

Teil C



Gemeinde Kleinrinderfeld

(Landkreis Würzburg)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 30.04.2024
geändert: 02.10.2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a horizontal dotted line.

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer, Landschaftsarchitekt
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Stand der Bauleitplanung	7
4. Strukturdaten	9
5. Bedarfsnachweis	10
6. Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
6.1 Allgemein	13
6.2 Landesplanerische Ziele	14
6.3 Landschaftsplan	14
6.4 Natur und Landschaft	14
6.5 Bebauungsplan	16
6.5.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	16
6.5.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	16
6.5.3. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	17
7. Größe des Baugebietes	19
8. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
9. Fremdleitungen	21
10. Erschließung	22
10.1 Straßen und Wege	22
10.2 Kanalisation	23
10.3 Wasserversorgung	24
10.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	25
10.5 Fernmeldeanlagen	25
10.6 Abfallentsorgung	26
10.7 Geothermie (Erdwärme)	26
10.8 Gasversorgung	26
11. Bodenordnende Maßnahmen	27
12. Immissionen	27
12.1 Landwirtschaftliche Immissionen	27
12.2 Geräuschemissionen	28
12.2.1 Gewerbelärm	29
12.2.2 Verkehrslärm	30
13. Grünordnerische Festsetzungen	31
14. Weitere Hinweise	32
14.1 Altlasten	32
14.2 Geogefahren	32
14.3 Denkmalpflege	32
14.4 Unterrichtung	33
ANLAGE 1 Liste der Träger öffentlicher Belange	34

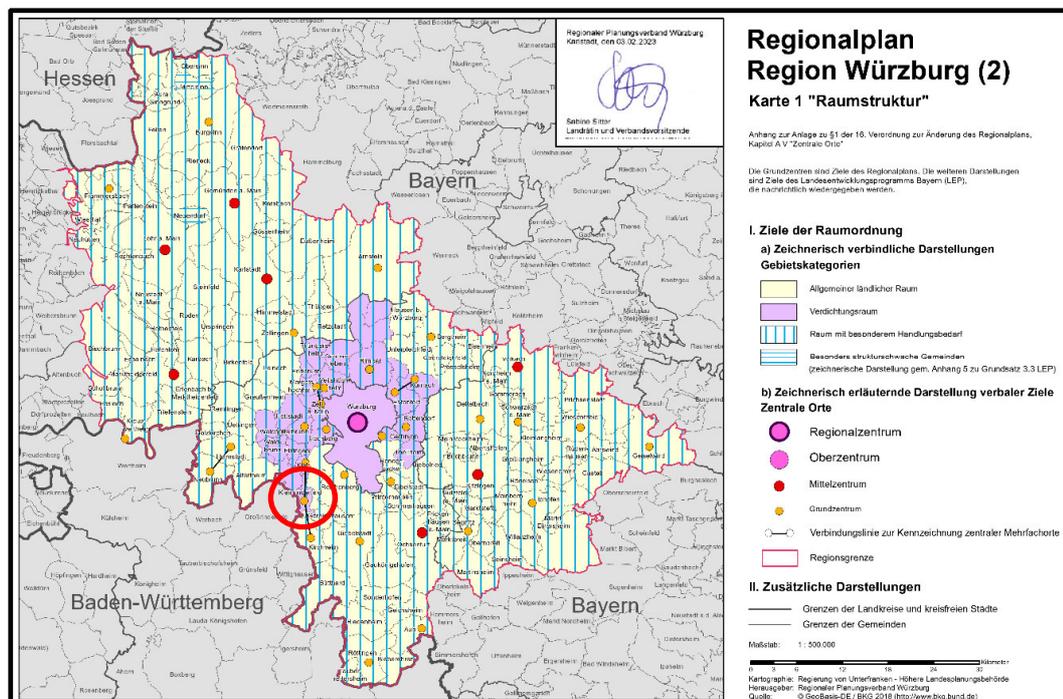
1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kleinrinderfeld liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion Würzburg (2) entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern und gehört zum Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg sowie zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde liegt westlich des Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 22 km), nordwestlich des Grundzentrums Giebelstadt (die Entfernung nach Giebelstadt beträgt ca. 11 km), südwestlich des Grundzentrums Reichenberg (die Entfernung nach Reichenberg beträgt ca. 10 km) und südlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 18 km).

In Verbindung mit den angrenzenden Gemeinden Kist und Kirchheim bildet Kleinrinderfeld ein Grundzentrum.

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesautobahn BAB A 3 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 Kist ca. 6 km. Die Bundesautobahn BAB A 81 Würzburg – Heilbronn ist über die Anschlussstelle Gerchsheim in ca. 6 km zu erreichen.

Ziel der Gemeinde Kleinrinderfeld ist es in Zusammenarbeit mit einem Investor ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszuweisen. Der bereits in der Gemeinde ansässige Investor betreibt das an das Plangebiet angrenzende Natursteinwerk. Mit der Bauleitplanung möchte die Gemeinde gemeinsam mit dem Investor die städtebauliche Grundlage für ortsnahe Wohnbauflächen, die unter anderem auch dem Wohnen von Mitarbeitenden des Werks dienen, schaffen.

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets (WA) „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ können Arbeitsplätze in der Ortslage langfristig gesichert werden und neue Arbeitsplätze mit dem gewonnenen Angebot an Wohnraum attraktiver gestaltet werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes. Der Bebauungsplan entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinrinderfeld.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gebietes „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ setzt sich aus Teilflächen der folgenden Flurstücke der Gemarkung Kleinrinderfeld zusammen:

1254
1266
1267

Zusätzlich werden auf Teilflächen der Flurnummern 1268 und 1272 Ausgleichsmaßnahmen hergestellt.

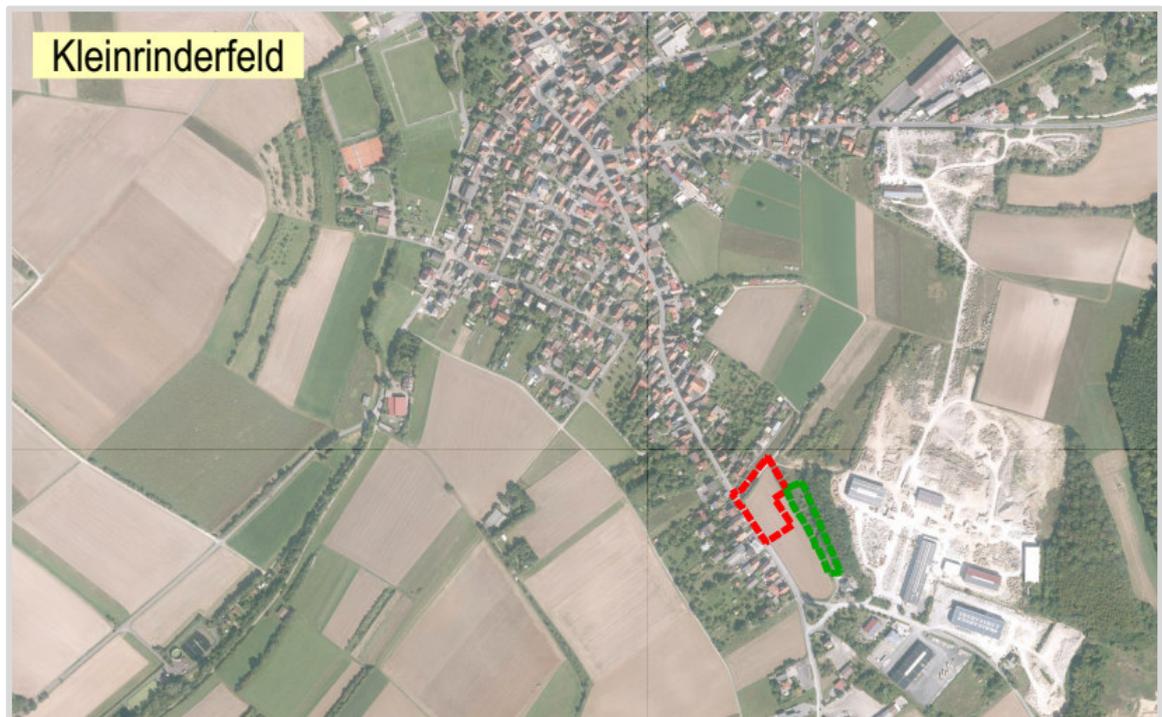
Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme des bestehenden Wirtschaftswegs, im Eigentum des Investors.



Das Plangebiet „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 337,5 m ü. NHN im Nordosten bis zu ca. 329 m ü. NHN im Westen.

Das Gelände besteht derzeit überwiegend aus Flächen für die Landwirtschaft.

Die geplante Wohnbaufläche liegt am südlichen Rand der Ortslage Kleinrinderfeld. Der Geltungsbereich grenzt nordwestlich und südwestlich an bestehende Wohnbebauung sowie die Staatstraße 2296 an. Östlich des Geltungsbereichs sowie nordöstlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen an.



Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha und wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3. Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Kleinrinderfeld hat in ihrer Sitzung am 11.07.2024 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 02.10.2024 wurde in der Sitzung vom 17.10.2024 beraten und gebilligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.10.2024 war gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Kleinrinderfeld zur jedermanns Einsicht verfügbar. Die Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am __.__.____.

Zusätzlich lagen die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bei der Gemeinde Kleinrinderfeld zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom __.__.____ als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am __.__.____ zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Danach erhielten die Bürger erneut im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme. Die förmliche Beteiligung erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.____ - im Zeitraum vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Die auszulegenden Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB waren auf der Internetseite sowie im Rathaus der Gemeinde Kleinrinderfeld öffentlich einsehbar.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört worden.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind der als Anlage 1 beigefügten Liste zu entnehmen.

Die Gemeinde Kleinrinderfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____._____._____ den Bebauungsplan "Wohnanlage Kirchheimer Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____._____, redaktionell geändert am _____._____._____, als Satzung beschlossen.

4. Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung in Kleinrinderfeld (2011 – 2021) gemäß „Statistik kommunal 2022“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 28. Februar 2023).

2011	2.050 Einwohner
2012	2.060 Einwohner
2013	2.075 Einwohner
2014	2.087 Einwohner
2015	2.089 Einwohner
2016	2.091 Einwohner
2017	2.072 Einwohner
2018	2.069 Einwohner
2019	2.099 Einwohner
2020	2.081 Einwohner
2021	2.144 Einwohner

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

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 2.050 (2011) auf 2.144 (2021). Auch der Demographie-Spiegel für Kleinrinderfeld (Stand August 2021) weist eine, wenn auch geringe, steigende Bevölkerungszahl auf. Dieser prognostiziert für das Jahr 2033 einen Anstieg der Bevölkerungszahlen auf 2.150 Einwohner.

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

5. Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Kleinrinderfeld befindet sich raumordnerisch im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Würzburg. Gemäß Landesentwicklungsplan Bayern zählt die Gemeinde Kleinrinderfeld zu einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Insbesondere in diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen nötig.

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und gemeindlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und 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, abwandern und sich in anderen Gemeinden und Regionen ansiedeln. Dies führt in Folge zu demografischen Konflikten.

Diesen gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken.

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Kleinrinderfeld 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 nur vereinzelt vorhanden.

Der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, zu dem sich die Gemeinde Kleinrinderfeld verpflichtet hat, wird nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebiets „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ sind drei Einzelhäuser geplant. Darunter befindet sich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zehn Wohneinheiten.

Daraus resultiert folgender errechneter Zuwachs an Einwohnern:

Einfamilienhäuser:	1 Parzellen * 1 Wohneinheit * 4 =	4 Einwohner
	1 Einliegerwohnung * 1,5 =	1,5 Einwohner

Mehrfamilienhäuser:	2 Parzellen * 10 Wohneinheiten * 1,5 =	30 Einwohner
---------------------	--	--------------

Summe: **35,5~36 Einwohner**

Gemäß dem Demographie-Spiegel ist bis 2033 ein Zuwachs von sechs Einwohnern für die Gemeinde Kleinrinderfeld prognostiziert.

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

Es erfolgt daher zunächst 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:

$2.144 \text{ EW} \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre} / 100 = 64 \text{ EW}$

Somit ergibt sich ein fiktiver Wohnraumbedarf von 64 Einwohnern.

In Summe entsteht somit ein Bedarf von 6 EW + 64 EW = 70 EW.

Zudem entsteht ein zusätzlicher Bedarf durch den Wunsch des Investors arbeitsplatznah Wohnraum für seine Mitarbeiter anbieten zu können, um diese längerfristig im Unternehmen halten zu können.

Im Rahmen der Erschließung „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ wird Wohnraum für ca. 36 Personen geschaffen.

Daraus resultiert, dass auch nach Erschließung des Plangebiets, aufgrund der Entwicklung der rückläufigen Belegungsdichte, in Zukunft ein Bedarf zur Entwicklung und Schaffung von Wohnraum in Kleinrinderfeld besteht.

Da der Investor Eigentümer der Flächen ist, konkrete Planungsabsichten hat und im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gegenüber der Gemeinde eine Bauverpflichtung enthalten ist, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht. Die Bauverpflichtung die ab Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt, wurde wie folgt im städtebaulichen Vertrag verankert:

Mehrfamilienhaus I	=	4 Jahre
Einfamilienhaus	=	6 Jahre
Mehrfamilienhaus II	=	8 Jahre

Mit der Schaffung der Wohnbaufläche möchte der Investor seinen Mitarbeitenden, die teilweise nicht in der Region gebürtig sind, arbeitsplatznah bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Neben Mitarbeitenden des Natursteinwerks stehen die vom Investor geplanten Wohnbauflächen auch dem freien Markt zur Verfügung, sodass vermieden werden kann, dass Wohnungen leer stehen.

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.

6. Planungsrechtliche Voraussetzungen

6.1 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 01.04.1982.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung, deckt sich mit dem geplanten Vorhaben.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Lageplanausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab

6.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (Stand 27.10.2023) ist das Gemeindegebiet Kleinrinderfeld als Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

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

- Vorranggebiet für Kalkstein - Oberer Muschelkalk
 - o CA18,o „Nördlich Kleinrinderfeld“
 - o CA19,o „Nordöstlich Kleinrinderfeld“
 - o CA20,o „Östlich und südlich Kleinrinderfeld“

Die Gebiete werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

6.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Kleinrinderfeld wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

6.4 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.

Durch Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn wurde ein Umweltbericht erstellt und den Unterlagen zum Bebauungsplan „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ hinzugefügt. Der daraus resultierende Bedarf an Ausgleichsfläche wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für nähere Informationen zu dem Thema wird auf den Umweltbericht (Teil E) verwiesen.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde im Jahr 2023 spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Teil F) durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, ÖAW erarbeitet. Dieser ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

6.5 Bebauungsplan

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 und 3 Ziffer 1-3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Ebenfalls nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

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.

6.5.2 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), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Das Plangebiet ist gegliedert in WA1, WA2 und WA3.

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet auf 0,7 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl im WA1 und WA2 wird auf 1,2 und im WA3 auf 0,7 festgesetzt.

Im Hinblick auf die Prämisse des Flächensparens wurde der Orientierungswert für die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiet von 0,4 überschritten. So soll eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

Zugelassen ist die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser da diese dem geplanten Vorhaben entsprechen.

Höheneinstellung

Der Bebauungsplan setzt keine Geschosse, sondern die maximal zulässige Gesamthöhe fest. Diese wird im WA1, WA2 und WA3 über die jeweilige NHN-Höhe festgesetzt.

WA1 = 342,90 m. ü. NHN

WA2 = 345,40 m. ü. NHN

WA3 = 345,80 m. ü. NHN

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 4,50 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 3,00 m zulässig. Stützmauern jeglicher Art sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

Dachgestaltung

Zugelassen sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Dachneigung von 50°. Mit der Festsetzung soll den Vorgaben eines „schlanken Bebauungsplans“ Rechnung getragen werden.

Art und Farbe der Dacheindeckungen

Zulässig sind Dacheindeckungen mit Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz.

Bei Flachdächern unter 5 Grad Dachneigung können auch Foliendächer bzw. Folienabdichtungen zur Ausführung kommen. Für Fertiggaragen sind auch Kiesschüttungen zulässig.

Alternativ ist grundsätzlich eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig.

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

Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, fliegende Bauten, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind unzulässig.

Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt grundsätzlich Art. 6 BayBO in der für das Bauleitverfahren gültigen Fassung. Innerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7) wird abweichend zu Art. 6 Abs. 7 die Länge von Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsfunktion mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m sowie die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nummern 1 und 2 des Artikel 6 Abs. 7 nicht beschränkt.

Die Festsetzung dient der Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Planung des Investors.

7. Größe des Baugebietes

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

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,38 ha	= 100 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha	= 12,0 %
./.. Private Verkehrsfläche	ca. 0,10 ha	= 25,6 %
Nettobaufäche:	ca. 0,24 ha	= 62,4 %

8. 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 ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (sarF) 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.

9. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese im Vorhabens- und Erschließungsplan übernommen.

10. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger werden rechtzeitig in die Erschließungsplanung einbezogen.

10.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ an das Verkehrsnetz erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg der im weiteren Verlauf an die Staatsstraße 2296 „Kirchheimer Straße“ anschließt.

Der bestehende Wirtschaftsweg, der sich im Besitz der Gemeinde befindet soll in Zukunft voraussichtlich als Erschließungsstraße im Rahmen gemeindlicher Planungen ausgebaut werden, weshalb auf Bebauungsplanebene eine Breite von 6,5 m vorgehalten wird. Ein Ausbau des Wirtschaftswegs im Rahmen der Erschließung „Wohnanlage Kirchheimer Straße“ ist nicht vorgesehen.

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 Ausführungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

10.2 Kanalisation

Im Bereich des bestehenden Wirtschaftswegs innerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein privater Mischwasserkanal der sich im Eigentum des Investors befindet und der Entwässerung eines Nebengebäudes des Firmengeländes dient. Dieser schließt im südwestlichen Bereich des Plangebiets auf dem gemeindlichen Kanal an.

Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Grundstückseigentümer gewährleistet werden.

Die Gemeinde Kleinrinderfeld ist ordnungsgemäß an das Klärwerk Kleinrinderfeld angeschlossen. Die bestehende Kläranlage ist für 3.000 EW ausgelegt.

Vorgesehen ist eine Erschließung des Plangebiets im modifizierten Mischsystem.

Angebunden an die Kläranlage sind derzeit ca. 2.160 EW.

Für das Neubaugebiet können bei 3 zusätzlichen Parzellen ca. 36 EWG mit einem Abwasseranfall von 4,3 m³/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Aufgrund der angestrebten Kombination aus Einzelhäusern wird folgende Belegung prognostiziert:

Einfamilienhäuser:	1 Parzellen * 1 Wohneinheit * 4 =	4 Einwohner
	1 Einliegerwohnung * 1,5 =	1,5 Einwohner

Mehrfamilienhäuser:	2 Parzellen * 10 Wohneinheiten * 1,5 =	30 Einwohner
---------------------	--	--------------

Summe: **35,5~36 Einwohner**

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

$$4,3 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 0,53 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,14 \text{ l/s}$$

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

Das Regenwasser wird innerhalb des Plangebiets in einem eigenen System geführt und am westlichen Rand des Erschließungsgebietes, dem topographischen Tiefpunkt des Plangebiets, zwei neu herzustellenden unterirdischen Regenrückhalteräumen zugeführt.

In diesen Regenrückhalteräumen wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt mit max. 20l/s (in Summe) in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

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 wird in Absprache mit der Gemeinde und dem Investor festgelegt.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt. Das Mindestvolumen ist wie folgt festgelegt:

WA1: 5.000 l

WA2: 5.000 l

WA3: 3.000 l

10.3 Wasserversorgung

Die Ortslage Kleinrinderfeld besitzt eine eigene Trinkwasserversorgung, bestehend aus zwei ortsnahen Tiefbrunnen, die die Wasserversorgung sicherstellen.

Das Baugebiet wird mittels Stichleitungen an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Die erforderliche Trink- und Löschwassermenge kann nach Aussage der Gemeinde Kleinrinderfeld zur Verfügung gestellt werden. Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Ausführungsplanung nach Rücksprache getroffen.

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

10.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und hergestellt.

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.

10.5 Fernmeldeanlagen

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.

10.6 Abfallentsorgung

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

10.7 Geothermie (Erdwärme)

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich, muss jedoch beantragt werden.

10.8 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für den Ortsteil Kleinrinderfeld besteht. Auch im Bereich des Plangebiets liegen bereits bestehende, teils private, dem Investor gehörende, Versorgungsleitungen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12. Immissionen

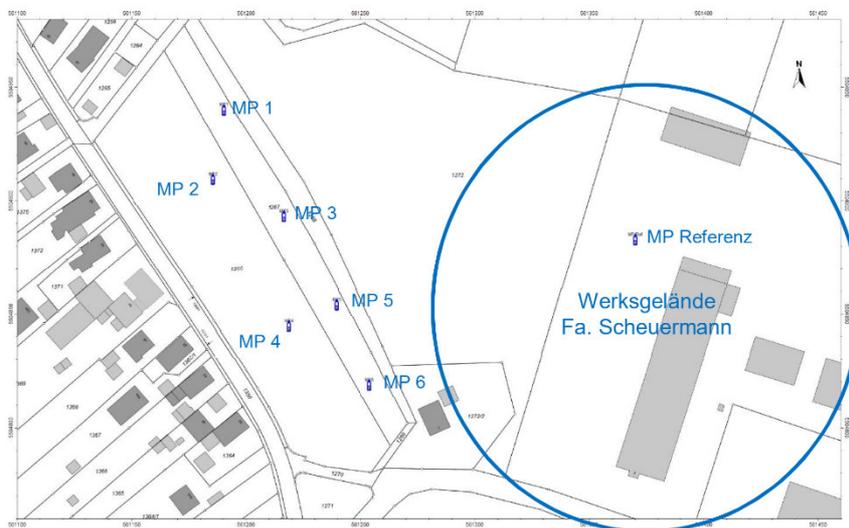
12.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Kleinrinderfeld 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 Kleinrinderfeld sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht möglich.

Dennoch wird auf den Feldern im Umfeld des Geltungsbereichs auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

12.2 Geräuschimmissionen

An das Plangebiet grenzen die Staatsstraße St 2296 „Kirchheimer Straße“ sowie, in einem Abstand von knapp 100 m, das Firmengelände des Investors. Für das Plangebiet wurde eine Schallpegelmessung durchgeführt. Das Gutachten L0199.008.01.001 vom 12.05.2023 das durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erstellt wurde, liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Aus diesem geht hervor, dass die Schutzanforderungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.



Übersicht der Messpunkte im Lageplan

12.2.1 Gewerbelärm

Die Geräuschimmissionen im Plangebiet verursacht durch den Natursteinbetrieb stellen im Wesentlichen einen Grundgeräuschpegel aus den Innenpegeln der Werk-/Sägehallen dar, der durch Werksverkehr und Verladetätigkeiten auf dem Lagerplatz zeitweise erhöht wird. Verladegeräusche konnten in Zeitabschnitten mit sehr geringem Fremdgeräuschanteil im Plangebiet teilweise noch festgestellt werden.

Anhand der Ergebnisse lässt sich ableiten, dass die Beurteilungspegel am nächstgelegenen Immissionsort auch im ungünstigsten Abschnitt des Messzeitraums den IRW (Tag) für Allgemeine Wohngebiete bei Einwirkdauer über den gesamten Beurteilungszeitraum Tag sicher unterschreiten. Die Grundgeräuschpegel (vgl. LAF95) und Perzentilpegel (LAF70) liegen ausnahmslos deutlich unterhalb der ausgewiesenen Mittelungspegel und bestätigen diese Feststellung. Unzulässige Richtwertüberschreitungen durch Spitzenpegelereignisse können im Plangebiet für den Messzeitraum sicher ausgeschlossen werden.

Zum Anlagenbetrieb nach 22:00 Uhr kann auf Basis der Messergebnisse keine konkrete Aussage getroffen werden. Festzustellen ist jedoch, dass bei reinem Sägebetrieb und geschlossenen Hallentoren auf Basis der Grundgeräuschpegel (Perzentilpegel LAF95) von der sicheren Einhaltung des Nachrichtwerts von 40 dB(A) ausgegangen werden kann.

12.2.2 Verkehrslärm

Zu den Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet kann zum Messzeitraum tagsüber die sichere Einhaltung des Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB(A) bestätigt werden, da bereits infolge der Gesamtgeräusche dieser Wert an keinem der Messorte im Plangebiet überschritten wurde. Im Nachtzeitraum konnten infolge der Gesamtgeräusche an den zur Kirchheimer Straße gelegenen Messorten geringfügige Überschreitung des Orientierungswerts von 45 dB(A) festgestellt werden, jedoch wurde der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von 49 dB(A) deutlich unterschritten. Damit lagen bezogen auf den Messzeitraum keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet vor. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Bauleitplanung die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen prognostisch auf der Basis von Verkehrszählungen mit durchschnittlichen täglichen Verkehrszahlen (DTV im Jahresmittel) erfolgt.

13. 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.

14. Weitere Hinweise

14.1 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).

14.2 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

14.3 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und keine bekannten Bodendenkmäler. Dennoch muss auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler gerechnet werden.

Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG):

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)

(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

14.4 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Gemeinde Kleinrinderfeld auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Gemeinde Kleinrinderfeld, den

.....
Harald Engbrecht, 1. Bürgermeister

ANLAGE 1

Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Brand- und Katastrophenschutz
2	Regionaler Planungsverband, c/o Landratsamt Main-Spessart
3	Landratsamt Würzburg
4	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Servicestelle Würzburg
5	Staatliches Bauamt Würzburg
6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
7	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
8	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
10	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Würzburg
11	Bayerisches Landesamt für Umwelt
12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
13	Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
14	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
15	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V., Bezirksgeschäftsstelle Unterfranken
16	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
17	Deutsche Funkturm GmbH
18	Deutsche Telekom AG, Technik NL Süd
19	Telefonica Germany GmbH Co. OHG
20	Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Marktheidenfeld
21	Tennet TSO GmbH
22	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
23	PLEdoc GmbH
24	BIL ABFRAGE
25	Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain
26	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
27	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
28	Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
29	Handwerkskammer für Unterfranken
30	Mainfranken Netze GmbH, Strom und Gas
31	Das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg für Team Orange
32	Ericsson Service GmbH, zus. Telekom Richtfunk
33	Pfarrei Sankt Martin Kleinrinderfeld
34	Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Geroldshausen
35	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
36	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
37	Kreisheimatpfleger, Volker Kleinfeld
38	Freiwillige Feuerwehr Kleinrinderfeld
39	Kreisjugendring Würzburg
40	WVV Würzburg
NACHBARGEMEINDEN	
41	Gemeinde Kist
42	Gemeinde Geroldshausen
43	Gemeinde Großrinderfeld