



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zum Vorentwurf vom 24.9.2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.37.02**
Projekt: **vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Maidbronn“**

Gemeinde:

Markt Rimpfing

Landkreis:

Würzburg

Vorhabensträger:

Markt Rimpfing

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	2
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	2
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4. ZIELE UND ZWECKE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	5
6.1. BEBAUUNG.....	5
6.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	5
6.3. VERKEHR	5
6.4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	6
6.5. GRÜNFLÄCHEN.....	6
6.6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	6
6.7. LÄRMBELASTUNG UND SCHALLSCHUTZ.....	6
6.8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	6
7. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN.....	6
8. KENNZEICHNUNGEN	7
9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	8
10.1. BODENORDNUNG	8
10.2. ERSCHLIEßUNG.....	8
10.3. VER- UND ENTSORGUNG	8
10.4. PLANUNGSRECHT	9
11. FLÄCHENBILANZ.....	9
12. ANLAGEN.....	10
12.1. GRÜNORDNUNGSPLAN	10
12.2. UMWELTBERICHT.....	10
13. ENTWURFSVERFASSER	10

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Im Gemeindeteil Maidbronn soll ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt angesiedelt werden, um die Versorgungsinfrastruktur der Gemeinde zu verbessern. Da die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes rund 1.050 m² beträgt, werden die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ und damit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund des Einwandes eines Nachbarn mussten die Regelungen zu Abstandsflächen geändert werden. Daher wurde am 24. September 2020 vom Marktgemeinderat Rimpar eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Maidbronn:

84 TF	84/3 TF	85 TF
??? TF, Wirtschaftsweg	413/1 TF, WÜ 8	

Die Grundstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

2.2. Beschreibung des Gebietes

Der Markt Rimpar liegt im Norden des Landkreises Würzburg, etwa acht Kilometer von der kreisfreien Stadt Würzburg entfernt. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe von 250 Metern über NN (katholische Kirche). Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Rimpar, dem Pfarrdorf Gramschatz und dem Kirchdorf Maidbronn.

Das Planungsgebiet liegt etwa 1,6 Kilometer südöstlich des Ortskerns von Rimpar am westlichen Ortsrand von Maidbronn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nordosten begrenzt vom Grundstück Flur-Nummer 83, im Südosten von landwirtschaftlichen Flächen und angrenzender Bebauung, im Südwesten von der Adam-Bausenwein-Straße und im Nordwesten von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Gelände fällt von einer Höhe von rund 245 Metern über NN im Westen bzw. 246 Metern über NN im Süden auf eine Höhe von 242 Metern über NN im Norden bzw. 241 Metern über NN im Osten.

Würzburg liegt im Bereich der Mainfränkischen Platten (13). Naturräumlich grenzen im Raum Würzburg die Marktheidenfelder Platte (132) im Westen, die Wern-Lauer-Platte (135) im Norden, die Gäuplatten im Maindreieck (134) im Osten sowie das Mittlere Maintal (133) im Süden aneinander.

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Oberen Muschelkalks, der sich aus Kalk-, Mergel- und Tonsteinen zusammensetzt.

Altlasten sind im Planungsgebiet gemäß dem Altlastenkataster ABuDIS aktuell nicht bekannt. Treten bei den Bauarbeiten jedoch organoleptische Auffälligkeiten im Erdreich auf, sind die zuständigen Behörden am Landratsamt Würzburg zu informieren.

Abgeschobener Oberboden sollte den heimischen Landwirten zur Verfügung gestellt werden.

Das Bergamt Nordbayern weist darauf hin, dass im Bereich von Maidbronn alter, risslich nicht bekannter Kalksteinabbau umging. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Rimpar ist das Planungsgebiet als Sonderbaufläche dargestellt.

Nachbargemeinden sind die Gemeinden Unterpleichfeld, Estenfeld, Veitshöchheim und Güntersleben, alle Landkreis Würzburg, sowie die kreisfreie Stadt Würzburg.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan Würzburg (2) ist Rimpar als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich Würzburg eingestuft. Die Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich Würzburg sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre zentralörtlichen Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs voll und dauerhaft erfüllen können. Im Siedlungsschwerpunkt Rimpar ist insbesondere eine Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Arbeitsplatzzentralität anzustreben.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) liegt das Gebiet um Rimpar im Verdichtungsraum.

Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

4. Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für den Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m². Es dürfen Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Sortimente anderer Warenbranchen angeboten werden.

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt wird zu diesem Vorhaben Folgendes ausgeführt:

„In der Gemeinde Rimpar existieren bereits zwei große Einzelhandelsmärkte, zwei Bäckereien, zwei Metzger und ein Getränkefachmarkt. In räumlich engem Zusammenhang mit ebenso umfassendem Sortiment besteht insbesondere der REWE-Markt in einer Entfernung von etwa 300 Metern Luftlinie (knapp 900 Straßenmeter). Ein NORMA-Markt besteht am anderen Ende des Ortes in einer Entfernung von 1,5 Kilometer. Qualitativ ist das neue Angebotssortiment in der Schnittmenge des REWE-Marktes und des NORMA-Marktes einzuordnen.

Weitere, funktional bedeutsame Angebotsstandorte befinden sich in den Nachbargemeinden. Zu berücksichtigen ist, dass ein Großteil der ortsansässigen Haushalte seine Einkäufe unter Nutzung des motorisierten Individualverkehrs, vor allem mit dem Pkw, erledigt und dabei auch Angebotsstandorte außerhalb der eigenen Gemeinde frequiert. Aufgrund der starken Pendlerverflechtungen in das Oberzentrum Würzburg findet die Versorgung der ortsansässigen Haushalte mit Gütern des täglichen Bedarfs häufig im Zuge der Berufspendlerverkehre statt. Somit fließt ein Teil der lokal vorhandenen Kaufkraftpotenziale regelhaft an verkehrsgünstig gelegene Angebotsstandorte mit großen Grundversorgungssortimenten entlang der Pendelstrecken ab. Neben den mobilen Kunden gibt es jedoch auch relativ immobile Menschen ohne Zugang zum Individualverkehr. Diese sind auf ein hinreichendes, wohnstandortnahes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs angewiesen und versorgen sich lokal.

Der regionale Markt im Bereich des Einzelhandels mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zu einem großen Teil konsolidiert. Angesichts der demographischen Entwicklung ist auf absehbare Zeit keine relevante Steigerung der regionalen Nachfrage in den betreffenden Einzelhandelssegmenten zu erwarten. Insgesamt steht dem oben dargelegten regionalen Nachfragepotenzial ein relativ adäquates Angebot im Gemeindegebiet gegenüber. Den Ortsteil Maidbronn betreffend deckt dieses allerdings nicht ganz die Nachfrage lokal ansässiger Kunden ab, die über keinen Zugang zum Individualverkehr verfügen, da sich in diesem Ortsteil bislang kein Einzelhändler mit entsprechendem Angebot niedergelassen hat.

Aufgrund der relativ konsolidierten Marktsituation im Gesamtgemeindegebiet ergibt sich mit Hinzukommen der neuen Verkaufsflächen eventuell ein leichter regionaler Angebotsüberhang, der einen Verdrängungswettbewerb zwischen den Anbietern nach sich zieht. Dies ist Teil marktwirtschaftlicher Dynamik und per se nicht zu beanstanden. Durch die örtliche Nähe ist für den REWE-Markt aber ein regionaler Verdrängungswettbewerb zu erwarten, da für diesen Markt ein Kaufkraftabfluss bevorsteht. Allerdings ist es genauso möglich, dass bei einer Gemeinde solcher Größe mit der entsprechenden Anbindung an Umlandgemeinden ein ausreichendes Marktpotenzial für einen weiteren Markt gegeben sein kann, da eben insbesondere der Ortsteil Maidbronn nun von einem solchen Vorhaben profitieren würde.

5. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit zugehörigen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie Flächen für die Eingrünung ausgewiesen. Der Standort kann als städtebaulich integriert angesehen werden; nach Süden und Osten grenzen Siedlungsgebiete an.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde mit einem Bevölkerungsanstieg von 6.884 im Jahr 1970 auf 7.653 im Jahr 2019 (entspricht einer Zunahme von fast 800 Einwohnern seit 1970) ist ein Verbrauchermarkt mit breitem Sortiment und einer attraktiven Präsentation der Waren für die Grundversorgung der Bevölkerung unerlässlich.

Die Regierung von Unterfranken führt in ihrer Stellungnahme vom 5. März 2018 aus, dass die geplante Lage des Marktes als städtebaulich integriert im Sinne von Ziel 5.3.2. des LEP 1018 bewertet wird. Die Verkaufsfläche liegt im zulässigen Bereich gemäß Ziel 5.3.1. des LEP 2018. Die Einzelhandelsfestlegungen des LEP 2018 sowie des Regionalplans Würzburg (RP 2) stehen den Bauleitplanungen nicht entgegen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Bebauung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Sondergebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Geschossfläche
Grundfläche
Gebäudeoberkante
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen
 - 2.4. Örtliche Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsflächen.
3. **Weitergehende Festsetzungen:**
 - 3.1. private Grünflächen
 - 3.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 3.3. Gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen von 1 H, mindestens jedoch drei Meter einzuhalten.

6.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

6.3. Verkehr

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die Adam-Bausenwein-Straße (Kreisstraße WÜ 8). Im Bereich der Zufahrt zum Markt wird die Kreisstraße aufgeweitet, die bestehende Bushaltestelle mit Bushäuschen vorher in Richtung Maidbronn versetzt. Der jetzige Fußgängerüberweg in Höhe des Anwesens Adam-Bausenwein-Straße 4 wird von dem Vorhaben nicht berührt und bleibt lagemäßig an seinem jetzigen Standort erhalten.

Eine relevante Steigerung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, da zum einen Einkaufsfahrten von Maidbronnern nach Rimpar oder nach Estenfeld weniger werden, zum anderen mit der geplanten Ortsumfahrung Rimpar, mit der diese Planung abgestimmt ist, eine allgemeine Entspannung der Verkehrssituation eintreten wird.

Die Verkehrszahlen der Kreisstraße liegen nach der Zählung 2015 bei 6.602 Fahrzeugen in 24 Stunden, davon 159 Fahrzeuge des Schwerverkehrs.

Zwischen dem Staatlichen Bauamt, der Verkehrsbehörde beim Landratsamt Würzburg, dem Markt Rimpar und dem Investor wird eine Vereinbarung zur Erschließung des Marktes getroffen.

Der bisherige Erschließungsweg für die landwirtschaftlichen Flächen westlich des geplanten Marktes bleibt erhalten, bzw. wird neu angebunden. Es ist sichergestellt, dass diese Zufahrt auch während der Bauphase erhalten bleibt. Baustelleneinrichtung und Baumaterial werden auf den Flächen des künftigen Marktes gelagert, nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen.

6.4. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen.

6.5. Grünflächen

Gemäß den Planeintragungen wird das Gelände nach allen Seiten eingegrünt. Die Grünflächen werden angelegt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten; bei der Bepflanzung müssen eventuelle Sichtfelder beachtet und freigehalten werden.

6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine Gasversorgungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH ist in den Planunterlagen eingetragen.

6.7. Lärmbelastung und Schallschutz

Die nächstgelegenen Wohngebäude im Süden und Osten sind etwa 40 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Aufgrund dieser Entfernung kann nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen durch Geräuschemissionen oder Verkehrslärm, der diesem Sondergebiet zuzuordnen ist, hervorgerufen werden. Daher wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Bauherr des Lebensmittelmarktes mit dem Bauantrag oder den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung ein Schallschutzgutachten vorzulegen hat, aus dem hervorgeht, dass das Vorhaben mit der vorhandenen und nach Flächennutzungsplan und Bebauungsplan möglichen Umgebungsbebauung verträglich ist.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen, die sich in erster Linie auf Dächer und Werbeanlagen beziehen, wurden mit der Baubeschreibung des künftigen Hauptmieters abgestimmt.

7. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es für das Vorhaben alternative, das heißt in erster Linie geeignetere Standorte gibt. Sicherlich wären auch andere Standorte auf dem Gebiet des Marktes Rimpar für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet, jedoch sollten solche zentralörtlichen Einrichtungen an die bestehende Bebauung angebunden sein. Hier bietet sich eine Ansiedlung im Bereich des westlichen Ortsrandes von Maidbronn an, weil die Einrichtung sowohl vom Hauptort als auch von Maidbronn gut erreichbar ist. Zudem ist die Fläche über eine Kreisstraße gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen, ohne dass es zu zusätzlichem Verkehr durch Wohngebiete kommt. Die ausgewählten Flächen scheinen somit für das Vorhaben gut geeignet zu sein.

Als Alternativstandorte kommen generell nur Standorte mit guter Verkehrsanbindung in Frage, weil sonst bestehende Wohngebiete mit unerwünschtem Zusatzverkehr belastet würden. Somit kommen Standorte in folgenden Bereichen in Frage:

Bereich Austraße/Burggrumbacher Straße: Ansiedlung in Nachbarschaft zum bestehenden REWE-Markt. Allerdings beträgt die Entfernung zur Ortsmitte (Kirche) über einen Kilometer Luftlinie und eine Verbesserung der Versorgungssituation im Ortsteil Maidbronn fände nicht statt.

Bereich Gewerbegebiet Scheuerberg: Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ebenfalls rund einen Kilometer Luftlinie. Allerdings läge der Standort wesentlich näher am Ortsteil Maidbronn und würde hier die Versorgungssituation verbessern. Geeignete Flächen stehen aber nicht zur Verfügung bzw. müssten diese erst aufwändig erschlossen werden.

Bereich Estenfelder Straße: Am anderen Ende von Maidbronn wären ebenfalls geeignete Flächen vorhanden, durch welche die Versorgungssituation in Maidbronn verbessert werden könnte. Allerdings sind diese dann schon fast zwei Kilometer von der Ortsmitte Rimpar entfernt.

Bereich Niederhoferstraße: Ansiedlung bei ehemaligem Edeka-Markt. Die Entfernung zur Ortsmitte (Kirche) beträgt rund 500 Meter Luftlinie. Der Standort wäre für eine Ansiedlung gut geeignet, allerdings müssten geeignete Flächen erst beräumt werden, sofern überhaupt eine Zugriffsmöglichkeit auf die Flächen besteht. Eine Verbesserung der Versorgungssituation im Ortsteil Maidbronn fände nicht statt.

Bereich Günterslebener Straße: Ansiedlung am Ortsende Richtung Güntersleben. Die Entfernung zur Ortsmitte (Kirche) beträgt rund 900 Meter Luftlinie. Der Standort wäre grundsätzlich geeignet, eine Verbesserung der Versorgungssituation in Maidbronn wäre jedoch auch hier nicht gegeben.

8. Kennzeichnungen

Die 15-Meter-Bauverbotszone und die 30-Meter-Baubeschränkungszone, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, wurden gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz in den Planentwurf eingearbeitet.

Das Sondergebiet liegt außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bzw. der wassersensible Bereich der Pleichach reichen allerdings in die im Osten des Gebiets festgesetzte Grünfläche. Eine Geländeauffüllung in diesem Bereich ist nicht zulässig, um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Das Planungsgebiet ist teilweise als Biotopfläche kartiert (Obstwiese). Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der FABION GbR vom 24. Januar 2019, geändert am 17. Juni 2019, durchzuführen. Das Gutachten ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden verschmolzen.

10.2. Erschließung

Die notwendigen Erschließungsarbeiten für die Zufahrt werden im Auftrag des Vorhabensträgers geplant, ausgeschrieben und durchgeführt. Die Kosten gehen zu Lasten des Investors. Zu den entstehenden Kosten wird zwischen dem Markt Rimpar und dem Vorhabensträger eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen. Die Erschließungsanlagen, die Teil der öffentlichen Erschließung sind, werden vom Markt Rimpar nach erfolgter Abnahme übernommen.

10.3. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird an die Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung des Marktes Rimpar angeschlossen, der das Gebiet mit innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlegter und gegebenenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise neu zu verlegender Leitungen ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Markt Rimpar wird durch eigene Brunnen und einen Anschluss an den Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM) mit Trinkwasser versorgt. Es sind keine quantitativen und qualitativen Probleme bekannt. Der Anschluss des Gebiets an das Ortsnetz ist mit der FWM abzustimmen.

Eine ausreichende Anzahl von Hydranten wird den Feuerschutz gewährleisten. Es sind Überflurhydranten zu erstellen. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten (Stichleitung) sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder vorgesehenen Wasserschutzgebieten.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Würzburg AG.

Der Markt Rimpar ist an das Erdgas-Versorgungsnetz angebunden.

In der Adam-Bausenwein-Straße verlaufen Gasversorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzzonenbereich von einem Meter beiderseits der Leitungssachse. Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Bei Bauarbeiten kann es zu Näherungen und Kreuzungen der vorhandenen Versorgungsleitungen kommen. Zwei Wochen vor Beginn von Bauarbeiten ist Kontakt mit dem Netzcenter Marktheidenfeld aufzunehmen. Bei Sach-, Personen und Vermögensschäden, die auch gegenüber Dritten bei Nichtbeachtung der notwendigen Sicherheitsbedingungen entstehen, übernimmt das Bayernwerk keine Haftung.

Das Gebiet wird durch die zuständige Telefonbaufirma an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Im und am Rand des Planungsgebiets befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Auf diese ist Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Sollten vorhandene Telekommunikationslinien durch Änderungen an Verkehrswegen beeinträchtigt werden, müssen die gesamten Kosten für Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vom Vorhabenträger übernommen werden.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem durch bestehende und neu zu erstellende Kanalleitungen.

Schmutzwasser wird dem gemeindlichen Kanalnetz und der Zentralkläranlage Würzburg zugeführt. Es ist sicherzustellen, dass das weiterlaufende Kanalnetz mit seinen Sonderbauwerken ausreichend leistungsfähig ist, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen wird soweit als möglich auf dem Grundstück versickert. Das restliche Niederschlagswasser wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben vorbehandelt und gepuffert in die Pleichach eingeleitet. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren sind durchzuführen.

Durch das einzuleitende Niederschlagswasser darf es zu keiner Verschlechterung der Gewässergüte kommen. Es ist daher zu verhindern, dass wassergefährdende Stoffe in das Fließgewässer eindringen. Eingriffe an und im Gewässer, welche zu Trübungen des Gewässers führen könnten, dürfen nur in der Zeit zwischen 15. Juni und 30. September durchgeführt werden.

Die Anlage von Zisternen zur Bewässerung der Außenanlagen wird empfohlen.

Die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA-Merkblatts M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die im Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen.

Die Beseitigung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen erfolgt durch den Landkreis Würzburg. Gewerbe- und Sonderabfälle sowie Wertstoffe und biologisch verwertbare Abfälle werden getrennt gesammelt und entsorgt. Bereiche zur Mülllagerung auf dem Gelände sind einzuhausen.

10.4. Planungsrecht

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

11. Flächenbilanz

Sondergebiet:	4.490 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	1.430 m ²
private Grünfläche:	660 m ²
Summe:	6.580 m ²

12. Anlagen

12.1. Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ beinhaltet einen Grünordnungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan). Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Planungsgebiet gemäß den Planeintragungen einzugrünen ist.

Alle Bäume sind als Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Ballen mit einer Mindesthöhe von 250-300 cm zu pflanzen. Alle Sträucher sind als mindestens zweimal verpflanzte Heister ohne Ballen mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Bei Flächenbepflanzungen ist für Bäume eine Pflanzfläche von jeweils einem Quadratmeter festgesetzt, für Sträucher von 0,5 m² (70 x 70 cm). Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der FABION GbR vom 24. Januar 2019, geändert am 17. Juni 2019, anzuwenden. Das Gutachten ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

12.2. Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung der FABION GbR vom 24. Januar 2019, geändert am 17. Juni 2019, ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

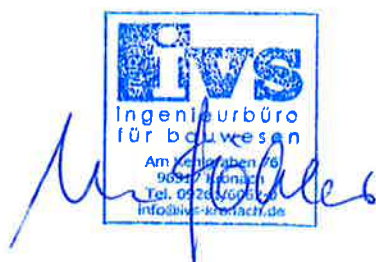
13. Entwurfsverfasser

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 24. September 2020
Aufgestellt: Kronach, im September 2020