

Stadt Gerolzhofen
Stadtteil Gerolzhofen
Landkreis Schweinfurt

Begründung

zur

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nützelbach III“
mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“



Inhalt

1	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“	3
1.1	Planungsrechtliche Situation	5
1.1.1	Raumordnung	5
1.1.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.1.3	Schutzgebiete	8
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Lage und Größe des Planungsbereiches.....	8
2.2	Allgemeines Wohngebiet.....	9
2.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4	Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs.....	10
3	Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	11
3.1	Zulässige Bauweise	11
3.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen	12
4	Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange.....	13
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	14
4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	15
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
6	Denkmalschutz	18
7	Bodenordnung	19
8	Erschließung	19
8.1	Abwasserbeseitigung	19
8.2	Wasserversorgung.....	19
8.3	Energieversorgung	19
8.4	Verkehrsflächen	20
9	Immissionsschutz	20
	Quellenverzeichnis.....	22
	Gesetzliche Grundlagen.....	22

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“

Die Stadt Gerolzhofen beabsichtigt für den Stadtteil Gerolzhofen, südlich der bestehenden Siedlungsbebauung sowie südlich der Nützelbachaue, auf den Flurstücken 3611, 3612, 3613 sowie Teilflächen der Flurstücke 3581, 3598 und 3614/43, der Gemarkung Gerolzhofen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nützelbach III mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“, um ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohnbebauung zu schaffen. Das Verfahren wurde gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt und nun nach § 215a BauGB fortgeführt.

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Am Nützelbach III mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann also im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden.

Durch den Stadtrat der Stadt Gerolzhofen wurde am 11.07.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“, beschlossen. In der Sitzung vom 11.07.2022 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Stadtrat gebilligt.

In den letzten Jahren hat die Stadt Gerolzhofen über 200 Anfragen für Bauland erhalten.

Die Verantwortlichen der Stadt Gerolzhofen sehen sich in der Pflicht, die Nachfrage zu bedienen, um Einwohner am Standort zu halten, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern.

In Vorbereitung auf Aufstellung dieses Bebauungsplans hat die Stadt Gerolzhofen sämtliche Alternativen im Stadtgebiet, v.a. vor dem Hintergrund einer vorrangigen Innenentwicklung entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB, geprüft. Auszugsweise kann hier der Bereich zwischen der B 286, der Staatsstraße St 2275 und dem Friedhof, der sowohl aus immissionsschutzrechtlichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen oder der Bereich nördlich der Frankenwinheimer Straße, der aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten aktuell nicht umsetzbar ist, genannt werden. Einzelne Grundstücke innerhalb des Innenbereichs nach § 34 BauGB sowie innerhalb bestehender Bebauungspläne im Siedlungsgebiet der Stadt Gerolzhofen befinden sich, abgesehen von den letzten Bauplätzen von Nützelbach II, aktuell keine im Besitz der Stadt Gerolzhofen und können somit auch nicht an Bauwillige veräußert werden. Darüber hinaus ist es Ziel der Kommune nur noch stadteigene Grundstücke einer Angebots-Bauleitplanung zuzuführen, um die daraus resultierenden Grundstücksverkäufe durch eine Bauzwang-Regelung steuern zu können und somit weitere Baulücken zu verhindern.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, mit dem Planziel einer Ausweisung Allgemeiner Wohngebietsflächen, soll die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht gefördert werden.

Die Flächen werden als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

Durch die Festsetzung umfangreicher Grünflächen, einem naturnahen Regenrückhaltebecken, einer Mindestnutzung an Sonnenenergie, Regenwasserrückhaltung und -nutzbarmachung in privatem Umfang sowie Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken wird der Schaffung eines klimagerechten Baugebietes Rechnung getragen.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden v.a. die Belange des Naturschutzes berücksichtigt, sowie die Auswirkungen auf das Landschafts- sowie das Ortsbild gemindert.

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung kommt zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt werden.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 11.07.2022 durch den Stadtrat Gerolzhofen beschlossen.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m².
- Auf den geplanten Flächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Nutzungskategorie	Eingriffsfläche in m ²	GRZ zulässig	Netto-Baufläche in m ²
WA1	5.607	0,40	2.243
WA2	12.927	0,40	5.171
		SUMME	7.414

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 7.414 m² und erfüllt somit die Vorgaben des § 13 b BauGB.

Gemäß § 13 b BauGB gilt für die Durchführung des Verfahrens das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Lan-

desrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gegeben sind.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2 Regionalplan 3). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden; einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden. (Festlegungen B II 2.2 Satz 4, B11 5.1 Abs. 2 Regionalplan 3).

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten

werden.

Strukturdaten

Der Geltungsbereich befindet sich in der Region Main-Rhön (3) und wird in diesem als Mittelzentrum des Nahbereichs gewertet. Ebenso ist das Gebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen.

Zudem ist laut Regionalplan die Versiegelungen so gering als möglich auszuführen und auf eine Reduzierung versiegelter Flächen hinzuwirken. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Bevölkerungszahl für Gerolzhofen 2022 mit 6860 Bewohnern an. 2011 waren es noch 6701 Einwohner. Auch für die Zukunft werden der Stadt Gerolzhofen leicht steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert, für 2028 werden ca. 7.000 Einwohner genannt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug somit im Jahr 2011 2,22 Personen, von 3.013 gezählten Privathaushalten entfallen 1.065 auf Einpersonenhaushalte.

Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Gerolzhofens somit stabil. Durch die Schaffung von Bauland kann, neben der vorrangigen Innenentwicklung, auch dazu beigetragen werden die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, da Bewohner am Ort gehalten werden können bzw. sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Stadtgebiets sichergestellt werden. Auch die Bevölkerungsprognose des Landkreises Schweinfurt geht von einem Wachstum auf 118.400 im Jahr 2030 aus, ausgehend von 117.000 Einwohnern im Jahr 2022.

Die Stadt Gerolzhofen als Mittelzentrum ist hervorragend verkehrlich angebunden, da sie mit zwei direkten Auffahrten an der B 286 an das Oberzentrum Schweinfurt angebunden, aber auch an die A70, A71 und A7 in nördlicher Richtung sowie an die A3 und A7 Richtung Süden. Auch die umliegenden Gemeinden und das Mittelzentrum Volkach sind über diverse Staatsstraßen schnell zu erreichen.

Als Hauptverkehrsziel ist Schweinfurt als Industriestandort zu nennen, was durch den teilweisen Ausbau der B 286 die Pendelstrecke noch beschleunigt wurde.

Bestehende Flächenpotenziale

Gemäß Flächennutzungsplan gibt es als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächenpotenziale in Rügshofen. Insbesondere die Entwicklung der südlichen W-Fläche stellt sich als schwierig bis unmöglich dar aufgrund des nahegelegenen landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes, aufgrund der Emissionen sowie Entwicklungsraum des Betriebes. Auch die nördliche Fläche ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen sowie Tierhaltung und nähme unversiegeltes Ackerland in Anspruch. Ebenso bestehen bei der MI-Fläche am Spitalseeweg Schwierigkeiten bei einer möglichen Wohnnutzung.

Eine weitere potenzielle Fläche stellt die als Friedhof ausgewiesene Fläche zwischen bestehenden Friedhof und der B 286 an der Auffahrt Nord dar, welche durch die vom Verkehr der

Bundesstraße, Auffahrten und Rügshöfer Straße (St 2275) sowie dem direkt angrenzenden Betrieb und umliegenden Gewerbe geprägt ist.

Als letztes größeres Entwicklungspotenzial lässt sich die die Fläche nördlich der Frankenwinheimer Straße (St 2274) nennen, hier sind im Flächennutzungsplan entlang der Straße Mischgebietsflächen ausgewiesen, anschließend bis zum bestehenden Wohngebiet „Weiße Marter“ Wohngebietsflächen. Als Erschwernisse zu sehen sind hier das südlich gelegene Gewerbegebiet, direkt angrenzende Gewerbe- und Handwerkerbetriebe, ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie die Frankenwinheimer Straße mit hohen Verkehrszahlen; zudem mangelt es bei den Eigentümern der kleinteiligen Flurstücke an Verkaufsbereitschaft.

Im Baugebiet „Am Nützelbach I“ wurden alle 31 Bauplätze veräußert und inzwischen auch bebaut.

Inzwischen hat die Stadt Gerolzhofen das Neubaugebiet „Am Nützelbach II“ erschlossen, dort entstanden insgesamt 27 Einfamilienwohnhausbauplätze, 9 Reihenhaushausgrundstücke sowie 5 Mehrfamilienwohnhausgrundstücke. Bisher sind von den insgesamt 41 Bauplätzen bereits 33 Bauplätze veräußert, für die verbleibenden 8 Bauplätze bestehen Kaufanfragen

In den letzten Jahren hat die Stadt Gerolzhofen über 200 Anfragen für Bauland erhalten.

Andere Bauplätze und Baulücken stehen derzeit nicht im Eigentum der Stadt. Derzeit gibt es in Gerolzhofen ca. 50 private Baulücken.

Andere Bauplätze und Baulücken stehen derzeit nicht im Eigentum der Stadt.

Als größere Brachfläche ist der ehemalige Supermarkt neben der Feuerwehr zu nennen, für dieses Areal wurde bei der Stadt bereits ein Bauantrag zur Umnutzung des Areals gestellt.

Die Stadt Gerolzhofen ist bemüht diese bestehenden Baulücken zu schließen. Zum einen durch eigenen Erwerb der Stadt, des Weiteren durch Vermittlung zwischen den Eigentümern und Interessenten, die eine Wohnbebauung anstreben. Regelmäßig werden deshalb die Eigentümer dieser Grundstücke angeschrieben und erfragt, ob Interesse am Verkauf auch an die Stadt besteht oder eine Weitergabe der Kontaktdaten an Bauwillige erlaubt sei. Leider besteht bisher kein Interesse keinem der Eigentümer oder die Möglichkeit die Kontaktdaten weiterzugeben oder zu veröffentlichen.

Darüber hinaus bietet die Stadt Gerolzhofen verschiedene Förderprogramme zur Innenentwicklung sowie zur Städtebauförderung an. Zusätzlich beschäftigt die Stadt Gerolzhofen einen Leerstandmanager zur Vermittlung sowie Bekämpfung der Leerstände.

Aus Sicht der Stadt Gerolzhofen ist ein sinnvolles Miteinander zwischen Innenentwicklung und maßvoller Siedlungserweiterung zur Sicherung der Stadtstrukturen unumgänglich. Die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedenster Bauwerber sollen innerhalb des Stadtgebiets bedient werden.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung werden 30 Bauplätze ausgewiesen, wobei 26 Bauplätze auf Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke sowie kleinere Bauplätze bzw. Tinyhausgrundstücke und 4 Bauplätze auf Mehrfamilienhausgrundstücke fallen. Zur Vermeidung von Baulücken innerhalb des Plangebiets wird für die entstehenden Bauplätze ein Bauzwang auferlegt.

Die Stadt Gerolzhofen geht davon aus, dass die bestehenden Bauplätze aufgrund des aktuellen Bedarfs bis zum Abschluss der Erschließung des Plangebiets bzw. in den ersten Jahren nach Erschließung vollständig veräußert sind. Die neu erschlossenen Bauflächen decken somit den dringenden Bedarf der Kommune, die sich aufgrund ihrer vor allem verkehrsgünstigen Lage sowie der hervorragenden Infrastruktur und Versorgung interessant für Bauwillige zeigt.

Aufgrund der attraktiven Lage direkt am Naherholungsgebiet der Nützelbachaue, der überörtlichen Verkehrsverbindungen, einer guten Versorgung des Ortes mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und einer funktionierenden Vereins- und Freizeitstruktur bestehen für die Stadt Gerolzhofen zahlreiche Nachfragen nach Bauland, die nicht durch gemeindliche Baugrundstücke gedeckt werden können. Dieser Bedarf soll durch die Ausweisung des Baugebiets gedeckt werden, wenngleich gleichzeitig Bemühungen von Seiten der Stadtverantwortlichen bestehen im Zusammenhang mit entsprechenden Anfragen auch auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Stadtgebiet zu verweisen und diese attraktiver zu machen.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan „Am Nützelbach III“ entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Gerolzhofen. Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Gerolzhofen wird im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung berichtigt.

1.1.3 Schutzgebiete

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung liegt südlich der bestehenden Siedlungsbebauung von Gerolzhofen. Im Westen und Süden grenzt die freie Feldflur an, östlich befindet sich das Neubaugebiet „Am Nützelbach II“, nördlich schließt zunächst die Nützelbachaue und schließlich die bestehende Siedlungsbebauung an.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“, werden die Flurstücke 3611, 3612, 3613 sowie Teilflächen der Flurstücke 3581, 3598 und 3614/43 der Gemarkung Gerolzhofen, einbezogen. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland“ in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Steigerwaldvorland an.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst insgesamt 32.148 m². Die Flächen für das Baugebiet „Am Nützelbach III“ werden gegenwärtig als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt

bzw. sind aktuell ein landwirtschaftlicher Weg. Das Neubaugebiet „Am Nützelbach II“ wurde bereits erschlossen und zum Großteil bebaut.

Agrarstrukturelle Belange sind durch die Ausweisung der Ortsrandeingrünung des Plangebiets selbst nicht berührt. Die landwirtschaftlichen Flurwege nördlich, westlich und südlich im Anschluss an das Plangebiet bleiben erhalten. Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung aufrechterhalten und nicht verändert.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Für das Gesamtgebiet wird eine konzeptionelle Gliederung in 2 verschiedene Nutzungskategorien vorgenommen, um ein Angebot für die unterschiedlichsten Bedarfe bereitzustellen:

WA 1 für Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausbebauung

WA 2 für Einzel- und Doppelhausbebauung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs inkl. aller Grün- und Verkehrsflächen ohne externe Ausgleichsflächen beträgt 32.148 m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

GRZ 0,4

GFZ 1,0

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,

mindestens 6, maximal 10 Wohneinheiten,

maximal 3 Vollgeschosse,

SD, ZD, KD, WD, PD, FD

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Wandhöhe darf maximal 9,50 m betragen.

Die Firsthöhe darf maximal 13,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum

höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Bei einem Pultdach darf die Pultfirstseite maximal 10,00 m und die niedrigere Wandhöhe 9,50 m betragen.

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

GRZ 0,4

GFZ 0,8

geschlossene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig,

maximal 2 Wohneinheiten,

maximal 2 Vollgeschosse,

SD, ZD, KD, WD, PD, FD

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen.

Die Firsthöhe darf maximal 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Bei einem Pultdach darf die Pultfirstseite maximal 7,00 m und die niedrigere Wandhöhe 6,50 m betragen.

Höhendefinitionen:

Die Wandhöhe wird senkrecht gemessen zwischen der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe bzw. Pultdachfirsthöhe wird von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen. Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf maximal 0,50 m betragen.

Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die höher gelegene Straße.

Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese zum Vollgeschoss werden, sind sie auf die Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Stadt Gerolzhofen liegt südlich im Landkreis Schweinfurt und ist über die B 286 sowie verschiedene Staats- und Kreisstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die allgemeinen Wohnbauflächen werden über das Neubaugebiet „Am Nützelbach II“ und an dessen neu errichtete Zufahrt „Schallfelder Straße“ (SW 45) angeschlossen.

Eine fußläufige Verbindung zu den nördlich der Nützelbachaue gelegenen Siedlungsflächen sowie Richtung Zentrum besteht über einen landwirtschaftlichen Weg oder den See- weg, außerdem über den Fuß- und Radweg der östlichen Zufahrt.

3 Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebietsflächen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung wird eine offene Bauweise, gemäß § 22 BauNVO, für die Bereiche WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Die Stadt Gerolzhofen setzt bewusst wenige gestalterische Vorschriften fest um die Gestaltungsfreiheit nicht einzuschränken und Befreiungen von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB soweit als möglich zu vermeiden. Die Festsetzungen orientieren sich an den gestalterischen Vorgaben des Baugebiets „Am Nützelbach II“, das östlich des Plangebiets liegt. Auch verfahrensgegenständlich sollen die Interessen der Bauwerber berücksichtigt werden und möglichst alle erdenklichen Bauformen umsetzbar sein.

Als Dachform sind Satteldach, Zeldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig.

Als Dacheindeckung sind Ziegeleindeckungen, Betondachsteine und Gründächer zugelassen. Metalleindeckungen sind unzulässig.

Flachdächer sind als Gründächer auszuführen.

Außer bei Gründächern sind für die Dacheindeckung naturrote, rote, schwarze und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.

Für Garagen, Carports, Nebengebäude und Terrassenüberdachungen sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen, ausgenommen sind Metalleindeckungen.

Für Farbanstriche sind gedeckte Farben zu wählen.

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben, ausgenommen sind Metalleindeckungen.

Für das WA 1 Gebiet sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche kleiner 50 m² 1,5 Stellplätze zu errichten, ab 50 m² Wohnfläche und darüber sind 2 Stellplätze zu errichten.

Für das WA 2 Gebiet sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Vor Garagen/Carports ist mindestens ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.

Um die Lage der Zufahrten in gewissem Rahmen zu regeln wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch soll eine unnötige Zerstückelung von vorgesetzten Parkstreifen und Gehwege sowie Zufahrten im Kreuzungsbereich verhindert werden.

Einfriedungen

Werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen vorgesehen dürfen sie max. 1,20 m hoch und nur als Holzzäune oder schmiedeeiserne bzw. Metallzäune ausgeführt werden oder als lebende Einfriedung aus Heckensträuchern angelegt sein. Sockelmauern sind nicht zulässig. Entlang öffentlicher Flächen sind Maschendrahtzäune untersagt.

Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Farbanstriche von Einfriedungen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

Einfriedungen zu privaten Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

Einfriedungen jeglicher Art müssen zu Ackerflächen mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Zwischen zwei Bauplätzen dürfen Stützmauern maximal 1,0 m über die Höhe der an die jeweilige Grundstücksgrenze angrenzende Bordsteinkantenhöhe ausgeführt werden. Auf Stützmauern ist eine Zaunhöhe von maximal 1,20 m zulässig.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die aktuelle Gesetzgebung des Art. 44a BayBO ist umzusetzen, es ist jedoch mind. 5% der Grundstücksfläche zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Entlang der südlichen Grenze wird aus naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Gründen als Abgrenzung des Plangebiets gegenüber der freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

Darüber hinaus wird eine private Pflanzpflicht festgesetzt, die je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche eine Baumpflanzung vorsieht.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verlaufen, ist zum Schutz vor Pflanzenschutzmitteln eine durchgehende, mindestens 1-zeilige, landschaftliche Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen.

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und es sind nur solche Freiflächen, Parkplätze und Andienungsbereiche mit einem versickerungsgünstigen Belag, wie z.B. Betonpflaster mit Splittfuge oder Rasenfuge, Schotterdecke, Schotterrasen etc. auszustatten, für die es erforderlich ist.

(Vor-)Gärten sind außerhalb funktional notwendiger Zuwege gärtnerisch durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist unzulässig.

Folienabdeckungen sind unzulässig, Ausnahme: Teichfolie bei permanent gefüllten Gartenteichen. Für lebende Zäune sind nur einheimische Pflanzen (z.B. keine Thuja, Kirschlorbeere, Koniferen) und keine feuerbrandgefährdeten Pflanzenarten zugelassen.

4 Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Das Verfahren wurde gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt und nun nach § 215a BauGB fortgeführt.

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Am Nützelbach III mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann also im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss, den Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufzustellen, wurde am 11.07.2022 gefasst. Gemäß § 215a BauGB können Verfahren, die bereits förmlich eingeleitet wurden, abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m².
- Auf den geplanten Flächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Nutzungskategorie	Eingriffsfläche in m ²	GRZ zulässig	Netto-Baufläche in m ²
WA1	5.607	0,40	2.243
WA2	12.927	0,40	5.171
		SUMME	7.414

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 7.414 m² und erfüllt somit die Vorgaben des § 13 b BauGB.

Gemäß § 13 b BauGB gilt für die Durchführung des Verfahrens das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von

der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. ein Ausgleich für den Eingriff ist nicht erforderlich.

Mit folgenden Maßnahmen werden Gefährdungen lokaler Populationen gemindert bzw. vermieden sowie Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert:

- Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung.
- Mindestbegrünung der Privatflächen
- Innerhalb der Straßenräume werden Baumpflanzungen festgesetzt.
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt.

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenrechtliche Prüfung erstellt. Diese wurde durch das Fachbüro PLÖG GbR durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Der Fachbeitrag „Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen“, Stand Oktober 2024, des Büros PLÖG GbR ist vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.

V1: "naturnahes Regenrückhaltebecken" (Teilfläche Fl.Nr. 3611; Gemarkung Gerolzhofen)

Ziele:

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens mit vorwiegend flachen Uferzonen
- Artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

- Ausbildung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungener Uferlinie
- vorwiegend flache Uferzone
- Ansaat mit Regio-Saatgutmischung wie Blumen- bzw. Fettwiese, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 30% Kräuter / 70% Gräser, Saatgut als Breitsaat mit maximal 3-4 g pro m²Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche

V2: Bodenarbeiten und Baumaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (September – Februar) auszuführen.

Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszu-schließen. Vor dem Beginn muss sichergestellt sein, dass im Geltungsbereich keine Feldlerchen brüten.

V3: Um die Lichtverschmutzung zu reduzieren und Meidungsverhalten von Fledermäusen zu minimieren ist im Außenbereich der Gebäude sowie an Straßen und Wegen Insekten- und damit Fledermausfreundliche Beleuchtung zu installieren:

- Überbeleuchtung vermeiden: max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Verkehrsflächen
- Leuchtdauer nur im Bedarfsfall, z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern
- Keine Beleuchtung von Vegetation, Ersatzquartieren und Übergangsbereichen. Einsatz abgeschirmter Leuchten, welche nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen
- Nur Licht mit Farbtemperaturen 1700 bis 2700 Kelvin

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

A1: "Südliche Eingrünung des Baugebiets mit Hecken und Baumpflanzungen" sowie Ausgleichsmaßnahme für Goldammer und Dorngrasmücke (Teilfläche Fl.Nr. 3611, 3612, 3613; Gemarkung Gerolzhofen)

Ziele:

- Würdigung des landschaftlichen Hochpunkts durch Freihaltung von Bebauung
- Herstellen eines Schmetterlings- und Wildbienenensaums
- Pflanzung lokaltypischer Laubbäume II. Ordnung
- Pflanzung lokaltypischer Obstbäume
- Pflanzung landschaftlicher Hecken
- Erhalt der Wildbienen

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung für Schmetterlings- und Wildbienenbaum, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 90% Blumen / 10% Gräser, Saatgut als Breitsaat mit maximal 2 g pro m²
- Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume II. Ordnung, entsprechend Auswahl
- Pflanzung lokaltypischer Obstbäume, entsprechend Auswahl
- Pflanzung von 4-5 zeiligen landschaftlichen Hecken, entsprechend Pflanzschema und Auswahl
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit den Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen, zu pflegen. Überhälter (seltene Bäume, Wildobst, Obstbäume, Baumbestand mind. 15 m) in den Hecken belassen, Heckensäume abschnittsweise alle 1-3 Jahre mähen, einzelne Abschnitte je nach Heckenlänge 10-20 m.
- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht zulässig) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche
- Nistplätze für Wildbienen von je 3-4 m², bestehend aus Totholzbereich, Offenbodenlebensraum und Teilbereich Kies/Steinen

Ausgleichsmaßnahme A2 "Feldlerchen-Ausgleichsfläche" (Teilfläche Fl.Nr. 3598; Gemarkung Gerolzhofen):

Ziel:

- Anlage von Blüh- und Brachestreifen gemäß Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz

Maßnahmen:

- Ansaat einer standortspezifische Segetalvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der
- standorttypischen Segetalvegetation
- Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlstellen sind zu belassen

- Blüh- und Brachestreifen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden
- selbstbegrünenden Brachestreifen anzulegen
- Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr.
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Die Blüh- und Brachestreifen müssen mind. 2 Jahre auf derselben Fläche verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neuansaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten
- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsfläche liegen

Durch die großzügige südliche Eingrünung werden genügend neue Strukturen für die auszugleichenden Goldammer- und Dorngrasmückenhabitate zu schaffen.

Vollzugsfristen:

Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Öffentliche Anpflanzungen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung zu vollziehen.

Vollzugsfristen Ausgleichsmaßnahmen:

Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehender Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Stadt Gerolzhofen mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zu Grundwasserversickerung, kein Wasserschutzgebiet und kein Heilquellenschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Wohngebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Die Flächen südlich des Nützelbachs, die verfahrensgegenständig überplant werden, werden nicht als sogenannter „wassersensibler Bereich“ bewertet, ein Überschwemmungsbereich liegt nicht vor. Dieser erstreckt sich für den Nützelbach vielmehr auf die nördlich daran angrenzenden Flächen.

Es handelt sich nicht um ein Karstgebiet.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebietsflächen ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 in WA 1 und WA 2 zulässig.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an das Kanalnetz der Stadt Gerolzhofen angeschlossen und so der Kläranlage zugeführt. Um das Regenwasser nutzbar zu machen ist auf jedem Grundstück eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Speichervolumen zu errichten. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen, welcher in das Regenrückhaltebecken mündet.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“), zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Der Grundwasserschutz auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen.

Grundwasserschwankungen von ca. 1m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6 Denkmalschutz

Da auch beim Baugebiet Nützelbach II umfangreiche archäologische Grabungen mit diversen Funden stattgefunden haben ist der Geltungsbereich von „Nützelbach III“ als Verdachtsfläche einzustufen. Daher müssen auch hier Bodendenkmäler vermutet werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nützelbach III“ ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind den Umständen nach Bodendenkmale anzunehmen.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8 Erschließung

8.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an das Kanalnetz der Stadt Gerolzhofen angeschlossen. Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken einem Vorfluter zugeführt.

Pro Grundstück ist eine Zisterne mit mind. 3 m³ Volumen zur Regenwasserspeicherung und -nutzung zu errichten. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser muss, soweit möglich, auf der Fläche versickert werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden.

Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

Sämtliche Anlagen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet.

Es wird den Bauleuten empfohlen, Vorkehrungen gegen von Ackerflächen abfließendes Wasser zu treffen.

Die öffentliche südliche Eingrünung wird so ausgebildet, dass das Abfließen von Oberflächenwasser auf das Wohngebiet möglichst verhindert wird.

8.2 Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz von Gerolzhofen. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

8.3 Energieversorgung

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz der ÜZ Mainfranken angeschlossen.

8.4 Verkehrsflächen

Die allgemeinen Wohnbauflächen werden über das Neubaugebiet „Am Nützelbach II“ und an dessen neu errichtete Zufahrt in östliche Richtung an die „Schallfelder Straße“ (SW 45) angeschlossen.

Im Gebiet selbst finden sich an der Hauptzufahrt Mehrzweckstreifen zum Parken mit Bäumen sowie ein Gehweg. Eine Ausweisung als Spielstraße bietet sich an. Im Süden werden ein Wendehammer und Parkplätze angeordnet. Über diesen erfolgt die fußläufige Anbindung an den südlich verlaufenden Flurweg.

9 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

D 12 Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes durch Luftwärmepumpen, kann mit dem Interaktiven Assistenten zum LAI-Leitfaden des Landes Sachsen-Anhalt eine Beurteilung durchgeführt werden: <http://lwpapp.webyte.de/>

D 13 Schutz vor Rauchgasbelästigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

D 14 Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierendem Lärm, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“, bestehen nicht.

Das Plangebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngungen mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebel bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

Es befindet sich keine Tierhaltung im größeren Umgriff, die Einfluss auf den Geltungsbereich hat.

Im Nordwesten wird ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise angeordnet. Die Gestaltung wird naturnah ausgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In das Regenrückhaltebecken werden nur Oberflächenwässer eingeleitet, die keine Geruchsbelästigungen verursachen. Geräusche sind nur bei starken Regenereignissen zu erwarten. Die Geräuschentwicklungen im Regenrückhaltebecken werden deutlich niedriger als der eigentliche Regen sein.

Südwestlich des Baugebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen (WK61 - Am Krainberg) in etwa 650 m Entfernung. Aktuell ist geplant, den Umriss des Vorbehaltsgebiets im Regionalplan anzupassen.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Unterfranken wurde vereinbart, dass für Nützelbach III die Linie der südlichen Grundstücksgrenzen von Nützelbach II fortgeführt werden kann.

Der von einer Anlage ausgehende Hörschall durch die Rotorblätter dürfte aufgrund der Entfernung sowie der Hauptwindrichtung West keine Einwirkungen auf den Geltungsbereich haben.

Durch die nördliche bzw. nordöstliche Lage des Baugebietes zum potenziellen WKA-Standort sind Einwirkungen durch Schattenwurf als gering einzuschätzen. Der durch Sonnenstand und Einfallswinkel im Laufe des Jahres entstehende Beschattungsbereich fällt hauptsächlich Ost und West (siehe beispielhafte Darstellung Abbildung).

Alle Faktoren sind im Planungs- und Genehmigungsverfahren der konkreten Windkraftanlage zu prüfen und zu bewerten.

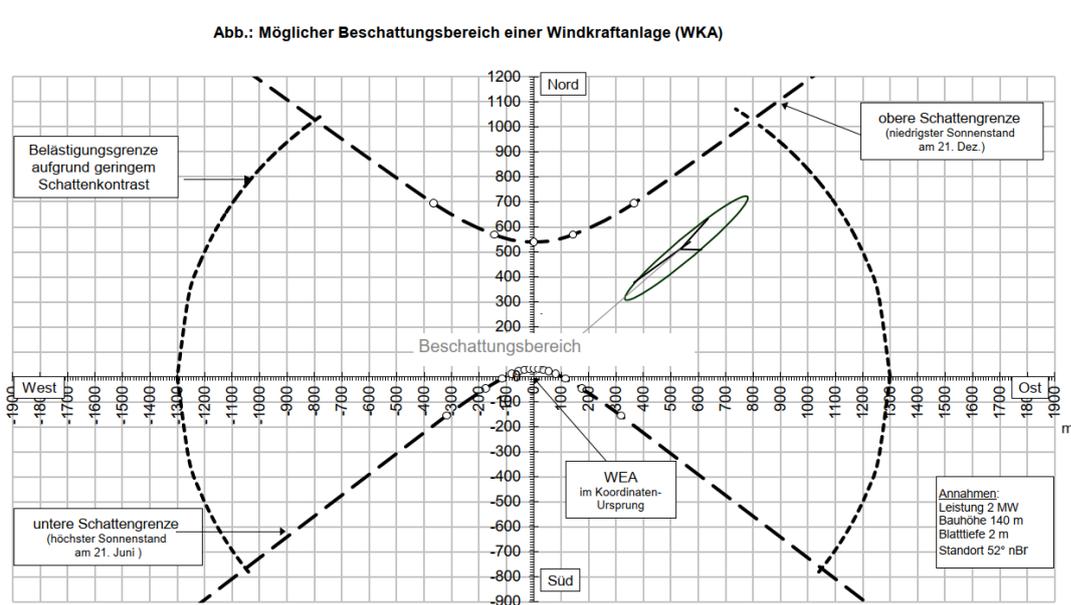


Abb aus:
Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windkraftanlagen, Aktualisierung 2019, (WKA-Schattenwurfhinweise); Stand 23.01.2020
Herausgeber Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)

Quellenverzeichnis

BAUNVO (1990): Baunutzungsverordnung

BAYERNATLAS (2019): Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=at-kis&catalogNodes=11,122> (Abrufdatum 30.06.2022)

FIN-WEB (2015): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. Bayerisches Landesamt für Umwelt
URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> (Abrufdatum 30.06.2022)

RP (2008): Regionalplan – Region Main-Rhön 3. Regionaler Planungsverband Main-Rhön

LEK (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön. Regierung von Unterfranken
URL: <http://info.main-rhoen.de/> (Abrufdatum 30.06.2022)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Statistik kommunal 2020. Stadt Gerolzhofen.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Stadt Gerolzhofen. Berechnungen bis 2039.

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT IMMISSIONSSCHUTZ (LAI; 2020): Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windkraftanlagen, Aktualisierung 2019, (WKA-Schattenwurfhinweise); Stand 23.01.2020

SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNGEN: PLÖG GbR, Stand Oktober 2024

Gesetzliche Grundlagen

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PLANZV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 11.07.2022
Geändert und ergänzt, 22.07.2024
Geändert und ergänzt, 21.10.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Stadt Gerolzhofen

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Wozniak, 1. Bürgermeister