



Stadt Mainbernheim
Rathausplatz 1
97350 Mainbernheim

Bebauungsplan „Langwasen“

Teil D: Begründung

Status: Genehmigung
Index 3-0-1, Version 07.08.2017

Bebauungsplan LA01
Index 3-0-1 vom 07.08.2017

Ausgleichsflächenplan LA02
Index 1-0-0 vom 29.06.2017

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

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

Begründung

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
2-0-0			Ergänzung Lärmschutz, Flächenanteile, Ziele und Zwecke Neuordnung Gliederung
3-0-0			Ergänzung A., D. zu Teilflächen, H.2, H.6
3-0-1	07.08.17	cm	Änderung Straßen A, B,C in Zum Längsee, Am Marbach, Am Wasen

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Ziele und Zwecke der Planung	4
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	5
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
D. Geltungsbereich	6
E. Bodenordnung	7
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	7
F.1 Lage des Gebietes und Topographie	7
F.2 Baugrund	7
F.3 bauliche Nutzung	7
F.4 bestehende Infrastruktur	7
G. Geplante bauliche Nutzung	8
G.1 Art der Bebauung	8
G.2 Maß der Bebauung	8
G.3 Bauweise	8
G.4 Vollgeschoss	8
G.5 Dachform, -gauben und -gestaltung	8
G.6 Höheneinstellung der Gebäude	9
G.7 Fassadengestaltung	9
G.8 Überbaubare Fläche	9
G.9 Wohneinheiten	10
G.10 Geländeänderungen	10
G.11 Unzulässige Anlagen	10
G.12 Einfriedungen	10
H. Erschließung	11
H.1 Versorgungsleitungen	11

Begründung

H.2 Straßen und Wege	12
H.3 Müllentsorgung	13
H.4 Feuerwehr	13
H.5 Öffentliche Grünflächen	13
H.6 Geothermie	14
H.7 Öffentliche Einrichtungen	14
I. Finanzielle Auswirkungen	14
I.1 Erschließungskosten	14
I.2 Nachfolgekosten	15
K. Grünordnung und Ausgleichsflächen	15
K.1 Grünordnung	15
K.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen	15
K.3 Ausgleichsflächen	15
K.4 Flächenbilanz	16
L. Emissionen und Immissionen	16
L.1 Abschätzung	16
L.2 Berechnung	18
M. Artenschutzrechtliche Prüfung	19
N. Umweltbericht	19
O. Hinweise	19
O.1 Bodendenkmalpflege	19

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung 05/2016
- Anlage 2 Pflanzschemata und grünordnerische Festsetzungen 03/2017
- Anlage 3 Umweltbericht 03/2017
- Anlage 4 Schalltechnische Berechnungen RLS 90 02/2017

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Mainbernheim plant am Ortsrand von Mainbernheim ein Wohn- und Mischgebiet auszuweisen.

In Mainbernheim sind derzeit wenige Baugrundstücke vorhanden, die noch nicht bebaut sind. Die genauen Flächen und die aktuelle Baulandsituation sind der Bauverwaltung bekannt.

Diese Baugrundstücke befinden sich jedoch in privater Hand, so dass die Stadt Mainbernheim keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. Bebauung dieser Baulücken im Altort hat.

Konkrete Anfragen bei den Eigentümern unbebauter Bauplätze haben ergeben, dass kein Eigentümer bereit ist, einen Bauplatz zu veräußern. Einer Umfrage bei den Grundstückseigentümern im Altort und in den Siedlungsgebieten, bei der insbesondere eine Aussage der älteren Gebäudeeigentümer zur zukünftigen Nutzung ihrer Anwesen erwartet wurde, zufolge ist festzustellen, dass nur geringe Bereitschaft besteht, ein Anwesen zu veräußern. Auch die Bestandsaufnahme des derzeitigen und des zukünftig zu erwartenden Leerstands zur Vorbereitung des Leerstandkatasters der Allianz südöstlicher Landkreis Kitzingen lässt erkennen, dass die tatsächlichen und potentiellen Leerstände nicht ausreichen, um dem Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Mainbernheim umfänglich Rechnung zu tragen.

Die Erfahrungen der Baugebiete „Die Roethen“ (1996) und „Am Zahn“ (2003) haben gezeigt, dass die Ausweisung eines Baugebietes dieser Größenordnung geeignet ist, den Bauplatzbedarf der nächsten 10 Jahre zu decken, ohne damit den Leerstand im Altort zu vergrößern.

Dieser konnte in den vergangenen Jahren wesentlich reduziert werden, so dass nur noch wenige Wohnanwesen in der Altstadt ungenutzt sind und derzeit zum Verkauf angeboten werden.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Mainbernheim und in der ganzen Region ist auf hohem Niveau. Bauplätze in öffentlicher Hand sind in Mainbernheim nicht mehr vorhanden.

Nur durch die Ausweisung des letzten Baugebietes Rödelseer Straße konnte verhindert werden, dass die Einwohnerzahlen noch stärker zurückgehen. Um der Demographieprognose weiter entgegen zu wirken ist es dringend nötig, in Mainbernheim neue Wohnbauflächen auszuweisen, um eine Abwanderung der jungen Familien in Nachbargemeinden zu unterbinden.

Die amtlichen Einwohnerzahlen ab dem Jahr 2000 bis 2015 belegen einen Bevölkerungsrückgang von ca. 7 Prozent. Die Prognose des Demographie-Spiegels erscheint im Falle Mainbernheim daher überhöht.

In der Erläuterung des Demographie-Spiegel wird außerdem erläutert, dass die Berechnungen als Modellrechnungen zu verstehen sind, die auf Annahmen zurückgreifen. Diese Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe von Geburten, Sterbefällen und

Begründung

Wanderungen. Somit muss dringend gegengesteuert werden, damit die Prognose eben nicht eintrifft.

Mainbernheim liegt gemäß Raumstrukturkarte (Stand 01.09.2013) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Weiterhin wird Mainbernheim als Gemeinde beschrieben, die für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig ist.

Landesplanerische Ziele



Abb. 1: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Mainbernheim im allgemeinen ländlichen Raum, südwestlich des Mittelzentrums Kitzingen.

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

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

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Langwasen“ wurde in der Stadtratssitzung am 13.10.2016 gefasst.

C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2016, die im Parallelverfahren erfolgt, weist die zu überplanende Fläche als Wohnbau- und Mischgebietsflächen aus.

Begründung



— — — — —
Geltungsbereich 4. Änderung
Flächennutzungsplan, skizziert
für den Bereich Langwasen und
Strickenweg

Abb. 2: Amtliche Karte Stadt Mainbernheim

D. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Mainbernheim:

Vollständige Flurstücke:

Flurnummer 951, 953, 953/1, 954,

Teilflächen:

Flurnummer 951/1, 952, 955

Die Grundstücke der geplanten Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen an bestehende Misch- und Wohngebiete an.

Auf Flurnr. 583 befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Im Planungsgebiet sind keine Biotopflächen oder Bodendenkmäler ausgewiesen und bekannt.

Das Planungsgebiet wird im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von einem landwirtschaftlichen Weg sowie im Norden von der Kreisstraße KT 12 begrenzt.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,23 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[ha]	[%]
Planstraßen	0,528	12%
Grundstücke WA (ohne priv. Grün)	2,538	60%
Grundstücke MI (ohne priv. Grün)	0,400	9%
Regenrückhaltebecken	0,226	5%
Fußwege	0,062	1%
öffentliche Grünflächen	0,218	5%
private Grünflächen	0,266	6%

Begründung

Umgriff Geltungsbereich	4,236
--------------------------------	--------------

Es werden bevorzugt kleinere Grundstücksgrößen ausgewiesen.

Die mittlere Grundstücksgröße beträgt im WA-Gebiet ca. 695 m² und im MI-Gebiet 1400 m².

E. Bodenordnung

Die Stadt Mainbernheim 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

Das Baugebiet „Langwasen“ liegt ca. 700 m östlich vom Ortskern der Stadt Mainbernheim entfernt. Das Gebiet wird im Moment noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Planungsgebiet ist von Südosten nach Nordwesten mit ca. 12 m Höhendifferenz geneigt.

F.2 Baugrund

Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

F.3 bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich keine baulichen Anlagen. An der südöstlichen Ecke befindet sich ein Silo, das im Zuge der Erschließung abgebrochen wird.

F.4 bestehende Infrastruktur

Im Geltungsbereich verlaufen keine Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Im Untergrund können Drainagen zur Feldbewirtschaftung verlegt sein.
Auf der Ausgleichsfläche A1 (Flurnr. 1043/2) verläuft die Ferngasleitung.

Begründung

G. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfanges der versiegelten Flächen durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

G.1 Art der Bebauung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Das Plangebiet schließt an ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet an.

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden 40 Bauparzellen im WA-Gebiet und 3 Bauparzellen im MI-Gebiet ausgewiesen.

G.2 Maß der Bebauung

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

WA-Gebiet	GRZ 0,35	GFZ 0,7
	auf Grundstücken mit einer Fläche > 900 m ² gilt	
	GRZ 0,30	GFZ von 0,6
MI-Gebiet	GRZ 0,6	GFZ 1,2

Die GRZ und GFZ wurden reduziert festgesetzt, damit keine zu massige Bauweise möglich ist und Freiräume entstehen, die der Nutzungsart des Gebietes zu Gute kommen.

G.3 Bauweise

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Im WA-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

G.4 Vollgeschosse

Es ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei diese im Keller- und Erdgeschoss (EG+KG), im Erd- und Dachgeschoss (EG+DG) oder im Erd- und Obergeschoss (EG+OG) möglich sind.

G.5 Dachform, -gauben und -gestaltung

Begründung

Es sind Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pultdächer zulässig.

Flachdächer sind ausnahmsweise nur bei Garagen und Carports zugelassen und sollen als Gründach hergestellt werden.

Die Dachneigung beträgt 25°-52° für Sattel-, Walm- und Zeltdächer. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14°-30°.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegelreihen, mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten (naturrot, rotbraun) sowie dunkelgrauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nur dachparallel ohne Aufständigung dgl. zulässig.

Extensive Dachbegrünung als alternative Dachdeckung ist zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Trapezbleche oder Doppelstegplatten zulässig.

G.6 Höheneinstellung der Gebäude

Die Firsthöhe ist auf 8,00 m bei Pultdächern begrenzt, für die übrigen Dachformen beträgt die Firsthöhe max. 12,00 m.

Die Wandhöhe wird mit max. 5,50 m bzw. 6,00 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, je nach Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Skizzen im Teil B.).

Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge vor der Mitte des Hauptgebäudes.

G.7 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.8 Überbaubare Fläche

Begründung

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

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

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

G.9 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt.

G.10 Geländeänderungen

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal Oberkante Straße zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke kann mit einem Höhenunterschied bis zu 0,80 m erfolgen.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

G.11 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen

G.12 Einfriedungen

Zulässig sind:

- ohne Einzäunung
- mit Hecken (Laubgehölzen)
- mit Holzzäunen (ausgenommen Jägerzäunen)
- mit Metallzäunen (ausgenommen Stacheldraht)
- Kombination aus Holz- und Metallzaun

Maschendrahtzäune sind nur als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken zulässig.

Begründung

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur Straße, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen.

Sockelmauerwerk zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Im Falle von Geländeänderungen bis zu 0,80 m ist Sockelmauerwerk zu den Nachbargrundstücken zulässig.

Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Flächen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen sind gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

In der Kreisstraße KT 12 ist ein Mischwasserkanal bis auf Höhe Hausnr. 16 vorhanden. Eine Erweiterung des Kanalnetzes ist erforderlich.

Das Regenwasser soll in das vorhandene Regenrückhaltebecken auf Flurnr. 953/1 eingeleitet werden.

Bei der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob vorhandene Abwasserkanäle und Bauwerke ausreichend hydraulisch dimensioniert sind.

Im Sinne einer Regenwasserbewirtschaftung wird dem Bauherrn die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen und das Sammeln von Oberflächenwasser z.B. in Zisternen zur Gartenbewässerung empfohlen.

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

Die Versickerung ist generell breitflächig und – soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen – über Vegetationsflächen anzulegen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone ausnutzen.

Bei der Ausbildung der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen sind die einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie die anerkannten Regeln der Technik für das Einleiten von Niederschlagswasser zu beachten. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen für die Versickerungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist ebenfalls verboten.

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

Begründung

H.1.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet wird an die städtische Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die im Geltungsbereich erweitert werden wird.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

H.1.3 Gas

Das Gebiet soll an die Gasversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Netzerweiterung wird mit der LKW Kitzingen besprochen.

H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Stadt Mainbernheim wird mit elektrischer Energie vom E-Werk Mainbernheim versorgt.

Eine neue Trafostation ist derzeit nicht vorgesehen. Zur Versorgung des Gebietes werden neue Leitungen verlegt.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant.

H.1.5 Telekommunikation

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

Hinweise der Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

H.2 Straßen und Wege

Die geplanten Straßen im Geltungsbereich sind neu herzustellen. Über die geplanten Straßen ist das Gebiet 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 Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet. Wendeanlagen sind nicht erforderlich.

Die Erschließungsstraßen werden als Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen (Mischprofil) ausgebildet. Die Straßenbreiten sind mit insgesamt 7,00 vorgesehen (1,50 Mehrzweckstreifen, Restbreite Entwässerungsrinne und Asphaltfahrbahn).

Die Erschließungsstraße „Zum Längsee“ wird zusätzlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Kraftfahrzeuge und Fußgänger nutzen die Flächen gleichberechtigt.

Vereinzelte öffentliche Parkplätze und Baumstandorte ausgewiesen. Die Baumstandorte im Bebauungsplan sind jedoch nicht bindend. Die Lage der Parkplätze wird bei der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Anbindung an die Kreisstraße Rödelseer Straße KT 12 wird über eine neue Zufahrt gewährleistet. Eine Anbauverbotszone von 15 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Fahrbahndecke ist einzuhalten.

Begründung

Die Erschließung erfolgt durch neue anzulegende Straßen. Über Fußwege und über die Straße „Zum Längsee“ bestehen spätere Erweiterungsmöglichkeiten.

Fußwege verbinden das Baugebiet mit der Flur und dem Ortskern. Eine Verlängerung des Gehweges entlang der Kreisstraße KT 12 ist nicht geplant. Stattdessen sollen Fußgänger über Flurnr. 586 zum Gehweg in der Kreisstraße KT 12 gelangen.

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

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Kitzingen 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.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Stadtgebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation einer weiteren Feuer-Alarmsirene notwendig werden. Der Standort wäre im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung mit dem Landratsamt abzustimmen.

H.5 Öffentliche Grünflächen

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die öffentlichen Grünflächen durch die Stadt Mainbernheim gemäß der Grünordnung bepflanzt.

Die Baumstandorte sind unverbindlich, Arten sind im Pflanzschema (Anlage 2) festgelegt.

H.6 Private Grünflächen

Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme oder auch Nutzbäume). Die Bepflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Es ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Bäume – siehe Pflanzliste Anlage 2) fachgerecht auf der privaten Grünfläche zu pflanzen. Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Nadelgehölze und nicht standortheimische Bäume und Sträucher sind unzulässig. 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.

Begründung

Die Baumstandorte sind unverbindlich.

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

Der 5 m breite private Randeingrünungsstreifen wird durch die Stadt Mainbernheim bepflanzt.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

H.7 Geothermie

Zum Schutz einer Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind Bohrungen für die Nutzung von Geothermie (Erdwärme) sind nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig. Die wasserrechtliche Erlaubnis dafür muss von den Grundstückseigentümern rechtzeitig beantragt werden.

H.8 Öffentliche Einrichtungen

Schulen, Kindergärten oder Spielplätze sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die Grundschule befindet sich im Goldgrubenweg (ca. 600 m Fußweg), der Kindergarten liegt im Johann-Knab-Weg (ca. 600 m Fußweg). In Mainbernheim befinden sich vier Spielplatzstandorte. Der nächstgelegene ist im Baugebiet Rödelseer Straße (ca. 300 m Fußweg).

Ein weiterer Spielplatz wird voraussichtlich im Geltungsbereich des westlich gelegenen, benachbarten Wohnbaugebietes „Strickenweg“ geplant.

I. Finanzielle Auswirkungen

I.1 Erschließungskosten

Die Kosten für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Straßenbau und Straßenbeleuchtung betragen überschlägig, gerundet:

Kanal Baugebiet	650.000 €
Kanal Rödelseer Straße KT 12	95.000 €
Wasserleitung Baugebiet	190.000 €
Straßenbau Baugebiet (inkl. Beleuchtung, Bepflanzung und Straßenentwässerung)	715.000 €
Ingenieurhonorar	200.000 €
MwSt 19%	352.000 €
Bruttosumme gerundet	2.202.000 €

Begründung

Durch die Stadt werden 10 % der Erschließungskosten für den Straßenbau getragen, Kanalisation und Wasserversorgung werden nach Satzung der Stadt abgerechnet. Die Kosten für eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens stehen noch nicht fest.

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 und Ausgleichsflächen

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

K.1 Grünordnung

Angaben hierzu werden in den Grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 2) getroffen. Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

K.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen

Angaben hierzu werden in den Grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 2) getroffen.

K.3 Ausgleichsflächen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

Eingriffsschwere Typ B geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ < 0,35 Ackerflächen abzgl. Fläche Regenrückhaltebecken und Grünflächen	Eingriffsfläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichsbedarf
	[m ²]	[-]	[-]	[m ²]
	35.271	I	0,4	14.108

Die Eingriffsschwere wird gemäß Abb. 7 im Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums in Typ B Kategorie I eingeordnet. Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt.

Öffentliche Grünflächen wurden von der Eingriffsfläche abgezogen.

Begründung

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit 1,411 ha.

Die Maßnahmen werden im Ausgleichsflächenplan dargestellt.

K.4 Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Art der Flächenaufwertung ist dem Ausgleichsflächenplan zu entnehmen. Für die Grünlandesaat soll autochthones, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

L. Emissionen und Immissionen

L.1 Abschätzung

Die zu erwartende Lärmbelastung wird überschlägig nach der DIN 18005 Anhang A ermittelt:

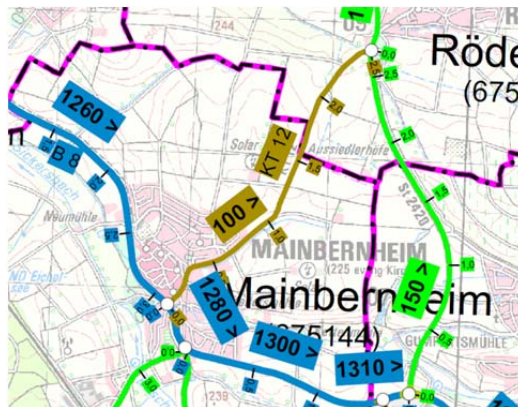


Abb. 3: Abschnittsnummernkarte 2016

A2 – Straßenverkehr

Jahr	Straße	Von	Bis	KFZ	PV	GV	SV	Abschnitt	Station
2010	KT 12	B 8/KT 12 in Mainbernheim	St 2420/ KT 12 südl. Rödelsee	1178	1123	55	44	100	0,94

Der DTV (Kfz/24h) beträgt rund 1.200 Kfz.

Die Diagramme in der DIN 18005 gelten für nicht geriffelten Gussasphalt als Straßenbelag, u.a. bei Kreisstraßen ohne Geschwindigkeitsbegrenzung.

Die Geschwindigkeit wird auf 70 km/h begrenzt, daher wird ein Mittelwert aus Kreis- und Gemeindestraßen gebildet.

Begründung

A.2 Straßenverkehr

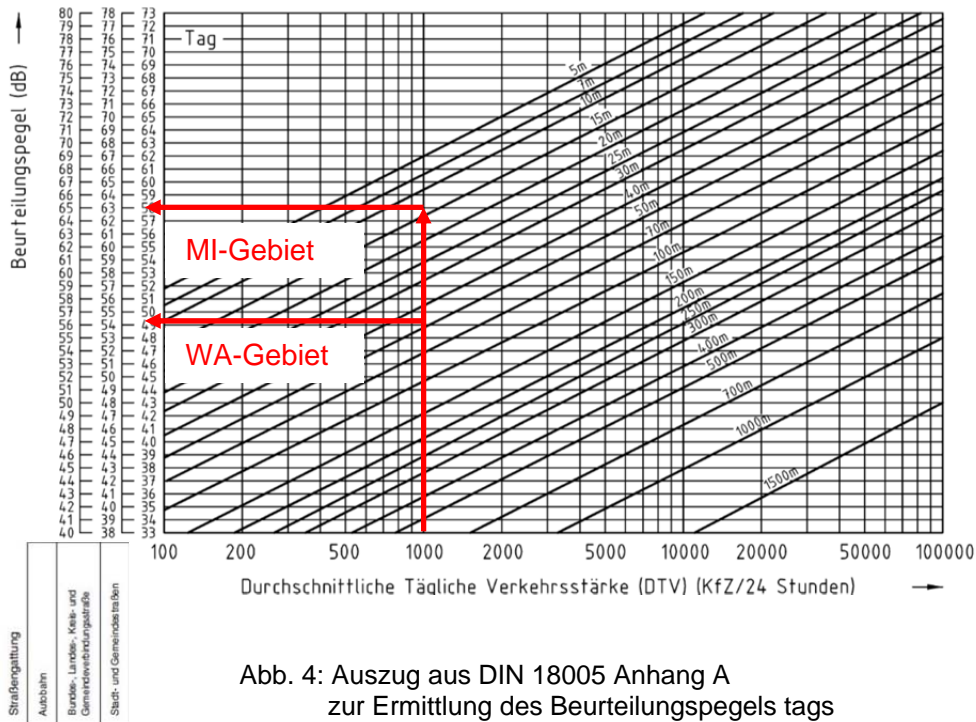


Abb. 4: Auszug aus DIN 18005 Anhang A zur Ermittlung des Beurteilungspegels tags

Da der Abstand der Anbauverbotszone 15 m vom Fahrbahnrand beträgt, ergibt sich für einen DTV von rund 1.200 Kfz/24h ein gemittelter Beurteilungspegel von 60,5 dB (Tag). Der Abstand des WA-Gebietes beträgt 55 m. Dafür ergibt sich ein gemittelter Beurteilungspegel von 52 db (Tag).

Begründung

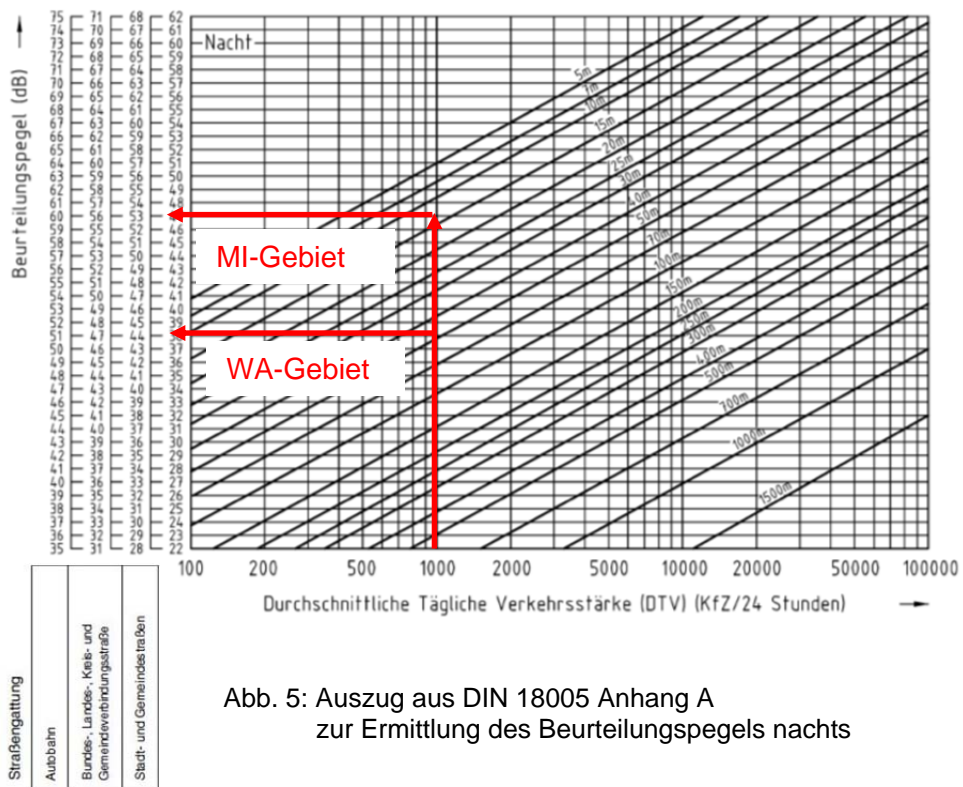


Abb. 5: Auszug aus DIN 18005 Anhang A zur Ermittlung des Beurteilungspegels nachts

Für nachts ergibt sich ein gemittelter Beurteilungspegel von 50 dB für das MI-Gebiet und 41 dB für das WA-Gebiet.

Zulässige Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1:

	tags	nachts
MI-Gebiet	60	50
WA-Gebiet	55	45

Nach der Abschätzung sind die zulässigen Werte eingehalten. In der DIN 18005 wird im Kapitel 7 beschrieben, dass der Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen nach den RLS-90 berechnet wird. Diese Berechnung wurde in Anlage 4 durchgeführt.

L.2 Berechnung

Die Schalltechnische Berechnung nach RLS 90 (Anlage 4) ergab, dass die Grenzwerte eingehalten sind.

Begründung

M. Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro Fabion wurde im Mai 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Es wurden folgende Tiergruppen näher untersucht:

- Feldvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen

N. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung. Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffsfolgen gemäß Beschreibung im Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten.

O. Hinweise

O.1 Bodendenkmalpflege

Im Stadtbereich von Mainbernheim ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 DSchG) im Ortskern nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

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 DSchG 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 DSchG).

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 DSchG).

Begründung

Aufgestellt
Würzburg, 07.08.2017

.....
Peter Kraus
1. Bürgermeister
Stadt Mainbernheim

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