



Gemeinde Waldbrunn
Hauptstraße 2
97295 Waldbrunn

Bebauungsplan GE „Am Forst II“

Teil D: Begründung

Status: Vorentwurf
Index 0-0-0, Version 22.11.2019

Bebauungsplan LA01
Index 0-0-0 vom 22.11.2019

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Telefon 0931 30458 0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Ziele und Zwecke der Planung	4
A.1 Planung der Gemeinde	4
A.2 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung	4
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	6
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
D. Geltungsbereich	7
E. Bodenordnung	8
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	8
F.1 Lage des Gebietes und Topographie	8
F.2 Baugrund	8
F.3 Bauliche Nutzung	8
F.4 Bestehende Infrastruktur	8
F.5 angrenzende Bebauungspläne.....	9
G. Geplante bauliche Nutzung	9
G.1 Art der Bebauung	9
G.2 Maß der Bebauung	10
G.3 Bauweise	10
G.4 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Dachgestaltung	10
G.5 Höheneinstellung der Gebäude	11
G.6 Fassadengestaltung.....	11
G.7 Nebengebäude, Garagen und Carports.....	11
G.8 Geländeänderungen / Mutterboden	11
G.9 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	11
G.10 Unzulässige Anlagen	12
G.11 Einfriedungen.....	12
G.12 Bepflanzung	12
G.13 Photovoltaik / Sonnenkollektoren.....	13
G.14 Werbeanlagen.....	13
G.15 Stellplätze	13
H. Erschließung	13
H.1 Versorgungsleitungen	13
H.1.1 Kanalisation	13
H.1.2 Wasserversorgung	14

Begründung

H.1.3 Gas 15
H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung..... 15
H.1.5 Telekommunikation 15
H.2 Straßen und Wege 15
H.3 Müllentsorgung..... 16
H.4 Feuerwehr 16
H.5 Geothermie 16
H.6 Öffentliche Einrichtungen 16
I. Finanzielle Auswirkungen 17
I.1 Erschließungskosten 17
I.2 Nachfolgekosten 17
K. Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 17
K.1 Private Grünflächen 18
K.2 Öffentliche Grünflächen 18
L. Emissionen und Immissionen 19
M. Artenschutzrechtliche Prüfung..... 19
N. Umweltbericht..... 20
O. Hinweise 20
O.1 Bodendenkmalpflege 20

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Begründung zur Grünordnungsplanung vom 22.11.2019
- Anlage 2 Umweltbericht vom 22.11.2019
- Anlage 3.1 Eingriffsregelung Bestand / Bewertung
- Anlage 3.2 Eingriffsregelung Bestand / Bewertung
- Anlage 4.1 Hinweise zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 22.11.2019
- Anlage 4.2 Lageplan Artenpotential

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

A.1 Planung der Gemeinde

Die Gemeinde Waldbrunn plant die Erschließung des Gewerbegebietes GE „Am Forst II“ mit einer Gesamtfläche von ca. 5,31 ha auszuweisen, da der Bedarf an Gewerbegebietsflächen sehr groß ist.

Im Ergebnis erhofft sich die Gemeinde Impulse für die zukünftige Entwicklung im Bereich Handwerk, Gewerbe und Handel mit der Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze.

Aufgrund der Lage des Gemeindegebietes stellt Waldbrunn eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg dar und ist daher ein beliebter Wohnstandort. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit, dem mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes begegnet werden soll.

Außerdem haben die innerhalb der letzten Jahre durchgeführten Attraktivitätssteigerungen (Erschließung von Wohngebieten, Umbau und Neubau von kommunalen Einrichtungen) zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung geführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

A.2 Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Nicht amtliche Lesefassung vom 01.03.2018) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 01.03.2018) liegt das Gemeindegebiet Waldbrunn im Verdichtungsraum des Oberzentrums Würzburg.

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

Durch ihre Lage als Randgemeinde von Würzburg innerhalb der Region und nahe des Schnittpunktes von den zwei Entwicklungsachsen (BAB A3 und A81) wird die zentrale Funktion noch unterstrichen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes bietet eine Steigerung an Vielfalt für das Gewerbe und den Handel im Kleinzentrum und ermöglicht die Schaffung von Arbeitsplätzen. Außerdem stärkt es die Attraktivität als Wohnstandort.

Waldbrunn (Grundzentrum) liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 01.03.2018) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Waldbrunn im Allgemeinen ländlichen Raum, südwestlich des Regionalzentrums Würzburg.

Begründung

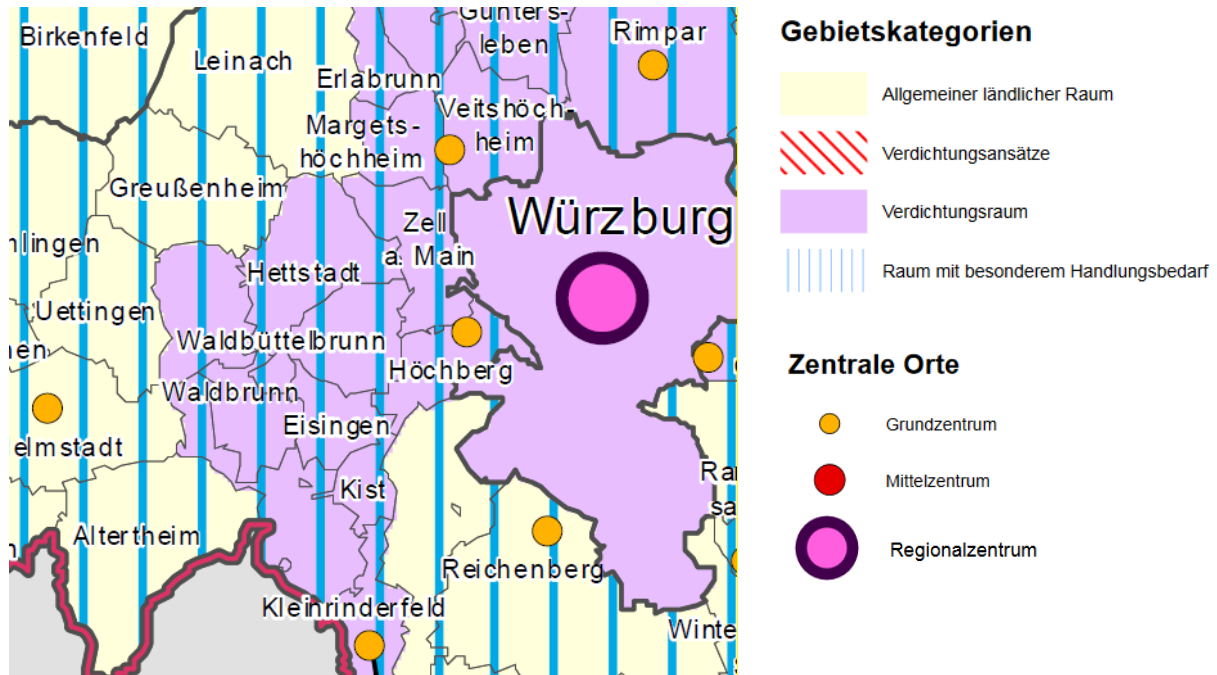
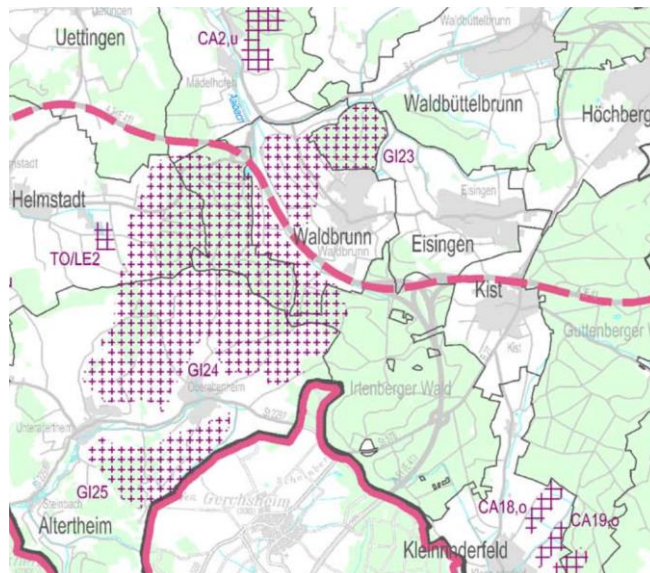


Abb. 1: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (GeoBasis-DE / BKG 2018, 01.03.2018)

Im Gemeindegebiet Waldbrunn sind Vorbehaltsflächen für Gips und Anhydrit ausgewiesen, die jedoch ausschließlich nördlich und westlich außerhalb der bebauten Gebiete liegen.



Dritte Verordnung zur Änderung des Regionalplans
Anhang zur Anlage zu § 1 der Dritten Verordnung
zur Änderung des Regionalplans vom 28. November 2007
Datum des In-Kraft-Tretens: 15. April 2008

**Abschnitt B IV 2.1
"Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen"**

**Tekturkarte 1
zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung"**

Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Vorranggebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel* und Nr.)
- Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel* und Nr.)
- KST15
- CA 2,u Schwengat
- CA 0 Kalkstein (Oberer Muschelkalk)
- CA u Kalkstein (Unterer Muschelkalk)
- GI Gips/Anhydrit
- SDKS Sand und Kies
- SS Buntsandstein
- TOLE Ton und Lehm

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte Bodenschätze

Der Landschaftsplan wurde zusammen mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung) aufgestellt.

Begründung

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

Das bestehende Gewerbegebiet „Am Forst“ ist nahezu vollständig belegt. Besonders von kleinen mittelständischen Unternehmen kamen in letzter Zeit viele Anfragen nach Grundstücken für Gewerbebebauung in Waldbrunn.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll weiteren Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu einer Ansiedelung in Waldbrunn geben sowie die Entwicklung in den Bereichen Handwerk, Gewerbe und Handel positiv beeinflussen.

Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan GE „Am Forst II“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 12.07.2019 gefasst.

C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Folgende Änderungen, die sich aus der Bauleitplanung ergeben, werden parallel im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt (Parallelverfahren).

- GE-Gebiet auf Flur-Nr. 247/6, 247/7, 247/8, 247/9, 2476/12, 2176/2
- Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (Flur-Nr. 2381 und 2380/1)
- Flächen für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltebecken (Flur-Nr. 2381)

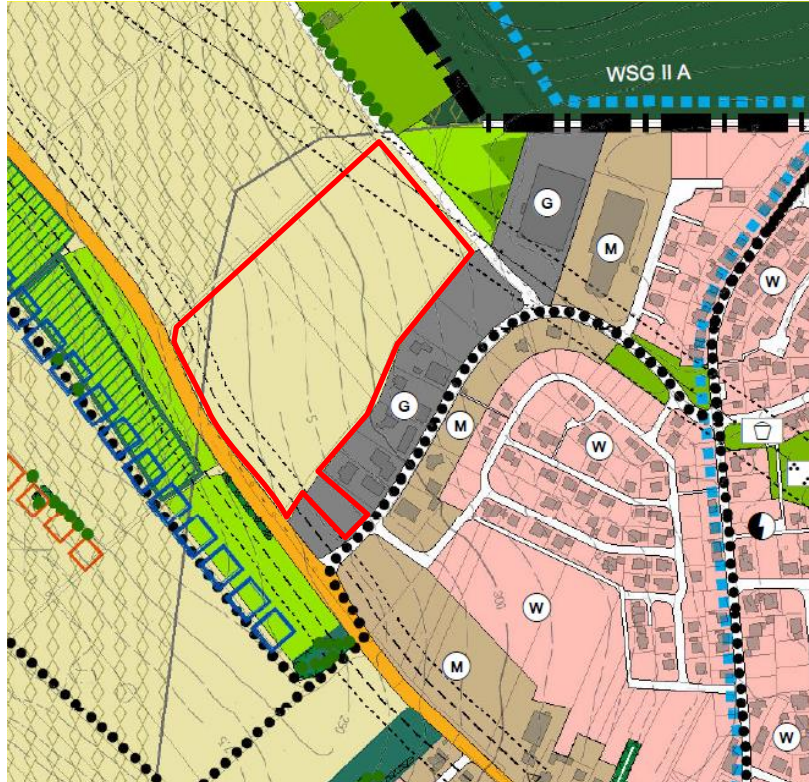


Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan, 7. Änderung (Neuaufstellung vom 14.02.2014) mit geplantem Geltungsbereich (rot)

Begründung

D. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „Am Forst II“ umfasst eine Fläche von 5,31 ha und folgende Flurstücke der Gemarkung Waldbrunn:

Vollständige Flurstücke (alle Gmkg. Waldbrunn):

- Flurnummer 247/6, 247/7, 247/8, 247/9, 2476/12, 2176/2 (Gewerbegebiet mit gebietsinternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A1 – A3);
- Flurnummer 2381 und 2380/1 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A4, Fläche für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken);
- Flurnummer 1709 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A5).

Die Grundstücke innerhalb des geplanten Geltungsbereichs werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und grenzen an das bestehende Gewerbegebiet an.

Im Planungsgebiet sind keine Biotopflächen und Bodendenkmäler kartiert.

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Kreisstraße WÜ 12, im Norden von der Erschließungsstraße bzw. Wirtschaftsweg „Daimlerstraße“, im Westen von bestehenden landwirtschaftlichen Flächen und im Osten von Grundstücken des bestehenden Gewerbegebietes begrenzt.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,31 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

BBPL GE "Am Forst II"		entspricht
Verkehrsfläche	4.871 m ²	9,2%
Fußweg	333 m ²	0,6%
Wirtschaftsweg	278 m ²	0,5%
Straßenbegleitgrün	148 m ²	0,3%
Grünfläche öffentlich	6.074 m ²	11,4%
Trafo Standort	41 m ²	0,1%
Erschließungsfläche GE	41.376 m ²	77,9%
Summe Geltungsbereich	53.121 m²	100,0%
Anzahl Grundstücke	17 St	
mittlere Grundstücksgröße GE	2.434 m ²	

Es werden bevorzugt kleinere bis mittelgroße Grundstücksgrößen ausgewiesen.

Der Geltungsbereich beinhaltet auch ein Teilgebiet des Bebauungsplanes „Am Forst“. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in einem eigenen Verfahren, welche die Herausnahme des Grundstückes Flur-Nr. 2476/12 aus dem Bebauungsplan „Am Forst“ beinhaltet.

Begründung

E. Bodenordnung

Die Gemeinde Waldbrunn ist Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Die Flächen werden nach den Grundlagen des Bebauungsplans parzelliert und an die Bewerber weitergegeben. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

F.1 Lage des Gebietes und Topographie

Die Gemeinde Waldbrunn liegt südwestlich des Oberzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 14 km.

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 (Aschaffenburg - Würzburg) und die Bundesstraße B 27 (Tauberbischofsheim – Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Die Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Helmstadt ca. 3,5 km. Alternativ kann auch die Anschlussstelle Kist in ähnlicher Entfernung benutzt werden. Mit dieser besteht die Verbindung zu einer weiteren Verkehrs- und Entwicklungsachse, die Bundesautobahn BAB A81 Würzburg – Stuttgart.

In der Gemeinde Waldbrunn liegt das Gewerbegebiet „Am Forst II“ ca. 500 m westlich vom Ortskern entfernt.

Das Gebiet wird zurzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Planungsgebiet ist von Nordwesten nach Südosten mit ca. 25 m Höhendifferenz geneigt.

F.2 Baugrund

Derzeit liegt noch kein Baugrundgutachten vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

F.3 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich keine baulichen Anlagen.

F.4 Bestehende Infrastruktur

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Die bauliche Nutzung ist im Norden durch die bestehende Hochspannungsleitung (220kV) der TENNET TSO GmbH (oberirdische Versorgungsleitung 220kV-Leitung Ludersheim-Aschaffenburg Nr. B48, mit ihrer Baubeschränkungszone begrenzt.

Begründung

Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht bekannt.

Im Untergrund können Drainagen zur Feldbewirtschaftung verlegt sein.

Bei der Planung werden bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Geltungsbereichs in der Daimlerstraße und in der Röntgenstraße berücksichtigt. Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom und der Mainfranken Netze GmbH zu beachten.

F.5 angrenzende Bebauungspläne

Im angrenzenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Am Forst“, dessen planmäßige Fortsetzung der vorliegende Bebauungsplan ist, wurden Vorgaben bezüglich der städtebaulichen Gestaltung getroffen, an die der vorliegende Entwurf angepasst wurde, um eine einheitliche gestaltete Bebauung im westlichen Erschließungsbereich der Gemeinde Waldbrunn zu erzielen.

Durch die Anbindung der Planstraße an die Röntgenstraße ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Am Forst“ erforderlich, welche in einem gesonderten Verfahren durchgeführt wird.

Die Änderung betrifft den Eingriff in den bestehenden Geltungsbereich bezüglich Flur-Nr. 2476/12.

Das bislang als Gewerbegebiet ausgewiesene Grundstück wird sowohl in eine Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün als auch in eine Gewerbefläche im hier vorliegenden Bebauungsplan umgewandelt.

G. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Beschränkung des Umfanges der versiegelten Flächen durch die Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ = 0,80) so gering wie möglich gehalten werden.

G.1 Art der Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird das Gebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO

- gemäß Abs.1, Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- gemäß Abs. 2, zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmen sind zugelassen.

Begründung

- gemäß Abs. 2,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

- gemäß Abs. 3,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind gemäß § 8 BauNVO:

- gemäß Abs. 2,
 - Tankstellen,

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden 17 Bauparzellen ausgewiesen.

G.2 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO nach § 19 und 20 der BauNVO im

GE-Gebiet GRZ 0,80 GFZ 1,6

Für das gesamte Gebiet wird die maximal zulässige Bauhöhe BH mit 9,0 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

G.3 Bauweise

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1500 m².

G.4 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Dachgestaltung

Zugelassene Dachformen sind Sattel, Walm-, und Flachdächer.

Auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sind ebenfalls Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt für Sattel-, Walm- und Flachdächer 0-38°.

Für Dachgauben gilt die gemeindliche Satzung für Dachgauben.

Für die Dacheindeckung sind alle Materialien zulässig.

Farblich sind ausschließlich die Farbtöne rot bis rotbraun und grau zulässig. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Begründung

Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

G.5 Höheneinstellung der Gebäude

Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt 9,0 m über OK natürliches Gelände bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

G.6 Fassadengestaltung

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

G.7 Nebengebäude, Garagen und Carports

Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.

Der Mindestabstand beträgt bei Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

G.8 Geländeänderungen / Mutterboden

Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen sind nur bis maximal 2,00 m zulässig.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 2,00 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist durch Geländeabböschungen und Stützmauern zulässig.

G.9 Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf

Begründung

den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

Stützmauer sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

G.10 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- gemäß §8 Abs. 2 BauNVO,
 - Tankstellen,
- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden Farben oder Materialien
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschafts- und Fußwegen
- Zufahrten zur Kreisstraße WÜ12
- unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

G.11 Einfriedungen

Einfriedungen sind gem. BayBO bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Zulässig sind folgende Arten:

- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzäune
- Holzwände
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

Straßenseitig sind Einfriedungen nur in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

G.12 Bepflanzung

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

Begründung

G.13 Photovoltaik / Sonnenkollektoren

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig und dürfen den Verkehr auf der Kreisstraße WÜ12 jedoch nicht negativ beeinflussen.

Die Anlagen sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständigung dgl. zulässig. First und Traufe sind freizuhalten.

G.14 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht überragen. Für Werbeanlagen ist vom Betreiber anhand von Detailplänen gesondert die Zustimmung des Landratsamtes Würzburg sowie der Gemeinde Waldbrunn einzuholen.

G.15 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen. Für Stellplätze etc. sind offenporige Beläge zu wählen (z. B. Rasengittersteine, Spurbahnen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesstreudecken, Pflaster mit Rasenfugen und offenporiges Pflaster).

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

H. Erschließung

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

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Gemeinde Waldbrunn ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Zweckverbandes „Abwasserbeseitigung Ahlbachgruppe“ angeschlossen.

Das Gewerbegebiet ist in der hydraulischen Überrechnung des Kanalsanierungskonzepts bisher nicht enthalten. Mit einer Entwässerung im Trennsystem sind jedoch für den Schmutzwasserkanal geringe zusätzliche Abflussmengen zu erwarten.

Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen sind gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

Der Anschluss erfolgt an bestehende Kanäle in der Röntgenstraße (Regenwasser und Schmutzwasser).

Das Regenwasser soll über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in das geplante gemeinsame Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet „Am Forst II“ und das Gewerbe-

Begründung

Misch-, und Wohngebiet „Am Forst“ auf Flur-Nr. 2381 außerhalb des Geltungsbereichs eingeleitet und bewirtschaftet werden.

Das gedrosselte Niederschlagswasser soll über einen bestehenden Entwässerungsgraben in den im weiteren Verlauf folgenden Aufraben eingeleitet.

Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle muss ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstausicherungen).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

H.1.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Waldbrunn besitzt zwei eigene Brunnen, die die Wasserversorgung sicherstellen.

Das Gewerbegebiet wird an bestehende Leitungen DN 150 PE in der Daimlerstraße und in der Röntgenstraße angebunden (Ringschluss).

Im Gewerbegebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die verfügbare Löschwassermenge am Hydranten Daimlerstraße und Röntgenstraße ist nach Angaben der Gemeinde ausreichend, so dass erforderliche Löschwasserbedarf mit

$$Q_{\text{Lösch}} = 26,67 \text{ l/s} = 1.600 \text{ l/min} = 96 \text{ m}^3/\text{h} \text{ (entspricht Forderung: } 480 \text{ m}^3/5\text{h)}$$

sichergestellt ist.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten.

Begründung

H.1.3 Gas

Das Gebiet soll an die Gasversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Netzerweiterung wird mit den Mainfrankennetze GmbH abgestimmt.

H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Gemeinde Waldbrunn wird mit elektrischer Energie vom Versorger Mainfrankennetze GmbH versorgt. Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Die Mainfranken Netze GmbH (MFN) ist in die weitere Erschließungsplanung einzubinden.

Eine Fläche für eine neue Trafostation ist eingeplant. Die Erfordernis einer Trafostation ist im Rahmen des Verfahrens zu prüfen. Zur Versorgung des Gebietes werden neue Leitungen verlegt.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant.

Die vorhandene 220kV-Freileitung am nördlichen Rand des östlichen Geltungsbereiches bleibt mit dem festgesetzten Schutzstreifen von 25 m (Baubeschränkungszone) unverändert.

H.1.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch eine Netzerweiterung der Deutschen Telekom sichergestellt. Bei allen Straßen im Geltungsbereich werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorgesehen.

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

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

H.2 Straßen und Wege

Die geplanten Straßen im Geltungsbereich sind neu herzustellen. Über die geplanten Straßen ist das Gewerbegebiet sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die geplanten Straßen werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) nach ihrer Funktion und Lage als Erschließungsstraße für Gewerbegebiete, ES IV (Gewerbestraße) eingestuft und gestaltet. Wendeanlagen sind nicht erforderlich.

Begründung

Die Erschließungsstraßen werden weitgehend als Fahrbahn mit Gehweg ausgebildet; im Anschlussbereich an die Röntgenstraße werden beidseitig Längsparkplätze vorgesehen. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 8,00 m bzw. im Anschlussbereich an die Röntgenstraße 12,0 m. Die abschließende Festlegung der Gehwegbreite erfolgt erst im Zuge der Erschließungsplanung, die Mindestbreite beträgt jedoch 1,50 m.

Im Norden erfolgt eine fußläufige Verbindung zur Daimlerstraße bzw. dem bestehenden Wirtschaftsweg, da für Versorgungsleitungen ein Ring etabliert werden soll (Leitungsrecht: Versorgungsleitungen $b=5,0$ m, gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Im Süden wird der bestehende Wirtschaftsweg zwischen der Planstraße und der Kreisstraße WÜ12 beibehalten, da in diesem die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser vorgesehen sind.

Sämtliche Wege werden öffentliche Flächen, so dass der Unterhalt der Feldwege von der Gemeinde durchgeführt wird.

Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gemäß BayBO und BauGB.

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg sichergestellt.

H.4 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.

H.5 Geothermie

Geothermie ist grundsätzlich zugelassen.

Vorbehaltlich der geplanten Zone III des Wasserschutzgebietes Zeller Stollen WV Würzburg, werden voraussichtlich keine Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) zulässig sein.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür muss vom Grundstückseigentümer rechtzeitig beantragt werden.

H.6 Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Begründung

I. Finanzielle Auswirkungen

I.1 Erschließungskosten

Die Kosteneinschätzung für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Straßenbau und Straßenbeleuchtung beträgt brutto überschlägig, gerundet:

Regenwasserkanal mit 17 Hausanschlüssen	.000 €
Schmutzwasserkanal mit 17 Hausanschlüssen	.000 €
Wasserleitung mit 17 Hausanschlüssen	.000 €
Straßenbau inkl. Straßenentwässerung (inkl. Beleuchtung, Bepflanzung und Straßenentwässerung)	.000 €
Fußweg	.000 €
Wirtschaftsweg	.000 €
Regenrückhaltebecken	.000 €
Ingenieurhonorar geschätzt 12%	.000 €
 Bruttosumme gerundet	 .000 €

Durch die Gemeinde werden 10 % der Erschließungskosten für den Straßenbau getragen, Kanalisation und Wasserversorgung werden nach Satzung der Gemeinde abgerechnet.

Da die Beiträge über die Grundstücksgröße und die Geschossfläche ermittelt werden, ist eine genaue Feststellung für jedes einzelne Grundstück noch nicht möglich.

I.2 Nachfolgekosten

Damit sind die Kosten für Ausgleichsflächen und Neuordnung der Grundstücke gemeint.

Die Kosten für die Ausgleichsflächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden.

K. Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Büro Dietz und Partner GbR, Landschaftsarchitekten BDLA, Elfershausen, folgende Unterlagen erstellt:

- die eigenständige Begründung zur Grünordnungsplanung einschließlich der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichem Beitrag;
- die zugehörigen Anlagen:
 - Anlage 1: Auswahlliste Gehölze
 - Anlage 2: Wiesenflächen - Saatgutmischung
 - Anlage 3.1: Plan Baugebiet „Am Forst II“ Bestandsplan „Eingriffsregelung – Bestand / Bewertung“)
 - Anlage 3.2: Plan Ausgleichsfläche A4 „Eingriffsregelung – Bestand / Bewertung)
 - Anlage 4.1 - Artenschutz: Tabelle „Relevanzprüfung“
 - Anlage 4.2 – Luftbild „Artenpotentiale“
 - Anlage 5 - Kostenschätzung Grünordnung

Begründung

Die Grünordnungsplanung ist im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert. Alle Dokumente sowie der Bestandsplan sind eigenständige Dokumente des Bebauungsplanes.

K.1 Private Grünflächen

Auf den privaten Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle mind. je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum (s. Festsetzungen und Begründung zur Grünordnungsplanung) zu pflanzen.

Die Pflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte sind unverbindlich.

Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. Landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

Die Baumarten sind in der Begründung in der Auswahlliste für Gehölze (Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung) detailliert aufgeführt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

K.2 Öffentliche Grünflächen

Grünflächen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

Im Straßenraum ist die Pflanzung von 8 hochstämmigen Bäumen (Arten gemäß Auswahlliste Gehölze laut Anhang 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung) festgesetzt.

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

K.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das BauGB 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 auf Grund 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 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Begründung

L. Emissionen und Immissionen

Es sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Von der Kreisstraße WÜ12 ist im Süden bzgl. der Verkehrsbelastung von Verkehrslärm auszugehen.

Die Kreisstraße WÜ12 grenzt im Norden an das Baugebiet an.

Die aktuelle amtliche Verkehrsbelastung DTV 2015 (62249708) beträgt:

- 3.454 Kfz/24h
- 112 Kfz/24h SV

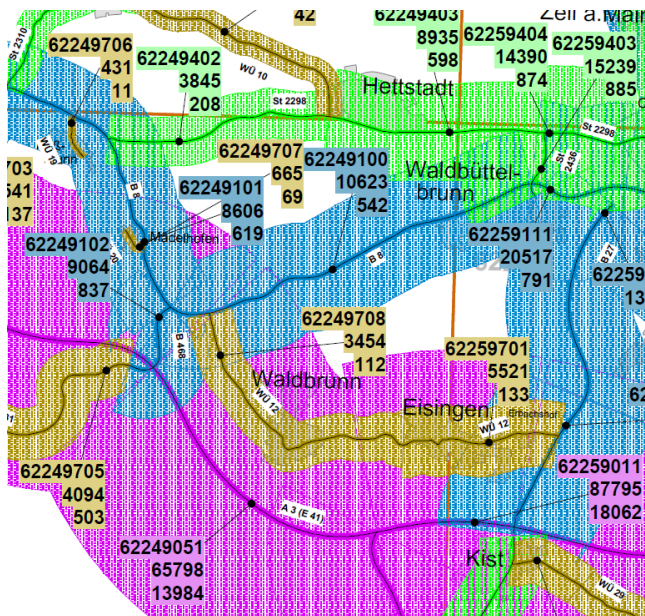


Abb. 4: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2015, November 2015, Bayerische Vermessungsverwaltung

M. Artenschutzrechtliche Prüfung

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Dietz und Partner GbR, Elfershausen, die artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (s. Kap. F der Begründung zur Grünordnungsplanung).

Das Gutachten ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Begründung

N. Umweltbericht

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Dietz und Partner GbR, Elfershausen, der Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung.

O. Hinweise

O.1 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler bekannt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Aufgestellt
Würzburg, 22.11.2019

.....
Hans Fiederling
1. Bürgermeister
Gemeinde Waldbrunn

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh

Begründung

Anlage 1 Begründung zur Grünordnungsplanung vom 22.11.2019

Begründung

Anlage 2 Umweltbericht vom 22.11.2019

Begründung

Anlage 3.1 Eingriffsregelung Bestand / Bewertung

Begründung

Anlage 3.2 Eingriffsregelung Bestand / Bewertung

Begründung

**Anlage 4.1 Hinweise zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom
22.11.2019**

Begründung

Anlage 4.2 Lageplan Artenpotential