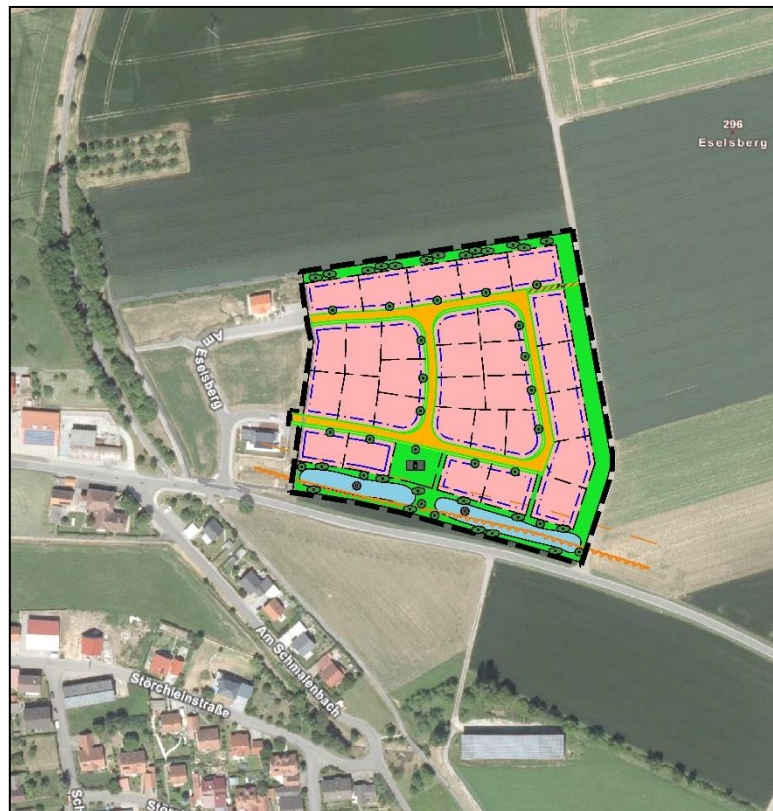




Gemeinde Sonderhofen  
Landkreis Würzburg

## Aufstellung Bebauungsplan “Am Eselsberg II“



## Begründung

zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2018

aufgestellt:  
26.06.2018

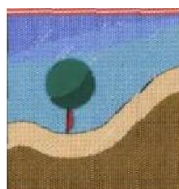
Entwurfsverfasser:



Horn Ingenieure  
GmbH & Co. KG

Am Steinert 14  
97246 Eibelstadt  
Tel.: 09303/981093-0  
Fax: 09303/981093-19

in Zusammenarbeit mit:



Planungsbüro für Landschaftsarchitektur  
Thomas Struchholz  
Veitshöchheim

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
4.4	Baugrenzen	5
<b>5</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
6.1	Verkehrsführung	6
6.2	Wasserversorgung	7
6.3	Entwässerung	7
6.4	Energieversorgung, Telekommunikation	7
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Altlasten</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>9</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Am Eselsberg“ auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese befinden sich östlich, direkt im Anschluss an die bereits als Wohngebiet erschlossenen und teilweise entsprechend bebauten Flächen.

Die Gemeinde ist sich der Prognosen des Bevölkerungsrückgang gerade in kleineren ländlichen Gemeinden, und dem Trend des demographischen Wandels bewusst. Diesen Trends möchte die Gemeinde aktiv entgegen wirken, indem sie unter anderem für junge Familien aus dem Ort als auch für Zuzugswillige, Bauland zugänglich machen möchte.

Innerhalb des Ortsbereiches von Sonderhofen sind zwar noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind daher nicht mehr auf dem freien Markt verfügbar.

Im bereits erschlossenen Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Eselsberg“ sind drei der insgesamt 11 Grundstücke bebaut. Weitere 6 Grundstücke wurden mit einem Baugebot (5 Jahre) verkauft. Somit stehen nur noch zwei der 11 Grundstücke zum Verkauf. Bei der Gemeinde gehen auch weiterhin regelmäßig Anfragen nach freien Bauplätzen ein.

Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes möchte die Gemeinde die geordnete Entwicklung von Wohngebieten für die nächsten Jahre sicherstellen.

Das gesamte überplante Grundstück FlurNr. 328 befindet sich bereits in Besitz der Gemeinde. Es bildet eine sinnvolle, und bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Eselsberg“ mit vorgesehene, Erweiterung des Baugebietes.

Durch die gewählte Erschließungsform ist später eine flächenschonende, abschnittsweise und bedarfsorientierte Erschließung des Baugebietes in mehreren Schritten möglich (s. auch Punkt 6.1 Verkehrsführung).

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan „Am Eselsberg“ ist in seiner ersten Fassung seit 2013 rechtskräftig. Der Gemeinderat der Gemeinde Sonderhofen hat in seiner Sitzung am 23.02.2017 beschlossen den Bebauungsplan „Am Eselsberg II“ aufzustellen. Die Aufstellung wurde am 01.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner Neufassung vom 03.11.2017 durchgeführt.

*[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. <sup>1</sup>*

<sup>1</sup> vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

Da im vorliegenden Verfahren die Anforderungen an das zuvor erläuterte vereinfachte und beschleunigte Verfahren geben sind (Ausweisung eines Wohngebietes, unmittelbarer Anschluss an bereits bebaute Ortsteile, Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>), hat der Gemeinderat von Sonderhofen in seiner Sitzung am 23.02.2017 beschlossen, das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonderhofen ist die beplante Flächen zum Großteil bereits als Wohngebiet dargestellt. Lediglich der östliche Rand der Fläche (ca. 55 m breiter Streifen parallel zum landwirtschaftlichen Weg Flur-Nr. 327) ist mit „Flächen für die Landwirtschaft“ belegt. Diese Festsetzung im östlichen Bereich entspricht nicht der geplanten Nutzung im Bebauungsplan als WA-Gebiet. Eine dahingehende Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2017 beschlossen worden und wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Ein Bebauungsplan liegt für den beplanten Bereich noch nicht vor.

### **3 Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar östlich an den derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Eselsberg“ an.

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Grundstück der Flur-Nr. 328 der Gemarkung Sonderhofen. Dieses Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Ackerflächen)

Das genannte Grundstück befindet sich in Besitz der Gemeinde Sonderhofen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,87 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

Im Norden	durch das Grundstück Flur-Nr. 329
Im Osten	durch den landwirtschaftlichen Weg Flur-Nr. 327
Im Süden	durch die Kreisstraße Kr Wü 41, Flur-Nr. 312
Im Westen	durch das bestehende Baugebiet „Am Eselsberg“ Flur-Nr.328/12,328/4, 328/5, 328/7

Das Plangebiet liegt bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 287 müNN und weist eine Neigung in südlicher Richtung (in Richtung der Kreisstraße Kr WÜ 41) auf.

## **4 Geplante bauliche Nutzung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und sich damit einfügen in die vorherrschende Nutzungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes. Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Durch solche Nutzungen würden in diesem sensiblen, für sich abgeschlossenen Innenbereich - insbesondere durch PKW-Verkehr, verbunden mit erhöhtem Stellplatzbedarf - Störungen erzeugt, die sich nicht vereinbaren lassen mit der geplanten Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an das angrenzende Baugebiet durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung der Obergrenze auf maximal II Vollgeschosse orientiert sich an der vorherrschenden Bebauung im Ortsbereich.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte GRZ ist die überbaubare Fläche hinreichend begrenzt.

Wie auch im bereits bestehenden Wohngebiet werden auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Eselsberg II“ nichtüberbaubare Grünflächen entlang der Grenzen des Änderungsbereiches (als Übergang zum Landschaftsraum) festgesetzt.

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **4.4 Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

## **5 Gestaltung**

Um das Plangebiet für die potentiellen Bauherren möglichst attraktiv zu halten, und um möglichst vielen Bauwilligen ein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO zu ermöglichen, hat die Gemeinde sich für die Aufstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans mit möglichst wenigen Festsetzungen entschieden.

Die Vorgaben zur Gebäudegestaltung sind in den textlichen Festsetzungen (Ib Punkt 5) geregelt.

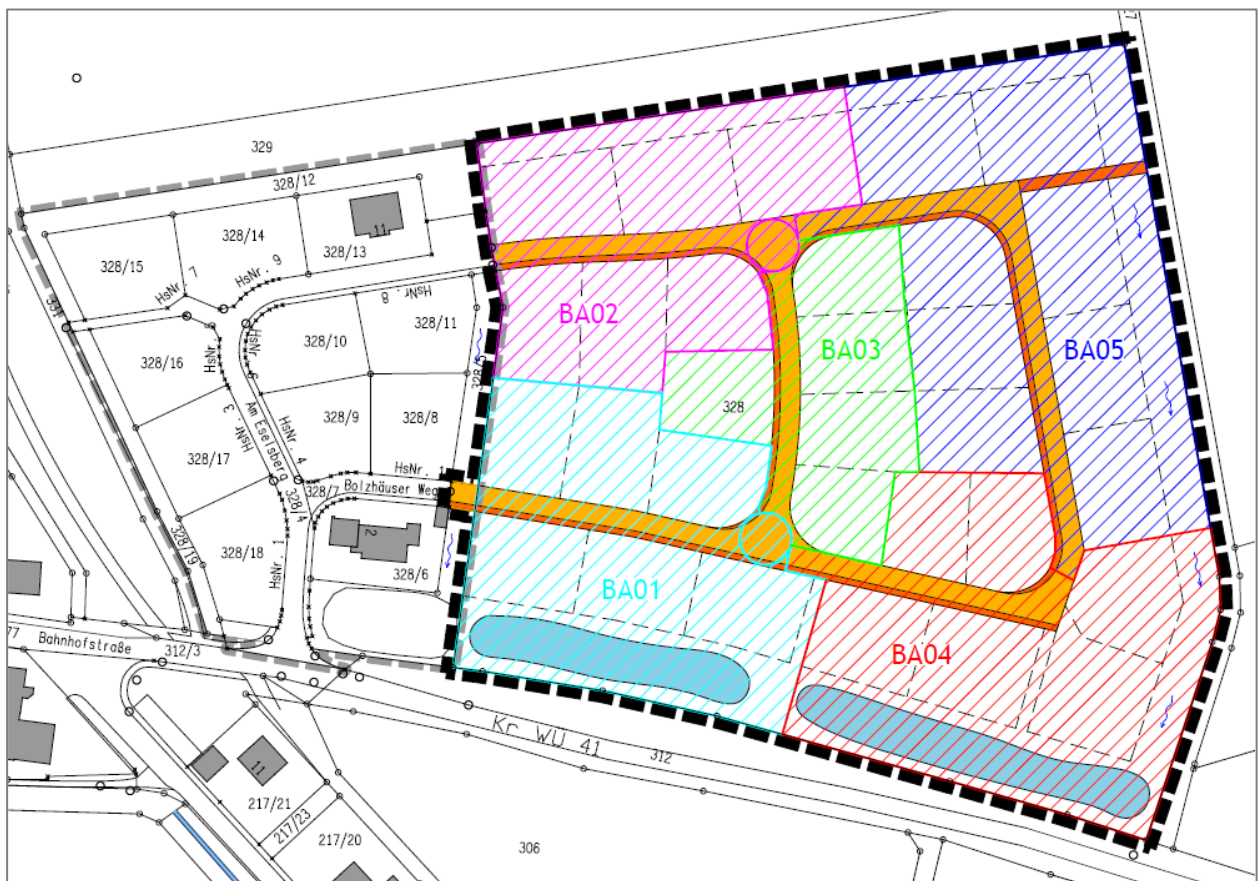
## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehrsführung

Die Anbindung des Wohngebietes das östlich angrenzende bereits erschlossene Baugebiet „Am Eselsberg“. Dieses ist über die Abzweigung von der Kreisstraße Kr WÜ 41 an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ausgehend von den beiden vorhandenen Straßen Am Eselsberg und Bolzhäuser Weg wird die Erschließung in östlicher Richtung fortgeführt. Parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze werden die beiden Straßen in nord-süd Richtung verbunden und somit eine Ringstraße ausgebildet. Die von den Fahrbahnen umschlossene Fläche wird ungefähr mittig nochmals von einer Straße in nord-süd Richtung unterteilt.

Diese Straßenführung hat sich zum einen als wirtschaftlichste Erschließungsform für die Gesamtfläche herausgestellt, zum anderen wird hierdurch eine abschnittsweise, bedarfsorientierte Erschließung des gesamten Baugebietes ermöglicht. Denkbar wären zum Beispiel (je nach Bedarf an Bauplätzen) 5 Bauabschnitte mit jeweils 5-8 hierdurch erschlossenen Bauplätzen.



Durch diese Möglichkeit der abschnittswisen Erschließung werden jeweils nur die aktuell benötigten Flächen in Anspruch genommen. Die übrigen Flächen können (bis zu einem gewissen Grad) weiterhin in ihrer momentan genutzten Form bewirtschaftet werden.

## 6.2 Wasserversorgung

Sonderhofen wird durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF) mit Trinkwasser versorgt.

Die Wasserversorgung kann ausgehend von der vorhandenen Wasserleitung des bestehenden Wohngebietes aus erfolgen. Der Leitungsverlauf folgt hierbei der Straßenführung. Auch die Wasserleitung kann, analog zum Straßenausbau, abschnittsweise hergestellt werden.

Trink- und Löschwasser kann somit im Erweiterungsbereich in ausreichender Qualität und Menge, sowie mit dem nötigen Druck bereitgestellt werden.

## 6.3 Entwässerung

Für die Abwasserbeseitigung ist ein Trennsystem vorgesehen.

Die anfallenden häuslichen Abwässer können an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Baugebiet „Am Eselsberg“ angeschlossen werden. Bereits bei der Erschließungsplanung des bestehenden Baugebietes wurde eine Erweiterung in östlicher Richtung mit berücksichtigt. Die vorhandenen Kanäle in diesem Bereich sind dementsprechend für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Baugebietes gesammelt und in Rückhaltebecken am südlichen Baugebietsrand abgeleitet. Dort wird es so weit als möglich versickert. Ein Notüberlauf des Beckens wird an das vorhandene Becken im Baugebiet „Am Eselsberg“ angeschlossen. Von dort aus ist ein Ablauf über den Kanal in den Schmalenbach möglich.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll soweit wie möglich auf den Baugrundstücken versickert bzw. in Zisternen gespeichert werden. Ein Überlauf kann an die Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

Auch die Anlage der Kanalisation und der Regenrückhaltebecken ist auf eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes abgestimmt.

## 6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über die N-ergie AG.

Der Anschluss des Baugebietes an die Telekommunikationsanlagen, erfolgt über die Deutsche Telekom.

## 7 Immissionsschutz

Mittels eines durchgeführten Schallgutachtens des Büros IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth wurden die Lärmeinwirkungen auf den geplanten Geltungsbereich untersucht.

Die Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen (ausgehende von der Kr Wü 41 und der Kr Wü 43) zeigt, dass die berechneten Pegel zur Tagzeit unter dem Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für ein WA-Gebiet liegen. Nachts wird der heranzuziehende Orientierungswert von 45 dB(A) im überwiegenden Plangebiet eingehalten. Innerhalb der im südlichen Bereich geplanten Wohngrundstücke liegen die berechneten Immissionspegel zur Nachtzeit leicht über dem Orientierungswert. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für ein WA-Gebiet von 49 dB(A) nachts wird jedoch nicht überschritten. Die maßgebenden Geräuscheinwirkungen werden dabei durch die Kreisstraße WÜ 41 verursacht. Es wird daher empfohlen auf den südlichen Baugrundstücken Schlafräume sowie auch Kinderzimmer durch entsprechende Wohnraumanordnungen an weniger lärmbelastete (z.B. straßenabgewandte) Gebäude-seiten hin zu orientieren.

Die Berechnungsergebnisse welche die Gewerbelärmimmissionen (ausgehend vom Baubetrieb auf Flur-Nr. 475 und vom gemeindlichen Bauhof auf Flur-Nr. 475/1) betrachten, liegen sowohl tags als auch nachts unter den heranzuziehenden Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts).

## 8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Erweiterungsbereiches sind keine Denkmäler kartiert. Bei Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalenschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

## 9 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Bruttobaufläche	ca. 2,87 ha	≅	100,0 %
abzüglich			
Verkehrsflächen	ca. 0,33 ha	≅	11,5 %
Grünflächen	ca. 0,66 ha	≅	23,0 %
<u>Nettobauland</u>	<u>ca. 1,88 ha</u>	<u>≅</u>	<u>65,5 %</u>

Das Nettobauland bezeichnet hier die eigentlichen Grundstücksflächen. Wird diese Fläche mit dem Faktor 0,4 der festgesetzten GRZ multipliziert, erhält man eine „Grundfläche“ von 7.520 m<sup>2</sup>. Diese liegt somit unter der laut § 13b BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>.

## 10 Altlasten

Flächen mit ausgewiesenen Altlasten sind nicht vorhanden. Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch keine belasteten Böden, welche besonderer Behandlung bedürfen, erwartet.

## 11 Grünordnungsplanung

Als Beilage zum Bebauungsplan zählt die Begründung zum Grünordnungsplan sowie die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (beide in der Fassung vom 13.06.2018).

Diese beiden Unterlagen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.



## 12 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonderhofen hat in seiner Sitzung am 23.02.2018 beschlossen den Bebauungsplan „Am Eselsberg II“ gem. § 13b BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Beides in der Fassung vom 26.06.2018) sowie die Begründung zum Grünordnungsplan und die Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (beide in der Fassung vom 13.06.2018) wurde vom 23.07.2018 bis zum 07.09.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die von der Planung berührten Nachbargemeinden wurden in der Zeit vom 23.07.2018 bis zum 07.09.2018 am Verfahren beteiligt:

1	Regierung von Unterfranken
2	Regionaler Planungsverband
3	Landratsamt Würzburg
4	Staatliches Bauamt Würzburg
5	Wasserwirtschaftsamt Würzburg
6	Zweckverband Abwasserbeseitigung Ochsenfurt
7	Deutsche Telekom AG
8	Main-Donau-Netzgesellschaft
9	Bayernwerk AG
10	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
11	Handwerkskammer für Unterfranken
12	Industrie- und Handelskammer Würzburg
13	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
14	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
15	Fernwasserversorgung Franken
16	Bayerischer Bauernverband
17	Amt für Ländliche Entwicklung
18	Landesamt f. Denkmalpfl.
19	Regierung von Oberfranken
20	Regierung von Mittelfranken
21	Kreisbrandrat
22	Bund Naturschutz in Bayern e.V.
23	Landesbund für Vogelschutz
24	Kreisheimatpfleger
25	team orange
26	Markt Bütthard
27	Markt Gelchsheim
28	Gemeinde Gaukönigshofen
29	Gemeinde Riedenheim
30	Markt Giebelstadt
31	Stadt Ochsenfurt