

Markt Neubrunn
Begründung
zum
Bebauungsplan
„Erweiterung Kirchenberg“
in der Fassung vom 05.02.2019

LANDKREIS:
Würzburg

VORHABENSTRÄGER:

Markt Neubrunn
Hauptstraße 27
97277 Neubrunn

Neubrunn,

ENTWURFSVERFASSEN:

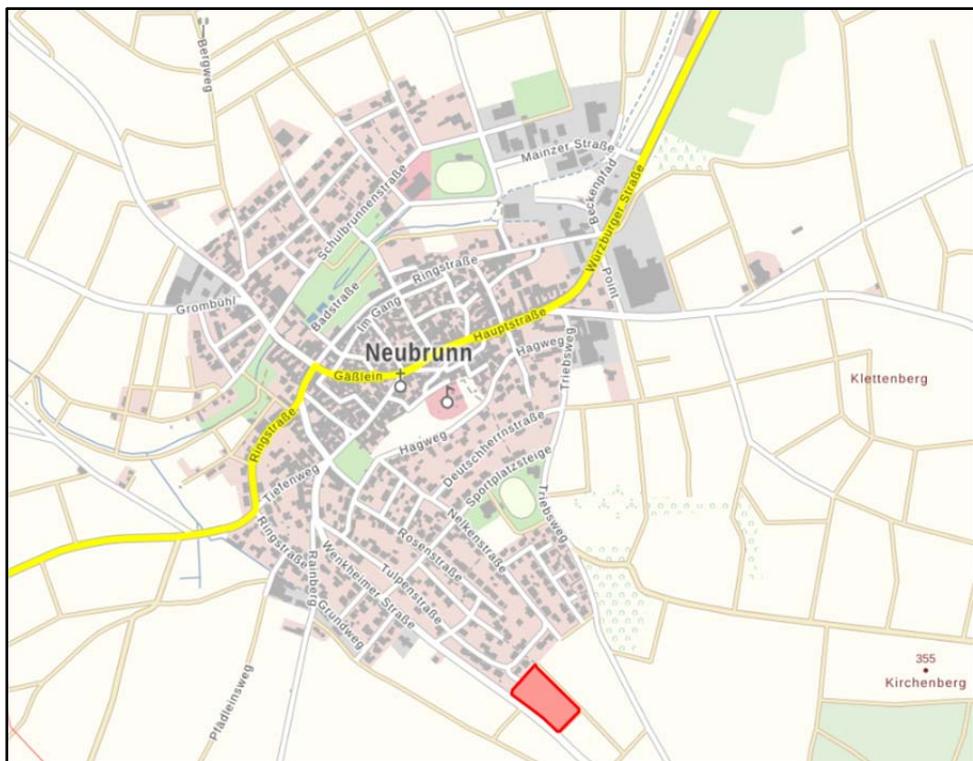
Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 05.02.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Allgemeines	4
3.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans	5
4.	Kenndaten der Planung	5
5.	Verkehrliche Erschließung	6
6.	Bauliche Nutzung	7
7.	Bauweise	7
8.	Begründung	8
9.	Technische Ver- und Entsorgung	9
9.1	Entwässerung	9
9.2	Wasserversorgung	10
9.3	Energieversorgung	10
9.4	Telefon- und Fernmeldeanlagen	11
9.5	Müllentsorgung	11

1. Lage im Raum / Lage im Ort



2. Allgemeines

Der Marktgemeinderat Neubrunn hat in der Sitzung vom 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Kirchenberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 16.10.2018 hat der Marktgemeinderat Neubrunn den Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Kirchenberg“ in der Fassung vom 16.10.2018 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 „Erweiterung Kirchenberg“ in der Fassung vom 16.10.2018 wurde am 05.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Kirchenberg“ in der Fassung vom 16.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2018 bis 20.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 20.12.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Kirchenberg“ in der Fassung vom 16.10.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

In der Marktgemeinderatssitzung vom 05.02.2019 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.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Kirchenberg“ in der Fassung vom 05.02.2019 wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Marktgemeinderatssitzung vom 05.02.2019 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Erweiterung Kirchenberg“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Kirchenberg“ ist somit in Kraft getreten.

3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Marktgemeinderat Neubrunn hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung 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.

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

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Marktes Neubrunn im Anschluss an die bestehenden Baugebiete „Turnhalle Süd“ und „Wenkheimer Straße IV“, sowie im Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchenberg“ in der Fassung vom 24.07.2018, der in der Marktgemeinderatssitzung vom 02.10.2018 als Satzung beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Kirchenberg“ dient im Anschluss an das Baugebiet „Kirchenberg“ zur geschlossenen Ortsabrundung.

Er 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 „Erweiterung Kirchenberg“ beträgt 0,86 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

- | | |
|---|----------------------|
| ▪ Grundstücksflächen: | 6.709 m ² |
| ▪ öffentliche Verkehrsflächen: | 1.309 m ² |
| ▪ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: | 260 m ² |
| ▪ öffentliche Grünfläche: | 302 m ² |

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

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| ▪ FINr. 3158 (ganz) | => derzeit Ackerfläche |
| ▪ FINr. 3159 (ganz) | => derzeit Ackerfläche |
| ▪ FINr. 3160 (teilweise) | => derzeit Wiesenweg |

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch Randeingrünung des zu erschließenden Baugebietes an der südöstlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke mit Flur Nr. 3158 und Flur Nr. 3159 entlang des Flurweges mit Flur Nr. 3157.

Das natürliche Gelände des Umgriffs fällt in Richtung Südwesten von ca. 315,00 mNN auf ca. 306,00 mNN.

Eine detaillierte Übersicht bieten die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Höhenschichtlinien.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet „Erweiterung Kirchberg“ wird verkehrstechnisch sowohl über die Anbindung an die Tulpenstraße von Nordwesten, als auch über das Baugebiet „Kirchberg“ im Nordosten erschlossen. Das Baugebiet „Kirchberg“ ist an die Nelkenstraße und an die St.-Georg-Straße angebunden.

Die Planstraße „C“ führt von der Anbindung an die Tulpenstraße in südöstliche Richtung und endet mit einer Wendeanlage, die einen Durchmesser von 22,0 m aufweist, womit das Wenden eines 4-achsigen Müllfahrzeuges sowie von Winterdienstfahrzeugen, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen gewährleistet ist.

Über die Planstraße „A“ zweigt die Erschließungsstraße in nordöstliche Richtung ab und bindet an das Baugebiet „Kirchberg“ an.

Der Straßenquerschnitt der Planstraße „C“ ist auf eine Breite von 7,35 m angelegt, um an den Querschnitt der bestehenden Tulpenstraße anzuschließen. Der Querschnitt ist wie folgt aufteilt:

- 0,50 m Entwässerungsmulde
- 4,35 m Fahrbahn
- 0,50 m Entwässerungsmulde
- 2,00 m Mehrzweckstreifen

Der Straßenquerschnitt der Planstraße „A“ ist auf eine Breite von 8,0 m angelegt, die sich wie folgt aufteilt:

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

Auf dem Grundstück mit Flur Nr. 3158 ist eine fußläufige Verbindung hin zur Planstraße „A“ geplant, die als Anbindung an den Fußweg auf Flur Nr. 3146/9 des bestehenden Baugebietes „Wenkheimer Straße IV“ dient.

Auf dem Grundstück mit Flur Nr. 3160 ist im nordwestlichen Bereich des Baugebietes „Erweiterung Kirchberg“ eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung geplant. Der neu geplante Mischwasserkanal verläuft innerhalb dieser Fläche, um für Unterhaltungs- und Reinigungsarbeiten frei zugänglich zu sein.

6. 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 | |

7. 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

8. 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. Nach Anfrage des Marktes Neubrunn an die Eigentümer der privaten Baulücken, wurde lediglich von einem Eigentümer Verkaufsbereitschaft mitgeteilt. 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. Der Markt Neubrunn sieht die Ausweisung des Baugebietes im Eigentum des Marktes Neubrunn mit der Belegung eines Baugebotes vor.

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

Die Fläche des Umgriffs ist durch die Hangausrichtung nach Südwesten und durch die Anbindung an die „Tulpenstraße“ des bestehenden Baugebietes „Wenkheimer Straße IV“ besonders als Wohnbaufläche geeignet. Zudem bildet der Anschluss des Baugebietes „Erweiterung Kirchberg“ an das Baugebiet „Kirchberg“ einen verkehrstechnischen Vorteil, da somit ein Ringschluss geschaffen wird und die sichere Befahrung der Baugebiete „Kirchberg“ und „Erweiterung Kirchberg“ für Müllfahrzeuge sowie Winterdienstfahrzeuge, Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. Die im Südosten des geplanten Baugebietes „Erweiterung Kirchberg“ integrierte Randeingrünung sorgt für eine Einbindung des Ortsrandes in das vorhandene Landschaftsbild.

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

9. Technische Ver- und Entsorgung

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

9.1 Entwässerung

Das geplante Wohngebiet mit einer Umgriffsfläche von 0,86 ha wird im modifizierten Mischsystem entsorgt.

Innerhalb des geplanten Baugebietes verläuft der neu anzulegende Mischwasserkanal von Nordosten in der Planstraße „A“ sowie nach Nordwesten innerhalb der Planstraße „C“. Weiterhin verläuft der geplante Kanal innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung auf dem Grundstück 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:

- Regenereignis: 2-jährlich (n = 0,5)
- Grundstücksfläche: 6.709 m²
- Befestigte Fläche: GRZ = 0,4
- A_u Umgriff: 0,237 ha
- Drosselabfluss: 15 l/(s*ha)
- Q_{Dr}: 15 l/(s*ha) x 0,237 ha = 3,6 l/s

$$\Rightarrow V_{RRB} = 48 \text{ m}^3$$

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.

9.2 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 „Erweiterung Kirchberg“ 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 Müllentsorgung

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

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Verfahrensart

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die jedoch nicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Es liegt ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13b 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 6.709 m² ergibt sich folgende Grundfläche für die Summe der einzelnen Bauparzellen:

$$6.709 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.684 \text{ m}^2$$

- 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 diesem Verfahren kann entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine Festsetzung mit aufgenommen, die festlegt, dass bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist.