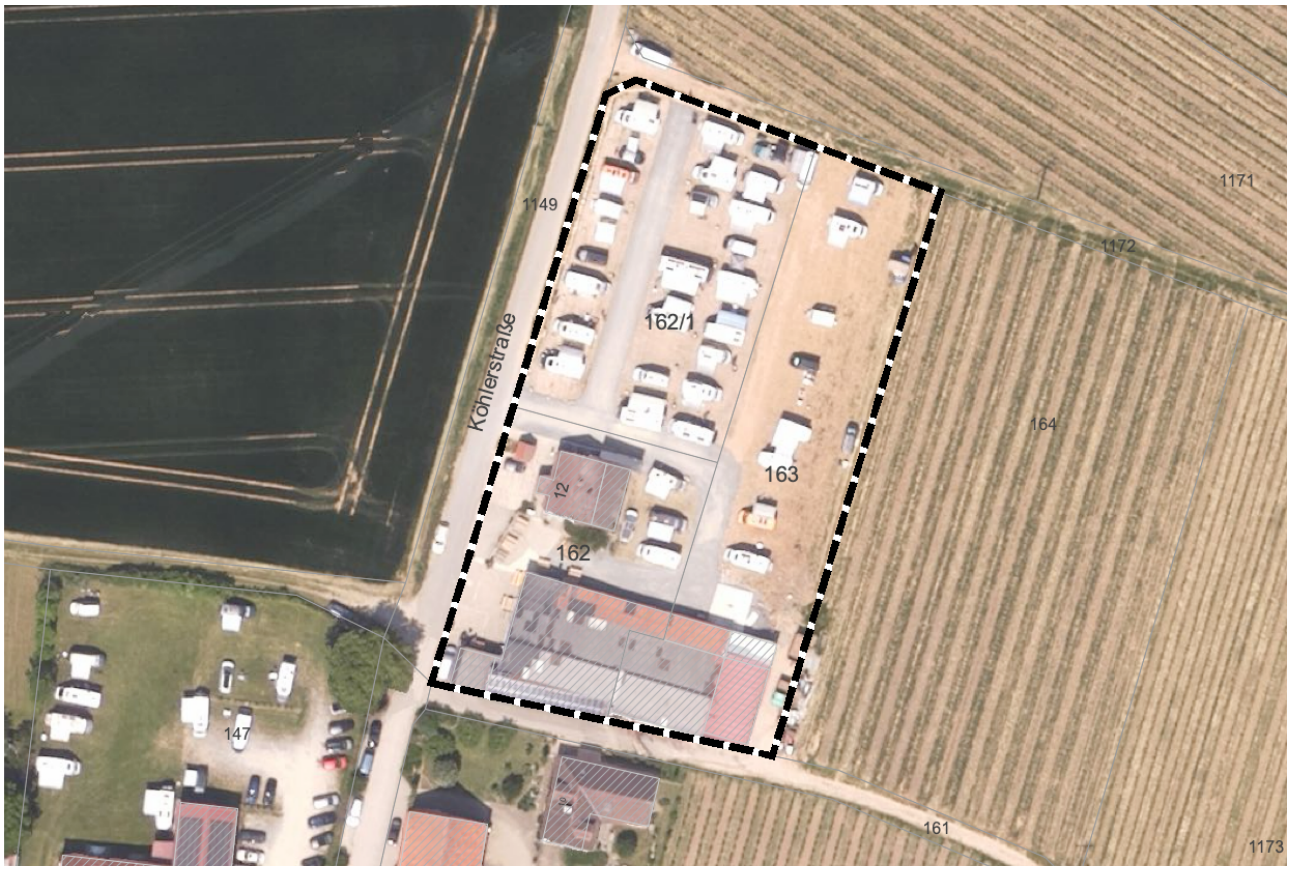


Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

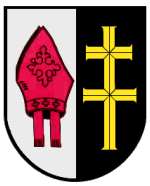
"Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12"

im Regelverfahren (§ 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

sowie 17. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren

Vorentwurf 20.07.2026



Stadt Dettelbach
Neuses am Berg
Landkreis Kitzingen

Luitpold-Baumann-Straße 1
97337 Dettelbach

Tel.: 09324 / 304-0
Fax.: 09324 / 304 -117

Mail: info@dettelbach.de

Bauleitplanverfahren
Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA
Sylvia Haines,
Dipl.-Ing. (FH) Architektin BDA, M.Sc. Stadtplanerin

Bearbeitung:
Mandy Märginean, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur

Oeggstraße 2
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52
info@haines-leger.de

Vorhabenträger
Weingut Mangold

Köhlerstraße 12
97337 Dettelbach - Neuses am Berg

Telefon: (0 93 24) 980-981
E-Mail: info@weingut-mangold.com

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3

A. Begründung zum Bebauungsplan 4
Einleitung 4
1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans 4
1.2. Städtebauliches Ziel und Konzept 4
1.3. Lage des Geltungsbereichs und angrenzende Nutzungen 6
Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
1.4. Rechtliche Grundlagen 8
1.5. Übergeordnete Planungsvorhaben 9
1.6. Bestehendes Planungsrecht 10
1.7. Rahmenbedienungen 12
Inhalt des Bebauungsplans 13
1.8. Art der baulichen Nutzung 13
1.9. Maß der baulichen Nutzung 14
1.10. Grünordnung 15
1.11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften 16
1.12. Schallimmissionsschutz 17
1.13. Flächenbilanz 17

B. Umweltbelange 19
Schutzgutbetrachtung 19
1.14. Konfliktanalyse 19
1.15. Allgemein verständliche Zusammenfassung 24
1.16. Alternative Planungsmöglichkeiten 25
1.17. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 26
1.18. Artenschutz 29

C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren 30

D. Anlagen 31

A. Begründung zum Bebauungsplan

Einleitung

1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" im Regelverfahren (§ 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.
Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und dauerhafte Sicherung einer Stellplatzanlage für Wohnmobile zu schaffen. Auf den Grundstücken liegt bereits eine Genehmigung für 24 Stellplätze vor; vorgesehen ist nun eine Erweiterung auf insgesamt 40 Stellplätze.
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt werden.

1.2. Städtebauliches Ziel und Konzept

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Stadt Dettelbach das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und dauerhafte Sicherung einer Stellplatzanlage für Wohnmobile am Standort Köhlerstraße 12 im Stadtteil Neuses am Berg zu schaffen.

Das Vorhaben soll:

- ein geordnetes und an den Ortsrand angepasstes Angebot für Wohnmobiltouristen bereitstellen,
- die touristische Infrastruktur der Stadt sinnvoll ergänzen,
- durch eine klare städtebauliche Ordnung Konflikte mit benachbarten Nutzungen vermeiden,
- eine funktionale Erschließung und verkehrliche Abwicklung sicherstellen,
- die bestehende Stellplatzgenehmigung (24 Plätze) auf insgesamt 40 Stellplätze erweitern.

Mit der Festsetzung eines **Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“** soll eine präzise Steuerung der Nutzung erfolgen. Damit wird eine geordnete Entwicklung gesichert, die den Standort als touristisches Angebot stärkt und zugleich Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen (Weinbauflächen, Ortsstraße und landwirtschaftliche Flächen) nimmt.

Die konkrete Umsetzung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Lage der Stellplätze, die Zufahrten, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Nebenanlagen darstellt. (Anlage 1)

Nutzungsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 162, 162/1 und 163 im Stadtteil Neuses am Berg. Vorgesehen ist die Errichtung und Erweiterung einer Stellplatzanlage mit insgesamt **40 Wohnmobilstellplätzen**.

Die Stellplätze werden überwiegend in Reihen angeordnet und durch Fahrgassen erschlossen. Im Eingangsbereich des Geländes sind die notwendigen technischen und funktionalen Einrichtungen vorgesehen, u. a.:

- Stellflächen für Wohnmobile,
- Zufahrt von der Köhlerstraße,
- Versorgungseinrichtungen (Stromanschlüsse, Wasserversorgung),
- Ver- und Entsorgungsstation für Frisch- und Abwasser,
- Müllsammelstelle,
- Nebenanlagen für Fahrräder und ggf. kleine Aufenthaltsbereiche (Sitzgelegenheiten).

Das Konzept sieht eine **flächenökonomische Anordnung** vor, um die Stellplatzkapazität zu sichern und zugleich Randbereiche für Begrünung und landschaftliche Eingrünung zu nutzen.

Durch die Lage am Ortsrand in direkter Nachbarschaft zu Weinbauflächen wird das Vorhaben in das bestehende Landschaftsbild integriert, ohne die angrenzende Wohnnutzung im Süden zu beeinträchtigen.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Köhlerstraße, sodass eine klare verkehrliche Führung und eine Entlastung der umliegenden Weinbergswege gewährleistet ist.

1.3. Lage des Geltungsbereichs und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Stadtteil **Neuses am Berg** am nordöstlich der Stadt Dettelbach. Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 162, 162/1 und 163, die derzeit überwiegend als Weinbau- bzw. landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Das Plangebiet stellt damit den Übergang zwischen der bebauten Ortslage im Süden und den angrenzenden Weinbauflächen im Norden und Osten dar.

Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Geltungsbereich, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle Stadt Lohr a.Main

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 313 m^2.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
162	Gebäude des Weinguts, Kurzzeitparkplätze, Sammelstelle	Milan Mangold – Vorhabenträger
162/1	Stellflächen Wohnmobilstellplatz	Milan Mangold – Vorhabenträger
163	Südlich: Gebäude des Weinguts	Milan Mangold – Vorhabenträger

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden			Im Osten	
Fl.-Nr. 1172	Landwirtschaftliche Nutzfläche – Weinbau - Wirtschaftsweg		Fl.-Nr. 164	Landwirtschaftliche Nutzfläche - Weinbau
Fl.-Nr. 1171	Landwirtschaftliche Nutzfläche - Weinbau			
Im Süden			**Im Westen**	
Fl.-Nr. 161	Nahverkehrsstraße/ Wirtschaftsweg		Fl.-Nr. 1149	Köhlerstraße-Nahverkehrsstraße
Fl.-Nr. 157	gemischte Baufläche		Fl.-Nr. 509	Landwirtschaftliche Nutzfläche

Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.4. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzt – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751) geändert worden ist
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2): Verbindlich erklärt mit Bescheid des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 23. August 1985 (Nr. 5392- 322- 7676) i. V. m aktueller Lesefassung vom 17. Oktober 2017

Der Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz “ wird im Regelverfahren aufgestellt.

1.5. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2) (RP).

Die Stadt Dettelbach ist im Regionalplan der Region Würzburg 2 als Grundzentrum festgelegt. Des Weiteren befindet sich die Stadt Dettelbach im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden

LEP zu 2.2.5 (B)
Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot, die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte. Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

LEP 3.1 (G)
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.3 (Z)
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP zu 3.3 (B)
Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht.

RP zu 3.1.5
Bei der raschen Siedlungsentwicklung der letzten Zeit ist vielfach der Übergangsbereich von bebauter Fläche zur freien Landschaft vernachlässigt worden. Dies gilt besonders für die Gebiete städtisch-industrieller Nutzung und die Maintalgemeinden. Notwendige Umgünungen sollten zur freien Landschaft hin mit Gehölzen der natürlichen Wald- und Gebüschgesellschaften erfolgen. Die Festlegung geschieht im Grünordnungsplan.
RP Siedlungsbild 1.1 (G)
Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung v.a. der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen soll angestrebt werden.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

RE Energieversorgung
1.1 (G) In allen Teilräumen der Region soll eine sichere, kostengünstige, umweltschonende so- wie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung angestrebt werden. Ebenso ist in allen Teilräumen auf einen sparsamen und rationellen Energieeinsatz hinzuwirken.
1.2 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.
4.1 (G) Auf eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten der Fernwärmeversorgung ist insbesondere im Verdichtungsraum Würzburg hinzuwirken.
4.2 (G) Der Ausbau der Nahwärmeversorgung ist bei Bauvorhaben außerhalb des ökonomisch rentablen Bereichs der Fernwärmeversorgung verstärkt voranzutreiben. Die Nutzung industrieller und gewerblicher Abwärme ist anzustreben.

1.6. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan
Die Stadt Dettelbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 2009.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft – Weinbau (nördlich und östlich) sowie als gemischte Baufläche (südwestlich) dargestellt. Die geplanten Festsetzungen lösen einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann der Bebauungsplan daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.
Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Fortschreibung 2007, Stadtteil Neuses am Berg, Zur Verdeutlichung wurde der Geltungsbereich hervorgehoben, unmaßstäblich

Sonstige übergeordnete Vorgaben

Aus den Fachgesetzen abzuleitende und zu beachtende Schutzgegenstände, wie Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sowie Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des Netzes Natura 2000, werden von der Planung nicht berührt.

Biotopkartierung, Schutzgebiete

Im Gebiet sowie in der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine schützenswerten Biotope erfasst.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung. Heilquellenschutzgebiete sind in der Region nicht vorhanden.
Trinkwasserschutzgebiete befinden sich 300m nördlich sowie 4,3 km südwestlich zum Plangebiet.

Landschaftsschutzgebiet „Volkacher Mainschleife“ und weitere Ausweisungen

Der Stadtteil Neuses am Berg in Dettelbach liegt 140 m östlich entfernt von dem Landschaftsschutzgebiet „Volkacher Mainschleife“ sowie weitere Schutzgebietsausweisungen, in Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet, jedoch in weiter Entfernung (ca. 900m) zum Plangebiet:

- Vogelschutzgebiet „Maintal zwischen Schweinfurt und Dettelbach“ (330m nordöstlich)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen (500m nordöstlich)
- Naturschutzgebiet „Mainaue zwischen Sommerach und Köhler“ (500m nordöstlich)

1.7. Rahmenbedienungen

Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Das Plangebiet besteht aus drei Flurstücken, die zum Teil unterschiedliche Nutzungen und Beschaffenheit aufweisen.

- Das Grundstück Fl.-Nr. 162 wird vor allem durch bestehende Bebauung (Lagerhallen) des Weinguts Mangold dominiert. Unbebaute Flächen sind zum Teil asphaltiert und zum Teil ungebundene Wegedecke.
- Das Grundstück Fl.-Nr. 162/1 ist eine unbebaute, unbefestigte Rasenfläche.
- Das Grundstück Fl.-Nr. 163 ist ebenfalls weitestgehend eine unbefestigte Rasenfläche nur im südlichen Bereich befindet sich bestehende Bebauung (Lagerhallen) des Weinguts Mangold.

Die Flächen sind frei zu begehen ohne Zaun oder einer Begrenzung.

Die Höhenlage des Gebietes liegt bei ca. 268,6 m. ü. NN im Westen und ca. 266 m. ü. NN am östlichen Gebietsrand. Damit weist das Plangebiet ein west-ost Gefälle von ca. 4,8% auf (Höhenunterschied 2,6 m).

Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Blick auf den Campingplatzbereich (Quelle: Mangold)

Blick auf die bestehende Bebauung (Lagerhalle) (Quelle: Mangold)

Inhalt des Bebauungsplans

1.8. Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Zielsetzung, vorrangig Stellflächen für Wohnmobile zur kurzfristigen touristischen Nutzung bereitzustellen, wird die Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt und konkret als „Wohnmobilstellplatz“ definiert.
Die gewählte Gebietskategorie trägt den spezifischen funktionalen und betrieblichen Anforderungen der vorgesehenen Nutzung Rechnung, da sich das geplante Vorhaben in seiner Ausprägung deutlich von klassischen Campingplätzen sowie sonstigen freizeitbezogenen Nutzungsformen unterscheidet. Insbesondere ist die Errichtung dauerhafter baulicher Anlagen für Übernachtungs- oder Freizeitnutzungen (z. B. feste Aufenthaltsstrukturen oder vergleichbare Einrichtungen) nicht vorgesehen.

Vielmehr ist die Entwicklung eines infrastrukturell reduzierten, technisch geprägten und teilweise automatisierten Stellplatzsystems mit digitalisiertem Self-Check-in-Verfahren vorgesehen, das auf eine hohe Umschlagfrequenz ausgelegt ist und überwiegend der kurzzeitigen Nutzung von ein bis drei Übernachtungen dient.

Das Sondergebiet dient der kurzfristigen touristischen Nutzung durch Reisende mit Wohnmobilen. Eine dauerhafte Nutzung oder eine campingplatztypische Entwicklung mit langfristigem Aufenthalt, Parzellierung oder festen Aufenthaltsstrukturen ist nicht vorgesehen. Der Wohnmobilstellplatz ist als Parkplatz für Wohnmobile auszuschildern.

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb, der Versorgung und der Unterhaltung des Wohnmobilstellplatzes stehen:

- **Stellplätze für Wohnmobile und Caravans:** Zulässig sind Stellplätze für Wohnmobile und Caravans zur kurzfristigen touristischen Nutzung. Die Aufenthaltsdauer ist auf einen kurzzeitigen Aufenthalt ausgerichtet. Eine campingplatztypische Nutzung mit dauerhaften Aufenthaltsstrukturen wird ausgeschlossen.
- **Offene Stellplätze für Personenkraftwagen („Wanderparkplatz**“): Zulässig sind nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen, insbesondere für Tagesgäste und Zubringerverkehre. Diese dienen der Besucherlenkung sowie der geordneten Erschließung des angrenzenden Erholungsraums. Gleichzeitig wird die bestehende Parkplatzsituation funktional neu geordnet und verbessert.
- **Technische Ver- und Entsorgungsanlagen:** Zulässig sind Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Strom und Frischwasser sowie Einrichtungen zur Entsorgung von Abwasser, Brauchwasser und sonstigen anfallenden Stoffen. Hierzu zählen insbesondere Ver- und Entsorgungsstationen für Wohnmobile. Diese Anlagen sind für einen ordnungsgemäßen, hygienisch einwandfreien und zeitgemäßen Betrieb erforderlich.
- **Sanitäreinrichtungen:** Zulässig ist die Errichtung eines Sanitärgebäudes für Nutzerinnen und Nutzer des Wohnmobilstellplatzes sowie für Tagesgäste. Die bauliche Dimensionierung ist auf das für die Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken und hat sich am funktionalen Bedarf der Anlage zu orientieren. Die Höhenentwicklung wird auf maximal 3,00 m begrenzt.
- **Müllstationen und Abfallcontainer:** Zulässig sind Anlagen zur Sammlung und Entsorgung von Abfällen. Diese sind für die Sicherstellung von Hygiene, Ordnung und Umweltverträglichkeit, insbesondere bei hoher Nutzerfluktuation, erforderlich.
- **Informationseinrichtungen und Nutzungsabwicklung:** Zulässig sind Informationstafeln, Ticketautomaten sowie vergleichbare Einrichtungen zur Benutzerinformation, Besucherlenkung und organisatorischen Abwicklung der Nutzung. Sie ermöglichen insbesondere einen automatisierten bzw. digitalen Betrieb (Self-Check-in).
- **Mobile, temporäre Verkaufsstätten**: Zulässig sind mobile Verkaufsangebote (z. B. Imbisswagen), sofern sie keine dauerhaften baulichen Anlagen darstellen und

ausschließlich dem kurzfristigen touristischen Bedarf dienen. Eine dauerhafte Verkaufsinfrastruktur wird nicht vorgesehen. Die Nutzung erfolgt zeitlich begrenzt und ohne zusätzliche Flächenversiegelung; die konkrete Inanspruchnahme kann im Einzelfall abgestimmt werden.

- **Betriebsbezogene Gebäude und Anlagen:** Zulässig sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des Wohnmobilstellplatzes dienen. Hierzu zählen insbesondere betriebsnotwendige Infrastruktur, Serviceeinrichtungen sowie Anlagen zur Organisation und Durchführung des Betriebs.
- **Spiel- und Sportanlagen:** Zulässig sind untergeordnete Spiel- und Sportangebote, soweit sie in funktionalem Zusammenhang mit der Wohnmobilstellplatznutzung stehen. Eine eigenständige freizeit- oder sportanlagenbezogene Nutzung wird ausgeschlossen.

1.9. Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet:
Die nachfolgenden Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit künftiger baulicher Entwicklungen im Plangebiet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten für Neu-, Um- und Ersatzbauten im Plangebiet. Rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude unterliegen dem bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 trägt dem Ziel einer städtebaulich angemessenen Verdichtung im Mischgebiet Rechnung. Sie ermöglicht eine wirtschaftliche und funktionale Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der vorgesehenen Mischung aus Wohn- und nicht störender gewerblicher Nutzung.
Gleichzeitig wird durch die Begrenzung sichergestellt, dass ausreichende unversiegelte bzw. teilversiegelte Freiflächen verbleiben, die sowohl klimatische Ausgleichsfunktionen als auch eine städtebauliche Durchgrünung unterstützen. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Nutzung und Freiraumstruktur gewährleistet.

Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl berücksichtigt den erhöhten Flächenbedarf für Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen, der sich aus der Nutzungsstruktur eines Mischgebiets regelmäßig ergibt.
Insbesondere bei der Kombination aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen ist ein erhöhter Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr zu erwarten. Die Regelung stellt sicher, dass diese funktional erforderlichen Anlagen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden können, ohne die städtebauliche Grundkonzeption oder die angestrebte Nutzungsdichte unangemessen zu überschreiten. Gleichzeitig wird die zusätzliche Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl von 1,2 wird eine dem Standort angemessene bauliche Dichte im Mischgebiet gesichert. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende bauliche Ausnutzung der Grundstücke, ohne eine übermäßige Verdichtung zu erzeugen.
Ziel ist eine städtebaulich ausgewogene Struktur, die sich in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur einfügt und zugleich eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets ermöglicht. Die Festsetzung stellt sicher, dass die bauliche Dichte in einem verträglichen Rahmen bleibt und keine übermäßige bauliche Dominanz entsteht.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,0 m dient der Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßstabs sowie der harmonischen Einbindung der Neubebauung in die umgebende bauliche Struktur.
Durch die Höhenbegrenzung wird verhindert, dass einzelne Baukörper städtebaulich dominierend in Erscheinung treten oder sich unverhältnismäßig aus der bestehenden Höhenentwicklung herausheben gerade am Ortsrand. Gleichzeitig wird ausreichend Flexibilität für unterschiedliche Gebäudetypologien innerhalb des Mischgebiets gewährleistet.

Der festgelegte untere Bezugspunkt schafft eine eindeutige und nachvollziehbare Höhenbestimmung und gewährleistet eine einheitliche Anwendung im Vollzug.

Im Sondergebiet:
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Sondergebiets wird festgesetzt, dass Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 15 m² zulässig sind.
Die Festsetzung ermöglicht den Grundstückseigentümern die Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen für Nebenfunktionen, wie beispielsweise Abstell- oder Technikräume oder Sanitäranlagen, in einem dem Gebietscharakter angemessenen Umfang. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche sichergestellt, dass die Nebengebäude gegenüber der Hauptnutzung „Wohnmobilstellplatz“ deutlich untergeordnet bleiben und keine unerwünschte bauliche Verdichtung innerhalb des Sondergebiets entsteht.
Dadurch werden sowohl die funktionalen Anforderungen der Nutzung als auch die städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen des Plangebiets berücksichtigt.

1.10. Grünordnung

Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die Ergänzung mit standortgerechten Laubbäumen und einer strukturierten Unterpflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern wird eine wirksame Durchgrünung erzielt, die insbesondere im Übergang zur freien Landschaft eine gestalterische und ökologische Pufferfunktion übernimmt.
Es werden insgesamt sechs Laubbäume (Hochstämme) aus heimischen, standortgerechten Arten (u. a. Acer campestre, Carpinus betulus, Sorbus-Arten) vorgesehen. Ergänzend erfolgt eine Unterpflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern aus dem Herkunftsgebiet 5 (Fränkisches Hügelland / Fränkische Alb / Mainfränkische Platten / Keuper-Lias-Land). Damit wird die Verwendung autochthoner Gehölze gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG sichergestellt.
Die Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Staubbindung sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Durch die Verwendung heimischer Arten wird zudem eine langfristig stabile und an die Standortverhältnisse angepasste Vegetationsentwicklung gewährleistet.

Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot
Die Regelungen zum Vollzug und zur dauerhaften Sicherung der Pflanzungen sind erforderlich, um die mit den grünordnerischen Maßnahmen verfolgten Ziele langfristig zu gewährleisten.
Nur durch eine zeitnahe Umsetzung und eine dauerhafte Pflege kann sichergestellt werden, dass die beabsichtigten gestalterischen, klimatischen und ökologischen Funktionen tatsächlich wirksam werden. Die Verpflichtung zum Ersatz ausgefallener Gehölze dient der nachhaltigen Sicherung der Begrünungsstruktur und verhindert eine schleichende Entwertung der festgesetzten Maßnahmen.

Oberflächengestaltung
Die Vorgaben zur Oberflächengestaltung verfolgen das Ziel, den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets zu minimieren und die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens möglichst zu erhalten.
Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird der Oberflächenabfluss reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert. Gleichzeitig trägt die Begrünung der nicht genutzten Flächen zur gestalterischen Qualität des Gebiets sowie zur Einbindung in den Landschaftsraum bei.
Die Festsetzungen unterstützen damit sowohl wasserwirtschaftliche als auch klimatische Zielsetzungen und wirken einer übermäßigen technischen Überprägung des Gebiets entgegen.

1.11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Abstandsflächen

Die Regelungen zu den Abstandsflächen tragen den örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauungsstruktur Rechnung. Im Plangebiet besteht teilweise eine bauliche Situation, die von den Regelanforderungen der BayBO abweicht.
Ziel der Festsetzung ist es, diese gewachsene Struktur planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig für zukünftige bauliche Entwicklungen geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen. Dabei wird ein angemessener Ausgleich zwischen einer flächeneffizienten Nutzung der Grundstücke und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt.
Für Neubauten und bauliche Veränderungen sind die geltenden Anforderungen der BayBO zu berücksichtigen, um insbesondere Belichtung, Belüftung sowie brandschutzrechtliche Belange dauerhaft sicherzustellen.

Dächer

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Sicherung eines gestalterisch ruhigen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes im Plangebiet.
Da die bestehende Bebauung teilweise von heutigen gestalterischen Anforderungen abweicht, wird diese im Sinne des Bestandsschutzes weiterhin zugelassen. Für zukünftige Bauvorhaben soll jedoch eine einheitlichere und zurückhaltendere Dachgestaltung erreicht werden, die sich besser in das Ortsbild einfügt.
Die Zulässigkeit extensiver Dachbegrünungen trägt darüber hinaus den Zielen des Klimaschutzes und der Regenwasserbewirtschaftung Rechnung.

Materialien und Farben

Die Regelungen zu Materialien und Farbgebung verfolgen das Ziel, eine harmonische und ortsbildverträgliche Gestaltung der Gebäude sicherzustellen.
Die vorhandene Bebauung weist teilweise Abweichungen von den heutigen gestalterischen Zielvorstellungen auf und wird im Rahmen des Bestandsschutzes gesichert. Für künftige bauliche Maßnahmen wird jedoch eine zurückhaltende und nicht störende Material- und Farbwahl angestrebt, um eine gestalterische Aufwertung und Vereinheitlichung des Gebiets zu erreichen.
Insbesondere soll durch die Beschränkung auf nicht reflektierende Materialien eine optische Überprägung sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Solaranlagen und Sonnenkollektoren

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen dienen der Förderung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes der Dachlandschaften.
Durch die Vorgaben zur Integration bzw. Anpassung an die Dachneigung wird sichergestellt, dass technische Anlagen nicht als gestalterisch störende Elemente in Erscheinung treten.

Geländeveränderungen

Die Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Vermeidung starker Geländeverformungen und der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen Baugrundstücken und Umgebung.
Durch die Vorgaben zur Ausbildung von Böschungen oder Stützelementen wird eine geordnete Geländemodellierung sichergestellt und gleichzeitig eine landschaftsverträgliche Einbindung unterstützt.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Ordnung des Straßenraums sowie der Vermeidung von optisch abschottenden oder städtebaulich störenden Grundstücksabgrenzungen.

Durch die Zulässigkeit transparenter oder begrünter Einfriedungen wird ein offener und durchgrünter Charakter des Gebiets unterstützt.

Werbeanlagen
Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen sowie einer übermäßigen visuellen Belastung des öffentlichen Raums.
Durch die Beschränkung auf gebäudebezogene Anlagen wird sichergestellt, dass Werbung dem Baukörper untergeordnet bleibt und keine eigenständige städtebauliche Wirkung entfaltet. Der Ausschluss selbstleuchtender Anlagen trägt insbesondere zur Vermeidung von Lichtemissionen und zur Wahrung eines ruhigen Ortsbildes bei.

1.12. Schallimmissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist festzustellen, dass das Plangebiet überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Weinbau) umgeben ist. Diese Nutzungen weisen grundsätzlich keine erhöhte Schutzbedürftigkeit gegenüber Geräuschimmissionen auf. Südlich angrenzend befindet sich zwar ein Mischgebiet, dieses ist jedoch im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets überwiegend durch weinbaulich geprägte Betriebsgebäude (z. B. Hallen) und nicht durch schutzbedürftige Wohnnutzungen geprägt.
Vor diesem Hintergrund ist das Umfeld insgesamt als lärmtechnisch wenig konfliktanfällig einzustufen.
Die vom Betrieb des Wohnmobilstellplatzes ausgehenden Geräusche beschränken sich im Wesentlichen auf Fahrbewegungen (An- und Abfahrtverkehr), Parkvorgänge sowie Kommunikationsgeräusche der Nutzer. Diese sind typischerweise der Freizeitnutzung zuzuordnen und weisen im Vergleich zu gewerblichen Nutzungen eine geringe Emissionsintensität auf.
Die Nutzung des Stellplatzes ist zudem zeitlich klar begrenzt. Der Betrieb erfolgt ausschließlich in den Tageszeiten; für die Nachtzeit ist eine Nutzung nicht vorgesehen. Dadurch werden insbesondere potenziell konfliktträchtige Geräusche in den empfindlichen Nachtstunden ausgeschlossen.
Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (für Mischgebiete: 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) ist davon auszugehen, dass diese an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden können. Maßgeblich ist hierbei die konkrete Immissionssituation am jeweiligen Einwirkort. Die vorhandenen Abstände (30m zur nächsten Wohnbebauung mit Abschirmung von Wirtschaftsgebäuden des Weinguts) stellen dabei – neben der geringen Emissionsintensität und der zeitlichen Nutzungsbeschränkung (Anfahrtszeiten 9-12 Uhr und 13.30 – 20 Uhr sowie Nachtruhe ab 22 Uhr) – einen relevanten Einflussfaktor dar, sodass keine Anhaltspunkte für relevante Überschreitungen bestehen.
Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass bereits ein Teil der Stellplatzanlage genehmigt und realisiert ist. Hinweise auf immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im bisherigen Betrieb nicht bekannt geworden.
Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass durch die geplante Nutzung keine erheblichen schalltechnischen Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen entstehen und die Planung insoweit als verträglich einzustufen ist.

1.13. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folg dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m^2	Anteil %
Sondergebietsfläche	3.830	66%
Mischgebiet	1.895	33%

B. Umweltbelange

Schutzgutbetrachtung

1.14. Konfliktanalyse

Fläche

Basisszenario

Im Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 BauGB (Außenbereich) bzw. im Bereich der bestehenden Bebauung nach § 34 BauGB.
Die Flächen des künftigen Sondergebiets werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Weinbau) und sind entsprechend durch eine regelmäßige Bewirtschaftung geprägt.
Im Bereich des Mischgebiets besteht bereits eine bauliche Nutzung mit Bestandsgebäuden sowie teilversiegelten Hofflächen und Zufahrten. Diese Flächen sind somit bereits anthropogen überprägt.

Prognose für die Entwicklung Durchführung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine geordnete Entwicklung der Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzungen.
Im Bereich des Sondergebiets werden die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in einen Wohnmobilstellplatz überführt. Die Flächen werden dabei überwiegend als teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Oberflächen (z. B. Schotterrasen) ausgebildet und durch grünordnerische Maßnahmen ergänzt.
Im Bereich des Mischgebiets sind keine grundlegenden Änderungen der bestehenden Nutzung zu erwarten. Bauliche Entwicklungen erfolgen hier im Rahmen der bestehenden Struktur und der festgesetzten Nutzung.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Ohne die vorliegende Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Sondergebiets fortgeführt wird, während im Mischgebiet keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten sind.

Bewertung Erheblichkeit
Durch die räumliche Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich wird eine gebündelte Entwicklung am Ortsrand erreicht. Insgesamt führt die Planung zu einer geordneten Nutzung mit begrenzten zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen gegenüber dem Bestand.
Nicht erheblich

Boden
Basisszenario

Im Bereich des künftigen Sondergebiets wird die Fläche derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Weinbau) genutzt und ist entsprechend durch regelmäßige Bodenbearbeitung und anthropogene Überprägung gekennzeichnet. Naturnahe Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden.
Im Bereich des Mischgebiets bestehen bereits bauliche Nutzungen mit teilversiegelten Hofflächen, Zufahrten und Gebäudebestand, sodass hier bereits eine dauerhafte Bodeninanspruchnahme gegeben ist.

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung kommt es im Bereich des Sondergebiets zu einer Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen in einen Wohnmobilstellplatz. Die Flächen werden dabei überwiegend als teilversiegelte, wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterrasen) sowie in Teilbereichen als Stellplatz- und Erschließungsflächen ausgebildet.
Im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Bodenbearbeitung und stofflichen Einträgen (z. B. Düngung, Pflanzenschutz) verändert sich die Bodenbeanspruchung qualitativ. Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Versiegelungen im Sinne einer flächenhaften Vollversiegelung; vielmehr erfolgt eine funktionale Umstrukturierung der Flächen. Diese werden zudem durch grünordnerische Maßnahmen ergänzt.
Im Mischgebiet sind keine wesentlichen Veränderungen der bestehenden Bodenversiegelung zu erwarten, da die Planung überwiegend den Bestand sichert und lediglich eine geordnete Entwicklung ermöglicht.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Ohne Umsetzung der Planung ist im Sondergebiet von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, während im Mischgebiet keine wesentlichen Änderungen der bestehenden Versiegelungsstruktur zu erwarten sind.

Bewertung Erheblichkeit

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet bereits unterschiedlich vorbelastet: im Mischgebiet durch bestehende Versiegelung, im Sondergebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Bodenbearbeitung.

Durch die Planung erfolgt eine Umstrukturierung der Bodenfunktionen bei gleichzeitiger Begrenzung zusätzlicher Vollversiegelung. Die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Boden ist insgesamt als **nicht erheblich bis gering** einzustufen

Wasser

Basisszenario

Im Sondergebiet wird die Fläche derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Weinbau) genutzt. Dadurch bestehen potenzielle stoffliche Einträge in den Boden- und Wasserhaushalt durch Bewirtschaftung (z. B. Düngung, Pflanzenschutz).
Im Mischgebiet bestehen bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen im Bereich der Bestandsbebauung.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Bereich des Sondergebiets werden die Stellplatz- und Erschließungsflächen als Schotterrasen bzw. wasserdurchlässige, unversiegelte Beläge ausgebildet. Dadurch bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Grundsatz erhalten.
Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin überwiegend ortsnah versickern und wird nicht flächig in ein geschlossenes Entwässerungssystem überführt. Eine Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts erfolgt daher nur in geringem Umfang durch punktuelle bauliche Anlagen.
Im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu einer Reduzierung stofflicher Einträge in den Boden- und Wasserhaushalt kommen.
Im Mischgebiet ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Ohne Umsetzung der Planung bleibt im Sondergebiet die landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechender Bewirtschaftung bestehen. Im Mischgebiet sind keine Veränderungen der bestehenden Situation zu erwarten.

Bewertung Erheblichkeit
Das Schutzgut Wasser ist im Bestand bereits durch landwirtschaftliche Nutzung und bestehende bauliche Prägung im Mischgebiet vorbelastet.

Durch die Planung erfolgt keine relevante flächenhafte Versiegelung, da die Stellplatz- und Erschließungsflächen als Schotterrasen ausgebildet werden und damit weiterhin versickerungswirksam bleiben.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Wasser als **gering** einzustufen.

Luft, Luftqualität, Klima
Basisszenario

Sondergebiet: intensiv landwirtschaftlich genutzte Weinbaufläche ohne bauliche Strukturen mit klimatischer Aufheizung. Mischgebiet: bereits baulich geprägte Bereiche mit teilversiegelten Flächen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Stellplatz- und Erschließungsflächen werden als Schotterrasen und damit als versickerungsfähige, unversiegelte Flächen ausgebildet. Ergänzend sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, die lokalklimatisch ausgleichend wirken können. Im Mischgebiet keine wesentlichen Veränderungen.
Geringfügige Emissionen durch Verkehr des Wohnmobilstellplatzes. Durch Schotterrasen, Durchlüftung und Begrünung keine relevante Beeinträchtigung der Luftqualität.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Fortführung der bisherigen Nutzung.

Bewertung Erheblichkeit
Geringe klimatische Auswirkungen. Keine erheblichen Auswirkungen.

Landschaft, Landschaftsbild
Basisszenario
Offene, durch Weinbau geprägte Kulturlandschaft mit landschaftsbestimmender Nutzung; im Umfeld baulich vorgeprägtes Mischgebiet.

Prognose bei Durchführung der Planung
Umnutzung der Fläche zu einem landschaftlich eingebundenen Wohnmobilstellplatz. Die Stellplätze werden als Schotterrasen ausgeführt und durch ergänzende Eingrünungsmaßnahmen (Baum- und Heckenstrukturen) gestaltet.
Zur landschaftlichen Einbindung ist insbesondere am westlichen Rand eine wirksame Eingrünung in Form von Baumpflanzungen mit unterpflanzter Heckenstruktur vorgesehen, wodurch eine klare räumliche Begrenzung des Platzes entsteht.
Die nördlichen und östlichen Flächen orientieren sich zum Weinberg hin und weisen aufgrund der Einbindung in die bestehende Kulturlandschaft nur eine geringe Fernwirkung auf.

Im Süden schließt bestehende Bebauung an, sodass hier keine zusätzliche landschaftliche Beeinträchtigung entsteht.
Insgesamt führt die Planung zu einer Veränderung des Landschaftsbildes durch die technische Nutzung, die jedoch durch die Ortsrandlage sowie die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen deutlich gemindert wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen landschaftlichen Prägung.

Bewertung der Erheblichkeit
Geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Basisszenario

Intensiv genutzter Weinbau mit geringer Strukturvielfalt; Mischgebiet bereits anthropogen überprägt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Schotterrasenflächen als extensiv nutzbare, offenporige Flächen mit begrenzter ökologischer Aufwertung gegenüber Intensivbewirtschaftung. Ergänzende Gehölzpflanzungen erhöhen Strukturvielfalt. Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, jedoch keine hochwertigen Biotope betroffen.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Fortführung der intensiven Nutzung.

Bewertung Erheblichkeit
Gering bis mittel.

Natura 2000-Gebiete
Keine FFH- oder SPA-Gebiete im Geltungsbereich oder angrenzend vorhanden.

Mensch/ Gesundheit, Bevölkerung
Basisszenario

Landwirtschaftliche Nutzung mit typischen Emissionen; Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Geringe zusätzliche Lärmemissionen durch Stellplatzbetrieb. Nutzung zeitlich begrenzt, keine Nachtnutzung. Schotterrasen reduziert Staubentwicklung im Vergleich zu unbefestigten Bodenflächen.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Keine Änderung.

Bewertung Erheblichkeit
Keine erheblichen Auswirkungen.

Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter
Basisszenario

Keine bekannten Denkmäler; landwirtschaftlich und baulich geprägte Nutzung.

Prognose bei Durchführung der Planung

Keine direkten Eingriffe in bekannte Kulturgüter. Bodeneingriffe nur im Rahmen der Erschließung möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderung.

Bewertung Erheblichkeit
Geringe Erheblichkeit

Emissionen, Abfälle, Abwasser
Basisszenario

Landwirtschaftliche Emissionen (Maschinen, Pflanzenschutz).

Prognose bei Durchführung der Planung

Geringe verkehrsbedingte Emissionen durch Wohnmobilstellplatz. Abfall- und Abwasserentsorgung über geordnete Infrastruktur. Schotterrasen reduziert Oberflächenabfluss, keine relevante zusätzliche Belastung.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Fortführung der landwirtschaftlichen Emissionen.

Bewertung Erheblichkeit
Geringe Erheblichkeit.

Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Basisszenario

Keine relevante Energieinfrastruktur.

Prognose bei Durchführung der Planung

Möglichkeit von PV-Anlagen auf Nebenanlagen/Gebäuden. Kurze Nutzungsdauer der Stellplätze begünstigt effiziente Flächennutzung. Schotterrasenflächen erfordern keinen Energieeinsatz für Pflege wie versiegelte Flächen.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Keine Änderung.

Bewertung Erheblichkeit
Neutral (bis leicht positiv.)

Darstellung im Landschaftsplan und sonstigen Plänen
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern bzw. Sachgütern
Durch die geplante Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen in einen Wohnmobilstellplatz verändern sich die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in moderatem Umfang:

- Die Reduzierung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung führt zu einer Verringerung stofflicher Einträge in Boden und Wasser, was sich positiv auf diese Schutzgüter sowie mittelbar auf die biologische Vielfalt auswirken kann.
- Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen) erhält die Versickerungsfähigkeit des Bodens und stabilisiert die Wechselwirkungen zwischen Boden und Wasserhaushalt.
- Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und fördern gleichzeitig die Strukturvielfalt für Tiere und Pflanzen sowie die Einbindung in das Landschaftsbild.
- Geringfügige zusätzliche Emissionen durch den Stellplatzbetrieb können lokal Auswirkungen auf Luft und Mensch haben, bleiben jedoch aufgrund des begrenzten Umfangs ohne wesentliche Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern.

Im Mischgebiet bleiben die bestehenden Wechselwirkungen weitgehend unverändert, da keine grundlegenden Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung insgesamt nicht erheblich nachteilig beeinflusst.
Teilweise ergeben sich sogar leichte positive Effekte, insbesondere durch die Reduzierung landwirtschaftlicher Stoffeinträge, die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sowie durch ergänzende Begrünungsmaßnahmen.

Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen
Basisszenario

Keine störfallrelevanten Nutzungen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Wohnmobilstellplatz ohne Störfallbetrieb. Keine gefährlichen Stoffe oder Industrieanlagen. Keine besondere Anfälligkeit erkennbar.

Prognose für die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Keine Änderung.

Bewertung Erheblichkeit
Keine Relevanz.

1.15. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung soll am Ortsrand ein Wohnmobilstellplatz auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weinbau) entwickelt werden. Ein Teilbereich ist bereits durch bestehende Bebauung im Mischgebiet geprägt. Ziel der Planung ist eine geordnete und flächensparende Entwicklung in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur.
Die derzeitige Nutzung ist im Sondergebiet durch intensive Landwirtschaft gekennzeichnet, während im Mischgebiet bereits eine bauliche Nutzung mit entsprechenden Vorbelastungen besteht. Schutzgüter wie Boden, Wasser und biologische Vielfalt sind daher bereits durch menschliche Nutzung beeinflusst.
Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen. Dabei wird jedoch weitgehend auf wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterrasen)

gesetzt und es sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Dadurch bleiben wichtige Funktionen des Naturhaushalts, wie die Versickerung von Regenwasser, weitgehend erhalten.
Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Umwelt überwiegend gering. In einzelnen Bereichen – insbesondere beim Landschaftsbild sowie bei Tieren und Pflanzen – sind geringe bis mittlere Veränderungen zu erwarten, die jedoch durch Eingrünungsmaßnahmen deutlich gemindert werden. Teilweise ergeben sich auch positive Effekte, etwa durch die Reduzierung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Übersicht der Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen (vorübergehend):
- Kurzzeitige Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb (Lärm, Staub, Bodenbewegungen)
- Punktuelle Eingriffe in den Boden durch Herstellung der Stellplatz- und Erschließungsflächen
- Zeitlich begrenzte Störungen für Tiere während der Bauphase

Anlagebedingte Auswirkungen (dauerhaft):
- Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu einem Wohnmobilstellplatz
- Geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme bei weitgehend wasserdurchlässiger Gestaltung
- Veränderung des Landschaftsbildes, jedoch mit Eingrünung und Einbindung in die Umgebung
- Leichte Veränderung der Bodenfunktionen, jedoch ohne erhebliche zusätzliche Versiegelung
- Teilweise Verbesserung der ökologischen Struktur durch Gehölzpflanzungen

Betriebsbedingte Auswirkungen (Nutzung):
- Geringe zusätzliche Verkehrsbewegungen und damit verbundene Emissionen
- Geringe Lärm- und Luftbelastung durch den Stellplatzbetrieb
- Keine erheblichen Auswirkungen auf Wasserhaushalt durch Versickerung vor Ort
- Geordnete Abfall- und Abwasserentsorgung
- Keine relevante Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit

Gesamtergebnis
Die geplante Entwicklung führt insgesamt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.
Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind überwiegend gering, teilweise gering bis mittel, und können durch die vorgesehenen Maßnahmen (insbesondere wasserdurchlässige Bauweise und Eingrünung) wirksam gemindert werden.
In einzelnen Bereichen ergeben sich sogar leichte positive Effekte, insbesondere durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die damit verbundene Reduzierung von Stoffeinträgen in Boden und Wasser.

1.16. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Die Planung ist damit eng an ein konkretes Vorhaben und einen bestimmten Vorhabenträger gebunden. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Verfügbarkeit der im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flächen. Weitere Flächenalternativen stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung.
Eine standortbezogene Alternativenprüfung im Sinne eines Flächenvergleichs innerhalb des Gemeindegebiets ist daher nicht Gegenstand der Planung und realistisch nicht gegeben.
Innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen der Planung unterschiedliche Gestaltungs- und Ausführungsvarianten geprüft. Insbesondere wurde die Ausbildung der Stellplatzflächen hinsichtlich des Versiegelungsgrades betrachtet. Dabei wurde bewusst eine möglichst flächenschonende und versickerungsfähige Ausführung in Form von Schotterrasen gewählt, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren.

Weitergehende Planungsalternativen, die mit einer grundlegend anderen Nutzung oder einem anderen Standort verbunden wären, bestehen aufgrund der Vorhabenbindung und der Eigentumssituation nicht.

Kurzfazit:
Die gewählte Planung stellt unter Berücksichtigung der Vorhabenbindung und der Flächenverfügbarkeit die umweltverträglichste und zugleich realisierbare Lösung dar.

1.17. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Stand Dezember 2021). Die Bewertung basiert auf einer flächenbezogenen Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen unter Berücksichtigung von Wertstufen, Flächengrößen sowie Eingriffs- und Planungsfaktoren.

Bestandserfassung und Bewertung
Im Ausgangszustand wird das Plangebiet überwiegend durch intensiv bewirtschaftete Rebkulturen (Biotop-/Nutzunngstyp B611) geprägt. Diese Flächen weisen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Bodenbearbeitung, Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen eine geringe ökologische Wertigkeit auf.
Ergänzend sind im Bereich des Misch- und Siedlungsgebietes bereits bauliche Nutzungen sowie teilversiegelte Flächen (Hofflächen, Zufahrten, Gebäude) vorhanden, die aufgrund ihrer starken anthropogenen Überprägung keinen zusätzlichen naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf verursachen.
Für die intensiv bewirtschaftete Rebkulturen wird ein Eingriffsfaktor von 0,6 angesetzt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs
Auf Grundlage der Flächengrößen und der Bewertung ergibt sich für die intensiv bewirtschaftete Rebkultur ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 4894 Wertpunkten.
Die übrigen Flächen (Siedlungs- und Mischgebiet sowie bestehende Sonderflächen mit Teilversiegelung) werden aufgrund ihrer geringen bzw. fehlenden zusätzlichen Eingriffserheblichkeit nicht in die Kompensationsberechnung eingestellt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Planungsfaktor)
Im Rahmen der Planung werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere:
- Ausbildung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen) zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit
- Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber konventionellen Stellplatzanlagen
- Eingrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und strukturellen Aufwertung

Diese Maßnahmen führen zu einer Reduzierung der Eingriffswirkung und werden durch einen Planungsfaktor von 10 % berücksichtigt. Der Planungsfaktor trägt der ökologischen Aufwertung sowie der verminderten Versiegelungsintensität der Planung Rechnung.
Dies entspricht einer rechnerischen Minderung des Ausgleichsbedarfs um 689,4 Wertpunkte.

Gesamtergebnis
Unter Berücksichtigung des Planungsfaktors ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von: 6204,6 Wertpunkten.
Dieser ist im weiteren Verfahren durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und nachzuweisen.

BESTANDSERFASSUNG				
Bezeichnung	Fläche in qm	Bewertung (WP)	GRZ Ein- griffs-faktor	Ausgleichs - bedarf
Rebkulturen, intensiv bewirt-schaftet (B611)	3830	3	0,6	6894
Siedlungsbereiche Misch- und Kerngebeite (X 12)	1050	0	0,6	0
Sonderfläche der Land- und Energiewirtschaft (teilversie-gelt)	1892	0	0,6	0
Summe	6772			6894
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
10%	Begrünung, Extensivie-rung			-689,4
Summe				-689,4
Summe Ausgleichsbedarf				**6204,6**

Interne Bilanzierung im Plangebiet
Im Bereich der intensiv bewirtschaftete Rebkulturen (Biotop-/Nutzunngstyp B611) erfolgt eine Umnutzung in eine Fläche mit geringem Versiegelungsgrad (Sport-/Spiel-/Erholungsfläche, Typ P 32). Beide Nutzungsformen weisen im vorliegenden Fall eine vergleichbare ökologische Wertigkeit auf, sodass sich hieraus kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf ergibt.
Die Umwandlung der Flächen im Plangebiet ist daher im Ergebnis als wertneutral zu bewerten.

Externe Kompensationsmaßnahme
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird über eine externe Maßnahme auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Fläche (Flurstück Nr. 1191/1) erbracht. Die Fläche wird dauerhaft für Zwecke des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gesichert.

Die externe Ausgleichsfläche wird derzeit als Ackerbrache (stillgelegte landwirtschaftliche Fläche) genutzt. Der Standort befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sowie in weiteren fachlich relevanten Gebietskulissen, insbesondere im BayernNetzNatur-Verbund, in einem Grundwasserkörper-Maßnahmengebiet sowie im Umfeld der Weinbergsrolle. Eine Lage in einem benachteiligten Gebiet liegt nicht vor.

Die derzeitige Nutzung als Ackerbrache ist durch eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit geprägt. Durch die geplante Entwicklung einer extensiv genutzten Baumreihe mit 3–4 hochstämmigen, standortgerechten und heimischen Obstbäumen erfolgt eine strukturelle und ökologische Aufwertung auf einer Fläche von 200qm.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und der Einbindung in übergeordnete naturschutzfachliche sowie landschaftsplanerische Zielkulissen ist die Maßnahme besonders geeignet, bestehende landschaftsökologische Zielsetzungen zu unterstützen. Insbesondere trägt die geplante Obstbaumstruktur zur Diversifizierung des Landschaftsbildes, zur Erhöhung der Habitatvielfalt sowie zur Stärkung des Biotopverbundes bei.

Insgesamt ist daher von einer überdurchschnittlich guten landschaftsökologischen Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme auszugehen. Die Maßnahme führt zu einer nachhaltigen ökologischen Aufwertung der Fläche und insbesondere zu einer Verbesserung der Habitatstrukturen für Vögel und Insekten sowie zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt in der Landschaft.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
	Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahmen Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (qm)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang
1	A2	Ackerbrache	5	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	1555	4	1	6220
		Externer Ausgleich Fläche Flurstück 1191/1								
	Summe Ausgleichsumfang in Punkten									6220
	Bilanzierung									
	Summe Ausgleichsumfang				6220					
	Summe Ausgleichsbedarf				6204,6					
	Differenz				**15,4**					

Bilanzierung
Aus der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ergibt sich:
Ausgleichsumfang: 6220 Wertpunkte
Ausgleichsbedarf: 6204,6 Wertpunkte
Differenz: +15,4 Wertpunkte

Ergebnis

Der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird vollständig über die externe Ausgleichsmaßnahme gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich ein leichter rechnerischer Überschuss von 15,4 Wertpunkten.
Damit ist der Eingriff insgesamt vollständig kompensiert und geringfügig übererfüllt.

1.18. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.
Das Plangebiet ist durch die bestehende intensive Nutzung im Sondergebiet (Weinbau) sowie durch die bauliche Vorprägung im Mischgebiet gekennzeichnet. Aufgrund dieser bestehenden Nutzungsstrukturen weist die Fläche insgesamt eine eingeschränkte Habitatqualität für besonders oder streng geschützte Arten auf. Gehölzstrukturen oder naturnahe, störungsarme Lebensräume mit besonderer Bedeutung für planungsrelevante Arten sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.
Die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz erfolgt überwiegend auf bereits anthropogen überprägten bzw. teilversiegelten Flächen. Durch die Ausbildung als Schotterrasen sowie die ergänzende Durchgrünung werden weiterhin Habitatstrukturen mit begrenzter ökologischer Wertigkeit erhalten bzw. neu geschaffen.
Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Insbesondere sind keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen, die eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich machen würden.
Auch bau- und anlagebedingte Wirkungen führen aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Flächen sowie der Lage im Siedlungszusammenhang nicht zu relevanten Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar sind, die einer Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen.

C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

1. Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 24.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 8 Abs. 3 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" mit Vorhaben- und Erschließungsplan und integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" in der Fassung vom __.__.2026 mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 stattgefunden.

4. Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat am __.__.2025 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.

5. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

7. Der Stadtrat der Stadt Volkach hat am __.__.____ in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   Stadt Dettelbach, den ……

   (Siegel)

   Matthias Bielek, Erster Bürgermeister

   Ausgefertigt
   Stadt Dettelbach, den ……

   (Siegel)

   Matthias Bielek, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Kitzingen hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.____ AZ …… gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnmobilstellplatz Köhlerstraße 12" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
   Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Stadt Dettelbach, den ……

   (Siegel)

   Matthias Bielek, Erster Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Gerd Heckelsmüller, Stand 31.01.2025
Bestandteile:
Planung (3. Planänderung zur Errichtung von Wohnmobilstellplätzen in 97337 Dettelbach - Neuses am Berg- Köhlerstraße, Fl.-Nr. 162,0162/1)