

Teil C



Gemeinde Geroldshausen

(Landkreis Würzburg)

Begründung zum Bebauungsplan „Bildacker“ im OT Moos mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 25.10.2022
geändert: 15.11.2022



(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer, Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Bedarfsnachweis	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	17
4.1	Allgemein	17
4.2	Landesplanerische Ziele	19
4.3	Landschaftsplan	19
4.4	Natur und Landschaft	20
4.5	Bebauungsplan	21
4.5.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	21
4.5.2	Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	21
4.5.3.	Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	23
5.	Größe des Baugebietes	26
6.	Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
7.	Fremdleitungen	28
8.	Erschließung	29
8.1	Straßen und Wege	29
8.2	Kanalisation	30
8.3	Wasserversorgung	32
8.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	33
8.5	Fernmeldeanlagen	33
8.6	Abfallentsorgung	34
8.7	Geothermie (Erdwärme)	34
8.8	Gasversorgung	34
9.	Bodenordnende Maßnahmen	35
10.	Immissionen	36
11.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	37
12.	Weitere Hinweise	38
12.1	Altlasten	38
13.	Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	39
ANLAGE 1 Liste der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		41

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Geroldshausen hat in ihrer Sitzung am 12.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bildacker“ im OT Moos gefasst und diesen am 25.10.2022 fortgeschrieben und angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim am 28.10.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Ortsteil Moos wieder Bauplätze anbieten zu können. Die wenigen in der Ortslage noch vorhandenen freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen dem freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt die Gemeinde Geroldshausen ihre Funktion als Wohnstandort.

Der Geltungsbereich des Gebietes „Bildacker“ setzt sich aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Moos zusammen:

Flurnummer 115/1
Flurnummer 116
Flurnummer 118, Teilfläche
Flurnummer 167, Teilfläche
Flurnummer 251, Teilfläche

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich noch nicht vollständig im Eigentum der Gemeinde Geroldshausen. Entsprechende Grundstückverhandlungen sind jedoch bereits veranlasst. Die Gemeinde wird Eigentümer der gesamten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Baugebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Bauflächen im Gemeindegebiet dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung im Ortskern beeinträchtigt wird.

Da die Gemeinde Geroldshausen Eigentümer der Flächen wird, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht. Die Bauplätze werden bedarfsgerecht erschlossen. Eine Erschließung des Gebietes kann auch sukzessive erfolgen.

Das Plangebiet „Bildacker“ erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 316 m ü. NHN im Nordosten bis zu ca. 308 m ü. NHN im Südwesten.

Das Gelände besteht derzeit überwiegend aus Grünflächen. Im Geltungsbereich liegt auch ein Teil der Staatsstraße 511, die im Zuge der Erschließung angepasst und mit einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer versehen wird.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am __.__._____.

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Moos und bildet den Siedlungsrand. Hierbei wird das Baugebiet im Süden und Westen durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden und Osten erfolgt die Begrenzung durch einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Der zur Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha und ist nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

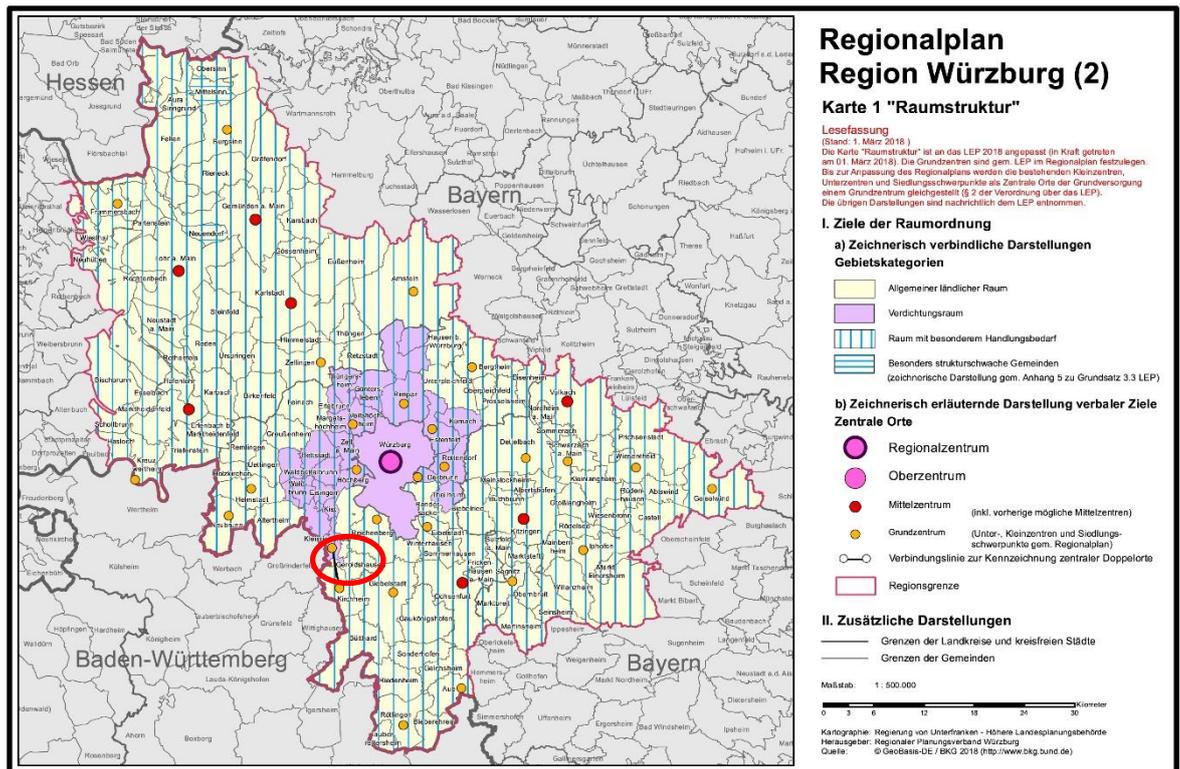
Da innerhalb des Geltungsbereiches die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 weiterhin genannten Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Geroldshausen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.



Der Ortsteil Moos liegt westlich des Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 18 km), nordwestlich des Grundzentrums Giebelstadt (die Entfernung nach Giebelstadt beträgt ca. 7 km) und südlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 17 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 19 gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Heidingsfeld ca. 12 km und zur Anschlussstelle Kist ebenfalls ca. 12 km. Die Bundesautobahn BAB A 81 Würzburg – Heilbronn ist über die Anschlussstelle Gerchsheim in ca. 19 km zu erreichen.

In Geroldshausen befindet sich ein Bahnhof, der den Ort an den schienen- gebundenen Verkehr anbindet und eine attraktive Verbindung in Richtung Würzburg und Lauda-Königshofen darstellt.

Auslöser für die Bauleitplanung sind sowohl permanente Nachfragen ortsansässiger Bauwilliger als auch ortsfremder Interessenten nach Bauland und Wohnraum. Das rege Interesse an Bauplätzen aufgrund der Bekannt- machung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Flächen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht.

Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung an andere Standorte vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Die Gemeinde Geroldshausen als typische Pendlergemeinde weist ein deutliches Arbeitsplatzdefizit aus (vgl. Statistik kommunal 2021, Gemeinde Geroldshausen, Bayerisches Landesamt für Statistik). Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bestrebt, Arbeitsplätze auch innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen und das Abwandern von bestehenden Betrieben zu vermeiden. Unabhängig hiervon definiert sich die Gemeinde aber insbesondere durch ihre Funktion als beliebter Wohnstandort.

Mit der Entwicklung neuer Bauflächen soll die Attraktivität des Wohnstandortes der Gemeinde gesichert und gestärkt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der rechtlichen Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

3. Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Geroldshausen befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort weist die Gemeinde Geroldshausen auch in der Ortslage Moos Qualitäten des Verdichtungsraumes des Regionalzentrums Würzburg auf, auch wenn das Gemeindegebiet nur an den im Regionalplan dargestellten Verdichtungsraum angrenzt.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg sowie das Mittelzentrum Ochsenfurt und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A3 und A81, der Bundesstraßen B 19 und der Staatsstraßen 511 liegt der OT Moos verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Regionalzentrums Würzburg, zum anderen zum Mittelzentrum Ochsenfurt.

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Geroldshausen sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich fast vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch Leerstände vorhandener Wohngebäude sind im Ortsteil Moos nur vereinzelt vorhanden.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Gemeinde Geroldshausen mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Moos verlieren.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Gemeinde Geroldshausen auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot.

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Die Gemeinde Geroldshausen ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Geroldshausen (2011 – 2021) gemäß „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 31. Januar 2022).

2011	1.272 Einwohner
2012	1.279 Einwohner
2013	1.285 Einwohner
2014	1.289 Einwohner
2015	1.278 Einwohner
2016	1.275 Einwohner
2017	1.283 Einwohner
2018	1.293 Einwohner
2019	1.337 Einwohner
2020	1.334 Einwohner
2021	1.363 Einwohner (Quelle: Bayerische Landesamt für Statistik)

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2021 - mit geringfügigen Schwankungen - stetig gestiegen ist.

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 1.272 (2011) auf 1.363 (2021). Auch der Demographie-Spiegel für Geroldshausen (Stand August 2021) weist eine steigende Bevölkerungszahl auf.

Dieser prognostiziert bis zum Jahr 2033 einen Anstieg der Bevölkerungszahlen auf 1.510 Einwohner.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Würzburg bis ins Jahr 2035 einen Bevölkerungsanstieg um rund 1.500 auf 162.000 Personen (ca. 1 %).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

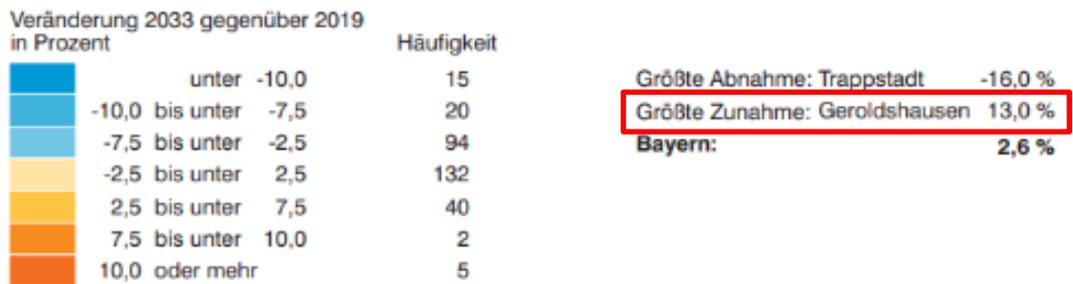
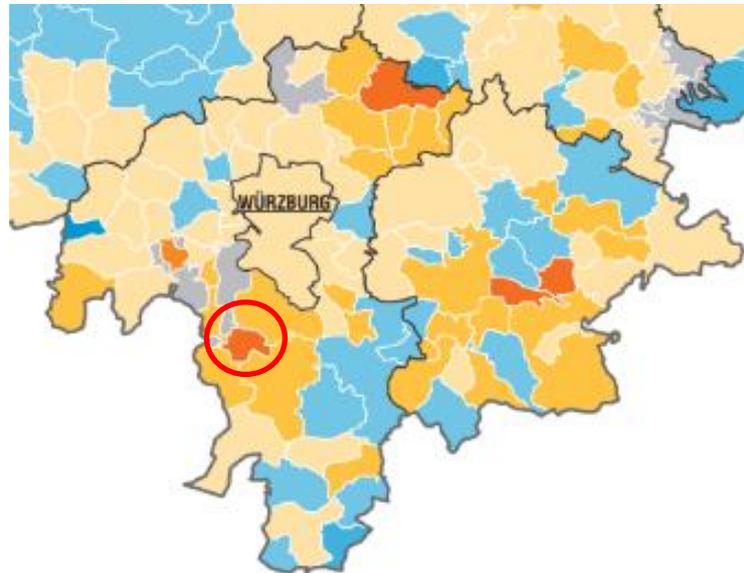
Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Würzburg:	2,1

Laut Bayerischen Landesamt für Statistik beträgt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 2021 bis 2033 12 %.

2021	1.350 Einwohner
2033	1.510 Einwohner
Zuwachs von	160 Einwohnern = 12%

Im Landkreis Würzburg wird für die Gemeinde Geroldshausen mit 13 % Bevölkerungszuwachs von 2019 – 2033 die größte Zunahme prognostiziert.



Beiträge zur Statistik – A182C2 202151 –
 Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033

4

Zunächst erfolgt die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Hierbei wird eine Reduzierung der Belegungsdichte von i. M. 0,3 % angesetzt:

$$1.363 \text{ EW} \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre} / 100 = 41 \text{ EW}$$

Ergänzend wird Anhand der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Bevölkerungszuwachs ermittelt:

$$1.490 \text{ EW (2031)} - 1.350 \text{ EW (2021)} = 140 \text{ EW}$$

Hieraus ergibt sich ein Bedarf von:

$$41 + 140 = 181 \text{ EW}$$

Aufgrund der angestrebten Anordnung von Ein- und Mehrfamilienhäusern wird eine Belegungsdichte von 2,5 angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Parzellenbedarf von:

$$181 \text{ EW} / 2,5 \text{ EW/Parzelle} = 73 \text{ Parzellen}$$

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Geroldshausen teilweise durch die Ausweisung eines Wohngebiets in der Ortslage Moos Rechnung zu tragen.

Es sollen ca. 29 neue Baurechte für Ein- und Mehrfamilienhäuser, sowie Hausgruppen geschaffen werden. Dies ist für die Gemeinde Geroldshausen in der Ortslage Moos angemessen und zukunftsweisend.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes in der Gemeinde Geroldshausen erfolgte in der Ortslage Geroldshausen mit dem Baugebiet „Kornäcker“. In diesem Baugebiet sind zwischenzeitlich die Grundstücke bereits weitestgehend veräußert und bebaut.

Es wird derzeit keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine realistischen Verkaufspreise kalkuliert werden können und beim Start der Verkäufe sowohl Einheimische als auch Neubürger gleiche Startchancen erhalten sollen.

Bei der Gemeindeverwaltung haben sich jedoch bereits ortsansässige junge Familien sowie ortsverbundene Bauwerber gemeldet, die Wohnhäuser oder Mehrfamilienhäuser errichten wollen.

Von den Bürgern wurde während einer Bürgerversammlung angeregt, dass das geplante Baugebiet in zwei Bauabschnitte unterteilt wird. Es wird von den Bürgern befürchtet, dass in der Ortslage in wenigen Jahren bereits keine neu erschlossenen Grundstücke mehr verfügbar sind. Dieses Anliegen wurde ausführlich in der Gemeinderatssitzung vom 15.11.2022 diskutiert. Aufgrund der erwarteten Mehrkosten bei einem zweiten Erschließungsabschnitt wird von einer Unterteilung in Bauabschnitte zunächst abgesehen. Die Befürchtung der Bürger zeigt jedoch, dass die Nachfrage nach Bauplätzen in den kommenden Jahren nicht zurückgehen wird.

Die in der Gemeinde Geroldshausen herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich. Als relevanten Parameter setzt die Gemeinde Geroldshausen, die für den Einzugsbereich Ochsenfurt, Würzburg sowie Taubertbischofsheim und Lauda- Königshofen attraktiv ist und eine hohe Nachfrage erfährt, auf die Bereitstellung von Bauland, das sie vorrangig aus kommunaler Hand anbietet.

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und gemeindlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Bau- und Wohnmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Einwohner, insbesondere junge Familien, abwandern und sich in anderen Gemeinden und Regionen ansiedeln. Dies führt in Folge zu demografischen Konflikten.

Der Abwanderung von jungen Familien aus dem Gemeindegebiet möchte die Gemeinde Geroldshausen mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebiets entgegenwirken.

Auch die Allianz Fränkischer Süden ist sich gewahr, dass eine Leerstandproblematik in den Ortskernen der Mitgliedsgemeinden punktuell zu Konflikten führt. Erste Untersuchungen konnte bereits veranlasst werden. Weitergehende Ergebnisse oder eine einheitliche Handlungsstrategie liegen jedoch derzeit noch nicht vor.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden von der Gemeinde Geroldshausen Befragungen durchgeführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Geroldshausen aktuell lediglich vereinzelt Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich die Gemeinde Geroldshausen mit großem Engagement verschrieben. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Gemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen nach Verkaufsbereitschaft befragt. Ergebnis ist jedoch, dass Gebäude, sobald Verkaufsbereitschaft besteht, durch Privatinteressenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt werden.

Es gelang erfreulicherweise auch, dass einzelne Brachflächen verkauft werden konnten. Dieser Erfolg steht allerdings in keinem Verhältnis zur Nachfrage.

Gegenwärtig gibt es viele junge Familien, die in den nächsten Jahren einen erhöhten Anteil an Kindern und Jugendlichen erwarten lassen. Sowohl aus der relativ günstigen natürlichen Entwicklung, als auch aus der Tendenz zur Abwanderung ergeben sich für die Gemeinden Herausforderungen.

Dieses gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können.

Positive Erfahrungen aus dem eigenen Gemeindegebiet aber auch aus anderen Gemeinden im unmittelbaren Umkreis haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den Randgemeinden der Stadt Würzburg besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortsteile und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Die Gemeinde Geroldshausen stärkt kontinuierlich ihre Infrastruktur. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird.

Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien wollen vor Ort bleiben. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut.

Alternative Standorte für eine städtebauliche Erweiterung in der Ortslage bestehen nicht. Neben dem derzeit nicht möglichen Zugriff auf die Grundstücksflächen ergeben sich dort auch deutliche Mehraufwendungen für die Erschließung.

Zudem wären andere Standorte städtebaulich weniger gut integriert als das Projektareal „Bildacker“. Die aktuell betrachtete Fläche stellt eine sehr gelungene Abrundung der Ortslage dar.

Das Areal ist im Süden und Osten bereits durch bestehende Wohnnutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig.

Die Erschließung kann unmittelbar an die Staatsstraße WÜ 511 erfolgen.

Für Familien mit Kindern stellt die Lage am Rand der freien Flur einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Gebiet „Bildacker“, das im aktuellen Flächennutzungsplan bereits größtenteils als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebietsfläche dargestellt ist, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Wohngebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die sich bis zum Beginn der Maßnahme im kommunalen Eigentum befinden. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrundung dar. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.



Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als Wohngebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind in Moos nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die Gemeinde Geroldshausen wird zum Abschluss des Bauleitverfahrens im Besitz der Grundstücke im Plangebiet sein und wird diese in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger direkt vermarkten.

Der Gemeinde Geroldshausen ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem Ziel der Raumordnung zur Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen.

Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, zu dem sich die Gemeinde Geroldshausen verpflichtet, hat nicht beeinträchtigt.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu ortsnahen Wohnbaugrundstücken bestehen, entschloss sich die Gemeinde Geroldshausen zusätzliche Bauplätze durch Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung zu stellen, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

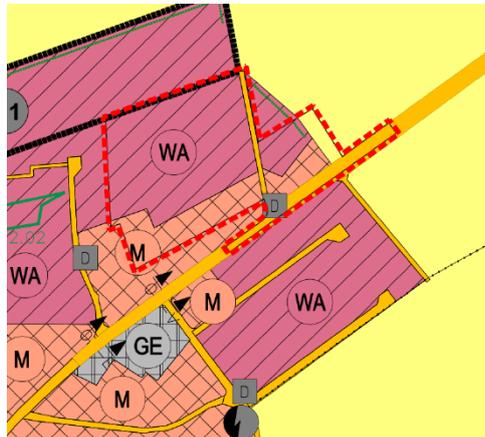
4.1 Allgemein

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB ist insbesondere für Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 03.07.2006.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung deckt sich nicht vollständig mit dem geplanten Vorhaben. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen einer Berichtigung angepasst. Dies ist gemäß § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB zulässig, da die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. gemischte Bauflächen (M) sowie im Randbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um Außenflächen.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird als Verfahrensgrundlage § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB angewendet.

Dies ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO werden weniger als 10.000 Quadratmeter zulässige Grundfläche festgelegt, nämlich $ca. 15.570 \text{ m}^2 * 0,4 = 6.228 \text{ m}^2$ Grundfläche.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 wurde vor dem 31. Dezember 2023 förmlich eingeleitet; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 soll bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden.

Somit wird gemäß § 13 b BauGB das beschleunigte Verfahren angewandt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung / Erörterung nach §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans „Bildacker“ in der Fassung vom 15.11.2022 gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 05.12.2022 bis zum 20.01.2023 statt.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.11.2022.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2022.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom

---.---.-----

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ mitgeteilt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigefügt.

In der Sitzung vom __.__.____ fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bildacker“.

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 20. 08. 2013) ist das Gemeindegebiet Geroldshausen als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird unter anderem die Funktion: „Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich“ gestärkt, da junge Familien am Ort gehalten werden und neue Mitbürger gewonnen werden können.

Im Gemeindegebiet Geroldshausen liegen folgenden für die Regionalplanung relevanten Gebiete vor:

- Vorranggebiet Bodenschätze (westlich Ortslage Moos)
- Vorbehaltsgebiete Windenergienutzung (nordwestlich Geroldshausen)

Beide Gebiete werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

4.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Geroldshausen wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

4.4 Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde im Jahr 2022 auch eine Feldhamster- und Reptilienkartierung sowie avifaunistische Erfassung der relevanten Vogelarten durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, ÖAW erarbeitet. Diese sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

4.5 Bebauungsplan

4.5.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereiches die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 weiterhin genannten Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen. Der Charakter des Baugebiets mit der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ soll betont werden.

4.5.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Das gewählte Maß orientiert sich an der angrenzenden, bislang realisierten Bebauung, insofern wird die Maßstäblichkeit des Quartiers konsequent fortgeführt.

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet auf 0,4 festgesetzt.
Dieser Wert entspricht dem maximalen Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ und soll eine verdichtete Bebauung ermöglichen.

Zugelassen ist die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal 4 Gebäuden. Diese können auch als Mehrfamilienhäuser ausgebildet werden.

Diese Bauformen entsprechen den derzeit am häufigsten nachgefragten Gebäuden.

Höheneinstellung

Der Bebauungsplan setzt keine Geschosse, sondern die Firsthöhe fest. Diese Höhe ist über einen Bezugspunkt zu ermitteln. Bezugspunkt ist Oberkante Gehweg/Straße.

Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Hauptgebäudes anzusetzen. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol "Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke" markiert.

Die Geschossflächenzahl ist im Bereich WA auf 0,8 und im Bereich WA*, in dem insbesondere auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, auf 1,2 festgesetzt.

Geschossflächenzahlen werden in dem Bebauungsplan nicht festgelegt. Sie ergeben sich aus den Gebäudehöhen. Es bleibt den Bauherren überlassen, wie die Wandhöhen und der Kniestock ausgeführt werden. Das Dachgeschoss kann somit ein Vollgeschoss werden, ohne dass es Konflikte mit der Vollgeschossregelung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gibt. Dadurch wird der Ausbau zu Wohnzwecken erleichtert.

Das gewählte Maß orientiert sich auch hier an der angrenzenden, bislang realisierten Bebauung, insofern wird die Maßstäblichkeit des Quartiers konsequent fortgeführt.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 0,75 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 0,75 m zulässig. Die maximale Stützwandhöhe beträgt 0,75 m.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15° - 48° zur Waagrechten maximal 9 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagrechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt.

Böschungen steiler als 1:2 sind unzulässig.

4.5.3. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachgestaltung

Diese Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und sollen ein einheitliches Ortsbild sicherstellen, ohne zu große Einschränkungen für die Bauherren zu formulieren. Darüber hinaus werden auch Flachdächer zugelassen, da sich entsprechende Gebäude derzeit einer hohen Beliebtheit erfreuen. Hier möchte der Gemeinderat den Gestaltungsmöglichkeiten keine weitreichenden Vorgaben machen.

Zulässig sind alle geneigte Dacharten und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 48° zur Waagerechten. Die hierfür jeweils festgesetzte maximale Höhe ist einzuhalten. Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist max. ein Höhenversatz von < 1,50 m zulässig.

Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, SchlepPGAuben, Dreiecksgauben und Tonnen-gauben.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Dachgaubenbreite in Summe darf maximal ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten.

Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig.
Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

Art und Farbe der Dacheindeckungen

Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig.

Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung „Unzulässige Anlagen“ widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.

Grenzbebauung

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugleichen.

Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

Unzulässige Anlagen

Stützmauern höher als 0,75 m, Abgrabungen tiefer als 0,75 m und Auffüllungen höher als 0,75 m sind unzulässig.

Die äußere Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien, sowie Fliesen, fliegende Bauten oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten, Geräteschuppen oder Gewächshäuser) sind unzulässig. (Neben-) Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) sind unzulässig.

Belagswahl auf privaten Grundstücken

Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Garagen, Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

Einfriedungen

Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen:

An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Stabgitterzäunen bzw. Maschendrahtzäunen oder Holzmaterial zulässig.

Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Gabionen o.ä.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:

Holz, Naturstein, Gabionen und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante von jeweils 1,20 m. Sichtschutz bzw.

Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.

5. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2,26 ha	= 100,00 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,58 ha	= 25,66 %
./. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,07 ha	= 3,10 %
./. Private Grünfläche	ca. 0,06 ha	= 2,66 %
Nettobaufläche:	ca. 1,55 ha	= 68,58 %

6. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn und durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wanderweg 5, 97080 Würzburg, die Unterlage zur Grünordnung, ein Umweltbericht und eine saP erstellt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen beigelegt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz können diesen Dokumenten entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

7. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Bildacker“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine oberirdische Leitung der deutschen Telekom die zum angrenzenden Aussiedler führt. Diese wird im Zuge der Gebietserschließung angepasst und innerhalb des Geltungsbereichs erdverlegt ausgeführt.

Weiterhin verläuft im Geltungsbereich eine gemeindliche Wasserversorgungsleitung die ebenfalls den angrenzenden Aussiedler versorgt. Diese wird im Rahmen der Erschließungsbauarbeiten ebenfalls baulich bedarfsgerecht angepasst.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom und der Mainfranken Netz GmbH zu beachten.

8. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

8.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Bildacker“ an das Verkehrsnetz erfolgt über die Staatsstraße 511 „Würzburger Straße“. Eine zweite Behelfszufahrt wird im Nordosten an die Frühlingsstraße hergestellt.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße: $b = 7,0 \text{ m}$
- Stichstraße ohne Gehweg: $b = 4,5 \text{ m}$
- Fußwege: $b = 2,5 \text{ m}$

Im Zuge der Erschließung soll eine Fußgängerüberquerung im Bereich der Staatsstraße 511 errichtet. Dieser Ausbaubereich ist im Geltungsbereich inbegriffen und soll eine sichere Führung von Fußgängern und Radfahrern im Bereich der Staatsstraße gewährleisten. Von hier gibt es eine sehr gute Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg in Richtung Geroldshausen.

Oberboden soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Veranlassung durch die Gemeinde Geroldshausen gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Würzburg mit standorttypischen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt.

8.2 Kanalisation

Im Bereich der Frühlingsstraße sowie der Würzburger Straße verlaufen Mischwasserkanäle der Gemeinde Geroldshausen. Im Bereich der Würzburger Straße verläuft zusätzlich auch noch ein Oberflächenwasserkanal.

Die Gemeinde Geroldshausen ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Wittigbach angeschlossen.

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem. Die bestehende Kläranlage ist für 8.500 EW ausgelegt.

Angebunden an die Kläranlage sind derzeit ca. 5.500 EW.

Für das Neubaugebiet können bei ca. 29 zusätzlichen Parzellen ca. 73 EWG mit einem Abwasseranfall von 9 m³/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Somit ergibt sich nach Erschließung des Baugebiets folgender zusätzlicher Spitzenzufluss zur Kläranlage:

$$9 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 1,13 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,31 \text{ l/s}$$

Diese zusätzliche Zulaufmenge kann konfliktfrei von der bestehenden Kläranlage aufgenommen werden.

Da das Baugebiet im Trennsystem erschlossen wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

Das **Regenwasser** wird in einem eigenen System geführt und am südwestlichen Rand des Erschließungsgebietes, dem topographischen Tiefpunkt des Plangebiets, einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeführt und dort bewirtschaftet.

In diesem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Würzburger Straße eingeleitet. Dieser leitet in seinem weiteren Verlauf in den Klingenbach ein

Aufgrund der Ergebnisse erster orientierenden Baugrunderkundungen ist eine dauerhafte Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der in situ anstehenden Böden nicht möglich.

Die abschließende Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung (Rückhaltung, ggf. mit Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und nach Vorlage des abschließenden Bodengutachtens festgelegt.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird durch den Gemeinde Geroldshausen begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

8.3 Wasserversorgung

Die Ortslage Moos ist an das Versorgungsnetz der Fernwasserversorgung Franken (FWF) angeschlossen, die die Wasserversorgung sicherstellt.

Das Baugebiet wird mittels Ringleitungen an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Grundsätzlich stellt der Versorger, die Fernwasserversorgung Mittelmain, die erforderliche Trink- und Löschwassermenge im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung.

Das Baugebiet wird als Ringleitung an die bestehende Versorgung angeschlossen. Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Erschließung nach Rücksprache getroffen.

Alle Grundstücke erhalten Hausanschlüsse in der Dimension DN 32.

Die Erschließungsplanung muss nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften erfolgen.

Für den Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 wird aufgrund der Nutzungsart als Wohngebiet eine lockere Bebauung und einer Begrenzung auf drei Vollgeschosse vorausgesetzt. Somit ist von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Dementsprechend wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für den Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Auf Basis von Untersuchung am bestehenden Wasserleitungsnetz in der „Frühlingstraße“ wurde ein Ruhedruck von 4,4 bar nachgewiesen. Im Löschwasserentnahmefall muss der Betriebsdruck mindestens 1,5 bar im Leitungsnetz betragen. Für den Fließdruck von 1,5 bar wurde eine Löschwasserentnahmemenge von 65 m³/h nachgewiesen.

$$Q_{\text{Lösch}} = 65 \text{ m}^3/\text{h} = 18 \text{ l/s}$$

Die verfügbare Löschwassermenge am Hydranten beträgt somit mehr als 13,3 l/s, so dass der erforderliche reduzierte Löschwasserbedarf für aufgelockerte Bebauung mit 48 m³/h sichergestellt ist.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

8.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

8.5 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt.

8.7 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich und muss jedoch angezeigt werden.

8.8 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für den Ortsteil Moos besteht nicht.

9. Bodenordnende Maßnahmen

sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Immissionen

Die Gemeinde Geroldshausen ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe nicht vermieden werden kann. Insbesondere in der Ortslage Moos sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht möglich.

Auf dem nordöstlich des Geltungsbereichs vorhandenen Aussiedlerhof wird keine Landwirtschaft mehr betrieben. Die Gemeinde Geroldshausen hat 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 durch den Eigentümer ausgeschlossen, sodass keine wechselseitigen Beeinträchtigungen zwischen Aussiedlerhof und geplanten Wohnbaugebiet zu erwarten sind.

Dennoch wird auf den Feldern angrenzend an den Geltungsbereich auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

In der Frühlingsstraße, die parallel zum Geltungsbereich verläuft ist ein Freizeitimker ansässig. Dieser hat seine Bienenvölker an der Grundstücksgrenze zum Baugebiet angeordnet. Um zukünftige Konflikte zu vermeiden wurde auf dem im Geltungsbereich liegenden angrenzenden Grundstück, eine private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

11. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

12. Weitere Hinweise

12.1 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

13. **Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung**

Die im Folgenden prognostizierten Kosten für die Erschließung sind Nettokosten.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

Abwasser:

- Schmutzwasserkanal ca. 470 m x 750,00 €/m	ca.	352.500,00 €
- Schmutzwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 29 Stück x 2.400,00 €/Stück	ca.	69.600,00 €
- Regenwasserkanal ca. 580 m x 700,00 €/m	ca.	406.000,00 €
- Regenwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 29 Stück x 2.400,00 €/Stück	ca.	69.600,00 €
Regenrückhaltebecken pauschal	<u>ca.</u>	<u>70.000,00 €</u>
Summe Abwasser	ca.	967.700,00 €

Wasserversorgung:

- Wasserleitung ca. 560 m x 350,00 €/m	ca.	196.000,00 €
- Wasser-Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 29 Stück x 2.000,00 €/Stück	<u>ca.</u>	<u>58.000,00 €</u>
Summe Wasserversorgung	ca.	254.000,00 €

Befestigte Flächen:

- Fahrbahnen, Gehwege, Treppen, Parkflächen
bituminös befestigt bzw. gepflastert
ca. 3.600 m² x 150,00 €/m² ca. **540.000,00 €**

Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe
einschl. Anschluss an den Kanal
pauschal ca. **47.000,00 €**

Grünfläche:

- Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen
pauschal ca. **15.000,00 €**

Summe Erschließungskosten (netto) ca. 1.823.700,00 €

Die Erschließung erfolgt voraussichtlich durch einen Erschließungsträger, sodass die gemeindliche Satzung der Gemeinde Geroldshausen keine Berücksichtigung findet.

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom, Gas sowie für die zugehörige Planung sind in der vorgenannten Kostenprognose nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg**

Vorhabensträger:

**Gemeinde Geroldshausen
Hauptstraße 13
97256 Geroldshausen**

Liste der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung
7	BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, Referat Infra I 3
9	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht
10	Deutsche Bahn AG, DB Netz AG Region Süd
11	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
12	Fernwasserversorgung Franken
13	Flugplatz Giebelstadt GmbH
14	Gemeinde Kirchheim
15	Gemeinde Kleinrinderfeld
16	Handelsverband Bayern e.V.
17	Handwerkskammer für Unterfranken
18	Industrie- und Handelskammer, Würzburg-Schweinfurt
19	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
20	Kreisheimatpfleger, Herrn Volker Kleinfeld
21	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Veitshöchheim
22	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
23	Landratsamt Würzburg, Bauamt
24	Landratsamt Würzburg – Kreisbrandrat, Herrn Michael Reitzenstein
25	Mainfranken Netze GmbH
26	Markt Giebelstadt
27	Markt Reichenberg
28	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
29	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
30	Regierung von Unterfranken
31	Regionaler Planungsverband Würzburg (2), c/o Landratsamt Main-Spessart
32	Staatliches Bauamt Würzburg
33	team orange Abfallwirtschaftsbetrieb
34	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
35	Telekom Deutschland GmbH
36	TenneT TSO GmbH
37	Vodafone GmbH
38	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
39	Zweckverband Abwasserbeseitigung Wittigbach, Rathaus Wittighausen