

Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Dettelbach



Bebauungsplan „ALPACAMP“

(Sondergebiete im Ortsteil Neuses am Berg)

Bebauungsplan

Aufstellung: 18.04.2024

Vorentwurf: 03.04.2024

Entwurf: 25.07.2024

Fassung:

Entwurfsverfasser:

WI Weimann
Ingenieure

Weimann Ingenieure GbR
Am Bach 1
97337 Dettelbach

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass und Ziele	4
2 Planungsrechtliche Situation.....	5
2.1 Bebauungsplan „ALPACAMP“	5
2.2 Änderung Flächennutzungsplan	6
3 Lage und Charakteristika des Erschließungsgebiets.....	7
3.1 Landschaftliche Ausgangssituation	7
3.2 Planungsumgriff	7
4 Eigentumsverhältnisse	9
5 Grundzüge der städtebaulichen Planung und des landschaftlichen Leitgedankens.....	9
5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP).....	9
5.2 Städtebauliche Planung und Leitgedanke	10
6 Immissionsschutz	11
7 Planinhalt und Festsetzungen	12
7.1 Grundstückseinteilung	12
7.2 Nutzungsarten im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO) ..	13
7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO).....	14
7.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 24 und §18 BauNVO)	14
7.4 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	15
7.5 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
7.5.1 Dächer	15
7.5.2 Fassaden	16
8 Maßnahmen der Erschließung.....	16
8.1 Verkehrskonzept des Bebauungsplans „ALPACAMP“	16
8.2 Abwasserableitung	16

8.3 Trinkwasserversorgung.....	17
8.4 Energieversorgung.....	18
8.5 Fernmeldeversorgung und Breitbandverkabelung.....	18
8.6 Gasversorgung	18
9 Grünordnung, Umweltbericht, Artenschutzprüfung	18
9.1 Umweltbericht / Umweltprüfung	18
9.2 Grünordnung.....	19
9.3 Artenschutzprüfung.....	19
9.4 Eingriffsregelung	19
10 Planungsrelevante Belange	20
10.1Denkmalpflege.....	20
10.2Belange der Geologie/Bodenverhältnisse	20
10.3Kampfmittelverdachtsfälle	21
10.4Landwirtschaft	21
10.5Brandschutz	21
10.6Bergbau	22
11 Alternative Planungsmöglichkeiten	22
11.1Alternative Planungsmöglichkeiten	22
12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22

Anhänge:

Anhang 1: Umweltbericht

1 Anlass und Ziele

Neuses am Berg liegt im Nordosten des Dettelbacher Stadtgebiets und damit im nord-westlichen Bereich des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken. Neuses am Berg ist ein kleines Winzerdorf in der Mitte des fränkischen Weinlandes an der Mainschleife mit zahlreichen Winzerhöfen und Heckenwirtschaften. Durch die exponierte Lage mit Blick auf den Main ist Neuses am Berg bei Wanderern ebenso beliebt wie bei Radfahrern. Außerdem bietet das Dorf Übernachtungsmöglichkeiten, von der Ferienwohnung bis hin zum Stellplatz für Wohnmobile und Wohnwägen. Die ALPACAMP GmbH plant nun zusammen mit der Stadt Dettelbach dieses Angebot durch den Bau eines Campingplatzes mit Dorfladen und Gastronomie im östlichen Ortsbereich um eine Attraktion zu erweitern und möchte damit eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen des idyllisch gelegenen Dorfs erzielen. Für die erforderlichen Investitionen ist für den zukünftigen Betreiber eine gewisse Planungssicherheit erforderlich, die bisher nicht gegeben ist. Um das Vorhaben zu verwirklichen, schafft die Stadt Dettelbach mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „ALPACAMP“ daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Campingplatz und Dorfladen mit Gastronomie.

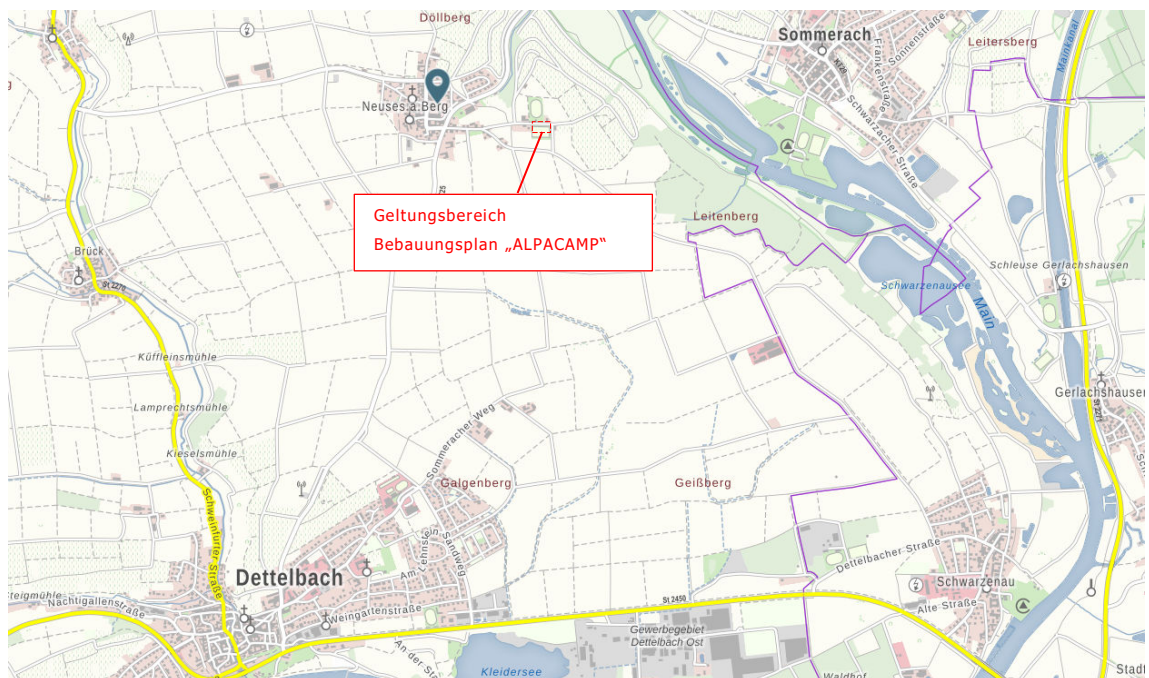


Abbildung 1 Übersichtskarte Lage Geltungsbereich „ALPACAMP“ [Fachdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)]

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren als 16. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dem Bebauungsplan angepasst.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungsplan „ALPACAMP“

Der Stadtrat Dettelbach hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 03.06.2024 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2024 bis DD.MM.2024 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom DD.MM.2024 bis DD.MM.2024 öffentlich ausgelegt.

Im Plangebiet werden folgende Teilbereiche nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet (SO I) nach § 11 BauNVO
- Sondergebiet, das der Erholung dient (SO II) nach § 10 BauNVO

2.2 Änderung Flächennutzungsplan

Die Nutzungsart des Geltungsbereichs im Plangebiet entspricht nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 05.05.2009 (15. Änderung). Der Geltungsbereich ist aktuell als Sportgelände festgesetzt (siehe Abbildung 2). Daher wird im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Nutzungsart nach BauNVO wie folgt festgesetzt:

- Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO



Abbildung 2 Übersicht wirksamer FNP und 16. Änderung

3 Lage und Charakteristika des Erschließungsgebiets

3.1 Landschaftliche Ausgangssituation

Neuses am Berg liegt im Nordosten des Dettelbacher Stadtgebiets und damit im nord-westlichen Bereich des Landkreises Kitzingen im bayerischen Regierungsbezirk Unterfranken.

Naturräumlich liegt Neuses am Berg an der Grenze mehrerer Räume, die allerdings beide den Mainfränkischen Platten zugerechnet werden. Insbesondere der äußerste Nordosten der Gemarkung mit den Anteilen am sogenannten Altmain werden der Volkacher Mainschleife zugeschlagen, die als größte Flussmäanderlandschaft Bayerns von den steilen Prallhängen unmittelbar am Flussufer geprägt wird.

3.2 Planungsumgriff

Der geplante Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand und damit im Außenbereich des Stadtteils. Die Fläche des Plangebiets ist bisher als Sportplatz ausgewiesen, wird jedoch nicht mehr als solcher genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Sportgelände mit Vereinsheim des FC Neuses am Berg. Im Westen, Norden sowie im Osten sind auf den angrenzenden Grundstücken landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden. Im Süden, direkt am Plangebiet, liegt die Weide der Alpakaherde mit Stallung.

Das Plangebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf einer Länge von ca. 115 m und einer Breite in Nord-Süd-Richtung von ca. 50 m. Die Fläche fällt von Süd nach Nord und weist eine Höhendifferenz von 0,90 m auf.

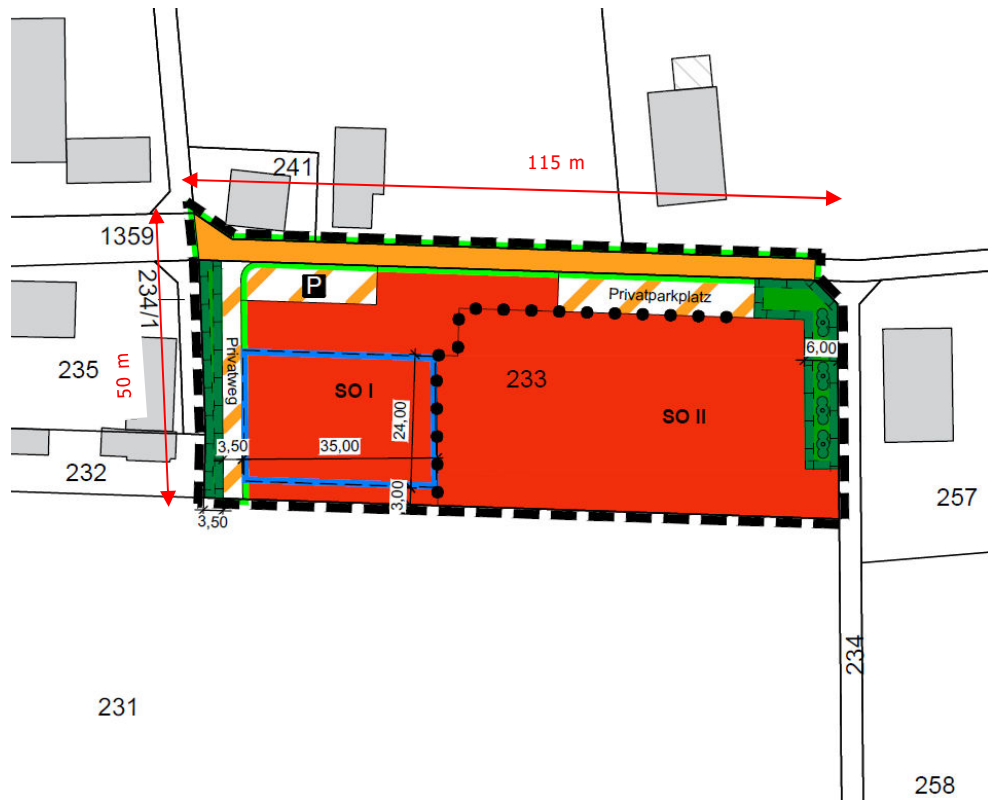


Abbildung 3 Übersichtslageplan Bebauungsplan „ALPACAMP“

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,53 ha. Dieser gliedert sich in:

- | | |
|--|----------------------|
| - Sonstiges Sondergebiet (SO I) | 2.930 m ² |
| - Sondergebiet, das der Erholung dient (SO II) | 2.370 m ² |

Geltungsbereich des Plangebiets	5.300 m²
--	----------------------------

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	FlSt.-Nr.	241	(Gemarkung Neuses am Berg)
	FlSt.-Nr.	241/1	(Gemarkung Neuses am Berg)
	FlSt.-Nr.	241/2 (Teilfläche)	(Gemarkung Neuses am Berg)

Im Osten:	FlSt.-Nr.	234 (Teilfläche)	(Gemarkung Neuses am Berg)
	FlSt.-Nr.	1359 (Teilfläche)	(Gemarkung Neuses am Berg)

Im Süden:	FlSt.-Nr.	231 (Teilfläche)	(Gemarkung Neuses am Berg)
-----------	-----------	------------------	----------------------------

Im Westen: F1St.-Nr. 234/1 (Gemarkung Neuses am Berg)
 F1St.-Nr. 232 (Gemarkung Neuses am Berg)
 F1St.-Nr. 1359 (Teilfläche) (Gemarkung Neuses am Berg)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neuses am Berg:

Tabelle 1 F1St.-Nr. der Gemarkung Neuses am Berg im Geltungsbereich mit Nutzungsangaben

F1St.-Nr. der Gemarkung Neuses am Berg	Bestehende Nutzung	Geplante Nutzung
F1St.-Nr. 233	Sportgelände	Sondergebiet, Sondergebiet (der Erholung dienend)
F1St.-Nr. 1359 (Teilfläche)	Ackerfläche (Wirtschaftsweg)	Sondergebiet

4 Eigentumsverhältnisse

Die ALPACAMP GmbH schließt zur Nutzung des Grundstücks einen Erbpachtvertrag mit der Stadt Dettelbach.

5 Grundzüge der städtebaulichen Planung und des landschaftlichen Leitgedankens

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan der Region (RP)

Der Stadt Dettelbach liegt im Landkreis Kitzingen, der laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit Stand vom 01.06.2024 als „Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen ist (LEP, Anhang 2).

Bei der Lage im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, handelt es sich um die am schwächsten strukturierte Bereiche der Region. Sie sollen gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit Vorrang entwickelt werden. Eine nachhaltige Raumnutzung ist dabei erstrebenswert.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm soll der steigenden Nachfrage nach Erholungsmöglichkeiten in verstärktem Maße am Wohnort Rechnung getragen

werden. Dies bedeutet, dass in jeder Gemeinde eine Mindestausstattung an Erholungseinrichtungen vorhanden sein muss.

Dettelbach ist im Regionalplan der Region Würzburg (2) als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Mittelzentren Kitzingen und Volkach. Westlich von Neuses am Berg beginnt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Laut LEP, Kapitel 2.5 (A II Raumstruktur) des Regionalplans Würzburg (2) kommt dem Ausbau und der Sicherung von Einrichtungen für die Tages- und Wochenenderholung und dem Fremdenverkehr in den dafür geeigneten Gemeinden eine besondere Bedeutung zu. Diese Festlegung ist als Grundsatz formuliert. Fremdenverkehrsschwerpunkte sind hier Spessart, Main-, Saale- und Sinntal sowie die Winzer- und Steigerwaldgemeinden im Landkreis Kitzingen. Die Nutzung dieser Erholungsräume und ihrer Infrastruktur dient sowohl der Naherholung für die Regionsbevölkerung wie auch der weiteren Entwicklung des Fremdenverkehrs.

Die struktur-politischen Zielsetzungen der regionalen Arbeitsmärkte im Mittelbereich Kitzingen streben eine quantitative und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im gesamten nichtlandwirtschaftlichen Bereich an. Die vorhandenen Ansätze für eine positive Entwicklung des noch ausbaufähigen Dienstleistungsbereichs, beispielsweise durch die Stärkung der Funktionalität des Mittelzentrums Kitzingen und den Ausbau der Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen im Maintal und im Steigerwald, sollen dabei besonders berücksichtigt werden (siehe LEP, Begründung zu Kapitel 2.1.1, B V Arbeitsmarkt).

Der Erholungswert der Region soll durch die Erhaltung ihrer landschaftlichen und kulturellen Attraktivität sowie durch den weiteren Ausbau des Angebots an Erholungseinrichtungen gesichert und verbessert werden. (siehe LEP, B VII Freizeit und Erholung).

5.2 Städtebauliche Planung und Leitgedanke

Wie in Kapitel 1 bereits beschrieben, ist Neuses am Berg ein kleines Winzerdorf mitten in den Weinbergen an der Mainschleife mit zahlreichen Winzerhöfen und Heckenwirtschaften. Durch die exponierte Lage mit Blick auf den Main ist Neuses am Berg bei Wanderern ebenso beliebt wie bei Radfahrern. Außerdem bietet das Dorf

Übernachtungsmöglichkeiten, von der Ferienwohnung bis hin zum Stellplatz für Wohnmobile und Wohnwägen. Daher bietet es sich an, dieses Angebot zu erweitern und der wachsenden Nachfrage des Fremdenverkehrs nach Tages- und Wochenenderholung nachzukommen. Ergänzend bietet die ALPACAMP GmbH außerdem geführte Alpakawanderungen an. Die Weide der Tiere grenzt direkt an den Campingplatz an. Dies bietet einen zusätzlichen Erholungsfaktor. Der geplante Dorfladen mit Gastronomie schafft zudem eine Aufwertung des Stadtteils und rundet somit das geplante Konzept ab. Ergänzend bildet die sehr gute Eignung des Standorts aus Sicht der Stadt Dettelbach einen weiteren maßgeblichen städtebaulichen Grund für die Umsetzung der hier beschriebenen Maßnahme in Neuses am Berg.

Vorausgegangene Überlegungen gingen von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus. Da die Planungen zum damaligen Zeitpunkt nicht den Detailierungsgrad erreicht hatten, der für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist, wird stattdessen ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen mit Absprache des Stadtrats Dettelbach so gewählt, dass diese den aktuellen Planungen des Campingplatzes mit Dorfladen und Gastronomie weitgehend entsprechen.

6 Immissionsschutz

Nördlich entlang des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg. Emissionen aus Verkehrslärm sind daher nur in sehr geringem Maß vorhanden.

Die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des landläufig ortsüblichen und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.

Des Weiteren befindet sich im Norden des Plangebiets das Sportgelände des FC Neuses am Berg. Dort findet kein Spiel- und Trainingsbetrieb statt und ist zukünftig auch nicht geplant.

Bei der Bewertung des Freizeitlärms, ist die 18. BImSchV heranzuziehen. Allerdings nicht als strikt verbindliches Regelwerk, sondern lediglich als Orientierungswerte, die je nach Umständen im Einzelfall oder der von der Gemeinde vorgebrachten städtebaulichen Gründen auch überschritten werden können.

Mit dem Projekt „ALPACAMP“ ist eine städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils gegeben, die von großem öffentlichem Interesse ist. Dorfladen, Gastronomie sowie Spielplatz erweitern das örtliche Angebot. Der Bau des ALPACAMP ist eine Chance die Vermarktung von regionalen Produkten insbesondere von Winzern vor Ort zu stärken.

Dem gegenüber stehen Emissionen, die momentan nicht vorhanden sind und aus jetziger Sicht auch zukünftig nicht vorhanden sein werden. Aus vergleichbaren Sportbetrieben ist zudem abzuleiten, dass zur Nachtzeit keine Emissionen vorhanden sein werden. Die „ALPACAMP GmbH“ gibt eine maximale Verweildauer von 7 Tagen an. Eine Immissionsbelastung aus Spiel- bzw. Trainingsbetrieb ist daher extrem zeitlich begrenzt. Außerdem besteht keine feste und dauerhafte Nachbarschaftsbeziehung zwischen den Campingplatzbesuchern und der angrenzenden Sportfläche. Bei eventuell störenden Emissionen kann der Campingplatz jederzeit verlassen werden.

Im Zuge der Abwägung werden vom Vorhabensträger die eventuellen zukünftigen Emissionen, auf Grund der dargelegten Sachverhalte, als zumutbar eingestuft.

7 Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Grundstückseinteilung

Die Grundstückseinteilung richtet sich nach den aktuellen Planungen. Dabei wird ein Baufenster von 35 m x 24 m für das Hauptgebäude festgesetzt, welches 3,0 m von der südlichen Grundstücksgrenze zu F1St.-Nr. 231 abgerückt ist. Westlich des Gebäudes gliedert sich ein Privatweg mit einer Breite von 3,5 m an, welcher hauptsächlich der Versorgung des Hauptgebäudes dient. Die Zufahrt zum Geltungsbereich ist über F1St.-Nr. 1359 gegeben.

Die westliche Parkfläche dient Besuchern der Gastronomie sowie des Dorfladens. Auch Gäste, die eine Alpakawanderung gebucht haben, finden hier ausreichend Stellfläche. Die östliche Parkplatzfläche dient der Unterbringung eventueller Zugfahrzeuge der Erholungssuchenden. Sollte die hier festgesetzte Fläche für Parkplätze nicht ausreichend sein, besteht im östlichen Teilbereich von F1St.-Nr. 231 eine alternative Möglichkeit zu parken, damit die Durchfahrt von landwirtschaftlichen

Maschinen auf FSt.-Nr. 1359 durch eventuell parkende Fahrzeuge nicht behindert wird.

Auf der verbleibenden Fläche werden 12 Stellplätze für Wohnwägen und Wohnmobile sowie ein entsprechender Zufahrtsweg angeordnet.

Zudem sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeplant.

7.2 Nutzungsarten im Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Die Nutzungsarten im Bebauungsplan werden im Verlauf von West nach Ost wie folgt festgesetzt:

Gemäß § 10 Abs. 1, 2, 4 und 5 BauNVO wird ein der Erholung dienendes Sondergebiet (SO II) mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ festgesetzt.

Innerhalb des Bereichs SO II sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- 12 Stellplätze für Wohnwagen oder Wohnmobile
- Zeltplätze

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO I) mit der Zweckbestimmung „Dorfladen und zentrale Einrichtungen“ festgesetzt.

Innerhalb des Bereichs SO I sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Dorfladen mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment
- Innen- und Außengastronomiebetrieb
- Spielplatz
- Rezeption Campingplatzbetrieb
- Sanitärräume für Campingplatzbetrieb
- Kleinkläranlage
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile- und wägen

7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Tabelle 2 Art der baulichen Nutzung

Arte der baulichen Nutzung	Kennziffer der Teilbereiche	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Anzahl der Vollgeschosse
SO	I	0,8	1,0	I
SO	II	0,5	-	-

Entsprechend der Zielsetzung, die bestehende Planung weitgehend mit den getroffenen Festsetzungen abzubilden, wird die Anzahl der Vollgeschosse (VG) im Teilbereich auf SO I auf maximal ein VG begrenzt. Eine Festsetzung dieser Art für den Teilbereich SO II ist nicht erforderlich, da sich die überbaubare Fläche nur im Teilbereich SO I befindet.

Die Grundflächen (GRZ) von 0,8 für den Teilbereich SO I richtet sich nach dem Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde jedoch auf 1,0 reduziert, da für den Teilbereich SO I nur ein Vollgeschoss zugelassen ist. Für den Teilbereich SO II wird von diesen Werten ebenfalls abgewichen, da eine geringere GRZ für die Campingplatzfläche ausreichend ist. Hier wird nach aktuellem Stand der Planung die Grundfläche größtenteils durch eine mittige Zufahrtsstraße mit kleinen Abzweigungen zu den einzelnen Stellplätzen überdeckt. Der Boden der Stellplätze wird nicht versiegelt, sondern verbleibt als Rasenfläche. Ein Baufenster wird nicht festgesetzt, daher entfällt auch die Festsetzung der GFZ.

7.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 24 und §18 BauNVO)

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der topografisch tiefste Punkt der am Grundstück angrenzenden nördlichen Verkehrsfläche.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Damit ist die Höheneinstellung für die Bauanträge klar definiert und auch nach erstellen der Gebäude leicht nachvollzieh- und prüfbar.

Die Angaben sind Höchstgrenzen.

Tabelle 3 Höhe baulicher Anlagen

Arte der baulichen Nutzung	Kennziffer der Teilbereiche	Firsthöhe als Höchstgrenze [m]
SO	I	7,0

Die Höhenangaben sind im Bauantrag durch die Höhe m ü. NN darzulegen.

Auch bei der Wahl der zulässigen Wandhöhe, liegt die aktuelle Planung zu Grunde. Des Weiteren findet die Topografie des Geltungsbereichs Beachtung. Mit einer maximalen Firsthöhe von 7,0 m im Teilbereich SO I gliedert sich das Hauptgebäude in die Umgebungsbebauung ein. Außerdem wird ein einheitliches Ortsbild gewahrt und einem Herausragen des Gebäudes über den Bestand wird entgegengewirkt.

7.4 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

7.5 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den folgenden Festsetzungen wird den aktuellen Planungen entsprochen und eine Einschränkung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen fügen sich zudem ins Ortsbild ein.

7.5.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 30° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° - 50° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur einheitliche naturrote bis naturbraune Ziegel, Betondachsteine oder

Faserzementplatten zulässig. Andere glänzende oder spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen.

7.5.2 Fassaden

Die Gebäudefassaden sind als Putz- und Holzfassade zulässig.
Fassadenverkleidungen aus Aluminium und Kunststoff sind unzulässig.

8 Maßnahmen der Erschließung

8.1 Verkehrskonzept des Bebauungsplans „ALPACAMP“

Das Plangebiet wird über die Straße nördlich des Geltungsbereichs erschlossen (FSt.-Nr. 1359, Gemarkung Neuses am Berg). Zur Versorgung des Hauptgebäudes ist ein Privatweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 3,5 m geplant.

Bei der Planung weiterer Verkehrswege müssen die Belange des aktiven Brandschutzes berücksichtigt werden. Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

Werden Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge angelegt, ist an deren Ende ein Wendepplatz anzulegen. Der festzulegende Wendekreisdurchmesser beträgt ebenfalls 18,5 m.

8.2 Abwasserableitung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll in einer Kleinkläranlage gereinigt und anschließend versickert werden. Seitens des Wasserwirtschaftsamts besteht grundsätzliches Einverständnis für die Errichtung einer Kleinkläranlage mit einer Ausbaugröße von 25 EW. Die Versickerung des gereinigten Abwassers erfolgt über ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in eine Versickerungsmulde mit

bewachsenem Oberboden auf dem Grundstück FSt.-Nr. 231 (Gemarkung Neuses am Berg).

Die Einleitung aus der Kleinkläranlage ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, mit den Erschließungsarbeiten erst zu beginnen, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kleinkläranlage vorliegt.

Eine Alternative Möglichkeit zur Schmutzwasserbeseitigung bietet der Bau einer Druckwasserleitung. Diese Möglichkeit wird im Zuge der weiteren Planung ebenfalls weiterverfolgt.

Niederschlagswasser

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit der Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen. Im Falle einer Erlaubnispflicht ist für die Niederschlagswasserbeseitigung ein separater Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen, welcher dann in einem separaten Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes gewürdigt wird. Hierbei wird ebenfalls empfohlen, die Erschließungsarbeiten erst durchzuführen, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung vorliegt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt in einer separaten Versickerungsmulde.

8.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt mit Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung des Stadtteils Neuses am Berg.

Von der Stadt Dettelbach wurde hierzu eine Druckmessung durchgeführt. Das Wassernetz ist demnach für die benötigte Wassermenge ausgelegt.

Zudem ist ein Neubau einer Frischwasserleitung mit DN 80 mit Anschluss an die vorhandene Frischwasserleitung in der Schwarzenauer Straße mit einem Nenndurchmesser DN 100 geplant und mit der Stadt Dettelbach abgestimmt. Mit dem Neubau der Frischwasserleitung DN 80 ist die Eigenversorgung und die Brandsicherung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48m³/h gewährleistet.

8.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Planungsgebietes mit Strom erfolgt entsprechend dem Versorgungsvertrag der Stadt Dettelbach mit der N-ERGIE Netz GmbH.

8.5 Fernmeldeversorgung und Breitbandverkabelung

Die Anschlüsse der Telekommunikation sowie der Breitbandverkabelung wird durch die mit der Stadt Dettelbach im Rahmen der Versorgungsverträge gebundenen Versorgungsunternehmen „Deutsche Telekom Technik GmbH“ ermöglicht. Jedoch unterliegt die Versorgung des Planbereiches derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

8.6 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist im bestehenden Ortsbereich nicht vorhanden.

9 Grünordnung, Umweltbericht, Artenschutzprüfung

9.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung zu Bauleitplanverfahren (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter darzustellen. Dazu ist ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist (Anhang 1).

9.2 *Grünordnung*

Es sind umfangreiche Gehölzpflanzungen von Bäumen und Hecken mit standortheimischen Arten festgesetzt, die das Sondergebiet gliedern und durchgrünen und gleichzeitig landschaftlich einbinden. Mit den Pflanzungen werden auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

9.3 *Artenschutzprüfung*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen und ob entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Die durchgeführte Artenschutzprüfung ist im Umweltbericht dokumentiert. Als prüfungsrelevante Tierart verbleibt lediglich die Zauneidechse, für die innerhalb des Geltungsbereichs kleinflächige, als Lebensraum potenziell geeignete Bereiche festgestellt wurden. Diese Bereiche werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und somit als potenzielle Lebensräume für Zauneidechsen erhalten und gesichert. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird dadurch vermieden.

9.4 *Eingriffsregelung*

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG findet hinsichtlich Vermeidung, Ausgleich und Ersatz in der Bauleitplanung keine Anwendung (§ 18 BNatSchG). Für die Bauleitplanung gelten § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB. Zur fachlich und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt die Bearbeitung nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Bauministeriums (aktuelle Fassung, 2021).

Die im Umweltbericht ausführlich dargestellte Ermittlung ergibt einen Ausgleichsbedarf von ca. 6.800 Wertpunkten. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 7.800 Wertpunkte generiert, sodass der Eingriff qualitativ und quantitativ ausgeglichen ist.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Sondergebiets Pflanzgebote (Bäume und Hecken, standortheimische Arten) festgesetzt, die das Baugebiet gliedern und landschaftlich einbinden sowie neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten.

10 Planungsrelevante Belange

10.1 Denkmalpflege

Nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) nehmen die Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht. Diesbezüglich ist für den Geltungsbereich nichts bekannt und im wirksamen Flächennutzungsplan sind keine Boden- oder Flurdenkmäler eingetragen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

10.2 Belange der Geologie/Bodenverhältnisse

Ein Bodengutachten bezüglich der Bodenverhältnisse des Sportgeländes liegt nicht vor.

Allerdings wurde ein Sickertest nach Anhang B des DWA Arbeitsblattes A 138 am geplanten Ort der Versickerungsanlage am 29.06.24 erfolgreich durchgeführt. Dieser ergab einen mittleren kf-Wert von $7,3 \times 10^{-5}$ m/s.

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

10.3 Kampfmittelverdachtsfälle

Im Zuge der Flurbereinigung wurde in der Nachkriegszeit das Sportgelände geschaffen. Daher kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln ausgeschlossen werden.

10.4 Landwirtschaft

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. In ländlich geprägten Siedlungsbereichen oder an Ortsrändern ist ein Nebeneinander von Wohnen und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen typisch. Daher können ausgehend von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig Geruchs-, Lärm- oder Staubimmissionen und Belästigungen durch Insekten, auch in Ausnahmen sonn- und feiertags sowie nachts, auf das Plangebiet einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen ausgehen, sind jedoch im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Demnach ist von einem konfliktfreien Nebeneinander der Landwirtschaft und der zukünftigen Nutzung des Geltungsbereichs auszugehen.

Landwirtschaftliche Maschinen haben in den letzten Jahren einen enormen Größenzuwachs erfahren und dürfen bei der Durchfahrt nicht durch Fahrzeuge, welche auf dem Weg F1St.-Nr. 1359 parken, behindert werden. Sollte während des Betriebs der Anlage, die geplanten Parkplätze nicht ausreichend sein, so besteht im östlichen Teilbereich von F1St.-Nr. 231 eine alternative Parkmöglichkeit.

10.5 Brandschutz

Der notwendige Brandschutznachweis für die Bebauung ist im Rahmen des jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der BayBO zu erbringen.

Mit dem Neubau der Frischwasserleitung DN 80 sind die Anforderungen an die Löschwasserversorgung gewährleistet.

10.6 Bergbau

Im Gemeindeteil Neuses am Berg ging alter untertägiger Kalksteinbergbau um. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

11 Alternative Planungsmöglichkeiten

11.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurde die Umsetzung des Vorhabens auf einem Grundstück westlich des Dettelbacher Kleidersees geprüft. Die dortige Umsetzung wurde aus den folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

- Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains
- Hohes Aufkommen von Zauneidechsen, was enorme naturschutzfachliche Maßnahmen zur Folge hat
- Immissionen aus St 2450

12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das gefragte Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten unverändert. Der Dorfladen mit Gastronomie und Spielplatz würde nicht umgesetzt werden, was zu Ungunsten der Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen wäre. Auch die Vermarktung regionaler Erzeugnisse könnte nicht unterstützt werden.

Durch die Erweiterung des Stellplatzangebots in Neuses am Berg, würde zudem die lokale Gastronomie profitieren, welche bei Nichtdurchführung keine zusätzlichen Gäste erwarten kann.