

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Hartmut Holl Dr.-Ing.
Architekt / Stadtplaner
Büro für Städtebau
Ludwigstr. 22 97070
Würzburg, fon: 41998-3

Markt Wildflecken

1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes
"Ehemalige Rhönkaserne" mit integrierter Grünordnung

M 1 : 1.000



aufgestellt: 09.08.2005
geändert 07.11.2006
28.02.2007

Dr. H. Holl

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen, die schwerpunktmäßig dem kurzfristigen Bedarf dienen, wie Lebensmittelläden, Drogerien oder Getränkehandel nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Ebenfalls unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal zugelassen werden. Zulässig ist je Betriebsgrundstück eine Wohneinheit bis maximal 120 qm Wohnfläche (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind für die einzelnen Teilbereiche des Gewerbegebietes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel je qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsanteile ist im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugshöhe für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die aktuelle Geländehöhe. Bei Pultdächern ist die Traufseite für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe maßgebend (§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

4. Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung der erforderlichen Versorgungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation hat unterirdisch und möglichst im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen.

5. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers sind zu sichern.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Private Freiflächen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Private Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen. Die eingezeichneten Baumstandorte sind Empfehlungen und können an die kleinräumigen Erfordernisse angepasst werden.

6.2 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Je angefangene 10 Stell- bzw. Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen ist an der Pflanzstelle eine Baumscheibe von mindestens 4 qm anzulegen und gegen Überfahren zu sichern.

6.3 Erhalt und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen Gehölzgruppen und Heckenzüge sind zu erhalten, naturnah zu pflegen und bei Abgang zu erneuern. Sofern sie im Rahmen von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind sie ortsnah zu ersetzen. Lücken sind durch Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen zu schließen und im Zuge der natürlichen Sukzession zu entwickeln.

Für alle Anpflanzgebote gilt, daß die Anpflanzungen artentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen sind. Die zu pflanzenden Arten sollten der beigefügten Liste entnommen werden. Die angegebenen Größen und Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

7. Flächen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit "WS" bezeichneten Flächen dienen der Entwicklung eines strukturreichen Waldsaumes. Sie sind zu einer Fläche mit Büschen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu entwickeln. Die forstliche Nutzung ist zurückzunehmen.

Die mit "FW" bezeichnete Fläche ist als Feuchtwald im Einzugsbereich der Quellen des Kapellenbrunnens zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Zuge einer forstlichen Nutzung sind standortgerechte Arten nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)

1. Gestaltung

1.1 Dächer

Für die Eindeckung der Dachflächen sind grelle, nicht materialeigene Farben nicht zulässig. Abweichungen können in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

1.2 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Diese Festsetzung ist nicht auf die Einfriedung von Lagerflächen anzuwenden, die sich direkt an Gebäude anschließen.

2. Abstandsflächen

Sofern durch die überbaubaren Grundstücksflächen nicht anders festgelegt, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Textliche Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalpflege

Gemäß § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, zu melden. Die Fundstelle ist dabei zunächst unverändert zu belassen.

2. Versiegelung

Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Drainpflaster mit einem Fugenanteil / offenporigen Anteil von mindestens 30 %.

3. Abwasserbeseitigung

Die Niederschlagswässer sind entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Wildflecken auf den anzuschließenden Grundstücken zu versickern, zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.

4. Altlasten

Auf Grund der Vornutzungen des Plangebietes durch die ehemalige Heeresmunitionsanstalt sowie durch die Kasernenutzung können Verunreinigungen oder auch einzelne Reste von Kampfmitteln im Untergrund nicht absolut ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu berücksichtigen.

5. Militärische Nutzungen

Der Markt Wildflecken wird als Garnisonsstandort nach wie vor durch die Bundeswehr genutzt. Mit Immissionen, insbesondere Lärm und Erschütterungen durch den Betrieb des Truppenübungsplatzes ist auch zukünftig zu rechnen.

6. Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine Festsetzung, sondern dient nur als Hinweis.

7. Versorgungsleitungen

Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich der oberirdischen Mittelspannungsleitung dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung sind der E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne zu übersenden.

8. Bisherige Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ehemalige Rhönkaserne" sind umfassend und ersetzen vollständig die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich.

Artenliste

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung

I. Wuchsklasse (10-25 m) als Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

II. Wuchsklasse (10-15 m) für Privatgrundstücke sowie für Waldsäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weissdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume für Stellplatzanlagen

Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher für Hecken und Abpflanzungen sowie für Waldsäume

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegründung und Zäune

Selbstklimmend

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus - verschiedene Sorten	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geissblatt
Polygonum aubertii	Knöterich

Bäume für Feuchtwaldbereiche

Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18/18-20 cm

Solitärsträucher, Stammbüsche 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm

Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm

Bodendeckende Gehölze 3-9 Stück pro m², 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe/Breite 20-30 cm

Zeichnerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Private Verkehrsfläche

F+R

Fuß- und Radweg



Sichtflächen



Baugrenze



Gewerbegebiet

GE

Gewerbegebiet

0,7

Grundflächenzahl

6,0

Baumassenzahl

a

abweichende Bauweise

o

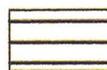
offene Bauweise

WH

maximale Wandhöhe

FH

maximale Firsthöhe



Flächen für Versorgungsanlagen



Wasser



Abwasser



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Wald



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

FW

Feuchtwald

WS

Waldsaum

G

Gehölzstreifen



Baumstandort (empfohlen)



Bahnanlagen

Zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze

z.B. 683/2

Flurnummer



Höhenlinie



bestehendes Gebäude



abzubrechendes Gebäude



Versorgungsleitung oberirdisch mit Schutzbereich



Versorgungsleitung unterirdisch

8.50

Maßangabe in Metern

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	o	Art der Nutzung	Bauweise
0,7	6,0	Maß der Nutzung (GRZ)	Maß der Nutzung (BMZ)
	WH 6,0 m FH 6,0 m		maximale Wandhöhe in Metern maximale Firsthöhe in Metern

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Marktes Wildflecken hat in seiner Sitzung am 09.08.2005 die Einleitung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 15.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Zu diesem Zweck konnte der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ in der Fassung vom 09.08.2005 in der Zeit vom 26.09.2005 bis 24.10.2005 im Rathaus des Marktes Wildflecken von jedermann eingesehen werden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ in der Fassung vom 09.08.2005 fand in der Zeit vom 14.09.2005 bis 17.10.2005 statt.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 07.11.2006, fand gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2006 bis zum 19.12.2006 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Wildflecken statt.

5. Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ in der Fassung vom 07.11.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 in der Zeit vom 20.11.2006 bis 19.12.2006 beteiligt.

6. Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 28.02.2007, fand gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in beschränkter und verkürzter Form in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 26.03.2007 zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Wildflecken statt.

7. Erneute Beteiligung der Behörden

Zum geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ in der Fassung vom 28.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB in beschränkter und verkürzter Form in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 26.03.2007 erneut beteiligt.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wildflecken hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ in der Fassung vom 28.02.2007 mit Beschluss des Marktmeinderates vom 10.04.2007 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wildflecken, den 4.05.2007

A. Schrenk

Alfred Schrenk, 1. Bürgermeister



9. Genehmigungsvermerk

Für die am 10.04.2007 vom Marktmeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung und Neufassung mit integrierter Grünordnung mit der Bezeichnung „Ehemalige Rhönkaserne“ wurde mit Schreiben vom 11.05.2007, eingegangen beim Landratsamt Bad Kissingen, am 11.05.2007, die Genehmigung des o. g. Bebauungsplanes beantragt. Die Genehmigung gilt gem. § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB als erteilt.

Bad Kissingen 20.08.2007
Landratsamt



Ausgefertigt:

Wildflecken, den 06.09.07

A. Schrenk
Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ wurde am 13.09.07 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

Wildflecken, den 13.09.07

A. Schrenk

Alfred Schrenk, 1. Bürgermeister



Markt Wildflecken

Landkreis Bad Kissingen

**1. Änderung und Neufassung
des Bebauungsplans
„Ehemalige Rhönkaserne“
mit integrierter Grünordnung**

Begründung

aufgestellt: 09.08.2005
geändert: 07.11.2006
geändert: 28.02.2007

Inhaltsverzeichnis:

1	Planungsrechtliche Situation	3
2	Übergeordnete Planungen	3
3.	Ziele der Bebauungsplanänderung	4
4.	Beschreibung des Planungsgebiets	4
5.	Planungskonzeption	7
6.	Begründung der Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise	8
6.4	Verkehrsflächen	9
6.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
6.7	Grünordnung	10
6.9	Wald	11
6.10	Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	11
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	12
7.1	Gestaltung	12
7.2	Abstandsflächen	12
8.	Städtebauliche Daten	12
9.	Natur- und Umweltschutz	13
9.1	Eingriff in Natur und Landschaft	13
9.2	Umweltprüfung	13
10.	Erschließung des Baugebietes	13
10.1	Verkehrerschließung	13
10.2	Ver- und Entsorgung	15
11.	Grundstücks- und Bodenverhältnisse	16
	Durchführung des Verfahrens	18

1 Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan „Ehemalige Rhön- kaserne“	<p>Der bestehende Bebauungsplan „Ehemalige Rhönkaserne“ des Marktes Wildflecken, rechtskräftig mit Aushang vom 04.11.1999, umfasst den westlichen Teil der früheren Rhön-Kaserne im Ortsteil Oberwildflecken, der von der Bundeswehr 1995 aufgelassen wurde. Er regelt die Nachnutzung des bis dahin nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegenden Bereiches. Festgesetzt ist in diesem Bebauungsplan die großflächige Nutzung als Industriegebiet (GI), wobei die Nutzung in die angrenzenden Wald- und Hangbereiche ausgedehnt wurde. Die vorhandenen Erschließungsflächen wurden weitestgehend beibehalten.</p>
Erforderlichkeit der Bebauungsplanän- derung	<p>Wie sich herausgestellt hat, ist eine industrielle Nachnutzung des Kasernengeländes so nicht möglich: Neben der Flächenaufteilung und Erschließung der einzelnen Teilflächen bestehen immissionsschutzrechtliche Einschränkungen: Die Festsetzung als Industriegebiet ist gemäß BauNVO insbesondere für erheblich belastende Betriebe vorgesehen und entsprechend bestehen für das Gebiet kaum emissionstechnischen Einschränkungen. Jedoch ist die Wohnbebauung im Ortsteil Oberwildflecken durch bestehende Gewerbebetriebe bereits vorbelastet. Eine uneingeschränkte industrielle Nutzung des Planungsgebietes ist somit auf Grund der Schutzansprüche der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen im Ortsteil Oberwildflecken nicht möglich.</p> <p>Dieser Konflikt soll durch die Änderung des Bebauungsplans bereinigt und die gewerbliche Nutzung im Gebiet der ehemaligen Rhön-Kaserne neu geregelt werden. Damit wird einerseits dem Bestandsschutz der örtlichen Wohnbebauung und der bestehenden Gewerbebetriebe Rechnung getragen und andererseits die Entwicklung der Betriebe im Plangebiet sowie im östlichen Kasernengelände gesichert.</p> <p>Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Bauleitplanung an die von der Marktgemeinde im Rahmen des Pilotprojektes „Stadtumbau-West“ erstellte Rahmenplanung für die weitere Entwicklung der gesamten Gemeinde.</p>
Verfahren	<p>Der Markt Wildflecken hat auf seiner öffentlichen Sitzung am 09.08.2005 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ im Ortsteil Oberwildflecken mit integrierter Grünordnung gefasst und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen. Um die Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit der bauleitplanerischen Festsetzungen sicher zu stellen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen einer vollständigen Neufassung. Der bisherige Bebauungsplan verliert mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses seine Rechtskraft.</p> <p>Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens wurde das Büro für Städtebau und Architektur Dr. Holl, Würzburg, beauftragt.</p>
Rechtsgrundlagen	<p>Grundlage der Bebauungsplanänderung sind folgende bundes- und landesrechtlichen Gesetze und Verordnungen:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 01.01.2007.</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der Fassung der letzten Änderung vom 22.04.1993.</p> <p>Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434) in der Fassung der letzten Änderung vom 10.03.2006.</p>

2. Übergeordnete Planungen

Entwicklung aus dem FNP

Der rechtskräftig wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Wildflecken in der Fassung der 1. Änderung, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 28.01.1999, stellt das Plangebiet fast vollständig als gewerbliche Baufläche (G) dar. Im äußersten Norden liegt als Puffer zur bestehenden Trasse der Sinntalbahn ein schmaler Waldstreifen.

Die westlich und östlich angrenzenden ehemaligen Kasernenanlagen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Kasernenbereich ist insgesamt überwiegend von gemeindefreien Waldgebieten umgeben, nur nach Osten grenzt die Ortslage von Oberwildflecken mit Misch- und Wohnbauflächen sowie einem Industrie- und Gewerbegebiet an.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans mit der Anpassung der Abgrenzung zwischen der gewerblichen Baufläche und den Waldflächen durch das Büro Hahn und Kollegen, Bad Kissingen, wurde bereits eingeleitet und erfolgt parallel zur Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Damit wird gewährleistet, dass die Bebauungsplanänderung mit den Zielen der Stadtentwicklung des Marktes Wildflecken übereinstimmt.

3. Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ soll eine Neuregelung der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen in Oberwildflecken erfolgen. Ziel ist die städtebaulich geordnete Umsetzung der gewerblichen Nutzung. Dies schließt auch die Neuordnung der Bauflächen und der Erschließung ein, um eine effektive Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Gleichzeitig wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch die Umsetzung des Rahmenplans für die Entwicklung der Rhön-Kaserne angestrebt, der vom Markt Wildflecken im Zuge des Forschungsprojektes „Stadtumbau West“ erstellt wurde.

Darüber hinaus soll die Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes im Süden von Oberwildflecken verbessert werden, um den Schwerlastverkehr im Ortskern zu vermindern, der seit der Stilllegung des Güterverkehrs auf der Sinntalbahnhofstrecke deutlich zugenommen hat. Durch die Reduktion der Immissionsbelastung im Ortskern wird die Wohnfunktion gesichert. Gleichzeitig verbessert eine westliche Anbindung die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Industriebetriebes in diese Richtung.

4. Beschreibung des Planungsgebiets

Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“. Der Geltungsbereich ist grob wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Gemeindegrenze
- Im Osten durch die Herbert-Nowak-Straße
- Im Süden durch die Südumfahrung der ehemaligen Kaserne
- Im Westen durch das Sportplatzgelände

Der genaue Geltungsbereich wird durch eine außenliegende durchbrochene schwarze Linie in der Planzeichnung umschlossen.

	<p>Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird der Geltungsbereich im Nordosten geringfügig reduziert, da die bisherige Parkfläche östlich der Horst-Heinrich-Straße mittlerweile dem benachbarten Gewerbebetrieb zugeschlagen wurde, der außerhalb des Plangebietes angrenzt.</p>
Größe	<p>Das Gebiet der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 13,4 ha. Es weist eine Ost-West-Ausdehnung von rund 400 m auf, in der Nord-Süd-Richtung von bis zu 650 m.</p>
Bisherige Nutzung und Bebauung	<p>Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung umfasst die westliche Teilfläche der ehemaligen Rhön-Kaserne, die ab den 60er Jahren auf dem Standort der ehemaligen Munitionsfabrik (MUNA) Wildflecken errichtet wurde und 1996 aufgegeben wurde.</p> <p>Das Plangebiet ist in die ehemaligen Unterstell- und Wartungsbereiche für hier stationierte Panzerverbände im Westteil und Unterkunfts- und Schulungsräume im östlichen Teil des Geltungsbereiches gegliedert. Hinzu kommen in den nördlichen und südlichen Randbereichen einzelne Sonderbauten und Anlagen (Hinderisbahn, ABC-Übungshalle, Schießstand usw.). Hieran an schließen sich größere Hangbereiche mit geschlossenen Waldbeständen.</p> <p>Seit der endgültigen Aufgabe der Kasernennutzung im Jahr 1996 und dem Beschluss des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ haben sich auf einzelnen Teilflächen und im Gebäudebestand verschiedene befristete und gewerbliche Dauernutzungen angesiedelt. Neubauten auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans sind bislang nicht errichtet worden.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangelandes erfolgt über den Thüringer Weg, der im Osten im Ortskern von Oberwildflecken an das überörtliche Straßennetz anbindet. Im Plangebiet geht dieser in die ehemalige Panzerstraße über, die vom Plangebiet nach Westen an die Staatsstraße 2267 anbindet. Die Panzerstraße ist gegenwärtig als Privatstraße des Bundes für den öffentlichen Verkehr freigegeben.</p> <p>Bislang weist das Plangebiet nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf. Eine Zunahme ist im Rahmen der zunehmenden gewerblichen Nutzung und insbesondere der Realisierung der im Rahmenkonzept vorgesehenen Westzufahrt für das Firmengelände Paul & Co. zu erwarten, mit der das Verkehrsaufkommen im Ortskern reduziert werden soll. Hier beträgt das Schwerlastverkehrsaufkommen gemäß der DTV 2000 als letzter verfügbarer Zählung knapp 200 Lkw/Tag. Dieser Wert hat sich durch die zwischenzeitliche Einstellung des Güterverkehrs auf der Sinntalbahn weiter erhöht. Der Lkw-Verkehr soll zur Entlastung des Ortskerns zukünftig durch das Plangebiet geführt werden.</p> <p>Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur entsprechend der vorherigen Kasernennutzung ist im Plangebiet vorhanden. Sie ist inzwischen mit dem örtlichen Leitungs- und Kanalnetz des Marktes Wildflecken verbunden bzw. an die regionalen Versorgungsunternehmen übergeben worden.</p>
Umgebung	<p>Der Geltungsbereich umfasst nur einen Teil des ehemaligen Kasernengeländes. Im Westen findet sich der ehemalige Sportplatz, der heute als Ballonlandeplatz genutzt wird. Im Osten liegen weitere Kasernenbereiche, in denen sich inzwischen einzelne Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt haben, für die aber kein Bebauungsplan besteht. Im weiteren Verlauf schließt sich im Nordosten der Ortskern von Oberwildflecken an. Dieser weist in größerem Umfang Ein- und Mehrfamilienhäuser auf und mit Einzelhandel und Dienstleistung sowie mit einzelnen Gewerbebetrieben durchsetzt. Südöstlich der früheren Kaserne, etwas vom Plangebiet abgerückt, befindet sich das Gelände der Firma Paul & Co, eines großen papierverarbeitenden Industriebetriebes.</p> <p>Nördlich und südlich an das Plangebiet grenzen größere Wälder mit einzelnen Offenbereichen an. Dabei dominieren im Süden Nadelforste, während im Norden</p>

lichte Buchenmischwälder vorherrschend sind. Teile dieser Flächen wurden bis 2002 als Standortübungsplatz bzw. Fahrschulbereich genutzt. Im näheren Umfeld der ehemaligen Kaserne finden sich darauf noch zahlreiche Überreste von ehemaligen Munitionsbunkern der MUNA Wildflecken.

Gemäß Waldfunktionsplan sind die Waldflächen im Norden und Südwesten des Plangebietes als Klimaschutzwälder dargestellt, die Wälder im Süden sind als Bodenschutzwald von besonderer Bedeutung.

In der Umgebung sind verschiedene Bereiche in die bayerische Biotopkartierung aufgenommen worden: Dazu zählt ein Heckenzug südöstlich des Plangebietes (Biotop Nr. 271). Südlich des Plangebietes, am Hang des Ötscher, befindet sich ein Quellhorizont mit zahlreichen Feuchtbereichen (Biotop Nr. 270.1). Der zu diesem Horizont gehörende Kapellenbrunnen setzt sich mit seinen Ausläufern im Bereich der ehemaligen ABC-Halle bis in das Plangebiet fort. Im nordwestlich angrenzenden ehemaligen Fahrschulbereich befinden sich in einer Offenfläche weitere Feuchtbereiche mit größeren Seggenbeständen (Biotop Nr. 269).

Topographie

Das Plangelände liegt auf dem nach Norden zum Sinnthal hin abfallenden Hang des Ötscher, einem Ausläufer des Kreuzbergs. Das ehemalige Kasernengelände mit dem Plangebiet liegt dabei auf einer relativ flachen Hangschulter oberhalb des steil eingetieften Sinnthals. Zusätzlich ist das Gelände eingebnet worden. An den nördlichen und südlichen Randbereichen finden sich daher Böschungen mit großen Höhensprüngen von bis zu 10 m. Der zentrale Bereich des Plangebietes steigt nur geringfügig nach Süden an, es gibt einzelne kleinere Zwischenterrassierungen mit Böschungen bis 2 m Höhe, die aber optisch kaum ins Auge fallen.

Im natürlichen Relief hat sich in den Hang ein kleines Kerbtal eingetieft, das das Plangebiet von Osten nach Nordwesten durchzieht, aber im heutigen Gelände nicht mehr wahrzunehmen ist. Es bildet jedoch nach wie vor die Hauptentwässerung des Plangebietes. Das Wasser kommt vornehmlich aus dem Quellhorizont des Kapellenbrunnens, der den Hang im südöstlichen Plangebiet schneidet, und wird in einem Graben abgeleitet. Im Bereich der Bebauung ist der Graben verrohrt, tritt nördlich der ehemaligen Kaserne wieder zutage und fließt der Sinn zu.

Vegetation

Das Plangebiet weist neben den bebauten Flächen auch große Grünbereiche auf. Diese umfassen die Freiflächen um die Unterkunfts- und Schulungsgebäude mit verwilderten Grünanlagen mit größeren Einzelbäumen. Bei den Großbäumen sind Weichholzarten wie Pappeln und Weiden vorherrschend, die teilweise bereits wieder abgängig sind. Größere Gehölzgruppen mit Einzelbäumen und Heckenzüge finden sich vor allem auf den Böschungsfleichen sowie den Randstreifen der Verkehrsflächen. Das Grün erreicht teilweise Höhen von 10-15 m und gliedert das Gelände deutlich. Als Baumarten herrschen Ahorn, Feldahorn, Pappeln und Espen vor. In den Randbereichen der Kaserne sind diese Gehölzraine auch mit Eichen, Linden und Eichen durchsetzt, im Süden kommen verstärkt Erlen, im Norden Buchen hinzu. Auf Teilen der Freiflächen hat sich seit der Aufgabe der Kasernennutzung ein Wildaufwuchs von Laubgehölzen entwickelt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Pionierarten wie Feldahorn, Espe, Eberesche, Holunder, Vogelkirsche, Hundsrose etc.

Am nördlichen und südlichen Rand des Kasernengeländes liegen größere Baumbestände, die in die umgebenden Wälder übergehen. Im Süden dominieren die Fichtenforste, die am Rand von Laubbäumen und -gehölzen eingefasst sind. Eine Ausnahme bildet der Quellhorizont im Südosten, wo innerhalb der Waldfläche ein Feuchtgebiet mit einem Tümpel liegt. Als Bäume finden sich hier vornehmlich Erlen und Weiden. Im Norden findet sich unterhalb der Böschungsstufe des Thüringer Weges ein aufgelockerter Buchenmischwald mit einer vielfältigen Gehölz- und Krautvegetation, der als naturnah einzustufen ist.

5. Planungskonzeption

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der bestehenden Struktur der ehemaligen Kaserne, deren Gebäudebestand teilweise in die Umnutzung einbezogen werden soll. Insgesamt aber erfolgt eine Neugliederung der Erschließung und der Bauflächen. Dabei werden das bestehende Straßennetz und die Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß reduziert, damit größere zusammenhängende Bauflächen entstehen können. In dieses Konzept wird das bestehende Leitungsnetz einbezogen.

Bei der Nutzung erfolgt eine abgestufte Festsetzung zum Immissionsschutz auf der Grundlage eines Schallgutachtens, um die Emissionsrechte und Immissionsschutzansprüche der umgebenden gewerblichen Betriebe und der Wohnnutzung zu gewährleisten und mit der gewerblichen Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes abzustimmen.

Im Rahmen der Neugliederung der Erschließung wird die Option einer westlichen Werksanbindung des Betriebes Paul & Co. geschaffen. Diese bindet über das Plangebiet an die Panzerringstraße und das überörtliche Straßennetz an.

Grünordnung

Ziel ist die Sicherung der bestehenden Waldflächen in den steilen Hangbereichen am Rand des Plangebietes sowie insbesondere der Feuchtgebiete im Südosten des Plangebietes. Zum Gewerbegebiet wird ein geeigneter Übergang geschaffen, um Konflikte zwischen der Bebauung und den angrenzenden Forst- und Waldflächen zu vermeiden.

Das Plangebiet weist bereits neben Einzelbäumen verschiedene Heckenzüge und Gehölze auf, insbesondere in den Böschungsstufen und Straßeneinmündungen. Diese bestehenden Grünstrukturen gewährleisten bereits eine gute Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes und werden gesichert. Ergänzt werden diese Grünbereiche durch einzelne grünordnerische Maßnahmen, insbesondere die Pflanzung von Straßenbäumen und die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstückflächen, um die städtebauliche Qualität des Gewerbebestandes zu sichern.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan integriert, ein gesonderter Grünordnungsplan ist nicht erforderlich.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

In den mit GE bezeichneten Flächen sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe, die schwerpunktmäßig dem kurzfristigen Bedarf dienen, wie Lebensmittelläden, Drogerien oder Getränkemarkte zum Verkauf an den Endverbraucher sind nur bis zu einer Verkaufsfläche bis 200 qm zulässig. Sonstige Einzelhandelnutzungen können zugelassen werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Damit soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet der Ansiedlung von Gewerbe und Handwerk dient und diese Nutzungen nicht durch renditestärkeren Handel oder Vergnügungsstätten verdrängt werden. Mit der Verkaufsflächenbeschränkung soll zudem verhindert werden, dass eine Einzelhandelsentwicklung an diesem nicht integrierten Standort den Versorgungsbereich der Marktgemein-

de im Ortskern von Wildflecken beeinträchtigt und die nähräumliche Versorgung der Hauptwohngebiete der Gemeinde gefährdet.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnungen für Betriebsinhaber sowie Aufsichtspersonal. Damit wird Erfordernissen an den Betriebsablauf Rechnung getragen. Da im Plangebiet keine erheblichen Emissionen vorhanden bzw. zu erwarten sind, ist eine ausnahmsweise Wohnnutzung vertretbar. Eine Verfestigung der Wohnnutzung soll verhindert werden, weshalb die zulässige Wohnfläche je Grundstück begrenzt ist.

Zulässig sind allgemein nur Nutzungen, die die festgesetzten zulässigen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Diese Einschränkung wird aus den Emissionsrechten der bestehenden Gewerbebetriebe erforderlich, um insgesamt die Einhaltung der Schutzwerte für die umgebenden Wohnnutzung zu gewährleisten. Die Art der gewerblichen Nutzung wird durch diese Festsetzung zunächst nicht reglementiert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Baumassenzahl (BMZ)

Die zulässige GRZ wird mit 0,7 festgesetzt. Damit ist wie bisher eine effektive gewerbliche Nutzung der Flächen gewährleistet, gleichzeitig wird der bauliche Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht.

Entsprechend der festgesetzten gewerblichen Nutzung und der Ausrichtung auf Gewerbe und Handwerk sind absehbar Hallenbauten vorherrschend. Daher wird zur Regelung der Kubatur eine Baumassenzahl BMZ von 6,0 festgesetzt. Die Bauvolumen von Bürogebäuden können in Verbindung mit der Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) ebenfalls ausreichend gesteuert werden. Auf die Festsetzung einer GFZ kann daher verzichtet werden.

Gebäudehöhe

Die für die verschiedenen Baufelder festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe entspricht den bisherigen Vorgaben bzw. orientiert sich am Gebäudebestand, der in seiner Kubatur auch weiterhin zulässig sein soll.

Der Bezugspunkt ist die erschließende Verkehrsfläche, so dass die Höhenentwicklung im Straßenraum geordnet ist.

6.3 Bauweise

Abweichende Bauweise

Die Seitenlänge der Gebäude darf 50 m überschreiten, es ist jedoch der Mindestabstand zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Damit wird den Anforderungen an den Gewerbebau Rechnung getragen, die insbesondere für den Bereich Lagerung und Logistik größere Gebäudelängen erforderlich machen können.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich teilweise am Gebäudebestand, der erhalten werden soll. Dies betrifft vor allem die Hallen im Norden des Plangebietes. Ansonsten sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig gehalten, da sie auf kein konkretes Vorhaben bezogen sind bzw. auch noch keine Neuaufteilung der Grundstücke vorgegeben ist.

Eine detaillierte Festsetzung für die städtebauliche Ordnung ist gleichfalls nicht erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die verschiedenen im Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen, die auch weiterhin genutzt werden sollen.

6.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert, da in der ehemaligen Kaserne ein sehr dichtes Erschließungsnetz bestand, insbesondere im früheren Park- und Unterstellbereich sowie bei der ABC-Halle. Dieses Straßennetz ist bei einer normalen gewerblichen Nutzung nicht erforderlich und kann somit reduziert werden.

Allgemein wird aber der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen erweitert, um die erforderlichen Fahrbahnbreiten sowie Gehwege und Leitungstreifen zu sichern. Darüber hinaus ist die die Festsetzung der Verkehrsflächen die im Rahmenplan vorgesehene Westzufahrt für den Betrieb Paul & Co. einbezogen.

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur ein Gestaltungsvorschlag und greift als zeichnerischer Hinweis der späteren Ausführungsplanung nicht vor.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Vorgesehen ist im Süden des Plangebietes ein eigenständiger Fuß- und Radweg von der ABC-Halle zur Südumfahrung, der an einen bestehenden Waldweg anknüpft. Damit wird die Durchlässigkeit des Plangebietes verbessert. Zudem wird das im Rahmenkonzept vorgeschlagene Jugendgelände im Bereich des ehemaligen Schießstands mit der am Südrand von Oberwildflecken vorgesehenen Freizeitzone verbunden.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für den Bereich des ehemaligen Kanisterlagers im Westen des Plangebietes ist eine private Stellfläche vorgesehen, die auch dem angrenzenden Sportgelände bzw. Ballonstartplatz dienen kann.

6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Leitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Auf Grund der gewerblichen Nutzung ist mit Schwerlastverkehr, auch in Überbreite oder -höhe, im Plangebiet zu rechnen. Eine Versorgungssicherheit durch oberirdische Freileitungen kann daher nicht gesichert werden. Da die wesentlichen Leitungen im Plangebiet bereits vorhanden sind und weitergenutzt werden können, ist der Aufwand für die Netzergänzung als relativ gering einzustufen.

Löschwasserzisterne

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Bereich des ehemaligen Schulungsgebäudes eine Zisterne von mind. 150 cbm Volumen anzulegen, wie sie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist.

Regenrückhaltung

In der Waldfläche im nördlichen Plangebiet am Hang unterhalb der Aufschüttungen für die ehemalige Kaserne ist eine Fläche für eine Regenrückhaltung vorzuhalten, um stärkeren Oberflächenabfluss aus dem Gewerbegebiet abpuffern zu können. Die Ausgestaltung ist im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung zu konkretisieren.

Ölabscheider

Nordöstlich der Panzerwärmehalle liegt unterhalb des Thüringer Weges der zentrale Ölabscheider der ehemaligen Kaserne. Dieser soll für das Gewerbegebiet

als zentrale Entsorgungseinrichtung weiterhin genutzt werden. Die Wartung erfolgt über eine Stichstraße von Westen aus.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur teilweise an den Straßenverkehrsflächen orientiert und liegen häufig parallel zu den Straßen auf den Grundstücksflächen bzw. queren diese. Da das bestehende Leitungsnetz teilweise auch weiterhin für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden soll und eventuell zu ergänzen ist, sind die Trassen per Leitungsrecht zu sichern. Diese Flächen sind nur eingeschränkt überbaubar.

6.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan integriert, ein gesonderter Grünordnungsplan ist nicht vorgesehen. Die Vorgaben zur Grünordnung haben vornehmlich stadtgestalterische Ziele.

Private Freiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Dadurch wird die landschaftliche Einbindung gewährleistet, gleichzeitig dienen die Begrünungen der Minderung des ökologischen Eingriffs.

Private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege, die nicht auf Grund der gewerblichen Nutzung und einer möglichen Belastung an die Kanalisation anzuschließen sind, sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dadurch wird die Versiegelung auf das für die Nutzung erforderliche Mindestmaß beschränkt und die Versickerung der Niederschlagswässer vor Ort gesichert. Zur Minderung der Niederschlagsspitzen ist ebenfalls eine Begrünung der Flachdächer sinnvoll.

Im Bereich des ehemaligen Schulungszentrums wird die Anlage einer Baumreihe zur Gliederung des Gebietes empfohlen. Die Baumreihe setzt sich nach Osten im Grünzug an der Böschung des ehemaligen Sportplatzes fort. Die diversen in diesem Bereich verlaufenden Leitungen sind dabei zu beachten.

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Als Eingrünung und zur städtebaulichen Einbindung ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubbaum je angefangene 10 Stell- bzw. Parkplätze festgesetzt. Auf die Vorgabe von Pflanzstandorten kann dabei verzichtet werden, jedoch ist zum Schutz und zur langfristigen Sicherung der Anpflanzung die Anlage von Baumscheiben vorgegeben.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die im Plangebiet dargestellten, vorhandenen Gehölzsäume mit Bäumen und Sträuchern an den Böschungstufen und Straßenrändern sind zu erhalten, naturnah zu pflegen und weiterzuentwickeln. Neben der ökologischen Funktion als Lebensraum für die Fauna und der klimatischen Bedeutung durch den Bewuchs werden die Böschungen stabilisiert und das Plangebiet städtebaulich gegliedert. Sofern die im Bebauungsplan dargestellten Grünstrukturen im Zuge von Baumaßnahmen entfallen oder dauerhaft beeinträchtigt werden, sind sie ortsnahe zu ersetzen. Damit soll die gestalterische und ökologische Qualität des Plangebietes dauerhaft gesichert werden.

6.8 Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich in den steileren Hangbereichen im Norden und Süden größere geschlossene Baumbestände. Diese sind bisher als Industriegebiet ausgewiesen und werden mit der Änderung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten als Wald festgesetzt: Die Baumbestände an den Hängen sollen erhalten bleiben, da sie eine wichtige Funktion für den Schutz vor Erosion und die Zurückhaltung von Niederschlagswasser erfüllen.

Die bisher für die Hindernisbahn genutzte Terrassenstufe nördlich des Thüringer Weges wird in diese Festsetzung einbezogen. Eine Bebauung dieser Bereiche wäre nur mit sehr großem technischen und finanziellen Aufwand möglich. Eine Ausweitung der Bebauung ist angesichts der umfangreichen Flächenreserven im Areal der ehemaligen Kaserne ohnehin nicht sinnvoll.

6.9 Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Übergangsbereich vom Wald zu den Gewerbeflächen sind Streifen zur Ausbildung eines strukturreichen Waldsaumes vorgesehen, wie er teilweise schon vorhanden ist. Die Streifen ist durchgängig mehrstufig auszuprägen mit Einzelbäumen, Gehölz- und Buschgruppen sowie einem Krautsaum. Sie dienen als Puffer und Abstandsbereich gegenüber der angrenzenden baulichen Nutzung, welche damit gleichzeitig vor Windbruch etc. geschützt wird.

Die kleinteilig strukturierten Quell- und Feuchtbereiche im Wald südöstlich der ehemaligen ABC-Halle sollten als hochwertiger Biotop naturnah weiterentwickelt und nicht mehr forstlich genutzt werden.

Allgemein sollte angestrebt werden, die Nadelwälder im Plangebiet durch eine Erhöhung des Laubholzanteils zu Mischwäldern weiterzuentwickeln. Damit entstehen ökologisch stabile Waldgebiete, die sich als widerstandsfähiger gegen Windbruch und Schädlingsbefall erwiesen haben als Nadelforste. So werden insbesondere die Hänge stabilisiert und die Funktion als Bodenschutzwald gestärkt.

Da Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich sind, können ökologisch aufgewertete Flächen in ein kommunales Ökokonto für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgenommen werden.

6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Immissionsschutz

Aktuell weist die Ortslage von Oberwildflecken durch die bereits bestehenden gewerblichen und industriellen Betriebe einschließlich des Zulieferverkehrs bereits ein erhebliches Lärmaufkommen auf. Dies ist bei der Ausweitung der Gewerbenutzung im ehemaligen Kasernenbereich zu berücksichtigen, da die bestehende Wohnbebauung vor unzulässigen Lärmimmissionen zu schützen ist. Für die gewerblichen und industriellen Betriebe und ihre Emissionsrechte besteht dabei Bestandsschutz.

Diesem Aspekt wird durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels Rechnung getragen, der bei der Beurteilung der zukünftigen Nutzungen im Plangebiet zu berücksichtigen ist. Die Werte sind einem schalltechnischen Gutachten des Büros Wölfel, Höchstberg, vom 05.05.2004 entnommen.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung

Dächer Bei der Eindeckung der Dächer sind grelle, nicht materialeigene Farben unzulässig. Damit wird eine zurückhaltende Gestaltung der Einzelgebäude gewährleistet. In begründeten Einzelfällen und insbesondere bei untergeordneten Bauteilen sollen Ausnahmen zugelassen werden können.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, um regenerative Energien zu fördern.

Einfriedungen Die Vorgaben zu den Einfriedungen sollen verhindern, dass durch massive Grundstückseinfriedungen die relativ eng gefassten Straßenräume zusätzlich eingengt werden.

7.2 Abstandsflächen

In die gewerbliche Nutzung werden die bestehenden Gebäude so weit wie möglich einbezogen und sollen darüber hinaus auch erhalten und weiterentwickelt werden können. Entsprechend weichen die dargestellten Abstände teilweise von den Vorschriften nach Art. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ab, die ansonsten zu berücksichtigen sind.

8. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Nutzung	bisherige Festsetzung	zukünftige Festsetzung
	Industriegebiet (GI)	11,20 ha	
	Gewerbegebiet (GE)		6,58 ha
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	2,20 ha	1,56 ha
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		0,04 ha
	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz		0,08 ha
	Bahnflächen		0,10 ha
	Versorgungsflächen		0,18 ha
	Waldflächen		4,86 ha
	<u>Gesamtfläche des Änderungsbereiches</u>	<u>13,40 ha</u>	<u>13,40 ha</u>

9. Natur- und Umweltschutz

9.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Dieser setzt als Art der Nutzung großflächig „Industriegebiet“ (GI) mit einer GRZ von 0,7 und einer Baumassenzahl von 5,0 bis 6,0 fest. Die Bebauungsplanänderung sieht eine Rücknahme der baulichen Nutzung vor: Die GRZ und die BMZ bleiben dabei unverändert. Jedoch wird die Baufläche auf rund 60 % der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Fläche verringert.

Die Art der Nutzung wird hinsichtlich ihrer Intensität reduziert: Aktuell setzt der rechtskräftige Bebauungsplan großflächig eine GI-Nutzung fest. Diese erlaubt nahezu alle Arten gewerblicher Nutzung, einschließlich erheblich belästigender Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 BauNVO). Mit der Änderung wird als Art der Nutzung zukünftig „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, so dass die Zulässigkeit auf „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ gemäß § 8 BauNVO eingeschränkt wird. Ergänzend wird für die einzelnen Bauflächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Damit wird insgesamt die Immissionsbelastung im Plangebiet und für die östlich gelegenen Wohngebiete von Oberwildflecken, deutlich reduziert.

Die bauliche Nutzung wird insgesamt zurückgenommen und bewegt sich deutlich innerhalb des Rahmens, der gemäß dem jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist. Die Änderung begründet somit keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Daher ist gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

9.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB angemessen im Verfahren zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a ein gesonderter Teil der Begründung. Inhalt und Aufbau folgen dem Anhang zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichts sind durch die Festsetzungen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt absehbar.

10. Erschließung des Baugebietes

10.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Von Osten wird das Planänderungsgebiet über den Thüringer Weg an das überörtliche Straßennetz angebunden, der im Ortskern von Oberwildflecken in die Kreisstraße 22 zwischen Wildflecken und Bischofsheim a.d.Rhön mündet.

Westlich des Plangebietes geht der Thüringer Weg in die ehemalige Panzerringstraße über, die beim Weiler Ziegelhütte an die Staatsstraße 2267 zwischen Wildflecken und Steinach anknüpft.

Innere Erschließung Öffentliche Straßenräume

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über das bestehende Straßensystem, das in Teilbereichen geringfügig erweitert wird.

Die Hauptstraßenerschließung des Plangebietes bildet der Thüringer Weg vom Ortskern zur ehemaligen Panzerstraße im Norden des Plangebietes. An diese Ost-West-Achse schließen nach Süden mehrere, auch untereinander verknüpfte Ringerschließungen an. Teile dieser Straßen sollen mit dem Straßenzug Horst-Heinrich-Straße – Im Gewerbepark zukünftig als Westzufahrt für das Industrieunternehmen Paul & Co. dienen und werden entsprechend umgestaltet und erweitert.

Gestaltung der Straßenräume

Für die Erschließung des Plangebietes wird auf das vorhandene Straßennetz zurückgegriffen, dessen Fahrbahnbreiten mit überwiegend 7,5 m ausreichend dimensioniert sind für die geplante gewerbliche Nutzung bzw. als geplante Westzufahrt für das Gelände Paul & Co.

In den Seitenstreifen ist Raum für Versorgungsleitungen vorgesehen sowie die Anlage eines Bürgersteigs. Gesonderte Streifen für Straßenverkehrsgrün sind nicht vorgesehen, da die Straßenräume durch das bestehende Großgrün auf den angrenzenden Grundstücken allgemein gut eingefasst sind.

Kreuzungen und Einmündungen

Kreuzungen und Einmündungen sind je nach ihrer Funktion im Straßennetz dimensioniert. Für die Gewerbeflächen wird dabei der Sattelzug als Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt. Für die im südöstlichen Bereich vorgesehenen Flächen für Dienstleistung und Handwerk ist das Versorgungsfahrzeug (Müllfahrzeug) ausreichend.

Die erforderlichen Sichtflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten.

Öffentliche
Parkplätze

Als öffentliche Parkplätze werden die bestehenden Anlagen an der Thüringer Straße sowie der Straße Im Gewerbepark weitergenutzt. Diese sind in den öffentlichen Straßenraum integriert, ansonsten ist eine Unterbringung des Stellplatz und Parkplatzbedarfes auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die Anlage einer gesonderten öffentlichen Parkplatzfläche ist daher nicht erforderlich.

ÖPNV

Die nächstgelegene Busanbindung für das Plangebiet findet sich mit der Haltestelle am Frankenplatz in Oberwildflecken. Über die Linie 8057 „Bad Neustadt – Kreuzberg – Wildflecken – Bad Brückenau – (Jossa Bahnhof)“ ist der Ortsteil Oberwildflecken an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle liegt auf Höhe des Frankenplatzes etwa 600 m östlich des Plangebietes. Der Fahrplan ist stark auf Berufspendler und Schüler ausgerichtet.

Ein Ausbau der ÖPNV-Verbindung ist angesichts der zu entwickelnden Fläche und des Fahrgastpotentials nicht akut vorgesehen, jedoch ist eine Führung der Busroute über den Thüringer Weg und die ehemalige Panzerstraße nach Wildflecken denkbar.

Fuß- und
Radverkehr

Fuß- und Radverkehr werden im öffentlichen Straßenraum geführt. Dabei ist für den Fußverkehr ein einseitiger Fußweg vorgesehen, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn mitgeführt.

Vom Wendepunkt bei der ABC-Halle ist darüber hinaus eine eigenständige Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an die südlich verlaufende ehemalige Südumfahrung der Kaserne vorgesehen, die zukünftig als überörtlicher Rad- und Wanderweg umgenutzt wird.

10.2 Ver- und Entsorgung

- Entwässerung** Im Plangebiet ist eine Entwässerung entsprechend der früheren Kasernennutzung vorhanden. Sie erfolgt durch eine Trennkanalisation für Schmutz- sowie für Niederschlags- und Oberflächenwasser: Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird nördlich des Plangelandes in einem Bach der Sinn zugeleitet. Die erforderliche Vorreinigung des Oberflächenabflusses erfolgte bislang über einen zentralen Ölabscheider nördlich des Thüringer Weges. Dieser soll auch weiterhin genutzt werden und ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Das Schmutzwasser wird über eine Hauptsammelleitung mit einem Durchmesser DN 300 am Ostrand der Hindernisbahn nach Norden aus dem Plangebiet herausgeführt. Dort mündet die Leitung in den kommunalen Mischwasserkanal, der von Oberwildflecken zur zentralen Kläranlage des Marktes Wildflecken verläuft. In diesem Bereich ist auch eine Regenrückhaltung zur Abpufferung der Niederschlags- spitzen aus dem Gewerbegebiet vorgesehen.
- Die Leitungen und auch die Kläranlage sind für eine normale gewerbliche Nutzung ausreichend dimensioniert. Erweiterungen der Kapazitäten sind daher bei einer normalen gewerblichen Nutzung nicht erforderlich.
- Die Leitungen befinden sich überwiegend in den Verkehrsflächen, die aber nur teilweise als öffentliche Straßenflächen gewidmet sind. Teile davon befinden sich nach wie vor im Besitz des Bundes. Im nördlichen Plangebiet werden die Hauptsammelleitungen auch über rückwärtige Grundstücksflächen geführt.
- Wasserversorgung** Im Rahmen der Auflösung des Kasernenstandortes Oberwildflecken wurde die Wasserversorgung der Bundeswehr von der Gemeinde übernommen. Damit hat sich die Versorgungssituation deutlich verbessert. Aktuell erfolgt eine Umstrukturierung der Wasserversorgung für den Ortsteil Oberwildflecken. Dabei wird ein Wasserspeicher auf dem Ötscher, der bisher ausschließlich der Versorgung der Bundeswehrikaserne diente, in das örtliche Wassernetz eingebunden. Von einer ausreichenden Versorgung des Plangebietes bei einer normalen gewerblichen Nutzung ist daher auszugehen.
- Das Leitungsnetz befindet sich in den ehemaligen Verkehrsflächen der Kaserne. Diese sind heute teilweise öffentlich gewidmet und im Eigentum der Marktgemeinde, in den Randbereichen aber häufig nach wie vor im Besitz des Bundes, so dass ein Teil der Leitungen auf privatem Grund verläuft.
- Für die Löschwasserversorgung ist eine zusätzliche zentrale Zisterne im südlichen Plangebiet vorgesehen.
- Stromversorgung** Die nächstgelegene Leitung des Mittelspannungsnetzes der E.ON Bayern AG schneidet das Plangebiet an der nördlichen Grenze. Eine Übergabestation befindet sich in Oberwildflecken am Rand des Betriebsgeländes der Firma Paul & Co. Von hier aus ist auch das Kasernengelände an das Mittelspannungsnetz angebunden. Die zentrale Trafostation für diesen Bereich befindet sich in der Kraftzentrale im östlichen Kasernengebiet außerhalb des Geltungsbereiches. In der Kraftzentrale befinden sich zwei Trafos, von denen einer stillgelegt ist. Somit kann das Energieangebot bedarfsgerecht erweitert werden. Innerhalb des Plangebietes ist nur ein Niederspannungsnetz vorhanden. Für die gewerbliche Nutzung plant die E.ON Bayern AG als örtlicher Versorgungsträger das Leitungsnetz zu erneuern. Hierfür ist Raum in den Seitenstreifen der öffentlichen Straßen vorgesehen.
- Straßenbeleuchtung** Das bestehende Straßennetz wird mit seiner an der Kasernennutzung orientierten Beleuchtung beibehalten. Sofern im Zuge des Ausbaus der Straßenräume eine Änderung in der Beleuchtung erforderlich wird, ist dies im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Anbindung kann an das neu verlegte Stromnetz erfolgen.

Telekommunikation	Ein Ausbau des Telefonfestnetzes erfolgt soweit erforderlich im Rahmen der weiteren Planung im öffentlichen Straßenraum bzw. innerhalb der sonstigen Leitungsflächen.
sonstige Leitungen	In der ehemaligen Kaserne war ein zentrales Heizkraftwerk im östlichen Kasernenteil vorhanden, von dem auch Teile des Plangebietes mit Fernwärme versorgt wurden. Da die zwischenzeitlich auf dem Kasernenareal angesiedelten Betriebe eine eigene Wärmeversorgung aufgebaut haben und die Nachnutzung der übrigen Bereiche nicht konkret absehbar ist, ist das Fernwärmenetz stillgelegt worden und soll auch nicht weiter betrieben werden. Das Leitungsnetz wird in der Planung nicht weiter berücksichtigt. Zum Heizgebäude führt von Oberwildflecken aus eine Gasleitung, die bei Bedarf in das Plangebiet verlängert werden kann. In den Seitenstreifen der Straßen sind hierzu Flächen vorgesehen.

11. Grundstücks- und Bodenverhältnisse

Grundstücksverhältnisse	<p>Da die Vermarktung des Kasernengeländes inzwischen eingeleitet wurde, befinden sich die Flächen im Planänderungsbereich zu Teilen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, der Gemeinde und einiger privater Eigentümer. Die Neuordnung erfolgt auf privatrechtlicher Basis. Das Erschließungsnetz ist als öffentlich gewidmeter Straßenraum dem Markt Wildflecken übertragen worden. Eine weitere Verkehrsfläche liegt mit einem kurzen Streckenabschnitt der ehemaligen Sinnthalbahn als gewidmete Bahnstrecke im Norden des Gebietes. Diese wird als Bestand übernommen. Die umgebenden Waldflächen befinden sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland.</p> <p>Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des BauGB sind für die Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p>
Gebäudeabbrüche	<p>Ziel der Konversion des Kasernengeländes ist es, einen möglichst großen Teil der Bausubstanz in die gewerbliche Nutzung zu überführen. Von den im Plangebiet befindlichen ehemaligen Kasernengebäuden sind jedoch mehrere zum Abbruch vorgesehen, da sie sich auf Grund ihrer Lage, ihres Zuschnitts und ihres Bauzustands sich gar nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand in ein gewerbliches Nutzungskonzept einbinden lassen. Dies betrifft v.a. drei Unterbringungsgebäude südlich der Thüringer Straße.</p> <p>Darüber hinaus ist auch der Aufbruch einzelner Verkehrsflächen vorgesehen, die z.T. als Bauflächen, z.T. als Grünflächen festgesetzt sind.</p>
Geländebeschaffenheit / Altlasten	<p>Das Plangebiet ist Bestandteil der ehemaligen Munitionsfabrik Wildflecken. Nach dem 2. Weltkrieg wurden die dort vorhandenen Anlagen und Munitionsbestände geräumt und zum Teil vor Ort gesprengt. Dabei handelte es sich überwiegend um Artilleriemunition sowie teilweise auch um Granaten für chemische Kampfstoffe. Das Kasernengebiet wurde seitdem mehrmals überprüft und festgestellte Kampfmittel geräumt. Trotzdem können einzelne Funde im Bereich der festgesetzten Bauflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Altablagerungen aus dem Kasernenbetrieb (Panzerabschmierrampen, unterirdische Öltanks o.ä.) wurden nach Aufgabe der Kasernennutzung erkundet und so weit erforderlich beseitigt. Vereinzelt militärische Altlasten können trotzdem nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung des Untergrunds und entsprechende Vorsicht im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen sind daher empfohlen. Auf diese Sachverhalte wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan besonders verwiesen.</p> <p>Im Bereich der Waldflächen des Geltungsbereiches, insbesondere im Südwesten, ist nach Aussage des Landratsamtes die Möglichkeit, auf Reste von Kampfmitteln zu stoßen, höher einzustufen. In diesem Bereich ist entsprechend</p>

keine bauliche Nutzung vorgesehen. Über sonstige Altablagerungen ist der Marktgemeinde nichts bekannt.

Denkmale

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden und über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt. Auf Grund der intensiven Erdbewegungen im Plangebiet sind Funde praktisch auszuschließen und allenfalls in den Randbereichen zu erwarten. Auf die Pflichten beim Auffinden von Bodenfunden wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen.

Würzburg, den 28.02.2007

Büro für Städtebau und Architektur Dr. Hartmut Holl

Durchführung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Marktes Wildflecken hat in seiner Sitzung am 09.08.2005 die Einleitung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ im Ortsteil Oberwildflecken beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ in der Fassung vom 09.08.2005 fand in der Zeit vom 14.09.2005 bis 17.10.2005 statt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten Bad Kissingen / Bad Neustadt
- Amt für Straßenbau Schweinfurt
- Amt für Wasserwirtschaft Schweinfurt
- Bayer. Bauernverband, Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg
- Bezirksfinanzdirektion Würzburg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nebenstelle Würzburg
- Bund Naturschutz Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen
- DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg
- Deutsche Telekom AG, Bamberg
- Direktion für ländliche Entwicklung, Würzburg
- E.ON Bayern AG, Schweinfurt
- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Wildflecken
- Ferngas Nordbayern GmbH, Würzburg
- Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
- Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
- Katholisches Pfarramt Wildflecken
- Kreisjugendring, Bad Kissingen
- Landratsamt Bad Kissingen – Genehmigungsbehörde
- Landratsamt Bad Kissingen – Bauabteilung
- Landratsamt Bad Kissingen – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Bad Kissingen – Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Bad Kissingen – Kreisbrandrat
- Landratsamt Bad Kissingen – Staatliches Gesundheitsamt
- PLE doc GmbH, Essen
- Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Regierung von Unterfranken
- Regionsbeauftragter Main-Rhön, Würzburg
- Staatliches Vermessungsamt, Bad Kissingen
- Standortverwaltung Hammelburg
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
- Zweckverband Naturpark Bayerische Rhön, Bad Neustadt/S.
- Zweckverband Wasserversorgung Rhön-Maintal-Gruppe, Poppenhausen

sowie die folgende Nachbargemeinde:

- Stadt Bischofsheim an der Rhön

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 09.08.2005 fand in der Zeit vom 26.09.2005 bis 24.10.2005 statt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 07.11.2006 erfolgte im Rathaus des Marktes Wildflecken in der Zeit vom 20.11.2006 bis 19.12.2006. Folgende umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem bisherigen Verfahren wurden ergänzend ausgelegt:

- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Wasserschutzbehörde
- Bund Naturschutz Bayern e.V.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde in diesem Zeitraum Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme gegeben. Die beteiligten Behörden wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB parallel über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Erneute Öffentliche Auslegung

Auf Grund weiterer Änderungen des Planentwurfes in der Fassung vom 07.11.2006, die vom Marktgemeinderat am 13.02.2007 im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes beschlossen wurden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Da die erneuten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und nur kleinere Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgten, wurde die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 auf diese Festsetzung beschränkt. Gleichzeitig wurde die Auslegungsfrist verkürzt und die Beteiligung auf die betroffenen Behörden beschränkt. Umweltbezogene Stellungnahmen zu diesem Punkt lagen nicht vor.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.02.2007 erfolgte im Rathaus des Marktes Wildflecken in der Zeit vom 12.03.2007 bis 26.03.2007. Umweltbezogene Stellungnahmen zu den Änderungspunkten aus dem bisherigen Verfahren waren nicht vorhanden.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde in diesem Zeitraum Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme gegeben. Die betroffenen Behörden wurden gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB parallel über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Wildflecken hat die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen auf seiner Sitzung am 10.04.2007 unter- und gegeneinander abgewogen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen der Planung waren nicht erforderlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ in der Fassung vom 28.02.2007 wurde daher vom Marktgemeinderat als Satzung beschlossen.

Markt Wildflecken

Landkreis Bad Kissingen

1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“

mit integrierter Grünordnung

Umweltbericht

aufgestellt: 09.08.2005
geändert: 07.11.2006
geändert: 28.02.2007

Inhalt:

	Seite
0. Umweltbericht	3
1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
1.2 Angaben zum Standort	3
1.3 Angaben zu Art und Umfang der geplanten Vorhaben	3
1.4 Bedarf an Grund und Boden	4
2. Fachplanerische Grundlagen	4
2.1 Relevante Fachgesetze und Ziele der Fachpläne zum Bauleitplan	4
2.2 Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Belange in der Planung	4
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
3.1 Beschreibung	5
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	13
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung	13
3.4 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans	13
4. Ergänzende Hinweise	14
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	14
4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung und fehlende Kenntnisse	14
4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	14
5. Zusammenfassung der Ergebnisse	14

0. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse der Prüfung in einem Umweltbericht darzustellen, um die Belange des Umweltschutzes angemessen im Verfahren berücksichtigen zu können.

Die Umweltprüfung erfolgt nach den in § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB genannten Belangen des Umweltschutzes. Dabei wird die Anlage zu § 2 Abs.4 und zu § 2a BauGB zu Grunde gelegt.

Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ des Marktes Wildflecken beigelegt.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung und wichtigste Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Ehemalige Rhönkaserne“ umfasst einen Teil des Kasernengeländes im Westen des Ortsteils Oberwildflecken des Marktes Wildflecken. Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient der Neuordnung der Erschließung und der Bauflächen sowie der vorgesehenen gewerblichen Nutzung. Sie schafft zudem die Grundlage für eine Westanbindung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes im Südosten Oberwildfleckens und für eine Entlastung des Ortskerns vom Schwerlastverkehr. Sie ist damit auch ein Instrument für die Umsetzung des Rahmenplans für die Marktgemeinde im Zuge des Forschungsprojektes des Bundes „Stadtumbau West“.

1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil der ehemaligen Rhönkaserne. Der Standort wurde ab 1939 als Heeres-Munitionsanstalt (MUNA) für die Munitionsfabrikation und Lagerung im Rahmen der Kriegsvorbereitung im Dritten Reich oberhalb des fast parallel entwickelten Garnisonsstandortes Wildflecken errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg erfolgte die Räumung und Sprengung der Munitionsfabrik. Ab 1956 begann die Übernahme des Standortes durch die Bundeswehr, die 1965 in die neu erbaute Kaserne mit Panzergrenadierverbänden einzog. Dieser Standort wurde 1996 aufgegeben. Seitdem wurden einzelne Gebäude einer zivilen gewerblichen Nachnutzung zugeführt, teilweise nur temporär. Große Teile des Kasernenareals liegen nach wie vor brach. Im nördlichen Teil beinhaltet das Plangebiet auch Waldflächen, die nicht zum Kasernenareal gehören, sowie einen Abschnitt der Sinntalbahn.

1.3 Angaben zu Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf einer Fläche von 11,2 ha die Nutzung als Industriegebiet (GI) fest sowie 2,2 ha für Verkehrsflächen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Umfang der Bauflächen deutlich zurückgenommen. Auch die Art der Nutzung wird im Hinblick auf die Emissionen neu geordnet und an bestehende Nutzungs- und Schutzansprüche angepasst. Entsprechend wird das Plangebiet zukünftig als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die aus der Kasernennutzung bestehende Erschließung und Infrastruktur werden soweit erforderlich übernommen und planungsrechtlich festgesetzt. Im nördlichen und südlichen Randbereich sind gemäß dem Bestand größere Waldflächen festgesetzt.

Im Einzelnen sieht die Änderung des Bebauungsplans folgende baulichen Nutzungen vor:

Gewerbegebiet	6,58 ha
Verkehrsflächen	1,68 ha
Versorgungsflächen	0,18 ha
Bahnflächen	0,10 ha
<u>Wald</u>	<u>4,86 ha</u>
gesamt:	13,40 ha

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ entspricht dem des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans. Wie unter Punkt 1.3 ausgeführt, wird die Bruttobaufläche gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan auf knapp 60 % reduziert. Es entsteht also kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden.

2. Fachplanerische Grundlagen

2.1 Relevante Fachgesetze und Ziele der Fachpläne zum Bauleitplan

Fachgesetze und Richtlinien bilden die Grundlage für die folgenden übergeordneten Fachpläne, die in die Bauleitplanung einbezogen sind:

- Regionalplan Planungsregion 3 Main-Rhön mit Stand Dezember 2004
- Meldung von Schutzgebieten nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie, Stand: 24.08.2004
- Waldfunktionsplan für die Region Main-Rhön, Teilkarte Bad Kissingen mit Stand Dezember 1994
- Bayerische Biotopkartierung mit Stand Januar 2004
- Rüstungsallastenuntersuchung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand Juli 2000
- Schallemissionsgutachten Büro Wölfel vom 05.05.2004

2.2 Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Belange in der Planung

Die Ziele und Vorgaben der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne des Umweltschutzes sowie der darauf basierenden Fachgutachten wurden bei der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Es sind keine Konflikte mit den einzelnen Fachzielen und Schutzgütern zu erwarten.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung beschreiben in den maßgeblichen Zügen den derzeitigen Zustand der verschiedenen Schutzgüter des Änderungsbereiches. Für diese werden jeweils die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen im unmittelbaren Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt und bewertet. Hinzu kommt die Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander. Beschrieben und bewertet werden zudem die Planungsalternativen einschließlich der Null-Variante mit dem Verzicht auf die Planung.

3.1 Beschreibung

3.1.1 Mensch

Plangebiet

Im Plangebiet ist keine Wohnnutzung mehr vorhanden. Die aktuell genutzten Gebäude dienen ausschließlich gewerblichen Zwecken, wobei nach wie vor größere Gebäudeflächen leer stehen. Im Plangebiet arbeiten dauerhaft aktuell etwa 10 Menschen. Von den hier angesiedelten Betrieben gehen keine erheblichen Belastungen auf das Plangebiet aus.

Umgebung

Die direkte Umgebung ist nur im übrigen Kasernenbereich bebaut, der östlich angrenzt. Hier finden sich ebenfalls nur einzelne gewerbliche und handwerkliche Nutzungen, teilweise mit Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal. Ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet befindet sich im Südosten von Oberwildflecken, ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Hier befinden sich die Papierfabrik Paul & Co. sowie weitere Gewerbe- und Logistikunternehmen mit etwa 500 Arbeitsplätzen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt östlich der Kaserne mit dem Einfamilienhausgebiet zwischen Thüringer Weg und Gartenweg. Der Thüringer Weg bildet die Hauptzufahrt zum Plangebiet von Osten. In diesem Bereich einschließlich direkter Nebenstraßen wohnen ca. 80 Einwohner.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Arbeitsstätten durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet ist nicht zu befürchten. Hier wird der erforderliche Schutz durch die Arbeitsstättenverordnung gewährleistet. Eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ist nicht vorgesehen. Auch durch die umgebenden Gewerbebetriebe ist eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten, da in deren näherem Umfeld jeweils Wohnbebauung vorhanden ist, die einen deutlich höheren Schutzanspruch genießt und die zulässigen Emissionen der bestehenden Betriebe bestimmt.

Eine erhebliche Belastung der Arbeitsstätten in den bestehenden Gewerbegebieten durch Emissionen aus dem Plangebiet kann auf Grund der Festsetzung als Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, da im GE keine erheblich belastenden Betriebe zulässig sind. Gleiches gilt auch für die benachbarten Wohngebiete, da die Emissionen im Plangebiet durch einen flächenbezogenen Schallleistungspegel begrenzt werden. Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist nur ausnahmsweise zulässig und im Einzelfall zu bewerten. Hinsichtlich des durch die Gewerbenutzung hervorgerufenen Verkehrsaufkommens können keine konkreten Aussagen getroffen werden, jedoch ist von einer erhöhten Belastung der Wohnbevölkerung im Bereich Thüringer Weg nicht auszugehen, da das Plangebiet primär von Westen aus über die ehemalige

Panzerstraße erschlossen wird. Hierüber soll zukünftig auch das bestehende Gewerbegebiet erschlossen werden, so dass sich die bestehende Immissionsbelastung des Ortskerns deutlich reduzieren wird.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

3.1.2 Boden

Plangebiet

Der natürliche Boden im Plangebiet ist entsprechend dem im Untergrund anstehenden Buntsandstein recht nährstoffarm. Er weist darüber hinaus einen hohen Tongehalt auf und neigt zu Staunässe, wie die zahlreichen Feuchtbereiche und Quellaustritte am Nordhang des Ötschers zeigen. Diese natürliche Struktur ist im gesamten Kasernenbereich jedoch stark verändert: Neben den großflächigen Terrassierungen für den Kasernenstandort und den Eingriffen für die Baumaßnahmen kommen Einwirkungen durch die Sprengung von Munition zum Ende des 2. Weltkrieges und in der Nachkriegszeit sowie wiederholte Kampfmittelräumungen hinzu. Nur in den natürlichen Hanglagen im Norden und Süden ist von relativ unveränderten Böden auszugehen.

Größere Teile des Plangebietes sind durch die frühere militärische Nutzung versiegelt, die Versiegelung ist ungleichmäßig verteilt: Während sie bei den Unterkunfts- und Sozialgebäude sehr niedrig liegt, ist sie im Bereich der ehemaligen technischen Bereiche im Westen deutlich höher. Hier sind zudem die Verkehrsflächen sehr großzügig dimensioniert. Die nördlichen und südlichen Randbereiche weisen nur eine sehr geringe Überbauung auf.

Von einer erhöhten Belastung des Bodens durch die ehemalige Munitionsproduktion und die Sprengungen nach dem 2. Weltkrieg ist nach den vorliegenden Untersuchungen (Untersuchung der Rüstungsalblastverdachtsstandorte in Bayern – Standortuntersuchung W8789.00) nicht auszugehen. Trotz weitreichender Erkundungs- und Räumungsmaßnahmen können einzelne Funde von Kampfmitteln aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere die Waldbereiche im Südwesten des Plangebietes, für die aber keine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Altablagerungen aus der nachfolgenden militärischen Nutzung wurden nach Aufgabe des Kasernenbetriebes gesondert erkundet und beseitigt. Einzelne militärische Altlasten können trotzdem nicht völlig ausgeschlossen werden. Entsprechend dieser Sachlage sind Vorsichtsmaßnahmen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Hierauf wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen. Über sonstigen Altablagerungen ist dem Markt Wildflecken nichts bekannt.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung sind Eingriffe in den Boden v.a. durch bauliche Maßnahmen zu erwarten. Diese sind auf Grund der bereits bestehenden Terrassierung und der intensiven baulichen Nutzung vergleichsweise gering. Lediglich im Bereich der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte wird die Versiegelung absehbar zunehmen und die Bodenfunktion eingeschränkt. Diese Versiegelung liegt aber im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans und somit ist die Änderung nicht als erheblich einzustufen. In den randlichen Hangbereichen, die noch eine gewachsene Bodenstruktur aufweisen, wird die bisher zulässige Bebauung zurückgenommen und werden damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert.

Ein Eintrag von Stoffen durch die geplante gewerbliche Nutzung in den Boden ist praktisch auszuschließen, da eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle und Abwässer erfolgt und im Rahmen der Gewerbeaufsicht überwacht wird. Sonstige Auswirkungen über den Lufteintrag von Abgasen oder Staub wie z.B. durch Verkehr sind als sehr gering einzustufen und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Umgebung

Im östlich angrenzenden Kasernenbereich sind die Bodenverhältnisse vergleichbar einzustufen hinsichtlich Versiegelung und Überformung. Der westlich angrenzende ehemalige Kasernensportplatz weist keine Versiegelungen auf, diente aber als einer der Hauptsprengplätze für Munitionsreste in der Nachkriegszeit. Nach den vorliegenden Ergebnissen der o.g. Rüstungsaltslastenuntersuchung bestehen eine Gefährdung durch Bodenluftausgasungen und ein kurzfristiger Sanierungsbedarf. Auswirkungen auf das Plangebiet werden aber nicht benannt.

In der weiteren Umgebung finden sich außerhalb des Kasernenbereichs mehrere Rüstungsaltslastenverdachtsflächen (ehemalige Sprengplätze), für die ein kurzfristiger, teilweise akuter Sanierungsbedarf besteht. Auswirkungen auf das Plangebiet sind dabei allenfalls von den hangaufwärts gelegenen Flächen zu erwarten, da die Grundwasserströmung und der natürliche Abfluss der Niederschlagswässer in Richtung des Plangebiets verlaufen. Demgegenüber ist eine Auswirkung über Bodenluftausgasungen wegen der Entfernung als gering einzustufen.

Über Belastungen der Umgebung durch die militärische Nutzung, insbesondere des ehemaligen Standortübungsplatzes südlich der Kaserne, ist nichts bekannt.

Wechselwirkung:

Der Boden beeinflusst das Schutzgut Wasser im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Insbesondere letzter Punkt ist auf Grund der Mittelgebirgslage mit hohen Niederschlagsmengen und steilem Relief von großer Bedeutung.

Hinsichtlich des Grundwassers kann auf Grund der umgebenden Rüstungsaltslasten außerhalb des Plangebietes eine Belastung nicht ausgeschlossen werden. Da im Plangebiet jedoch keine Grundwassernutzung oder -entnahme erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

3.1.3 Wasser

Plangebiet

Im äußersten Südosten wird das Plangebiet von einem Quellhorizont geschnitten. Das hier austretende Wasser hat hier zur Entwicklung eines Feuchtwaldbereiches geführt und steht teilweise in kleinen Tümpeln an. Natürlicherweise würde es durch das im Plangebiet verlaufende Kerbtal in Richtung Sinn abfließen, wird jedoch im Kasernenbereich verrohrt abgeleitet und erst im nördlichen Plangebiet wieder oberirdisch über Bachläufe der Sinn zugeleitet. Auf Grund der Aufschüttungen sind im Plangebiet keine weiteren Grundwasseraustritte vorhanden.

Durch die gewerbliche Nutzung kommt es zu einer intensiveren Überbauung und Versiegelung als beim aktuellen Bestand. Dies legt abflussdämpfende Maßnahmen durch Versickerungs- und Retentionsanlagen nahe, sofern dies abwasserrechtlich möglich ist. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

wird der Umfang der baulichen Maßnahmen aber deutlich reduziert, so dass nicht von erheblichen Auswirkungen durch erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen ist.

Gleiches gilt für eventuelle Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Umgebung:

Der gesamte Nordhang des Ötschers weist oberhalb des Plangebietes einen Stauhorizont im Untergrund auf, an dem neben einzelnen Quellen (z.B. Kappelbrunnen) fast flächendeckend Grundwasser austritt, das in Gerinnen und Bächen dem Sinn tal zufließt. Wegen des tonigen Untergrundes sind größere staunasse Bereiche vorhanden, in denen sich teilweise auch Tümpel ausbilden. Diese reichen im Südosten bis in das Plangebiet hinein. Das austretende Hangwasser quert, wie oben dargestellt, das Plangebiet in einem ehemaligen Kerbtal. Im Hangbereich unterhalb der ehemaligen Kaserne bündeln sich die Gerinne und kleinen Bäche und fließen der Sinn zu.

Da sich oberhalb des Plangebietes keine nennenswerten versiegelten Flächen sondern große Waldgebiete befinden, werden Niederschläge in diesem Bereich gut abgepuffert, so dass die Gefahr von Überflutungen entfällt. Auf Grund der steilen Hanglagen unterhalb des Plangebietes sind Auswirkungen durch Rückstau o.ä. von Grund- oder Oberflächenwasser nicht möglich.

Wechselwirkung:

Flora und Fauna

Im Bereich südöstlich der ABC-Halle finden sich Ausläufer des angrenzenden Quellbereiches mit einer Feuchtwaldvegetation von Erlen und Weiden. Dieser Feuchtbereich wird gesichert, die forstliche Nutzung soll zurückgenommen werden. Das hier austretende Grundwasser wird in Rohren durch das Plangebiet abgeleitet. Im nördlichen Plangebiet wird das Wasser über einen Bach der Sinn zugeleitet. Auf Grund des starken Gefälles in diesem Bereich fließt das Wasser hier schnell ab, so dass hier kein nennenswerter Ufersaum vorhanden ist mit entsprechender Kraut- oder gar Gehölzvegetation.

Boden:

Durch den Grundwasserstrom sind Auswaschung von Altlastlagerungen im Untergrund nicht auszuschließen. Da im Plangebiet keine größeren Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind, ist hier nicht von einem nennenswerten Austrag auszugehen und sind somit keine zusätzliche Untersuchungen bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Jedoch befindet sich oberhalb des Plangebietes mit dem ehemaligen Sprengplatz eine Altlast, die nach den vorliegenden Untersuchungen ein Gefährdungspotential für das Grundwasser aufweist. Da im Plangebiet aber kein Grundwasser entnommen wird und auch keine Nutzpflanzen angebaut werden, in denen sich Schadstoffe anreichern könnten, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Plangebietes nicht auszugehen.

3.1.4 Luft und Klima

Im Plangebiet sind aktuell nur einzelne Logistik- und Lagerbetriebe angesiedelt, teilweise werden die bestehenden Hallen und Überdächer als temporäre Abstellflächen für Lkws genutzt. Auf Grund ihrer Produktion emittierende Betriebe sind nicht vorhanden. Auf Grund der topographischen Lage hoch am Hang und der geringen Nutzungsintensität verursacht auch der Verkehr keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität.

Durch die festgesetzte gewerbliche Nutzung ist eine Erhöhung der Abgasemissionen durch Produktion und Verkehr zu erwarten. Da noch keine zukünftigen gewerblichen Nutzungen feststehen, können diese Emissionen jedoch nicht quantifiziert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch die geplante gewerbliche Nutzung wird durch die gängigen Immissionsschutzvorschriften ausgeschlossen, zumal innerhalb des Gebietes keine erheblich belastenden Betriebe zulässig sind. Gegenüber der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans, die eine industrielle Nutzung und damit auch erheblich belastende Betriebe vorsieht, wird das Maß der zulässigen Emissionen somit deutlich reduziert. Ausgeschlossen werden kann auch eine erhebliche Beeinträchtigung des östlich gelegenen Ortskerns, dessen Schutzansprüche bei der Genehmigung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu berücksichtigen sind. Für die umliegenden Gewerbegebiete sind ebenfalls keine Auswirkungen hinsichtlich der Luftqualität zu erwarten.

Für das Kleinklima besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung: Es ist auf Grund seiner baulichen Nutzung kein Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet. Auf Grund der umgebenden Wälder besitzt es auch keine Funktion als Zugbahn für bodennahe Luftströmungen. Durch die Einschränkung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und den Erhalt der Waldflächen in den Randbereichen werden zudem die bisher möglichen Auswirkungen auf Luft und Klima deutlich reduziert, so dass keine Beeinträchtigungen des lokalen Klimas zu erwarten sind.

Die umgebenden Klimaschutzwaldgebiete werden durch die Planänderung ebenfalls nicht beeinflusst.

Umgebung

Im angrenzenden Kasernenbereich haben sich neben Logistikbetrieben einzelne Handwerksbetriebe angesiedelt, die ebenfalls keine nennenswerten Emissionen und auch nur ein relativ geringes Verkehrsaufkommen verursachen. Geringe Luftbelastungen gehen derzeit allenfalls von den bestehenden Produktionsbetrieben in Oberwildflecken aus. Zu diesen liegt aber jeweils Wohnbebauung in geringerer Entfernung als zum Plangebiet. Diese bestehende Wohnbebauung bestimmt das Maß der möglichen Emissionen der Gewerbebetriebe. Auf Grund der sensiblen Wohnnutzung gelten hier strengere Grenzwerte als für benachbarte Gewerbeflächen. Auswirkungen auf Luft und Klima im Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

3.1.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet am Nordhang des Ötscher liegt im Bereich des Oberen Buntsandsteins. Die Böden auf diesem Untergrund sind recht nährstoffarm und sauer und weisen als natürliche Vegetation Buchen- und Eichenwälder auf. Diese wurden ab dem 19. Jahrhundert weitgehend durch Fichten- und Kiefernforste ersetzt, welche die Versauerung des Bodens verstärken. Im südlichen Plangebiet finden sich die Ausläufer dieser Nadelforste, die kaum Unterwuchs aufweisen. Laubgehölze finden sich hier praktisch nur an den Waldrändern. Abweichend davon weist der Feuchtbereich im Südosten größere Erlenbestände auf. Der Hauptbereich der Kaserne ist auf Grund der Kasernennutzung komplett überformt und weist keine naturnahen oder alten Vegetationsbestände auf. Größere Einzelbäume finden sich vornehmlich im Bereich der Mannschaftsunterkünfte, wobei Weichholzarten (Pappeln, Weiden) überwiegen, die teilweise

schon wieder abgängig sind. Ansonsten findet sich vor allem an den Böschungen sowie am Rand der Verkehrsflächen älterer Baum- und Gebüschaufwuchs mit verschiedenen Laubholzarten (Ahorn, Pappel, Vogelkirsche, z.T. auch Esche und Birke), der auf Grund seiner Größe z.T. ortsbildprägend ist.

Auf den unversiegelten Flächen sind darüber hinaus je nach Pflegeintensität seit der Aufgabe der Kasernenutzung wild Gehölze aufgewachsen. Dabei dominieren Pionierarten wie Feldahorn, Eberesche, Hohlender, Hasel oder Hundsrose. Über das Vorkommen geschützter Pflanzen- oder Tierarten im Plangebiet ist nichts bekannt.

Bei der vorgesehenen Gewerbenutzung werden die bisherigen Baufelder neu aufgeteilt und teilweise intensiver genutzt. Die bestehenden Gebäude und auch das Großgrün werden dabei teilweise überplant. Da es sich, wie oben dargestellt, zwar um ortsbildprägende, aber nicht um hochwertige Baum- oder Gehölzbestände handelt, ist dies vertretbar. Die Intensivierung der Nutzung bewegt sich in dem Rahmen, der nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan zulässig ist. Demgegenüber wird die Überbauung der Waldbereiche deutlich reduziert, die Waldränder und Feuchtbereiche werden aufgewertet. Eine Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft erfolgt daher durch die Planänderung nicht, im Gegenteil werden die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung in den bisher relativ unbeeinflussten und z.T. naturnahen Randbereichen deutlich vermindert.

Umgebung

Südlich des Plangebietes befinden sich überwiegend dichte Fichten- und Kiefernforste mit nur wenig Unterwuchs. Diese sind von zahlreichen Quellaustritten (Kappellbrunnen) und Feuchtbereichen durchsetzt, die Gerinne und Bäche speisen bzw. für die Vernässung größerer Bereiche in Senken und Klingen sorgen. Hier findet sich typische Feuchtbereichsvegetation, die neben Laubbäumen wie Erlen und Weiden auch offene Seggenflächen umfasst. Teile dieser Feuchtbereiche sind in die bayerische Biotopkartierung aufgenommen. Ein Ausläufer ragt in das Kasernengelände hinein und im Bereich der ehemaligen ABC-Halle bis in das Plangebiet. Hier sind die Fichtenbestände teilweise von Auwaldgehölzen verdrängt. Das hier austretende Wasser wird verrohrt durch das Plangelände nach Norden abgeleitet, wo es in einem steilen bewaldeten Hangbereich unmittelbar der Sinn zufließt. Dieses Waldgebiet ist vom Kasernenbereich durch eine hohe Böschung getrennt. Wie schon im Planbereich befindet sich hier überwiegend ein aufgelockerter Buchenmischwald, der nur teilweise Nadelbäume, aber durchweg eine dichte Laub- und Krautschicht als Unterwuchs aufweist. Von der geplanten gewerblichen Nutzung sind diese Wälder durch die Waldstreifen im Norden und Süden des Plangebietes sowie das Relief deutlich abgetrennt, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Westlich des Plangebietes befindet sich auf einem erhöhten Niveau der frühere Sportplatz der Kaserne, der von einem breiten Laubgehölzstreifen entlang der Böschungen eingefasst wird. Der Sportplatz wird extensiv als Ballonstartplatz genutzt und trennt das Plangebiet von den westlich gelegenen Nadelwäldern ab. Auswirkungen auf die Umgebung sind hier nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Da keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgen, sind auch Auswirkungen der Planung auf andere Schutzgüter nicht zu befürchten.

3.1.6 Kultur- und Wirtschaftsgüter

Die bestehenden Kasernengebäude sowie das Straßen- und Infrastrukturnetz sollen so weit wie möglich weitergenutzt werden. Abbrüche sind vor allem im Unterkunftsbereich geplant. Diese können allerdings nur in Abstimmung mit den privaten Eigentümern erfolgen. Insofern bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wirtschaftsgüter.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen sind auch im Rahmen der vorgesehenen GE-Festsetzung zulässig, so dass hier keine Einschränkung der Nutzung erfolgt. Hinsichtlich der etwas eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der bisherigen GI-Festsetzung wird eine privatrechtliche Regelung zwischen der Marktgemeinde und den Eigentümern erfolgen.

Kulturhistorisch bedeutsame Gebäude oder sonstige Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Umgebung

Durch die festgesetzten zulässigen Schalleistungspegel werden die Auswirkungen des Plangebietes gegenüber den bisherigen Festsetzungen deutlich reduziert und eine verträgliche Nutzung und Entwicklung der bestehenden Siedlungsbereiche (Wohnen und Gewerbe) gewährleistet. Durch die mit der Planung ermöglichte Westanbindung der Firma Paul & Co. wird der Ortskern von Oberwildflecken deutlich vom Schwerlastverkehr entlastet, was zu einer Aufwertung dieses Bereiches beiträgt.

Kulturhistorisch bedeutsame Strukturen in der Umgebung werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Wechselwirkungen

Da durch die Planung keine Beeinträchtigungen von Sach- und Kulturgütern zu erwarten sind, sind in diesem Sinne auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter nicht zu befürchten.

3.1.7 Verträglichkeit mit den Zielen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Im Plangebiet sind keine nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie geschützten Biotop- oder Arten von Flora und Fauna bekannt. Auch in der näheren Umgebung sind keine solchen Vorkommen bekannt. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen östlich von Oberwildflecken und sind mindestens 800 m Luftlinie entfernt. Erhebliche Auswirkungen auf diese Bereiche und ihre Schutzziele sind nicht zu befürchten.

3.1.8 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der Ortslage von Oberwildflecken, insbesondere der westlichen Wohngebiete auszuschließen, wird mit der Bebauungsplanänderung ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Dieser regelt für die einzelnen Bereiche die zulässigen Lärmemissionen. Darüber hinaus können mangels genauer Vorgaben der späteren gewerblichen Nutzung keine weiteren konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Diese Punkte können im Rahmen der Bauordnung sowie der sonstigen gewerblichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt werden.

Hinsichtlich der verkehrlichen Emissionen wird durch die Westzufahrt eine Belastung des Thüringer Weges vermieden. Die mit der Planänderung dargestellte neue Westzufahrt für die Fa. Paul & Co. führt zu einer erheblichen Entlastung des Ortskerns vom Schwerlastverkehr.

Für die Abwasserentsorgung soll das bestehende Kanalisationsnetz aus der Kasernennutzung weitergenutzt werden, das inzwischen an die kommunale Kläranlage angeschlossen worden ist. Die Abwasserkapazitäten sind für eine normale gewerbliche Nutzung ausreichend. Die Ableitung von Niederschlagswässern erfolgt über ein gesondertes Leitungsnetz. Für die erforderliche Vorreinigung wird der bestehende Ölabscheider nördlich des Thüringer Weges genutzt, der sich im Eigentum des Marktes Wildflecken befindet. Abwässer, die eine besondere Ableitung oder Aufbereitung erfordern, sind nicht zu erwarten, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine gesonderten Festsetzungen erforderlich werden. Gesonderte Schutzmaßnahmen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken können dann im Rahmen der konkreten Bauvorhaben festgesetzt werden.

Die im Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung lässt auch keine Abfälle erwarten, deren Entsorgung bereits auf bauleitplanerischer Ebene behandelt werden müsste. Sofern bei Einzelvorhaben ein besonderer Entsorgungsbedarf entsteht, kann dieser im Rahmen der Bauordnung bzw. des Bundesimmissionsschutzgesetzes geregelt werden.

3.1.9 Effiziente Nutzung von Energie / Nutzung erneuerbarer Energiequellen

Konkrete Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt. Die individuelle Nutzung der Sonnenenergie wird im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen jedoch ausdrücklich unterstützt.

3.1.10 Einhaltung der EU Immissionsgrenzwerte für die Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist nicht von den EU-Verordnung zur Luftreinhaltung betroffen, da die Grenzwerte nicht überschritten werden. Durch die Planung ist aber auch keine nennenswerte Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten, da das Plangebiet keine nennenswerte Vorbelastung aufweist und erheblich emittierende Betriebe nicht zulässig sind.

3.1.11 Bodenschutzklausel einschließlich Berücksichtigung von Flächenrecycling, Innenentwicklung und Nachverdichtung

Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Kasernenstandort, der nachgenutzt wird. Dieser grenzt unmittelbar an die Ortslage von Oberwildflecken an und liegt somit im Siedlungszusammenhang. Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden, das zudem mit der Panzerstraße eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz besitzt. Mit der Planung wird die bisherige Bebauung der Kasernennutzung großenteils weitergenutzt. Dabei findet eine Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung statt. Gleichzeitig wird die zulässige Bebauung in den bisher unbebauten Randbereichen zurückgenommen, so dass mit der Planung den Zielen des Bodenschutzes entsprochen wird.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan könnte bei einer Verwirklichung der zulässigen Industrienutzung rasch zu einer unzulässigen Belastung der östlich angrenzenden Wohnbebauung führen. Auch würden die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe, insbesondere der Firma Paul & Co. eingeschränkt. Die festgesetzte Ausdehnung der Bauflächen in den Hangbereichen würde erhebliche Eingriffe für die Baureifmachung erfordern einschließlich der Rodung der bestehenden Waldvegetation. Auch wäre eine Änderung der Schwerlastverkehrsführung im Bereich Oberwildflecken kaum möglich.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Entwicklung des Kasernengeländes mit den Anforderungen der bestehenden Nutzungen im Bereich Oberwildflecken verträglich abgestimmt. Durch die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf den ehemaligen Kasernenbereich wird eine Nachnutzung auf bereits bebaute Flächen konzentriert, anstatt weitere Flächen am Siedlungsrand zu erschließen. Damit werden die Auswirkungen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung auf die verschiedenen Umweltschutzgüter allgemein vermindert.

Durch die vorgesehene Anbindung der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen im Südosten von Oberwildflecken an die bestehende Panzerstraße kommt es auf dieser Trasse zu einem höheren Verkehrsaufkommen, das sich auch auf die angrenzenden Waldbereiche auswirken wird, aber nicht als erheblich einzustufen ist. Dem steht aber eine erhebliche Entlastung des Ortskerns und der Wohngebiete von Oberwildflecken gegenüber, die zur Aufwertung und Stabilisierung dieses Siedlungsbereiches beitragen wird.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die im Plan dargestellten bestehenden Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten, naturnah zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sofern sie im Rahmen von Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind sie ortsnahe zu ersetzen. Insofern wird die vorhandene Durchgrünung des Plangebietes mit ihrer ökologischen, kleinklimatischen und stadtgestalterischen Qualität gesichert.

Da ansonsten durch die Bebauungsplanänderung eine Verringerung der baulichen Nutzung erfolgt, sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die entsprechende zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung oder zum Ausgleich erforderlich machen.

3.4 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans

Das Gelände der ehemaligen Rhönkaserne weist auf Grund seiner baulichen Vornutzung und der somit vorhandenen Infrastrukturausstattung sowie der günstigen überörtlichen Verkehrsanbindung eine gute Eignung für die Umnutzung als Gewerbegebiet auf. Damit will die Marktgemeinde im Ortsteil Oberwildflecken Flächen für die Entwicklung der vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe bereitstellen. Gleichzeitig will sie eine Entflechtung der historisch bedingten Gemengelage im Ortskern ermöglichen, die teilweise zu erheblichen Belastungen der Wohnnutzung führt, indem nahräumlich Alternativstandorte bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan „Ehemalige Rhönkaserne“ aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Die nun eingeleitete Änderung folgt weiterhin diesen kommunalen Zielen, die im Rahmen des Projektes „Stadtumbau West“ konkretisiert und erweitert wurden. Es wurden neben der Neuordnung der Erschließung bei der Änderung die Vorgaben des Bestandsschutzes der angrenzenden Siedlungsbereiche neu bewertet und berücksichtigt. Dies hat zu einer Verringerung der Bauflächen und zur Reduzierung der Nutzungsintensität geführt (u.a. Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel). Die grundsätzlichen Ziele einer gewerblichen Nachnutzung bleiben jedoch unverändert, da sie für die städtebauliche Gesamtentwicklung des Marktes Wildflecken ein wichtiges Potential darstellen.

4. Ergänzende Hinweise

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Der Umweltbericht beruht auf vorhandenen Untersuchungen der verschiedenen Schutzgüter, die im Laufe der letzten Jahre auf Grund konkreter Problemlagen durchgeführt wurden (Rüstungsaltpasten, Lärmimmissionen), sowie auf verschiedene Ortsbesichtigungen. Im Zuge der Planung und der angestrebten Ziele für die Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes haben sich keine Erkenntnisse im Hinblick auf erhebliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter herausgestellt, die ergänzende Untersuchungen oder Erhebungen erforderlich machen würden.

4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung und fehlende Kenntnisse

Der Umweltbericht beruht auf bestehenden Untersuchungen, in denen ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass eine absolute Verbindlichkeit der Aussagen nicht gewährleistet werden kann. So sind trotz mehrmaliger Untersuchungen und Räumungen Kampfmittelfunde oder Rüstungsaltpasten im Untergrund des Plangebietes nicht gänzlich auszuschließen, worauf auch im B-Plan hingewiesen wird.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gesonderte Maßnahmen zum Monitoring der Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse

Auf Grund der Bebauung durch die bisherige Kasernennutzung sowie der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, die eine großflächige Industrienutzung des Plangebietes zulassen, bedeutet die Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ eine Verringerung der Ausdehnung und der Intensität der baulichen Nutzung und eine Abnahme der möglichen Immissionsbelastung. Allenfalls durch die vorgesehene Verlagerung der Hauptanbindung des Plangebietes und der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen Oberwildfleckens über die bestehende Panzerstraße im Westen sind in diesem bislang

nur gering belasteten Waldbereich Auswirkungen zu erwarten. Diese sind aber nicht erheblich, ihnen steht eine deutliche Verkehrsentlastung und Aufwertung des Ortskerns von Oberwildflecken entgegen. Insofern sind durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Rhönkaserne“ keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Würzburg, 28. Februar 2007

Büro für Städtebau und Architektur
Dr. Hartmut Holl

