzen.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen kann geringfügig abgewichen werden.

Es ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

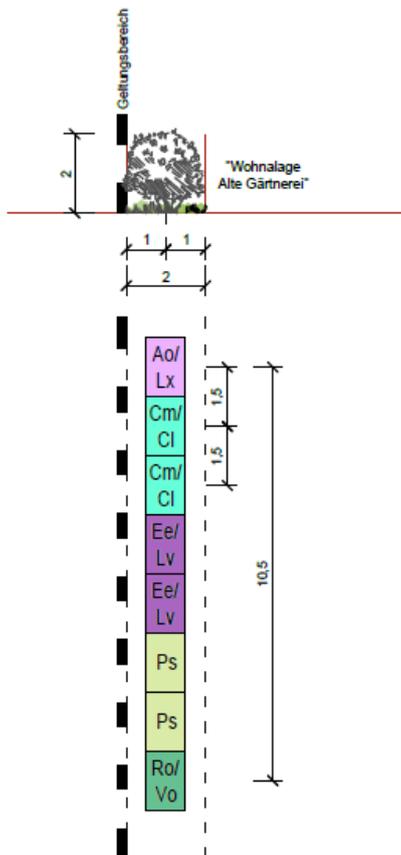
Die Einzelpflanzgebote dienen zu Durchgrünung des Baugebietes und zur Schaffung neuer Lebensstätten für Tierarten. Zudem speichern Stadtbäume klimaschädliches Kohlendioxid, liefern Sauerstoff, kühlen und reinigen die Luft, spenden Schatten an heißen Tagen, dämpfen Umgebungslärm und wirken sich positiv auf das Stadtbild sowie die menschliche Gesundheit aus.

Flächenpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 1-reihige freiwachsende Strauchhecken gemäß Pflanzschema P1 oder alternativ 1-reihige Schnitthecken aus *Carpinus betulus* (Hainbuche) oder *Ligustrum vulgare* (Liguster) gemäß Pflanzschema P2 anzupflanzen. Es sind ausschließlich

standortgerechte und gebietseigene Sträucher (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) gemäß der Artenliste 3 zu verwenden.

Pflanzschema P1
1-reihige freiwachsende Strauchhecke
(siehe Artenliste 3 unter Ziffer 2.5)



Xx/Yy = Sträucher gegeneinander austauschbar, bzw. abwechselnd zu verwenden

Pflanzschema P2
1-reihige Schnitthecke aus *Carpinus betulus* (Cb) oder *Ligustrum vulgare* (Lv)

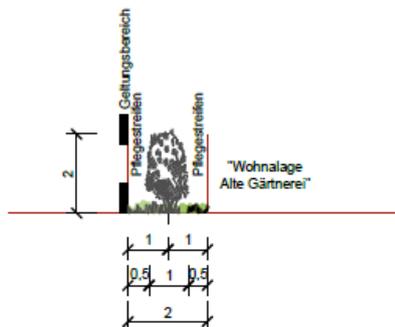


Abb. 26: Pflanzschema P1 für 1-reihige freiwachsende Strauchhecke und P2 für 1-reihige Schnitthecke

Die festgesetzten Flachenpflanzgebote dienen als Eingrünung entlang der südlichen und östlichen Grenze des Urbanen Gebietes und gleichzeitig als Abgrenzung bzw. Sichtschutz zur angrenzenden Bebauung. Zudem werten sie das Stadtbild auf, wirken sich positiv auf das Stadtklima aus und es können hierdurch neue Lebensräume für Tierarten geschaffen werden.

Die gepflanzten Hecken sollten zur Wahrung des Grenzabstandes entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht höher als 2 m wachsen und sind entsprechend zurückzuschneiden. Prinzipiell sind freiwachsende Hecken zu bevorzugen. Entsprechend der tatsächlichen Platzverhältnisse vor Ort können aber auch 1 m breite Schnitthecken aus schnittvertraglichen Arten wie *Carpinus betulus* (Hainbuche) oder *Ligustrum vulgare* (Liguster) gewählt werden. Hierfür ist ein beidseitiger Pflegestreifen von 0,5 m nötig.

In nördlicher Richtung zur Feuerwehr und in westlicher Richtung zur Wombacher Straße sind aus Platzgründen keine Eingrünungen möglich.

Hinweis zu Pflanzabständen

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Hinweis aufgenommen, dass bei allen Pflanzungen die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen sind. Die regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Heckenpflanzungen ist durch den Bauherren sicher zu stellen. Der Hinweis gilt für die Einzelpflanzgebote sowie Flächenpflanzgebote.

Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen entsprechend den Punkten 2.2 und 2.3 sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Dies dient zur Sicherung der vorgenommenen Pflanzungen.

Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Um eine sachgemäße, qualitativ hochwertige Bepflanzung des Baugebietes zu gewährleisten sind geeignete standortgerechte Gehölzarten entsprechend der Artenlisten zu verwenden. Die Artenlisten stellen eine Auswahl an geeigneten standortgerechten Gehölzen dar und können durch weitere standortgerechte Gehölze ergänzt werden. Zur Bepflanzung der Stellplatzanlagen und im Straßenraum sind, auch aufgrund des geringen Platzangebotes, kleinkronige klimarobuste Stadtbäume sog. Zukunftsbäume zu wählen (Artenliste 2). Dies sind Baumarten, die beispielsweise starken Frost, Trockenheit und Hitze gut ertragen. Im Bereich der Grünanlagen und der Spielplätze besteht ein größeres Platzangebot, sodass mittel- bis großkronige Laubbäume auch heimischer Herkunft verwendet werden können (Artenliste 1). Eine gewisse Robustheit der Baumart gegenüber Klimaveränderungen ist hierbei ebenfalls zu beachten (ggf. Auswahl Zukunftsbäume).

Für die einreihigen Heckenpflanzungen wurden im Hinblick auf die geringen Platzverhältnisse zum Nachbargrundstück eher schmal und niedrig wachsende Sträucher gewählt (Artenliste 3). Auch für die östliche Eingrünung sind niedrig wachsende Sträucher zu verwenden, um eine Beschattung der PV-Anlage zu vermeiden.

Artenliste 1: mittel- bis großkronige Laubgehölze

H = heimische Arten gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region)

Z = Zukunftsbäume (klimatolerante Laubbäume)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 14-16

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H, Z
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	H, Z
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	H
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	Z
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H, Z
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	H
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	H
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	Z
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	H, Z
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	H
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	H
<i>Tilia americana</i> ‚Nova‘	Amerikanische Linde	Z
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde auch in Sorten	H, Z
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Brabanter Silber-Linde	Z

Artenliste 2: standortgerechte, kleinkronige Straßenbäume

Z = Zukunftsbäume (klimatolerante Laubbäume)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 18-20

<i>Acer Campestre</i> ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘	Z
<i>Acer campestre</i> ‚Huibers Elegant‘	Feldahorn ‚Huibers Elegant‘	Z
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn	Z
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	Felsenbirne ‚Robin Hill‘	Z
<i>Carpinus betulus</i> ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche	Z
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gemeiner Judasbaum	Z
<i>Crataegus monogyna</i> ‚Stricta‘	Säulenweißdorn ‚Stricta‘	Z
<i>Eriolobus trilobatus</i>	Dreilappiger Apfel	Z
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Globosa‘	Kugelesche	Z
<i>Fraxinus ornus</i> ‚Mecsek‘	Kugelförmige Blumenesche	Z
<i>Malus-Hybride</i> ‚Evereste‘	Zierapfel	Z
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	Mehlbeere	Z

Artenliste 3: Sträucher für Schnitthecken und freiwachsende Hecken

gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region)

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

Ao	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
Cb	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Cl	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn

Cm	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
Ee	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
Lv	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
Lx	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Ps	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
Ro	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
Vo	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhl. Schneeball

Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bau-
maßnahmen abzuschließen.

5.11.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs.
5 BNatSchG (Fassung vom 29.07.2009) zu vermeiden, sind artenschutzrechtliche Vermei-
dungsmaßnahmen notwendig.

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (An-
lage 01.2) formuliert und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweise folgendermaßen
aufgenommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen

V1 – Rodungszeiten beachten

Zum Schutz von gehölz- und freibrütenden Vogelarten sind notwendige Rodungsarbeiten au-
ßerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit, ausschließlich zwischen dem 1. Novem-
ber und 28. Februar, durchzuführen.

V2 – Umhängen Vogelkasten

Der an einem Bestandsbaum vorhandene Vogelkasten wird außerhalb der Brutzeit im Zeitraum
01.November – 28.Februar vor einer Fällung des Baumes an einen auf dem Planungsgebiet
erhalten bleibenden Baum umgehängt.

Bei Umsetzung der Maßnahmen können Beeinträchtigungen von Gehölzbrütern minimiert wer-
den, sodass keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten
sind.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

5.12.1 Dachform, Dachneigung

Dächer sind als Flachdach (FD) mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig. Die Dächer sind zwingend zu begrünen.

Das Niederschlagswasser ist auf den festgesetzten Dachbegrünungen so weit wie möglich zurückzuhalten.

Die Festsetzung wurde entsprechend dem geplanten Vorhaben festgesetzt. Die einheitliche Dachgestaltung trägt zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes bei. Gleichzeitig leisten begrünte Dächer einen wichtigen Beitrag zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Regenwasser.

5.12.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen zulässig.

Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen begründet sich einerseits in der Wichtigkeit für eine nachhaltige Energieversorgung sowie dem Energiekonzept des Vorhabenträgers (siehe Anlage 01.7.1).

5.12.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind als hinterpflanzte Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,80 m auszuführen. Dabei sind die Einfriedungen ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren Durchschlupf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand der Einfriedung zum Boden von 15 cm ist zu gewährleisten.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen trägt einerseits zu einer einheitlichen und städtebaulich attraktiven Gestaltung im Geltungsbereich bei. Andererseits werden Aspekte des Artenschutzes berücksichtigt.

5.12.4 Wasserdurchlässige Beläge

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberen Oberflächenwasser) zulassen.

Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen "Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen" der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung,

Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten.

Die Festsetzung zur Ausgestaltung der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, dient dazu einen Teil des anfallenden Regenwassers vor Ort wieder in Versickerung zu bringen.

5.12.5 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Baufeld vorhandene Leitungen sind zu verlegen bzw. zurückzubauen. Geplante neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Die Festsetzung regelt einerseits den Umgang mit bestehenden Leitungen und soll andererseits zu einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung - ohne störende oberirdische Leitung - beitragen.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die das Plangebiet betreffenden Umweltbelange wurden durch die Erstellung von Fachgutachten (u.a. Artenschutz, Immissionsschutz, Baugrunderkundung) hinreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen ist nicht erforderlich, da bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zur überschlägigen Prüfung von voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kommt nicht zur Anwendung, da der Geltungsbereich mit ca.1,05 ha unter dem Schwellenwert von 20.000 Quadratmetern liegt.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt dies dahingehend, da es sich hier um die Nachnutzung des Standortes einer ehemaligen Gärtnerei (bestehendes Innenentwicklungspotenzial) handelt. Die verdichtete Planung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen und stellt somit eine flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsform dar.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Hierzu wird auf die vorgenannten Ausführungen zu Kap. 6.1 verwiesen.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die verdichtete Planung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Flächen und stellt somit eine flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsform dar. Weiter tragen Festsetzungen zur nachhaltigen Energieversorgung (u.a. Freiflächen-Photovoltaik) sowie der nachhaltigen Ausgestaltung des Baugebietes (u.a. Durchgrünung, Verwendung wasserundurchlässiger Materialien) zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes bei.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist Lärmbelastungen so weit wie möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr.

7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der Stadtbauhof. Weiterhin grenzt unmittelbar das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Lohr an. Östlich ist als wesentliche Gewerbelärmeinwirkung die Firma Seubert Rohstoffhandel angesiedelt. Unmittelbar südlich grenzt das Betriebsgebäude der Stadtwerke Lohr an. In eine Entfernung von > 125 m sind zudem diverse Industrie- und Gewerbegebietsflächen gelegen. Weiterhin befinden sich östlich die West-, Süd- und Osttangente sowie westlich angrenzend die „Wombacher Straße“. Somit wurden im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren detaillierte schalltechnische Untersuchungen zu den auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrs- aber auch Gewerbelärmimmissionen durchgeführt. Die schalltechnischen Untersuchungen liegen der Begründung als Anlage 01.1 bei. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens kann unter Beachtung entsprechender Schallschutzmaßnahmen eine schutzbedürftige Bebauung mit dem Gebietscharakter eines urbanen Gebietes errichtet werden. Hierzu wird auch auf die Ausführungen unter Kapitel 5.10 hingewiesen.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Der Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind, wird durch die vorliegende Planung wie folgt berücksichtigt.

So beinhaltet die vorliegende Planung den Neubau von Geschosswohnungsbau. Dieser stellt eine, im Hinblick auf eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, notwendige und nachgefragte Ergänzung zum bestehenden Wohnraumangebot in der Stadt Lohr am Main dar. So berücksichtigt die vorliegende Planung auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen, die durch den wohnungsmarktprägenden Einfamilienhausbestand nicht berücksichtigt werden. Dies ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und unterschiedliche Lebenslagen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Belange der sozialen und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie des Bildungswesens und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden durch die Planung dahingehend berücksichtigt, dass im Plangebiet eine Kindertageseinrichtung realisiert werden soll.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB werden dahingehend berücksichtigt, dass es sich bei der Planung um die Nachnutzung des Standortes einer ehemaligen Gärtnerei handelt (bestehendes Innenentwicklungspotenzial). Die Entwicklung des ehem. Gärtnereigeländes zu einem urbanen Quartier stärkt den Wohnstandort zwischen dem Ortsteil Wombach und der Kernstadt und entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Innenentwicklung. Die Planung trägt dementsprechend zur bedarfsorientierten und städtebaulich qualitativen Fortentwicklung des südlichen Stadtgebietes von Lohr am Main bei.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wombacher Straße befindet sich lediglich ein Bildstock (D-6-77-155-181) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Dieser wird durch das geplante Baugebiet aber nicht negativ beeinträchtigt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in seiner Nutzungsmischung ebenfalls Flächen für gewerbliche Nutzungen vorsieht.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die vorliegende Planung sind weder die Belange der Forstwirtschaft noch die der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) unmittelbar betroffen, da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches handelt.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) werden von der vorliegenden Planung dahingehend berücksichtigt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in seiner Nutzungsmischung ebenfalls Flächen für gewerbliche Nutzungen vorsieht.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Entlang der Wombacher Straße verlaufen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Dementsprechend kann im Rahmen der Erschließung ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz mit der Telekom abgestimmt werden. Weiter wird das Plangebiet verkehrlich an die Wombacher Straße angeschlossen. Die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sowie des Telekommunikationswesens sind damit ausreichend berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB).

6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Das Plangebiet kann an die notwendigen örtlichen Versorgungsnetze von Energie und Wasser angeschlossen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Darüber hinaus ist eine z.T. eigenständige Energieversorgung durch Photovoltaik vorgesehen.

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet, entsprechende Belange sind somit nicht betroffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB).

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind dahingehend berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits an alle vorhandenen örtlichen Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Der örtliche ÖPNV (Linienbus) ist fußläufig und nah erreichbar.

6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Stadt Lohr am Main verfügt über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK) aus dem Jahr 2012. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt dabei aber außerhalb des räumlichen Betrachtungsraumes des ISEK. Somit sind Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte nicht unmittelbar betroffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Dennoch finden sich in den Leitlinien der Innenstadtentwicklung zu „Bildung, Soziales, Wohnen“ folgende Ziele, die in der Nutzungsmischung des vorliegenden Bebauungsplanes in Verbindung mit dem geplanten Geschosswohnungsbau Berücksichtigung finden:

- *„Eine Auswirkung des demographischen Wandels spiegelt sich in der Nachfrage nach speziellem Wohnraum wider. Wir begreifen das Potenzial der Innenstadt als Chance zur Schaffung attraktiver Wohnformen für unterschiedliche Lebensbereiche.“*
- *„Wir wollen die Stadt Lohr als Wohnstandort für Jung und Alt (Stadt für Generationen) stärken. Wir wollen deshalb familien- und seniorengerechte Strukturen weiter fördern [...]“*

Weiter verfügt die Stadt Lohr am Main über einen Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2022. Dieser schlägt im Bereich des Plangebietes des Vorhabenbezogenen aber keine konkreten Maßnahmen vor.

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) werden dahingehend berührt, dass das Überschwemmungsgebiet sowie die Hochwassergefahrenfläche des Mains das Plangebiet berühren. Dementsprechend liegt eine ca. 1.815 m² große Teilfläche des Geltungsbereiches im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains. In diesem Teilbereich wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage vorgesehen. Unter Beachtung des § 78 Abs. 2 WHG kann solch eine Anlage ausnahmsweise auch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet realisiert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich und zu beantragen. Dabei sind die Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG zu beachten. Auf die hierzu unter Kap. 2.4.1 vertiefend ausgeführten Angaben wird hingewiesen.

Weiter liegt der Geltungsbereich mit ca. 0,8 ha in der Hochwassergefahrenflächen HQ_{Extrem} des Mains. Für das HQ_{Extrem} wird nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes eine grobe Schätzung von 154,78 m ü. NN benannt. Für das HQ₁₀₀ wurde die Höhe von 153,34 m ü. NN beziffert. Das

Wasserwirtschaftsamt empfiehlt einen Sicherheitszuschlag von mind. 0,25 m über dem HQ₁₀₀ für die Höheneinstellung der Oberkante Fertigfußboden EG der Gebäude (= 153,59 m ü. NN). Die Höheneinstellung der Oberkante Fertigfußboden EG wird somit in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf mind. 153,59 ü. NN festgelegt.

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.21 Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Da es sich bei der Planung um die Nachverdichtung eines brachgefallenen, innerörtlichen Gärtnereistandes handelt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen und versiegelt. Gleichzeitig wurden Festsetzungen zur Gestaltung und Versiegelung der nicht überbauten Flächen getroffen. Im Bebauungsplan sind Grünflächen für geplanten Nutzungen vorgesehen. Der Belang einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird somit Rechnung getragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 1,08 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	10.760 m²	100,0 %
./ Urbanes Gebiet (MU) – G1, G2, G3, G4 und G5	5.831 m ²	54,2 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	3.616 m ²	33,6 %
./ Urbanes Gebiet (MU) – Freiflächenphotovoltaik	1.820 m ²	16,9 %
<i>davon innerhalb der Flächen für Nebenanlagen - PV</i>	1.265 m ²	11,8 %
./ Verkehrsflächen	1.473 m ²	13,7 %
./ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	206 m ²	1,9 %
./ Flächen für Versorgungsanlagen	82 m ²	0,8 %
./ Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze	447 m ²	4,1 %
./ Flächen für Nebenanlagen - Müll	56 m ²	0,5 %
./ Flächen für Nebenanlagen - Spielplatz	583 m ²	5,4 %
./ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	255 m ²	2,4 %
./ Fläche für Retentionsraumausgleich	7 m ²	0,1 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein weiterer Erwerb bzw. Tausch von Grundstücken notwendig. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 08.04.2024

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau