

Markt Neubrunn
Begründung
zum
Bebauungsplan
„Kirchenberg“
in der Fassung vom 24.07.2018

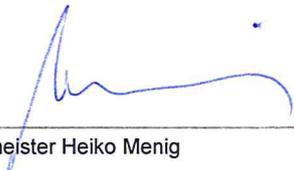
LANDKREIS:

Würzburg

VORHABENSTRÄGER:

Markt Neubrunn
Hauptstraße 27
97277 Neubrunn

Neubrunn,



1. Bürgermeister Heiko Menig

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 24.07.2018

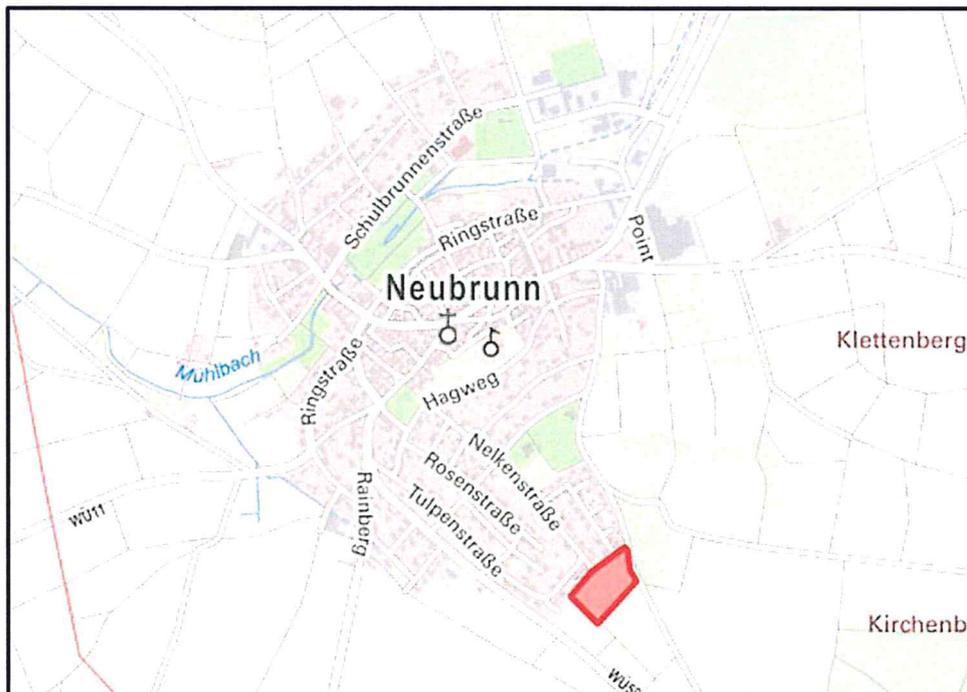
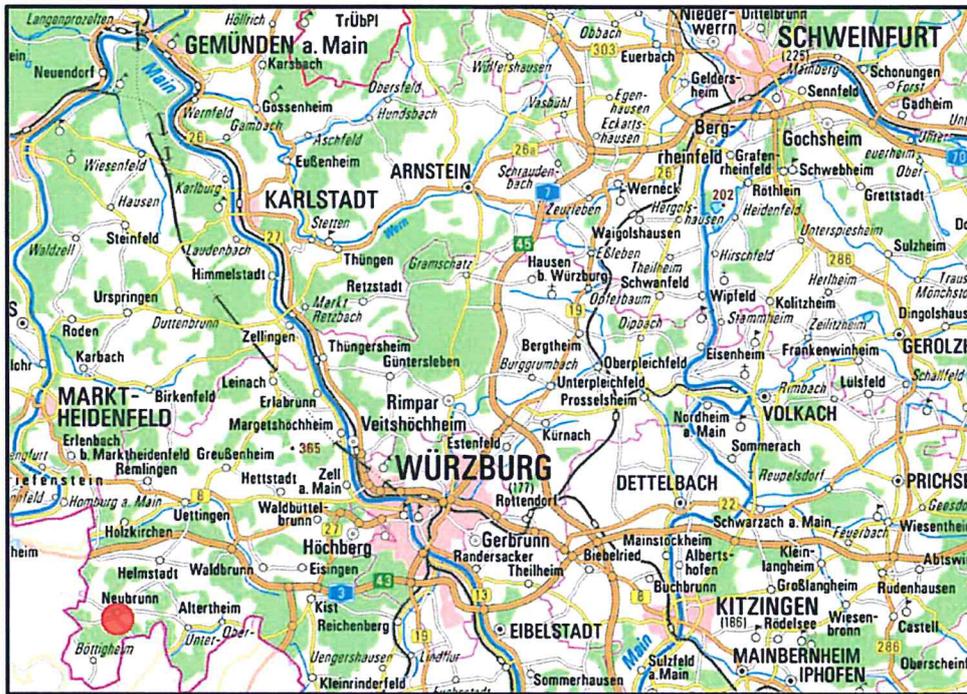


Malte Fettel, B.Eng. Bauingenieurwesen

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Allgemeines	4
3.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans	5
4.	Kenndaten der Planung	6
4.1	Verkehrliche Erschließung	6
4.2	Bauparzellengröße (bemessen anhand horizontaler Draufsicht)	7
5.	Bauliche Nutzung	8
6.	Bauweise	8
7.	Begründung	9
8.	Technische Ver- und Entsorgung	10
8.1	Entwässerung	10
8.2	Wasserversorgung	11
8.3	Energieversorgung	11
8.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	12
8.5	Müllentsorgung	12

1. Lage im Raum / Lage im Ort



2. Allgemeines

Der Marktgemeinderat Neubrunn hat in der Sitzung vom 21.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchenberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Es liegt ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB vor, da

- das Plangebiet an den Innenbereich angrenzt.
- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² liegt.
Durch das festgelegte Maß der baulichen Nutzung von 0,4 und einer gesamten Bauparzellenfläche von 8.374 m² ergibt sich folgende Grundfläche für die Summe der einzelnen Bauparzellen:
$$8.374 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.350 \text{ m}^2$$
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben vorliegt.
- keine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegt.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 15.05.2018 hat der Marktgemeinderat Neubrunn den Entwurf des Bebauungsplans „Kirchenberg“ in der Fassung vom 15.05.2018 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Kirchenberg“ in der Fassung vom 15.05.2018 wurde am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Kirchenberg“ in der Fassung vom 15.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2018 bis 13.07.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 30.05.2018 bis einschließlich 02.07.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans „Kirchenberg“ in der Fassung vom 15.05.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 24.07.2018 wurden die Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt.

Aufgrund des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert und ergänzt.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 24.07.2018 hat der Marktgemeinderat Neubrunn den Entwurf des Bebauungsplans „Kirchenberg“ in der Fassung vom 24.07.2018 gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Kirchenberg“ in der Fassung vom 24.07.2018 wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Kirchenberg“ in der Fassung vom 24.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 20.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans „Kirchenberg“ in der Fassung vom 24.07.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB erneut am Bauleitplanverfahren beteiligt.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 02.10.2018 wurden die Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt.

Der Bebauungsplan „Kirchenberg“ in der Fassung vom 24.07.2018 wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung vom 02.10.2018 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Kirchenberg“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Kirchenberg“ ist somit in Kraft getreten.

3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Marktgemeinderat Neubrunn hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchenberg“ beschlossen, da eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb von Neubrunn besteht. Aufgrund mangelnder Wohnbaufläche sieht sich der Gemeinderat veranlasst, weitere Fläche zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Marktes Neubrunn im Anschluss an die bestehenden Baugebiete „Turnhalle Süd“ und „Wenkheimer Straße IV“.

Die geplante Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur, wozu der Wohnsiedlungsbereich zu zählen ist, ist ein wichtiger Punkt zur Strukturverbesserung und zur Verhinderung weiterer Abwanderungen.

Der Bebauungsplan „Kirchenberg“ trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, über eine geordnete städtebauliche Entwicklung eine Ortsabrundung im südöstlichen Ortsteil zu schaffen.

4. Kenndaten der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans „Kirchenberg“ beträgt 1,15 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Grundstücksflächen: | 8.374 m ² |
| ▪ öffentliche Verkehrsflächen: | 1.894 m ² |
| ▪ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: | 124 m ² |
| ▪ öffentliche Grünfläche und Wiesenweg: | 1.122 m ² |

Der Umgriff des Bebauungsplans erfasst die folgenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen der Gemarkung Neubrunn:

- FINr. 3148 (teilweise) => derzeitig Ackerfläche
- FINr. 3160 (teilweise) => derzeitig Schotterweg / Wiesenweg
- FINr. 3155/1 (teilweise) => derzeitig Wiesenweg

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch Randeingrünung des zu erschließenden Baugebietes an der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes mit FINr. 3148.

Das natürliche Gelände des Umgriffs fällt in Richtung Südwesten von ca. 333,00 mNN auf ca. 315,00 mNN.

Eine detaillierte Übersicht bieten die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Höhenschichtlinien.

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet „Kirchenberg“ wird verkehrstechnisch sowohl über die Anbindung an die St.-Georg-Straße als auch über eine Anbindung an die Nelkenstraße erschlossen.

Die Planstraße „A“ führt von der Anbindung an die St.-Georg-Straße in südwestliche Richtung und endet stumpf an der Grenze des Grundstückes mit Flur Nr. 3155/1, um eine spätere Anbindung an die bestehende Tulpenstraße und eine Erweiterung des Baugebietes „Kirchenberg“ zu ermöglichen.

Um die Bauparzellen 09 und 10 zu erschließen, führt eine Stichstraße von der Planstraße „A“ in nordwestliche Richtung.

Die Planstraße „B“ bildet die Anbindung zwischen der bestehenden Nelkenstraße und der Planstraße „A“.

Der Straßenquerschnitt ist auf eine Breite von 8,0 m angelegt, der sich wie folgt aufteilt:

- 5,50 m Fahrbahn
- 0,50 m Entwässerungsmulde
- 2,00 m Mehrzweckstreifen

Auf dem Grundstück mit Flur Nr. 3155/1 wird südöstlich der Planstraße „A“ ein Fußweg geplant, der als Anbindung an den geplanten Grünstreifen bzw. Wiesenweg dient.

Um im Nordosten des Baugebietes die Planstraße „A“ an den bestehenden Flurweg mit Flur Nr. 15946/1 anzuschließen, wurde auch hier ein Fußweg in die Planung aufgenommen.

Bis zur Erweiterung des Baugebietes „Kirchenberg“ und der Anbindung an die Tulpenstraße wird das Rangieren der Müllfahrzeuge, Winterdienstfahrzeuge sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge über den Bereich „Fußweg“ in Kauf genommen.

4.2 Bauparzellengröße (bemessen anhand horizontaler Draufsicht)

Parzellen Nr.	Größe in m ²	Parzellen Nr.	Größe in m ²
01	679	09	534
02	516	10	435
03	501	11	426
04	504	12	577
05	501	13	553
06	533	14	529
07	520	15	529
08	506	16	531
Σ 8.374 m²			

5. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung unter Einhaltung der Vorschriften des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO ist wie folgt unterteilt und festgelegt:

- | | | |
|---------------------------|---------|---------|
| ▪ allgemeines Wohngebiet: | GRZ 0,4 | GFZ 0,8 |
| ▪ Zahl der Vollgeschosse: | II | |

6. Bauweise

Die Bauweise und die Baugrenzen sind unter Einhaltung der Vorschriften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO festgelegt:

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

7. Begründung

Wie bereits aus dem Wortsinn des § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung) zu entnehmen ist, handelt es sich nicht um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplans, sondern vor allen Dingen um die Angabe der Gründe der Planung.

Der Markt Neubrunn als Grundzentrum bietet eine günstige Lage im Landkreis Würzburg und liegt nur wenige Kilometer von der Anbindung an die Autobahnen A 3 und A 81 entfernt. Zudem ist ein Netz von Handel, Handwerk und Dienstleistung ansässig.

Im regionalen Bezug zu den übrigen Gemeinden in der Region hat der Markt Neubrunn insbesondere die Aufgabe, Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Aufgrund fehlender Verfügungen über die wenigen bestehenden Baulücken befinden sich im Markt Neubrunn derzeit keine nutzbaren Entwicklungspotenziale. Die steigende Nachfrage nach Wohnbaufläche hat den Marktgemeinderat dazu veranlasst, neue Fläche zur Wohnbebauung auszuweisen, um eine Abwanderung der Baubewerber in andere Gemeinden zu verhindern.

Die im Südosten des Marktes liegende neu ausgewiesene Wohnbaufläche stellt eine Erweiterungsfläche für die bestehende Wohnbebauung der Bebauungspläne „Wenkheimer Straße IV“ und „Turnhalle Süd“ dar.

Die Fläche des Umgriffs ist durch die Hangausrichtung nach Südwesten und durch die Anbindung an die Straßen der bestehenden Baugebiete „Wenkheimer Straße IV“ und „Turnhalle Süd“ besonders als Wohnbaufläche geeignet. Die im Südosten des geplanten Baugebietes „Kirchenberg“ integrierte Randeingrünung sorgt für eine Einbindung des Ortsrandes in das vorhandene Landschaftsbild.

Durch Ausweisung des Bebauungsplanes „Kirchenberg“ kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Ortsabrundung geschaffen werden.

8. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist nicht getrennt betrachtbar, sondern muss unter Berücksichtigung der bestehenden Situation angelegt werden.

8.1 Entwässerung

Das geplante Wohngebiet mit einer Umgriffsfläche von 1,15 ha wird im Mischsystem entsorgt.

Innerhalb des geplanten Baugebietes verläuft der neu anzulegende Mischwasserkanal in der Planstraße „A“ sowie in der Planstraße „B“. Um die Bauparzellen 09 und 10 an das Entwässerungssystem anbinden zu können, verläuft der geplante Mischwasserkanal auch innerhalb der Stichstraße, die von der Planstraße „A“ in Richtung Nordwesten verläuft. Weiterhin verläuft der neu geplante Mischwasserkanal innerhalb der Verkehrsfläche, die für die Erweiterung des Baugebietes „Kirchenberg“ zur Anbindung an die Tulpenstraße vorgesehen ist und führt innerhalb des Grundstückes mit Flur Nr. 3160 in Richtung Wenkheimer Straße. Der neu anzulegende Mischwasserkanal bindet an den bestehenden Mischwasserkanal in der Wenkheimer Straße an. Hierfür wird der Kanal innerhalb der Grünfläche parallel zur Wenkheimer Straße (Kreisstraße WÜ 59) verlängert.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird dem neu anzulegenden Mischwasserkanal zugeführt.

Vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten Dach- und Hofflächen in den neu anzulegenden Mischwasserkanal erfolgt eine Regenrückhaltung innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Dies dient zur Drosselung des Abflusses, um den Mischwasserkanal und die Kläranlage hydraulisch zu entlasten und eine ökologisch angemessene Bebauung umsetzen zu können.

Das erforderliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Größe der befestigten Flächen ist mithilfe des Merkblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wie folgt bemessen:

- Regenerignis: 2-jährlich (n = 0,5)
- Grundstücksfläche: 8.374 m²
- Befestigte Fläche: GRZ = 0,4
- A_u Umgriff: 0,295 ha
- Drosselabfluss: 15 l/(s*ha)
- Q_{Dr}: 15 l/(s*ha) x 0,295 ha = 4,4 l/s

⇒ V_{RRB} = 62 m³

Das berechnete Volumen bezieht sich auf die gesamte befestigte Fläche des Umgriffs, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m² befestigter Fläche ein erforderliches Rückhaltevolumen von 0,19 m³ ergibt.

Ebenso ist der Drosselabfluss auf die gesamte Umgriffsgröße bemessen, sodass sich für die einzelnen Bauparzellen je 10 m² befestigter Fläche ein Drosselabfluss von 0,013 l/s ergibt. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan unter Punkt 6 der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen aufgenommen.

Eine Entwässerung des geplanten Baugebietes im Trennsystem ist aufgrund der bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Mischsystem, des erhöhten baulichen Aufwandes und den damit verbundenen Kosten nur unter großen Aufwendungen umsetzbar. Da ein Vorfluter nicht in unmittelbarer Nähe vorzufinden ist, würde die Ableitung von Niederschlagswasser bis zu einer geeigneten Einleitstelle eine Kanallänge von über 700 m erfordern.

Das geplante Baugebiet befindet sich in starker Hanglage, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der privaten Grundstücksflächen nicht realisierbar ist. Das anfallende Sickerwasser würde ungünstige Auswirkungen auf die Unterlieger mit sich bringen. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg kann die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes auch im Mischsystem erfolgen, wenn eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb der privaten Flächen erfolgt.

8.2 Wasserversorgung

Der Markt Neubrunn bezieht sein Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM).

Der Markt Neubrunn liegt im Versorgungsgebiet des Hochbehälters Neubrunn mit einem Volumen von 600 m³.

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes „Kirchenberg“ wird durch Anschluss an die bestehende Wasserversorgung sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend in ausreichender Menge bereit zu stellen.

8.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung im Markt Neubrunn wird von der Bayernwerk AG zur Verfügung gestellt. In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt. Das Versorgungsunternehmen wird am Verfahren beteiligt.

Vor Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen werden die erforderlichen Details nochmals abgestimmt und die ggf. notwendigen Maßnahmen entsprechend umgesetzt.

8.4 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG verlaufen meist in öffentlichen Verkehrswegen. Das Versorgungsunternehmen wird an dem Verfahren beteiligt. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

8.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Kommunalunternehmen „Team Orange“ des Landkreises Würzburg durchgeführt.