

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Unser Zeichen:
FB22-610.1-BLP-2023-30
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorab per E-Mail:

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Gemeinde Geroldshausen
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister Erhardt
Hauptstraße 13
97256 Geroldshausen

Ansprechpartner:

Würzburg, 12.01.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bauleitplanung der Gemeinde Geroldshausen
12. Änderung des Flächennutzungsplans- Ortsteil Moos i.d.F. vom 07.11.2023**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Entwurf einer 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Verfahren/allgemeine Anmerkungen

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird empfohlen, die lt. Angaben im Umweltbericht erfolgte Prüfung von Alternativstandorten in der Begründung wiederzugeben.
In Bezug auf die Anforderungen an eine fehlerfreie Abwägung aller Belange wird auf die Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verwiesen.

Aus bauplanungsrechtlich – technischer Sicht sind zum Regelungsinhalt keine Anmerkungen oder Empfehlungen veranlasst.

Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz

Das Gebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG).

Ob der geplante Anschluss an den Schmutzwasserkanal (Leistungsfähigkeit Kläranlage) realisierbar ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu beurteilen.

Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

Bezüglich Gewässer- und Bodenschutz, sowie Umgang mit Niederschlagswasser sollte der allgemein amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligt werden.

Durch die Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern es zu Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben oder Grundwasseraufstau kommt oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzurufen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Immissionsschutz

Zu den vorgelegten Unterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Es liegen ein Planentwurf, eine Begründung, ein Umweltbericht (alle datiert auf 07.11.23) sowie eine Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm des Büro Wölfel vom 14.02.23 [Berichtsnummer: L0324.007.01.001] vor.

1. Sachverhalt und Standort

Die Gemeinde stellt im Parallelverfahren zur 12. Änderung des FNP den Bebauungsplan „Bildacker“ auf, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweisen soll. Hierzu wurde von Seiten des Umweltschutzingenieurs Rotzoll zuletzt mit FTS vom 09.05.2023 im beschleunigten Verfahren Stellung genommen. Nun wird der Bebauungsplan aufgrund von Rechtsprechung nicht im beschleunigten Verfahren, sondern im Regelverfahren aufgestellt.

Die 12. Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Bildacker“. Zur Ausweisung des WA ist die Umwidmung von Flächen, die derzeit als gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bildacker“ umfasst eine Fläche von 2,26 ha. Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans Geroldshausen umfasst eine Fläche von 0,6 ha auf den Flurstücken Flurnummer 115/1, 118 Teilfläche, 167 Teilfläche der Gemarkung Moos.

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Moos. Südlich verläuft die Staatsstraße St 511 bzw. Würzburger Straße. Nördlich befinden sich gemäß Flächennutzungsplan Wohnbauflächen. Zudem liegt nordöstlich angrenzend eine ehemals genutzte landwirtschaftliche Hofstelle (Flurstück 165 und 165/1).

Östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an und südwestliche eine gemischte Baufläche (FNP).

2. Beurteilung

Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 vom Juli 2023 (Schallschutz im Städtebau) gelten in Allgemeinen Wohngebieten Orientierungswerte von tags / nachts 55 / 40 bzw. 45 dB(A). Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm und der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm u.ä.

Für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen ist die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) einschlägig. Für allgemeinen Wohngebiete gelten gemäß §2 der 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet:

- landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.Nrn. 165 und 165/1)
Gemäß Kapitel 6.1 der Begründung wird auf dem nordöstlich des Geltungsbereichs vorhandenen Aussiedlerhof keine Landwirtschaft mehr betrieben. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung müsse nach Aussage des AELF baurechtlich neu beantragt werden. Ein entsprechender Antrag läge der Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.
Weiter heißt es in der Begründung, dass auch eine theoretische Wiederbelebung des bestehenden Stalles mit den ursprünglich genehmigten drei Zuchtsauen bzw. anderen vergleichbaren Tierarten nach Einschätzung des AELF nicht zu einer Beeinträchtigung des geplanten Wohngebiets führe.
- „Freizeitimker“ Frühlingsstraße (Fl.Nr 115)
Laut Kapitel 6.1 der Begründung befinden sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich imkerlich genutzte Grundstücke mit Gewerbecharakter. Daher ist mit einem erhöhten Aufkommen an Bienen und den daraus resultierenden Immissionen (Bienenflug, Bienenkot, etc.) zu rechnen. Dies sei ortsüblich und hinzunehmen.
Da eines der Grundstücke mit imkerlicher Nutzung an der südwestlichen Seite direkt an den Geltungsbereich grenzt, wurde eine private Grünfläche im Bebauungsplan auf dem im Geltungsbereich liegenden angrenzenden Grundstück festgesetzt um zukünftige Konflikte zu vermeiden.
- Straßenverkehrslärm
Südlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 511. Aufgrund dessen ist mit erhöhten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen. Von Seiten des Umweltschutzingenieurs Rotzoll wurde im Rahmen des Scopings im zurückgezogenen beschleunigten Verfahren mit FTS vom 31.01.2023 gefordert, dass diese Verkehrslärmimmissionen zu untersuchen sind.

Es liegt eine Schallimmissionsprognose des Büro Wölfel „vom 14.02.2023 vor [Berichtsnummer: L0324.007.01.001].

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Juli 2023) heranzuziehen. Gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 gelten für allgemeine Wohngebiete für Verkehrslärmimmissionen Orientierungswerte von tags 55 dB und nachts 45 dB(A). Die Tagzeit beginnt um 06.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

Die vom Verkehr auf der Staatsstraße St 511 im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen werden im Gutachten mit dem PC-Programm IMMI gemäß RLS-19 ermittelt und dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in der südlichen Grundstücksreihe tags mit 64 dB(A) um bis zu 9 dB und nachts mit 56 dB(A) um bis zu 11 dB überschritten werden. In der zweiten Baureihe können die Orientierungswerte tags weitgehend eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum treten jedoch auf den östlichen Grundstücken in zweiter Baureihe ebenfalls Überschreitungen auf.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei ist die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Gutachten werden hierzu folgende Vorschläge formuliert:

Aktiver Schallschutz:

- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Teilstrecke zwischen der Kreuzung Frühlingsstraße - Würzburger Straße und der geplanten Fußgängerquerung auf 50 km/h.
Hierdurch können die zu erwartenden Beurteilungspegel um circa 2 dB reduziert werden.
- Lärmschutzwand zwischen Straße und südöstlicher Baureihe mit einer Länge von ca. 86 m sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks in erster Baureihe mit einer Höhe von 3,0 m ü. GOK.
Hierdurch können die zu erwartenden Beurteilungspegel im Erdgeschoss um bis zu 5 dB reduziert werden und im Nachtzeitraum kann durch die Lärmschutzwand im Erdgeschoss ein Wert von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Entsprechende Berechnungen sind im Gutachten enthalten.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dadurch der ORW an Immissionsorten im Obergeschoss der geplanten Wohnhäuser nicht eingehalten werden kann.

Passiver Schallschutz:

- Für die Bereiche mit Überschreitungen ist der Schallimmissionsschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung). Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen wird gemäß der DIN 4109 gewährleistet, wenn die in der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden.

Gemäß Kapitel 6.2 der Begründung wurden die verschiedenen Varianten des aktiven und passiven Lärmschutzes von der Gemeinde abgewogen. Der Gemeinderat Geroldshausen hat sich im Rahmen eines intensiven Meinungsaustauschs gegen die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entschieden.

Die Begründung führt weiter aus, dass die Immissionsgrenzwerte [der 16. BImSchV] für ein Mischgebiet mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) im Nachtzeitraum laut Prognose unterschritten werden. Diese Werte zeigten auf, dass im Plangebiet trotz der Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gesunde Lebensbedingungen gewährleistet werden können.

Die Gemeinde erachtet es als ausreichend, wenn Innenwohnbereiche durch baulichen Lärmschutz geschützt werden und in Schlafräumen in den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Fazit:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, die Belange des Schallschutzes wurden von der Gemeinde abgewogen.

Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Deshalb wären bereits in den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von über 45 dB(A) nachts in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

In Bereichen des Plangebietes mit Beurteilungspegeln tagsüber > 55 dB(A) sollten Wohnfreibereiche (Terrassen, Balkone) so gestaltet werden, dass auch ein Aufenthalt in einem schallgeschützten Bereich [< 55 dB(A)] möglich ist (z.B. hinter einer Verglasung, hinter einer Gabionenwand, an einer anderen Gebäudefassade).

Im Umweltbericht wird nicht auf die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Schutzgut Mensch eingegangen. Dies sollte ergänzt werden.

Naturschutz

Aus Naturschutzsicht bestehen keine Einwände.

Die notwendige Behandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die nachfolgende Ebene des B-Plan-Verfahrens angekündigt. Diese Vorgehensweise wird akzeptiert.

Denkmalschutz

Die vorgelegte Bauleitplanung der Gemeinde Geroldshausen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde unter denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Aspekten hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf denkmalpflegerische Belange durchgesehen und geprüft.

Im vorliegenden Fall werden denkmalschutzrechtliche und –fachliche Aspekte in der vorgelegten Planung berücksichtigt und gewahrt:

Im entsprechenden Bereich oder der unmittelbaren Nähe der Grundstücke mit den Flurnummern 115/1, 118 Teilfläche und 167 Teilfläche der Gemarkung Moos befinden sich weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler, weswegen zum Punkt Denkmalschutz im Zusammenhang mit der weiterführenden Planung keine weiteren Hinweise oder Auflagen erforderlich sind.

Gesundheitsamt

Die Stellungnahme der Fachstelle lag zum Zeitpunkt dieses Schreibens noch nicht vor und wird so bald als möglich nachgereicht.

Kreisentwicklung

Ziel der Gemeinde Geroldshausen ist mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umwidmung von Flächen, die derzeit als gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,6 ha.

Die permanente Nachfrage ortsansässiger Bauwilliger als auch ortsfremder Interessenten nach Bauland und Wohnraum sind Auslöser für die Bauleitplanung. Gemeindliche Grundstücke zur Bebauung sind nicht vorhanden. Die Innenentwicklungspotenziale wurden erhoben und geprüft.

Durch die Entwicklung neuer Bauflächen soll die Attraktivität des Wohnstandortes der Gemeinde gesichert und gestärkt werden.

Aus Sicht der Kreisentwicklung gibt es keine Einwände gegen die geplante Änderung.

Klimaschutz

Die Gemeinde Geroldshausen beabsichtigt, durch eine Umwidmung von Flächen im nordöstlichen Randgebiet des Ortsteils Moos, die gegenwärtig als gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das Plangebiet des Bebauungsplans „Bildacker“ als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Damit möchte die Gemeinde der Nachfrage nach Bauland nachkommen und den Fortzug ortsansässiger Familien verhindern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bildacker“ umfasst eine Fläche von insgesamt 2,26 ha, während der Änderungsbereich des Flächennutzungsgebiets lediglich eine Fläche von 0,6 ha umfasst. Es sollen ca. 29 Bauplätze geschaffen werden.

Laut Umweltbericht stellen die betroffenen Flächen weder Flächen mit hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion noch für die lufthygienische Ausgleichsfunktion dar. Lediglich auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist von einem geringen Flächenverlust für Kaltluftproduktion und Lufthygiene auszugehen. So sind von der Ausweisung des geplanten Wohngebiets keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Auch wird bereits darauf verwiesen, die Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter im nachgeordneten Bauleitplanverfahren durch geeignete Begrünungsmaßnahmen zu vermindern. Und da ein Großteil des Gebiets bereits als Gemischte Bauflächen (M) im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, ist bei der Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tendenziell von einer geringeren Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen, da bei einem Allgemeinen Wohngebiet eine geringere Intensität der Bebauung zu erwarten ist.

Aufgehend von der Schutzgutprüfung, die ergab, dass für die Schutzgüter Klima und Luft nur geringe Auswirkungen und eine geringe Erheblichkeit zu erwarten sind, erhebt der Stabsstellenfachbereich Klimaschutz Energiewende und Mobilität beim Landratsamt Würzburg (SFB 7) keine Einwände gegen das Vorhaben der 12. Flächennutzungsplanänderung.

Dieses Schreiben wird per E-Mail zusätzlich an die Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim und das beauftragte Planungsbüro übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.