

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

vorab per E-Mail:

Gemeinde Geroldshausen
vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Ehrhardt
Hauptstraße 13
97256 Geroldshausen

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2022-52
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
■■■■■■■■■■

Telefon: 0931 8003-■■■■
Fax: 0931 8003-90-■■■■
E-Mail: ■■■■@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. ■■■■

Würzburg, 10.02.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Geroldshausen
Aufstellung des Bebauungsplans "Bildacker" - OT Moos i. d. F. vom 15.11.2022
Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ehrhardt,

das Landratsamt Würzburg nimmt im Rahmen der Beteiligung nach § 13b i. V. m. § 13a, § 13 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB zu dem o. a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Geroldshausen wie folgt Stellung:

1. Bauplanungsrechtliche, technische Stellungnahme

Aufgrund krankheitsbedingter Ausfälle liegt diese Stellungnahme leider noch nicht vor. Wir werden diese Stellungnahme bis zum Ende der KW 7 nachreichen.

2. Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Unterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Sachverhalt, Standort

1. Es liegt u.a. eine Begründung und ein Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.11.2022 vor. Zudem liegt die Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans des Amtes für Landwirtschaft vom 19.12.2022 vor.
2. Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildacker“ im Ortsteil Moos.

3. Der Geltungsbereich liegt nordöstlich von Moos, umfasst eine Fläche von ca. 2,26ha und soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.
4. Der Geltungsbereich setzt sich gemäß der Begründung ausfolgenden Flurstücken zusammen.

Flurnummer:

- 115/1
- 116
- TF 118
- TF 167
- TF 251

5. Die umliegende Bebauung und die örtliche Lage wurde vom Unterzeichner nach Ortseinsicht vom 30.01.2023 eingesehen.
6. Im Norden und Osten erfolgt die Begrenzung des Geltungsbereiches durch landwirtschaftliche Wege. Zudem liegt nordöstlich angrenzend eine augenscheinlich ehemals genutzte landwirtschaftliche Hofstelle (Flurstück 165 und 165/1). Gemäß der Datenbank „OTS“ des Landratsamtes ist auf dem Flurstück 165 eine Vollerwerbsstelle genehmigt. Dem Unterzeichner ist jedoch nicht bekannt ob diese Genehmigung aus rechtlicher Sicht noch Bestand hat.
7. Auf dem Flurstück mit der Flurnummer 115 ist gemäß OTS ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung genehmigt. Auch hier ist dem Unterzeichner nicht bekannt ob dieser Nutzung noch Bestand hat. Augenscheinlich wird sie noch durch eine Imkerei genutzt. Die Imkerei ist ebenfalls als Landwirtschaft zu sehen.

2. Beurteilung

Landwirtschaft nordöstlich (FINr 165 und 165/1)

Dem Kapitel 10. „Immissionen“ der Begründung kann entnommen werden, dass auf dem nordöstlich des Geltungsbereichs vorhandenen Aussiedlerhof keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Die Gemeinde Geroldshausen habe sich im Vorgriff auf das Bauleitverfahren intensiv mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt um mögliche Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung zu vermeiden. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wurde nach Begründung durch den Eigentümer ausgeschlossen, sodass keine wechselseitigen Beeinträchtigungen zwischen Aussiedlerhof und geplanten Wohnbaugebiet zu erwarten sind.

Dem Unterzeichner wurde durch das Bauamt die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft vom 19.12.2022 vorgelegt. Dieser Stellungnahme kann entnommen werden, dass nach Rücksprache mit dem ehemaligen Inhaber eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Eine landwirtschaftliche Nutztierhaltung auf Flurnummer 165/1 sei Gegenstand der momentanen Planung des Landwirtes.

Die Aussagen der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und der Begründung sind widersprüchlich.

Dem Unterzeichner ist, wie auch bereits dem Kapitel „Sachverhalt, Standort“ entnommen werden kann, die Genehmigungssituation nicht bekannt. Augenscheinlich ist keine Landwirtschaft ersichtlich, aber gemäß der Datenbank OTS ist diese baurechtlich genehmigt. Durch eine Wiederaufnahme dieser landwirtschaftlichen Hofstelle ist mit Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen zu rechnen, die geeignet sein können, nach Art, Ausmaß und Dauer erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft zu verursachen.

Sollte die Genehmigung der Landwirtschaft weiterhin Bestandschutz haben, wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, Nachweise bezüglich Lärm und Gerüchen vorzulegen.

„Freizeitimker“ Frühlingsstraße (FINr 115)

Dem Kapitel 10 der Begründung kann ebenfalls entnommen werden, dass in der Frühlingsstraße ein „Freizeitimker“ ansässig ist. Der Unterzeichner geht somit davon aus, dass es sich hier um keinen Erwerbsimker (> 30 Bienenvölker) handelt. Lärmemissionen sind in der Hobbyimkerei aus immissionsschutzfachlicher Sicht in der Regel nicht von Relevanz. Die Imkerei ist ebenfalls als Landwirtschaft zu sehen.

Darüber hinaus ist hier gemäß der Datenbank OTS ebenfalls eine landwirtschaftliche Nutzung baurechtlich genehmigt. Dem Unterzeichner ist jedoch nicht bekannt ob diese derzeit noch genutzt wird oder ob hier noch Bestandschutz vorliegt.

Straßenverkehrslärm

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Staatstraße St511 ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Diese sind zu untersuchen, zu bewerten und ggf. sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. In der Bauleitplanung sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Orientierungswerte nach DIN18005 Beiblatt 1) heranzuziehen.

Gewerbelärm „Alfred Neudert Maschinenbau GmbH; FINr 258, 264“

Von dem Betrieb gehen insbesondere Lärmemissionen aus. Nach dem Rauminformationssystem RISBY liegt südöstlich des Gewerbebetriebes eine Wohnbaufläche nach Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich rückt nicht wesentlich näher heran als bestehende Wohnbebauung nach Flächennutzungsplan im WA-Gebiet. Der Betrieb wird durch den neuen Bebauungsplan somit nicht weiter im Emissionsverhalten eingeschränkt wie bislang.

Zusammenfassung:

1. **Die Aussagen der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und der Begründung sind widersprüchlich. Sollte die Genehmigungen der landwirtschaftlichen Hofstellen (FINr 165, 165/1 und 115) weiterhin Bestandschutz haben, wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen Nachweise bezüglich Lärm und, bei genehmigter Tierhaltung, auch Gerüchen vorzulegen. Durch eine Wiederaufnahme dieser landwirtschaftlichen Hofstellen ist mit Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen zu rechnen, die geeignet sein können, nach Art, Ausmaß und Dauer erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft zu verursachen.**
2. **Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Staatstraße St511 ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Diese sind zu untersuchen, zu bewerten und ggf. sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen.**

3. Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme zum geplanten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung (Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung) gesichert ist bzw. wird. Die Abwasserbeseitigung sollte, wenn möglich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind (z. B. Änderungen an den Uferböschungen usw.) bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzuprüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

4. Naturschutz

Aufgrund des artenschutzrechtlichen Prüfungsumfanges (Hamsterfläche) konnte die naturschutzrechtliche Stellungnahme noch nicht abgeschlossen werden. Diese wird bis Ende der KW 7 nachgereicht.

5. Kreisentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bildacker“ verfolgt die Gemeinde Geroldshausen das Ziel, eine Wohnnutzung auf einer Fläche von ca. 22.600 m² vorzubereiten, die unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich anschließt. Es handelt sich um die erstmalige Bebauung der Außenbereichsflächen und deren Einbeziehung in den Siedlungskörper.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geroldshausen vom 03.07.2006 stellt den Planbereich des Bebauungsplans als Flächen für „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ sowie im Randbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans findet im Rahmen der Berichtigung statt.

Mit der geplanten Aufstellung schafft die Gemeinde Geroldshausen neuen Wohnraum. Insgesamt trägt die Maßnahme zur Zukunftssicherung und Weiterentwicklung als Wohnstandort bei.

Einwände aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen nicht.

6. Gesundheitsamt

Bezugnehmend auf die Planunterlagen zum o. a. Bauleitplanung nehmen wir aus siedlungs- und ortshygienischer Sicht wie folgt Stellung:

Vom Gesundheitsamt zu prüfende Belange (wie z.B. Trinkwasser, Abwasser, Emissionsschutz, Immissionsschutz) werden nicht berührt.

Auch werden insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung gesehen.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplangebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der Hinweis auf den Umgang mit denkmalrelevanten Funden bei Grabungsarbeiten gem. Art. 8 BayDSchG ist in den Hinweisen der Planurkunde enthalten.

Soweit eine Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorliegt, wird ansonsten auf diese verwiesen.

Wir bedanken uns für die bereits gewährte Fristverlängerung und bedauern, dass diese für die Fachstellungen Städtebau und Naturschutz nicht ausreicht. Diese sollen bis Ende der kommenden KW 7 nachgereicht werden.

Das beauftragte Planungsbüro IB Arz Ingenieure erhält einen Abdruck dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

■