

GEROLZHOFEN

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 40/101 FÜR DAS GEBIET
"ALITZHEIMER STRASSE SÜD"
GEROLZHOFEN**

Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB;
Bebauungsplan der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

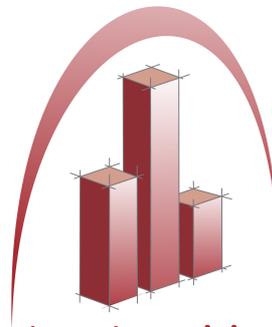
gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf

Aufgestellt: 07.05.2018 / **Geändert: 04.02.2019**

Aufstellungsbeschluss vom: 26.02.2018
Billigungsbeschluss vom: **04.02.2019**
Satzungsbeschluss vom:

Stadt Gerolzhofen, Stadtteil Gerolzhofen
Landkreis Schweinfurt
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Stadt Gerolzhofen
vertreten durch
1. Bürgermeister Th. Wozniak
Brunnengasse 5
97447 Gerolzhofen

Tel.: 09382 / 607-0
Fax: 09382 / 607-50

.....
Thorsten Wozniak
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09735 / 89493-0


.....
Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES	3
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2 Planungsauftrag	4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	5
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich).....	7
1.6 Luftbildausschnitt	7
1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
1.7.1 Städtebau	8
1.7.2 Art der baulichen Nutzung	8
1.7.3 Maß der baulichen Nutzung	9
1.7.4 Bauweise, Baugrenzen	10
1.7.5 Werbeanlagen.....	10
1.7.6 Eingrünung.....	11
1.7.7 Erschließung	11
1.8 Bodenordnende Maßnahmen	12
1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB	12
2 GRÜNORDNUNG	13
2.1 Leitbild der Grünordnung	13
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	13
2.2.1 Pflanzgebote.....	14
2.2.2 Erhaltungsgebot / Artenschutz	14
3 HINWEISE	14
3.1 Wasserwirtschaftliche Belange	14
3.2 Straßenrechtliche Belange	14
3.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	15
3.3.1 Lärmvorbelastung	15
3.3.2 Lärmemissionen.....	15
3.3.3 Lichtimmissionen	16
4 EINGRIFFSREGELUNG	16
5 ARTENSCHUTZ	16
6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG	17
6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	17

Anlage: 5. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

(rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Fassung vom 07.05.2018)



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Der Nahversorger NORMA betreibt an der Alitzheimer Straße 7 in Gerolzhofen bereits seit Jahren einen Lebensmittelmarkt. Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist der vorgesehene Teilabbruch sowie die Erweiterung des bestehenden Filialgebäudes, auf der Basis eines moderneren Filialkonzeptes. Der Betreiber plant in diesem Zuge die Verkaufsfläche am Standort Gerolzhofen von derzeit ca. 800 m² auf 1.000 m² zu vergrößern. Desweiteren ist eine Neuordnung der Kundenparkflächen im Außenbereich vorgesehen.

Das Vorhabengrundstück Fl.Nr. 1973/3 der Gemarkung Gerolzhofen, liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des am 14.11.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet „Alitzheimer Straße Süd“. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Planvorhabens aktuell ein *beschränktes Industriegebiet (GI/b) nach § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO*¹ fest. Bei dem geplanten Neubau handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung um einen *großflächigen Einzelhandelsbetrieb*, der gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, außer in Kerngebieten, nur in einem eigens hierfür festgesetzten *Sondergebiet* zulässig ist.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist aus diesen Gründen die *1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet Alitzheimer Straße Süd* der Stadt Gerolzhofen erforderlich. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Betriebsgrundstück Fl.Nr. 1973/3 (Gemarkung Gerolzhofen), mit einer Fläche von ca. 4.600 m². Die gesamte Grundstücksfläche wird als *„Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe“* gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich werden auf der Basis von aktuell bereits bestehenden Nutzungsvereinbarungen, zur dinglichen Sicherung des Lieferverkehrs sowie einen Teil des Parkverkehrs, zusammen ca. 795 m² große Teilflächen der Nachbargrundstücke Fl.Nr. 1973/1 und 1973/2 (= GI/b) in den Änderungsbereich einbezogen und mit einem Wegerecht belastet.

Desweiteren wird der Bebauungsplangeltungsbereich vom durch die Stadt Gerolzhofen geplanten Radwegbau entlang der Alitzheimer Straße (St 2272) tangiert. Zur Gewährleistung des benötigten 3 m-Raumprofils für den Radweg, wird entlang der Staatsstraße vom NORMA-Grundstück ein zwischen ca. 0,20 m - 1,30 m breiter Streifen beansprucht. Der anliegende Fahrbahnrand der Staatsstraße wurde als hierfür maßgebliche Raumkante durch eine digitale Vermessung erfasst. Das schriftliche Einverständnis des Grundstückseigentümers sowie des Grundstückserwerbers zur Errichtung des Radweges sowie die Bereitschaft zur Veräußerung der benötigten Teilfläche, liegt der Stadt Gerolzhofen vor. Neben dem dafür benötigten Grundstücksteil Fl.Nr. 1973/3, werden für den Radweg die von der geplanten Radwegtrasse überplanten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1995 (Alitzheimer Straße) und 1974 (Dr.-Georg-Schäfer-Straße) in den vorliegenden Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Damit werden die bauleitplanerisch mit der geplanten Einzelhandelsnutzung korrespondierenden Belange der Radwegeplanung gewürdigt.

¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), 1. Abschnitt – Art der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017



Der räumliche **Änderungsumgriff** des Bebauungsplanes, beinhaltet somit eine Gesamtfläche von **ca. 5.565 m²**. Der restliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Alitzheimer Straße Süd“ bleibt von den Änderungen unberührt.

Die Bauleitplanung erfüllt die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Das Änderungsverfahren wird im *beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB²* durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gerolzhofen wird formell im Zuge der Berichtigung angepasst.

1.2 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Stadt Gerolzhofen hat am 26.02.2018 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet „Alitzheimer Straße Süd“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung beschlossen.

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 07.05.2018 wurde der Planentwurf vom Stadtrat Gerolzhofen anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei der geplanten Vergrößerung des Nahversorgungsmarktes, handelt es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme in einem begrenzten Rahmen, im Bereich von bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen an der Alitzheimer Straße. Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Infrastruktur Rechnung getragen.

Gemäß § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren angewandt (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da durch das Planvorhaben eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung³ oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, **oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.**

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Flächennutzungsplan

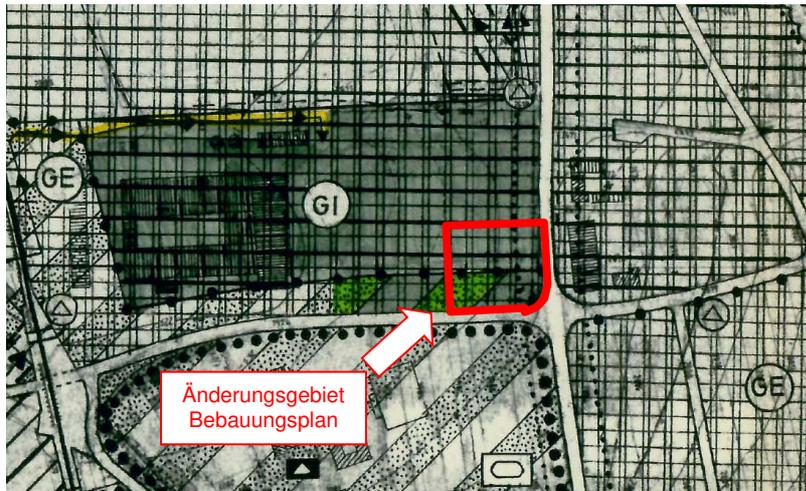
Für die angestrebte Nutzungsart des Grundstückes, ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Festsetzung von „*Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe*“ erforderlich. Im städtischen Flächennutzungsplan ist In-

² Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017

³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017



dustriegebiet (GI) dargestellt.



Planauszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gerolzhofen, unmaßstäblich⁴

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

Angesichts der Bestandssituation werden mit dem Vorhaben die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung an der Alitzheimer Straße nicht beeinträchtigt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, wird der städtische Flächennutzungsplan formlos durch Berichtigung (5. Änderung) angepasst (sh. Anhang).

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe:	ca. 5.565 m ²
Lage:	im Gewerbegebiet „Alitzheimer Straße Süd“ in Gerolzhofen, im Kreuzungsbereich Alitzheimer Straße / Dr.-Georg-Schäfer-Straße / Friedrich-List-Straße, Mittlere Geländehöhe 227,50 m ü. NN
Gemarkung:	Gerolzhofen
Grundstücke:	Fl.Nr. 1973/3, Teilflächen Fl.Nr. 1973/1, 1973/2, 1974 und 1995
Bestehende Nutzung:	beschränktes Industriegebiet (GI/b); Betriebsgrundstück Norma-Lebensmittelmart; Filialgebäude mit Technik-, Lager- und Sozialräumen, Parkplätze für Besucher und Angestellte mit zugehörigen Fahrgassen, randlich sowie innenliegend Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand; Zufahrten bzw. Nutzflächen der Betriebsgrundstücke einer Veranstaltungshalle und eines Fachhandels (Takatuka-Kinderland mit zugeordneter Gastronomie und Bettenlager/Getränkemarkt mit Bürogebäude); Straßenbankette, Gehweg
Geplante Nutzung:	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO); vergrößerter Umbau des Filialgebäudes, Stellplätze, Fahrgas-

⁴ Quelle: Stadt Gerolzhofen



sen, Werbeanlagen, bepflanzte Grünflächen, **städtischer Radweg**

Das Vorhabengrundstück ist mit dem NORMA-Bestandsmarkt bebaut. Im südlich und östlich vorgelagerten Freibereich finden sich die Kundenparkflächen mit den zugehörigen Fahrgassen, sowie randlich die bepflanzten Grünflächen. Die von den **westlich und nördlich angrenzenden** Nachbargrundstücken einbezogenen Flächen, werden von befestigten Zufahrten und Vorplätzen gebildet, über die bisher bereits der Lieferverkehr sowie ein Teil des Kundenverkehrs für den NORMA-Markt abgewickelt werden. **Am Ostrand wird der Bankettstreifen entlang der St 2272 und ein Teil des Gehweges der Dr.-Georg-Schäfer-Straße überplant.**

Für den von der vorliegenden Änderung betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet „Alitzheimer Straße Süd“, sind infolge der veränderten Nutzungsanforderungen, Änderungen bzw. Neuregelungen insbesondere bezüglich

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen
 - Gebäudegestalt, Werbeanlagen
 - Anbauverbote
 - Wegerechte
 - **Verkehrsflächen**
- erforderlich.

Der Planentwurf für das vorliegende Änderungsteilgebiet des Bebauungsplanes, wurde auf die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) übertragen.

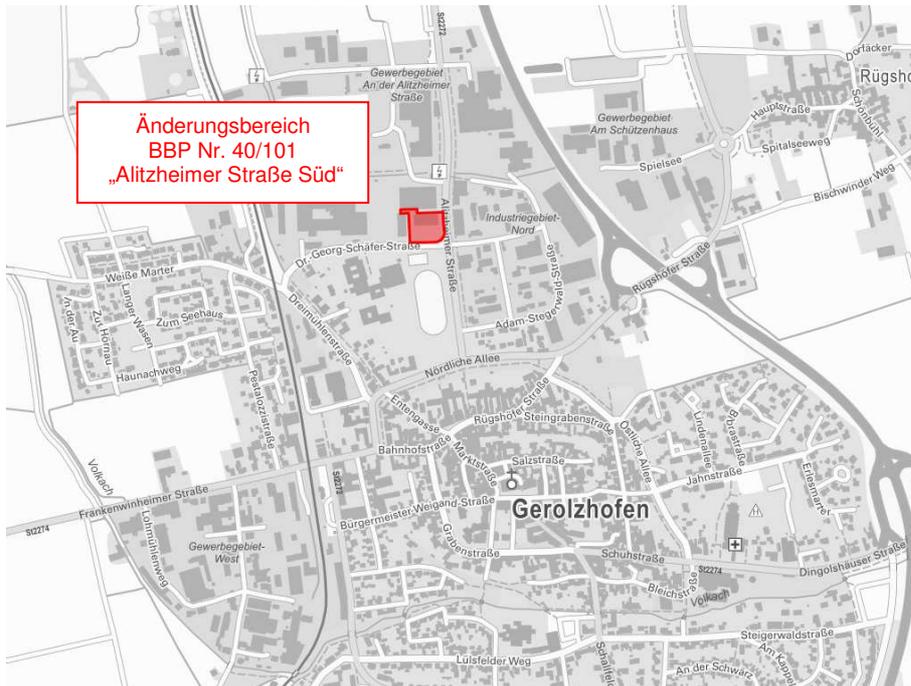


Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 40/101 für das Gebiet „Alitzheimer Straße Süd“, vom 20.10.2003, unmaßstäblich⁵

⁵ Quelle: Stadt Gerolzhofen



1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte⁶

1.6 Luftbildausschnitt



Luftbild mit Parzellarkarte⁷

⁶ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

⁷ Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



1.7 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.7.1 Städtebau

Die Landesplanung weist Gerolzhofen als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum aus. Mittelzentren haben die Grundversorgungsfunktion für ihren Nahbereich in besonderem Maße zu erfüllen. Sie haben im Vergleich mit den zentralen Orten niedrigerer Stufen, ein in Quantität und Qualität gesteigertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen auf wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Gebiet (gehobener Bedarf) bereitzustellen und sind in der Regel bedeutende Einzelhandelsstandorte.

Der Stadtrat der Stadt Gerolzhofen hat sich deshalb dazu entschieden, sich das Expansionsvorhaben des örtlichen Lebensmitteldiscounters zu eigen zu machen. Zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung seiner Einwohner mit den Gütern des täglichen Bedarfes, wird die vorliegende Bauleitplanung durchgeführt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Durch die geplante Erweiterung des NORMA-Marktes entsteht in dem bereits durch Einzelhandelsnutzung vorgeprägten Bereich nördlich der Ludwig-Derleth-Realschule, ein Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken kann). Damit sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch die Einzelhandelsziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern⁸ (LEP 2013) zu beachten.

Im Zuge einer entsprechenden Vorprüfung des Vorhabens durch die Höhere Landesplanungsbehörde im Jahr 2014, wurde die Erweiterung des NORMA-Marktes mit einer damals geplanten Verkaufsflächengröße von rd. 1.130 m² nicht beanstandet.

Die Regional- und Landesplanungsstellen wurden an der Bauleitplanung beteiligt, sodass im Rahmen des Verfahrens die raumordnerischen Belange des Einzelhandels und deren Berücksichtigung einer weiteren bzw. vertiefenden Prüfung unterzogen wurden.

Dabei wurde der Standort „angesichts der südlichen Wohnbebauung mit wesentlichen Wohnanteilen und der naheliegenden Bushaltestelle „Schulzentrum“ als integriert im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP eingestuft“. Das Vorhaben wurde bezüglich der Einzelhandelsziele und den sonstigen Festlegungen des LEP und des Regionalplanes Main-Rhön positiv bewertet, Einwände wurde nicht erhoben.

1.7.2 Art der baulichen Nutzung

Großflächiger Einzelhandel

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vorgeesehen ist ein Teilabbruch und der Anbau eines etwa 6 m breiten Gebäudeteiles im Bereich der bisherigen Südfassade sowie die Neuordnung der Kundenparkflächen auf insgesamt ca. 0,460 ha Gesamtfläche, in einem Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet „Alitzheimer Straße Süd“.

Die zulässige Verkaufsfläche wird durch textliche Festsetzung auf max. 1.200 m² begrenzt. Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Discounters liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie den üblichen Randsortimenten. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar.

⁸ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, Teilfortschreibung vom 21. Februar 2018



Folgende Nutzungen werden zugelassen:

- Lebensmitteldiscountmarkt zum Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln sowie üblichen Randsortimenten, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
- ein Backshop mit einer Grundfläche von max. 90 m²,
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze

Zum Schutz der benachbarten Umgebung (südlich Schulgelände, südöstlich GE-Gebiet mit Wohnungen), wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden für den vorliegenden Änderungsbereich übernommen. Danach sind innerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches nur Betriebe und Anlagen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von **höchstens** 65 dB(A) tags, und 55 dB(A) nachts zulässig.

1.7.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die zur Realisierung des vergrößerten Filialgebäudes benötigten Bauformen ermöglicht.

Im Sondergebiet wird die höchst mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Sondergebiete⁹ festgesetzt, um anlagen- bzw. nutzungsbedingt einen ausreichend bemessenen Gebäudegrundriss für eine Einzelhandelsnutzung, einschließlich der dafür erforderlichen Kundenstellplätze zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der beengten Bestandssituation, in Verbindung mit den Baubeschränkungen innerhalb der anbaufreien Zone entlang der Staatsstraße St 2272 (Alitzheimer Straße), wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten für zulässig erklärt, um die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche soweit als möglich auszunutzen und den betriebsbedingten Platzbedarf zu sichern. Angesichts der vorherrschenden gewerblich/industriellen Nutzung im gesamten Planbereich, ist nicht damit zu rechnen, dass dadurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden bzw. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. **Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen notwendig.**

Auf der Basis des neuen Filialkonzeptes ist vom Betreiber vorgesehen, den Bestandsmarkt in Richtung Süden zu erweitern. Im Anbaubereich soll durch die Bebauungsplanfestsetzungen die Errichtung eines I-geschossigen Gebäudeteiles ermöglicht werden, welches in Flachdachbauweise in den Gebäudekomplex integriert wird. Um das Gebäude vertikal zu begrenzen, wurde eine Bauhöhe von max. 7,50 m, bezogen auf die Oberkante der Dr.-Georg-Schäfer-Straße, festgesetzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO¹⁰, wird eine Mindestdiefe des seitlichen Grenzabstandes von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung oder Einschränkungen für Nebenanlagen auf den Nachbargrundstücken sind dadurch nicht zu erwarten. **Die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen bezüglich der Brandschutzanforderungen**

⁹ Vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO, Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

¹⁰ Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018



können eingehalten werden. Die allgemeinen Anforderungen zur Gewährleistung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden durch diese Festsetzung ebenso nicht beschränkt.

1.7.4 Bauweise, Baugrenzen

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung). Somit wird die für die vorgesehene Nutzung notwendige Gebäudelänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Die bisher für das Plangrundstück festgesetzten Baugrenzen, werden soweit als möglich nach außen verlagert. Dies begründet sich in der zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.200 m², die ggf. im Rahmen von zukünftigen Erweiterungsmaßnahmen angestrebt werden soll. Durch die Anordnung der Baugrenze, als in sich geschlossenes Baufenster, wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht.

Innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Anbauverbotszone der St 2272, sind bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenze sowie Parkflächen und Werbeanlagen unzulässig.

Für die innerhalb der Anbauverbotszone gelegenen Baugrenzen ergibt sich folgender Sachverhalt:

Der Netto-Bestandsmarkt ragt mit seiner Ostfassade bereits um bis zu 5,60 m in die Anbauverbotszone hinein. Ebenso wurden beidseitig der Staatsstraße weitere Gebäude im etwa identischen Abstand zum Fahrbahnrand errichtet. Unter Zugrundelegung des Bestandes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, wurde deshalb für die neue Baugrenze die östliche Gebäudeflucht des Netto-Marktes aufgenommen und eine weitere Ausdehnung nach Süden ermöglicht. Ein Mindestabstand von 14,40 m zum Fahrbahnrand wird jedoch nicht überschritten.

Planungsalternativen, um die Überschreitung der Anbauverbotszone zu vermeiden, sind nicht realisierbar. Zur Aufrechterhaltung des Zulieferverkehrs auf die Nordseite des Gebäudes, müssen bereits jetzt die benachbarten Grundstücksflächen mitbenutzt werden (sh. Wegerecht innerhalb des Geltungsbereiches). Infolge der Neuausrichtung des Filialkonzeptes, wird das Bestandsgebäude, inklusive der Anlieferungsrampe, soweit als möglich erhalten, sodass dieses Erfordernis weiterhin besteht.

Vom Staatlichen Bauamt Schweinfurt als Straßenbaulastträger, wurde im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren hiermit Einverständnis bekundet.

1.7.5 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb der Baugrenzen Werbeanlagen am Gebäude sowie max. 1 freistehender Werbepylon zulässig. Die Werbeanlagen sind durch Festsetzung in ihrer Bauhöhe bis maximal Gebäudehöhe bzw. max. 8,50 m über Oberkante Dr.-Georg-Schäfer-Straße begrenzt (sh. Buchstabe B, Ziffer 6.7 der textlichen Festsetzungen).

Bei der Errichtung der Werbeanlagen, sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“¹¹ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung zu beachten.

¹¹ Quelle: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>



1.7.6 Eingrünung

Um eine ausreichende Begrünung des Vorhabenbereiches sicherzustellen, gelten weiterhin die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet „Alitzheimer Straße Süd“ vom 20.10.2003.

Zusätzlich gelten nachfolgende Regelungen, um eine ausreichende Durchgrünung des Areals zu gewährleisten. Dabei wurden auch naturschutzfachliche Aspekte berücksichtigt.

Im Bestand hat sich im Zuge der konkreten Grundstücksnutzung, eine optisch wertgebende Eingrünung entlang der Süd-, Nord- und Ostseite des Vorhabengrundstückes eingestellt. Ein vollständiger Erhalt dieser Grünstrukturen, vor allem an der Ostseite des Areals, ist aufgrund der Neuordnung im Außenbereich realistisch nicht möglich. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass in diesem Bereich die Errichtung eines Radweges entlang der Staatsstraße St 2272 vorgesehen ist. Für diesen wird vom derzeitigen NORMA-Grundstück Fl.Nr. 1973/3 ein unterschiedlich breiter Streifen beansprucht (bis zu ca. 1,30 m Breite). Ein vollständiger Erhalt des Gehölzbestandes an den Grundstückskanten ist deshalb nicht möglich. Dies betrifft jedoch vornehmlich die Strauchstrukturen. Die bestehenden Bäume an den Grundstücksrändern können dagegen vollständig erhalten werden. Für diese wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt (Details sh. Buchstabe B, Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen). Der eingemessene Baumbestand wurde schematisch im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Aus Artenschutzgründen darf der sonstige im Grundstücksbereich stockende Baum- und Strauchbestand, nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. gerodet werden.

Desweiteren erfolgt eine zusätzliche Festsetzung, wonach die vorhandenen Grünbestände im Grundstücksbereich bei der Neuordnung soweit als möglich zu erhalten sind (sh. Buchstabe B, Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen).

Insgesamt kann auf der Basis der grünordnerischen Festsetzungen für den Änderungsbereich davon ausgegangen werden, dass sich durch die Neubepflanzung des Areals und den teilweisen Erhalt der bestehenden Gehölze, grundsätzlich ein grünoptisch gut integrierter Einzelhandelsstandort ergeben wird, der dem bisherigen diesbezüglich nicht nachstehen wird.

1.7.7 Erschließung

Alle öffentlichen Erschließungsanlagen für das NORMA-Grundstück, sind vollständig vorhanden, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Zufahrt zum bestehenden NORMA-Markt befindet sich an der Südseite des Vorhabengrundstückes (Dr.-Georg-Schäfer-Straße) und bleibt unverändert erhalten. Die Anlieferung sowie ein untergeordneter Teil des Kundenparkverkehrs, geschieht über die Zufahrt des Nachbargrundstückes, ebenfalls von der Dr.-Georg-Schäfer-Straße aus. Die Zufahrtsbereiche wurden im Bebauungsplan dargestellt (vgl. Planzeichen Buchstabe B, Ziffer 4.3).

Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser wird aus den im öffentlichen Bereich vorhandenen Leitungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Überlandzentrale Lültsfeld, die Fernmeldekommunikation ist durch die Anlagen der Deutschen Telekom GmbH gewährleistet.



Für die abwassertechnische Entsorgung wurde ein Grundstücksanschluss an die städtischen Kanalleitungen errichtet.

Die Stadt Gerolzhofen plant entlang der Alitzheimer Straße (St 2272) die Errichtung eines straßenbegleitenden Radweges mit 3 m Breite. Im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung tangiert das Vorhaben das NORMA-Grundstück. Die geplante Radwegtrasse wird im vorliegenden Änderungsbebauungsplan als Öffentliche Verkehrsfläche – Radweg dargestellt (ca. 215 m²).

Gemäß Leitungsauskunft des Stromversorgungsunternehmens (ÜZ Lülsfeld), verläuft im Bereich der Radwegetrasse ein 20 KV-Kabel. Für die Grabarbeiten zur Errichtung des Radweges, ist rechtzeitig eine Leitungseinweisung durchzuführen. Die Sicherheitsbestimmungen sind einzuhalten.

Der NORMA-Markt wird aus nördlicher Richtung mit einem 1 kV-Kabel mit elektrischer Energie versorgt.

Beide Leitungstrassen wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt (vgl. Buchstabe C, Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen).

1.8 Bodenordnende Maßnahmen

Die beplanten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz bzw. in öffentlicher Hand.

Vom geplanten Radweg werden Grundstücksflächen des Privatgrundstückes Fl.Nr. 1973/3, Gemarkung Gerolzhofen (NORMA) beansprucht. Die derzeitigen und künftigen Grundstückseigentümer haben schriftlich Bereitschaft erklärt, die dafür benötigte Fläche an die Stadt Gerolzhofen zu veräußern. Die neuen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

Die derzeit bereits notwendige Benutzung der Nachbargrundstücke (Fl.Nr. 1973/1 und 1973/2, Gemarkung Gerolzhofen), wurde nach Angabe des Vorhabenträgers über privatrechtliche Vereinbarungen geregelt. Diese müssen für den Lieferverkehr aufrechterhalten werden. Zur dinglichen Sicherung werden die hierfür benötigten Teilflächen der Nachbargrundstücke, im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung mit einem Wegerecht belastet.

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

1.9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB

- 1) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauleitplanung
- 2) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauamt Technik
- 3) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
- 4) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
- 5) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
- 7) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 8) Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 9) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 10) Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbau



- 11) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
- 12) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 13) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- 14) Bayerischer Industrieverband Steine und Erden e.V., München
- 15) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
- 16) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 17) Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lülsfeld
- 18) PLEdoc GmbH, Essen
- 19) Zweckverband zur Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen
- 20) Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- 21) Benachbarte Kommunen: Gemeinde Sulzheim, Gemeinde Frankenwinheim, Gemeinde Lülsfeld, Markt Oberschwarzach, Gemeinde Dingolshausen

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf dem Vorhabengrundstück ein Mindestmaß an Durchgrünung des Areals zu gewährleisten. Bei der Grünordnungsplanung für den Verbrauchermarkt ist es unabdingbar, Eingrünungsmaßnahmen nur dort festzusetzen, wo dies den notwendigen funktionalen und betrieblichen Vorgängen nicht entgegenwirkt.

Zur inneren Durchgrünung des Vorhabengrundstückes wurden bereits im Bebauungsplan aus dem Jahr 2003, für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches eine Intensivierung der Begrünung festgesetzt. Auf dem von der vorliegenden Änderung betroffenen Vorhabengrundstück, wurde dies durch punktuelle Bepflanzung der Kundenparkplätze sowie den Aufbau einer Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern umgesetzt. Infolge der vorgesehenen Neuordnung der Kundenparkflächen sind Rodungsmaßnahmen im Parkplatzbereich unumgänglich.

Um eine adäquate Begrünung sicherzustellen, behalten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit. Diese sehen eine flächengebundene Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen vor, deren Standort im Grundstück frei wählbar ist. Entlang der Dr.-Georg-Schäfer-Straße ist die Pflanzdichte zu erhöhen (siehe oben).

Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung, dass die vorhandenen Gehölze soweit als möglich zu erhalten sind. **Für die wertgebenden Bäume an der Nord-, Ost- und Südgrenze wird ein verbindliches Erhaltungsgebot festgesetzt.**

Weitergehende Eingrünungs- oder Pflanzvorgaben erfolgen bewusst nicht, um die erforderlichen betrieblichen Vorgänge nicht unnötig zu beschränken.

In der Gesamtbetrachtung wird sich das Areal auf der Basis der Bebauungsplanfestsetzungen auch nach der Neugestaltung als gut begrünter Einzelhandelsstandort darstellen.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches



2.2.1 Pflanzgebote

- Pflanzung von mind. 3 standortheimischen Laubbäumen (Hochstämme) je 2.500 m² unbebauter Grundstücksfläche, an hierfür frei wählbaren Standorten im gesamten Grundstücksbereich;
- Intensivierung der Begrünung in einem 28,50 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Dr.-Georg-Schäfer-Straße, durch zusätzliche Pflanzung von mind. 3 weiteren standortheimischen Laubbäumen (Hochstämme) je 2.500 m² unbebauter Grundstücksfläche;

Für Neuanpflanzungen ist auf die Artenauswahlliste unter Ziffer 12.4 der Textfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 20.10.2003 zurückzugreifen.

2.2.2 Erhaltungsgebot / Artenschutz

- Erhalt von Einzelbäumen und Sträuchern an den Standorten, wo sie den betrieblichen Vorgängen nicht im Wege stehen.
- **Erhaltungsgebot für Einzelbäume an der Nord-, Ost- und Südgrenze des Sondergebietes (vgl. Plandarstellung).**
- **Rodungsbefristung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02.**

3 HINWEISE

3.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Vorhabengrundstück liegt südlich des Spitalseegrabens. Ein Überschwemmungsgebiet wurde hierfür nicht festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Eintritt von extremen Hochwassersituationen, Überflutungen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb besteht im derartigen Schadensfall grundsätzlich kein Ersatz- bzw. Haftungsanspruch gegenüber der Kommune oder den zuständigen Behörden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Schweinfurt oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Auf die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 20.10.2003 wird verwiesen (*Ziffer 4 „Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen“*).

3.2 Straßenrechtliche Belange

Entlang der Staatsstraße St 2272 (Alitzheimer Straße) gilt ein Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art, in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone). Werbeanlagen und Parkstände sind innerhalb der Anbauverbotszone ebenfalls unzulässig.

Aufgrund der begrenzten örtlichen Situation innerhalb des Vorhabengrundstückes, sowie angesichts des Gebäudebestandes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, soll jedoch in einem durch die Baugrenze gekennzeichneten, be-



grenzten Bereich die Errichtung von Gebäuden ausnahmsweise zugelassen werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die gemäß Art. 23 Abs. 3 BayStrWG¹² erforderliche Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Staatliches Bauamt Schweinfurt) zu dieser Ausnahmeregelung, **liegt durch die im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme vor. Aus Gründen der Billigkeit wurde der geplanten Verlängerung der Baugrenze, in gleicher Flucht zur bestehenden Bebauung, zugestimmt.**

Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße wurde im Bebauungsplan dargestellt (sh. Buchstabe B, Ziffer 6.6 des Bebauungsplanentwurfes).

Eine direkte Erschließung des Vorhabengrundstückes von der Staatsstraße aus ist nicht gestattet. Wie aus den Darstellungen des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, erfolgt die Zufahrt wie bisher über die Dr.-Georg-Schäfer-Straße. **Der notwendige Abstand zwischen Zufahrt und Staatsstraße von ≥ 30 m bis zum Ende der Eckausrundung der einmündenden Dr.-Georg-Schäfer-Straße, liegt vor.**

Die straßenrechtlichen Vereinbarungen für den die Staatsstraße begleitenden Radwegebau, werden zwischen der Stadt Gerolzhofen und dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt abgeschlossen.

3.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.3.1 Lärmvorbelastung

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2003, wurden flächenbezogene Schalleistungspegel von **höchstens** 65 dB(A) tags, und 55 dB(A) nachts festgesetzt. Damit ist eine für GI-Gebiete typische Nutzung tagsüber uneingeschränkt möglich. Zur Rücksichtnahme auf die benachbarte Umgebung (Schulgelände südlich, GE-Gebiet mit Wohnnutzung südöstlich), wurde der Nachtwert herabgesetzt, sodass in der Zeit zwischen 22 Uhr – 6 Uhr eine lärminensitive Nutzung auf ein verträgliches Maß beschränkt ist.

Die Lärmkontingentierung wurde auch für den vorliegenden Änderungsplan festgesetzt. Einschränkungen des üblichen Einzelhandelsbetriebes, einschließlich des Lieferverkehrs, ergeben sich daraus nicht. Öffnungszeiten nach 22 Uhr sind nicht geplant. Die Anlieferung erfolgt, wie bisher, auf der Nordseite des Netto-Marktgebäudes, sodass der Baukörper für eine nachhaltige Abschirmung relevanter Lärmbeeinträchtigungen in Richtung der zu schützenden Bereiche Sorge trägt.

Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente im Rahmen der Einzelhandelsnutzung, ist im Zuge der Baugenehmigung bzw. vor der Bauausführung vom Vorhabenträger zu erbringen.

Im Weiteren ist die Vorbelastung bei den unter nachfolgender Ziffer 3.3.2 prognostizierten Lärmemissionen entsprechend zu berücksichtigen.

3.3.2 Lärmemissionen

Gemäß der bei der Ermittlung von Schallemissionen von Parkplätzen, z.B. bei

¹² Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981, zuletzt geändert am 12. Juli 2017



Einkaufsmärkten, zu berücksichtigenden Bayer. Parkplatzlärmstudie¹³, sind beim Berechnungsansatz die Verkaufsflächen mit in Ansatz zu bringen. Die mit der vorliegenden Planung angedachte Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 200 m², führt somit zu einer Erhöhung der prognostizierten Schalleistung des Parkplatzes.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Plangebiet maximal zulässigen Schallemissionskontingente (sh. Ziffer 3.3.1), ist davon auszugehen, dass ein erhöhter Schallleistungspegel aus der Parkplatznutzung auch weiterhin unkritisch ist und somit ein lärmverträglicher Betrieb des Kundenparkplatzes möglich ist.

Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind nach aktuellem Sachstand nicht erforderlich. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente, muss über die Erstellung einer Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bauantrages geführt werden.

3.3.3 Lichtimmissionen

Im Planbereich werden aufgrund der Einzelhandelsnutzung Werbeanlagen zugelassen. Um eine nachteilige Lichteinwirkung auf die Nachbarschaft durch Leuchtwerbeanlagen zu mindern, sind bei deren Errichtung die einschlägigen Richtlinien zu beachten¹⁴.

4 EINGRIFFSREGELUNG

Der Bebauungsplan hat eine festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, von weniger als 20.000 m². Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig. Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.

Zudem ergibt sich aufgrund der Bestandsituation faktisch keine Mehrversiegelung im Grundstücksbereich.

5 ARTENSCHUTZ

Der kleinräumige Geltungsbereich ist auf nur 1 Grundstück sowie einen Teil der versiegelten Zufahrten und Außenbereiche von 2 Nachbargrundstücken, mitten im baulich verdichteten und durch gewerblich/industrielle Nutzungen geprägten Siedlungsraum der Stadt Gerolzhofen, begrenzt. Am Ostrand des Geltungsbereiches werden zusätzlich Straßenverkehrsflächen (Gehwege, Straßenbankette) überplant. Zudem weist der gesamte Bereich durch die vorhandene Nutzung bzw. den Verkehr bereits erhebliche Störungen auf. Im Planungsgebiet sind keine ge-

¹³ „Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ vom August 2007

¹⁴ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung



geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL¹⁵ bekannt bzw. können im stark frequentierten innerörtlichen Bereich und aufgrund der Bestandssituation, ausgeschlossen werden.

Für eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes geschützter Tier- oder Vogelarten ergeben sich somit keine Anhaltspunkte.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendigen Gehölzrodungsmaßnahmen wurden zur Berücksichtigung von § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹⁶, auf den Zeitraum außerhalb der Brut, Aufzucht und Mauser von Vogelarten begrenzt (01.10. – 28.02.).

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, mit nahezu identischer Einzelhandelsnutzung auf dem Vorhabengrundstück, sind negative Umweltauswirkungen durch die Verkaufsflächenerweiterung und die Neuordnung der Parkplatzanlagen nicht zu erwarten. Maßgebende bzw. negative Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter können nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Zum Thema Immissionsschutz und dessen materielle Anforderungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung, wird auf die vorstehenden Angaben hierzu verwiesen (sh. Ziffer 3.3).

6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18 UVPG, gilt beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² (Nr. 18.6.2), eine Allgemeine Vorprüfungspflicht, sofern dieser im bisherigen Außenbereich errichtet wird.

Da es sich beim Planvorhaben um einen Nachverdichtungsraum im Ortsbereich von Gerolzhofen handelt, ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

Anerkannt: Stadt Gerolzhofen
Thorsten Wozniak, 1. Bürgermeister

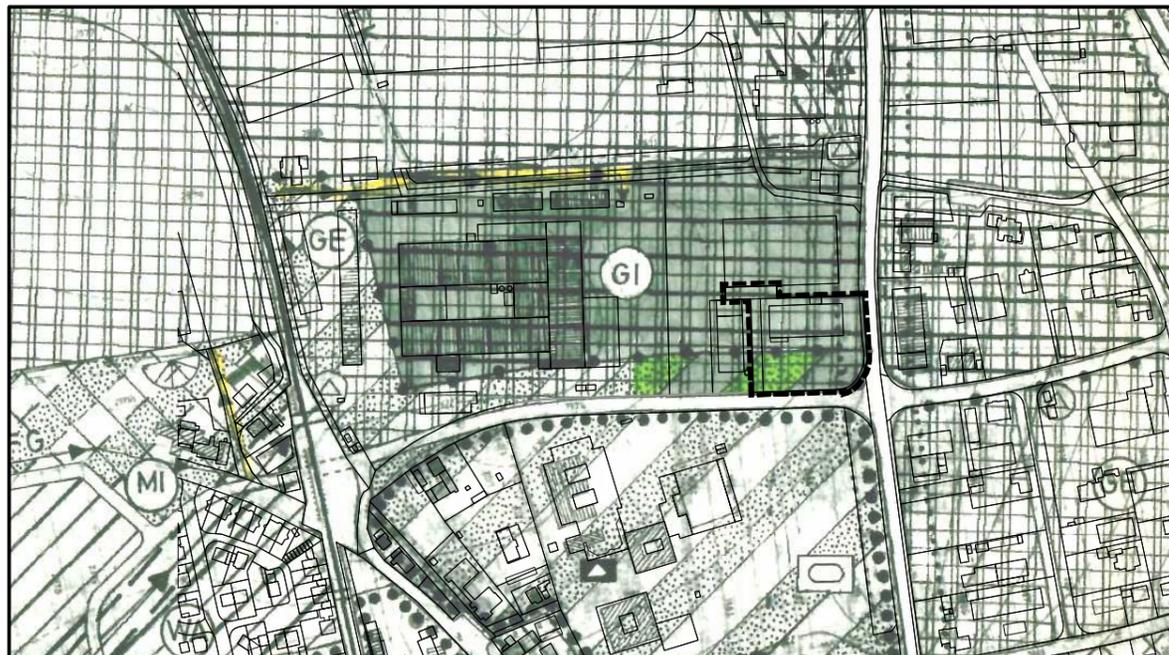
ANLAGE BEGRÜNDUNG:

Anlage: Planentwurf 5. Änderung (Berichtigung) Flächennutzungsplan

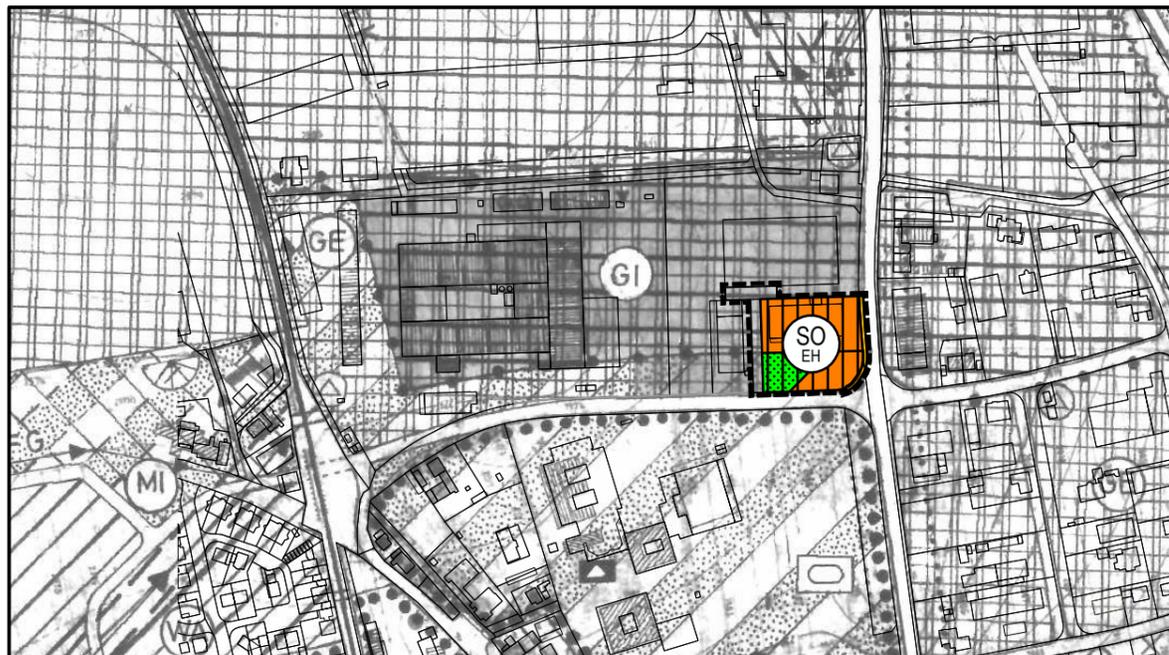
¹⁵ Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), i.d.F. vom 01.01.2007

¹⁶ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



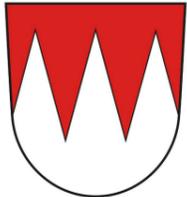
5. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

1.1		Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	1.2		durchgrüntes Sondergebiet
1.3		Industriegebiet	1.4		Verkehrsflächen
1.5		Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Aitzheimer Straße Süd"			

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK Januar 2018


GEROLZHOFEN

5. ÄNDERUNG (BERICHTIGUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GEROLZHOFEN

**IN VERBINDUNG MIT DER 1. ÄNDERUNG
 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40/101
 FÜR DAS GEBIET
 "ALITZHEIMER STRASSE SÜD"**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.02.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Aitzheimer Straße Süd" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

2. Die Stadt Gerolzhofen hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Aitzheimer Straße Süd", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen.

Gerolzhofen, den

.....
Thorsten Wozniak (1. Bürgermeister)

.....
(Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Gerolzhofen, den

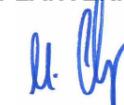
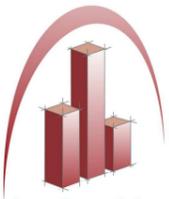
.....
Thorsten Wozniak (1. Bürgermeister)

.....
(Siegel)

Anlage zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/101 für das Gebiet "Aitzheimer Straße Süd"

Entwurf

PLANVERFASSER:

Bautechnik - Kirchner
 Planungsbüro für Bauwesen

Raitfeisenstraße 4 • 97714 Oerfenbach
 Tel. 09725 / 89493-0
 mail@bautechnik-kirchner.de
 www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 07.05.2018

Geändert: 04.02.2019

M. 1 / 5000