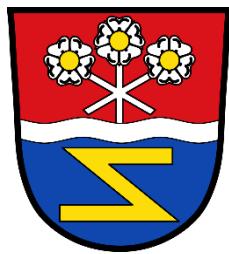


## Teil C



### Gemeinde Geroldshausen

(Landkreis Würzburg)

## Begründung zum Bebauungsplan „Bildacker“ im OT Moos mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

A handwritten blue ink signature of the company name "ARZ INGENIEURE GmbH &amp; Co. KG" is written over a dotted line.

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Simon Mayer, Landschaftsarchitekt**  
Würzburger Straße 53  
97250 Erlabrunn

|                |            |
|----------------|------------|
| Würzburg, den  | 25.10.2022 |
| geändert:      | 15.11.2022 |
|                | 28.03.2023 |
|                | 13.06.2023 |
|                | 13.02.2024 |
| red. geändert: | 07.05.2024 |

## **Inhaltsverzeichnis:**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Stand der Bauleitplanung</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Ziele und Zwecke der Planung</b>   | <b>7</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Bedarfsnachweis</b>  | <b>9</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>   | <b>18</b> |
| 5.1        | Allgemein   | 18        |
| 5.2        | Landesplanerische Ziele   | 19        |
| 5.3        | Landschaftsplan   | 19        |
| 5.4        | Natur und Landschaft  | 19        |
| 5.5        | Bebauungsplan   | 20        |
| 5.5.1      | Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO   | 20        |
| 5.5.2      | Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.<br>§ 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO | 21        |
| 5.5.3.     | Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO  | 23        |
| <b>6.</b>  | <b>Größe des Baugebietes</b>  | <b>26</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>                             | <b>27</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Fremdleitungen</b>   | <b>28</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Erschließung</b>   | <b>29</b> |
| 9.1        | Straßen und Wege  | 29        |
| 9.2        | Kanalisation  | 30        |
| 9.3        | Wasserversorgung  | 32        |
| 9.4        | Stromversorgung und Straßenbeleuchtung  | 33        |
| 9.5        | Fernmeldeanlagen  | 33        |
| 9.6        | Abfallentsorgung  | 34        |
| 9.7        | Geothermie (Erdwärme)   | 34        |
| 9.8        | Gasversorgung   | 34        |
| <b>10.</b> | <b>Bodenordnende Maßnahmen</b>  | <b>35</b> |
| <b>11.</b> | <b>Immissionen</b>  | <b>36</b> |
| 11.1       | Landwirtschaftliche Immissionen   | 36        |
| 11.2       | Verkehrslärm  | 37        |
| <b>12.</b> | <b>Grünordnerische Festsetzungen</b>  | <b>39</b> |
| <b>13.</b> | <b>Weitere Hinweise</b>   | <b>40</b> |
| 13.1       | Altlasten   | 40        |
| 13.2       | Bauverbotszone  | 40        |
| 13.3       | Unterrichtung   | 40        |
|            | <b>ANLAGE 1 Liste der Träger öffentlicher Belange</b>   | <b>41</b> |

## 1. Stand der Bauleitplanung

Die Gemeinde Geroldshausen hat in ihrer Sitzung am 12.07./25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Nördlich der Würzburger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung "Bildacker".

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 15.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan "Bildacker" (im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) in der Fassung vom 28.03.2023 hat in der Zeit vom 02.05.2023 bis 22.05.2023 stattgefunden.

Unter Würdigung des Urteils 4 CN 3.22 des Bundesverwaltungsgerichts wurde der Beschluss vom 12.07./25.10.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bildacker" im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der Sitzung am 14.11.2023 aufgehoben. In der gleichen Gemeinderatssitzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Bildacker" im Regelverfahren beschlossen. Die Beteiligungen und Auslegungen die im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wurden, werden als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gewertet. Im Regelverfahren folgt nunmehr die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bildacker“ (im Regelverfahren) wurde am 20.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Bildacker" (im Regelverfahren) in der Fassung vom 13.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 beteiligt. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15.03.2024.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Bildacker" (im Regelverfahren) in der Fassung vom 13.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis 26.04.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 08.03.2024.

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern mit Schreiben vom 24.06.2024 mitgeteilt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage der Erläuterung beigefügt.

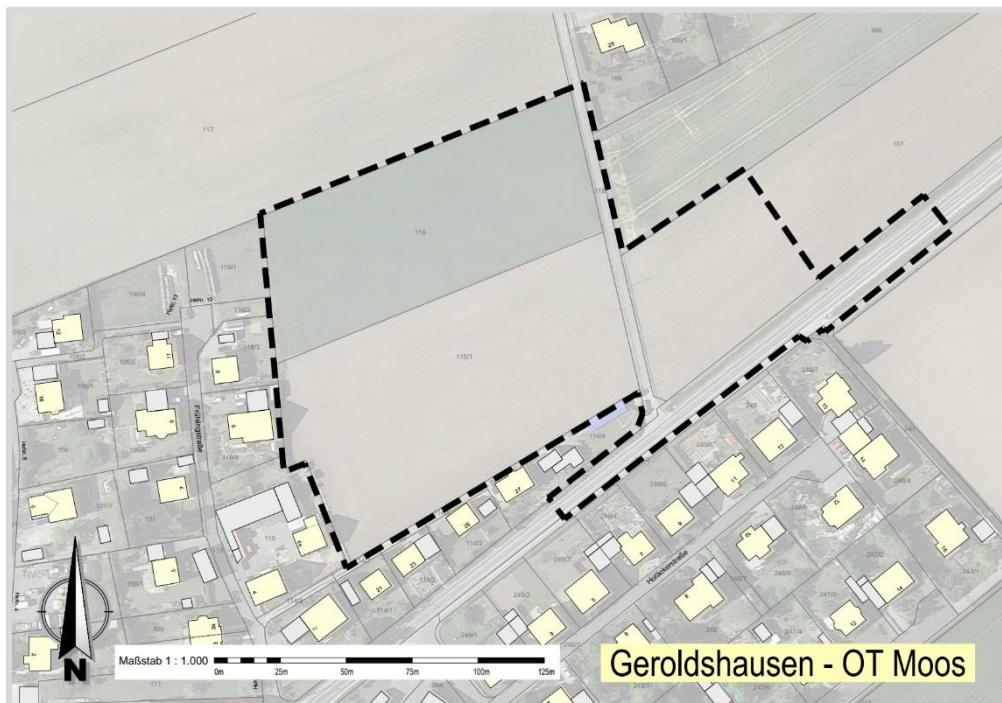
Die Gemeinde Geroldshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.05.2024 den Bebauungsplan "Bildacker" (im Regelverfahren) gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2024, redaktionell geändert am 07.05.2024, als Satzung beschlossen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gebietes „Bildacker“ setzt sich aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Moos zusammen:

Flurnummer 115/1  
Flurnummer 116  
Flurnummer 118, Teilfläche  
Flurnummer 167, Teilfläche  
Flurnummer 251, Teilfläche

Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme der Staatsstraße (Flurnr. 251), im Eigentum der Gemeinde Geroldshausen.



Das Plangebiet „Bildacker“ erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 316 m ü. NHN im Nordosten bis zu ca. 308 m ü. NHN im Südwesten.

Das Gelände besteht derzeit überwiegend aus Grünflächen und Ackerflächen. Im Geltungsbereich liegt auch ein Teil der Staatsstraße 511, die im Zuge der Erschließung angepasst und mit einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer versehen wird.

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Moos und bildet den Siedlungsrand. Hierbei wird das Baugebiet im Süden und Westen durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden und Osten erfolgt die Begrenzung durch einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg bzw. landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Der zur Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha und ist nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereiches die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

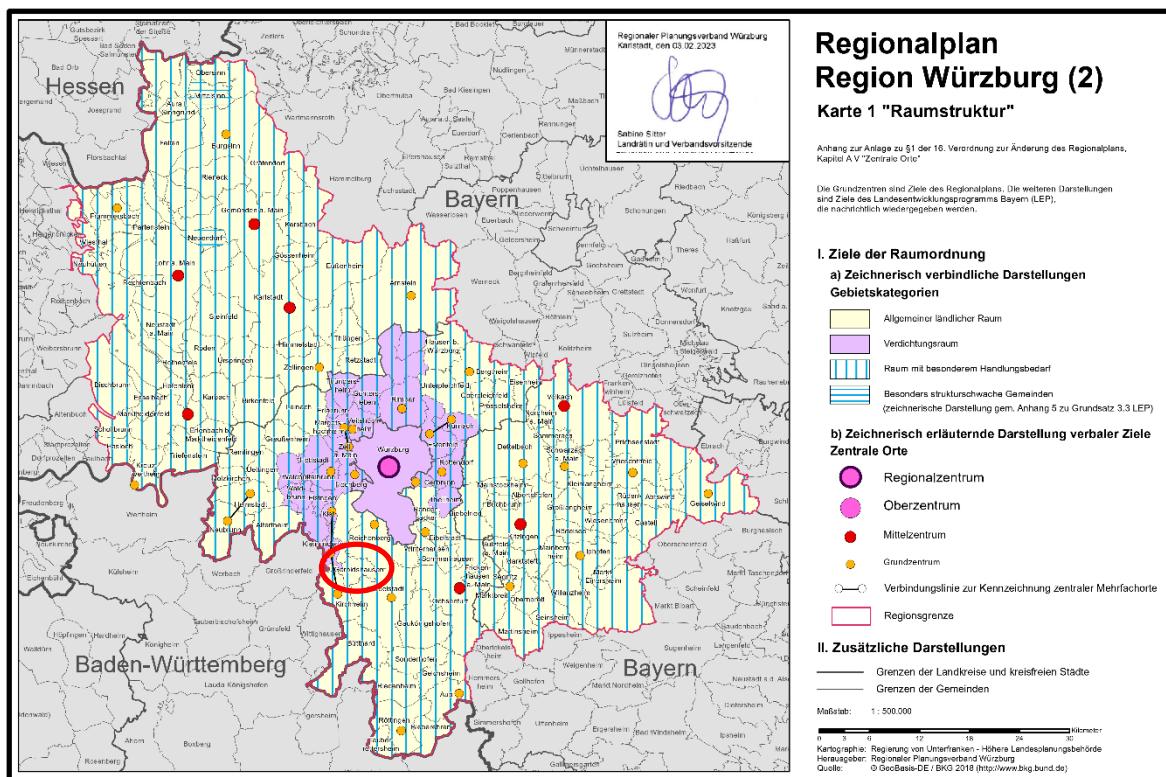
Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 weiterhin genannten Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

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

Der Ortsteil Moos liegt westlich des Mittelzentrums Ochsenfurt (die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 18 km), nordwestlich des Grundzentrums Giebelstadt (die Entfernung nach Giebelstadt beträgt ca. 7 km) und südlich des Regionalzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 17 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 19 gut und schnell erreichbar.



Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Heidingsfeld ca. 12 km und zur Anschlussstelle Kist ebenfalls ca. 12 km. Die Bundesautobahn BAB A 81 Würzburg – Heilbronn ist über die Anschlussstelle Gerchsheim in ca. 19 km zu erreichen.

In Geroldshausen befindet sich ein Bahnhof, der den Ort an den schienen gebundenen Verkehr anbindet und eine attraktive Verbindung in Richtung Würzburg und Lauda-Königshofen darstellt.

Auslöser für die Bauleitplanung sind sowohl permanente Nachfragen ortsansässiger Bauwilliger als auch ortsfremder Interessenten nach Bauland und Wohnraum. Das rege Interesse an Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Flächen für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht.

Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung an andere Standorte vorzubeugen ist die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich.

Die Gemeinde Geroldshausen als typische Pendlergemeinde weist ein deutliches Arbeitsplatzdefizit aus (vgl. Statistik kommunal 2021, Gemeinde Geroldshausen, Bayerisches Landesamt für Statistik). Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bestrebt, Arbeitsplätze auch innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen und das Abwandern von bestehenden Betrieben zu vermeiden. Unabhängig hiervon definiert sich die Gemeinde aber insbesondere durch ihre Funktion als beliebter Wohnstandort.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der rechtlichen Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

## 4. Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Geroldshausen befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort weist die Gemeinde Geroldshausen auch in der Ortslage Moos Qualitäten des Verdichtungsraumes des Regionalzentrums Würzburg auf, auch wenn das Gemeindegebiet nur an den im Regionalplan dargestellten Verdichtungsraum angrenzt.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg sowie das Mittelzentrum Ochsenfurt und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an den Bundesautobahnen A3 und A81, der Bundesstraßen B19 und der Staatsstraßen 511 liegt der OT Moos verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Regionalzentrums Würzburg, zum anderen zum Mittelzentrum Ochsenfurt.

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Geroldshausen sind fast vollständig bebaut. Noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich fast vollständig in Privatbesitz und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung. Auch Leerstände vorhandener Wohngebäude sind im Ortsteil Moos nur vereinzelt vorhanden.

In letzter Zeit führen die fehlenden gemeindlichen Grundstücke zu einem Fortzug von Ortsansässigen, da kein Bauland zur Verfügung steht, um mit ihren Familien am Wohnort zu verbleiben.

Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Gemeinde Geroldshausen mit der geplanten Ausweisung eines Baugebietes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet auch das aktive Orts- und Vereinsleben, da die jungen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb von Moos verlieren.

Da die Gemeinde Geroldshausen Eigentümer der Flächen ist, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes reagiert die Gemeinde Geroldshausen auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot.

Dies bestätigt sich auch durch die hohe Nachfrage nach Grundstücken nach Bekanntwerden der Bauleitplanung.

Die Gemeinde Geroldshausen ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge tragen zu können. Sie wird bei der Vermarktung der Grundstücke eine Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag aufnehmen, so dass keine brachliegenden Grundstücke (sog. Enkelgrundstücke) entstehen.

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Geroldshausen (2011 – 2021) gemäß „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 31. Januar 2022).

|      |  |
|------|--|
| 2011 | 1.272 Einwohner  |
| 2012 | 1.279 Einwohner  |
| 2013 | 1.285 Einwohner  |
| 2014 | 1.289 Einwohner  |
| 2015 | 1.278 Einwohner  |
| 2016 | 1.275 Einwohner  |
| 2017 | 1.283 Einwohner  |
| 2018 | 1.293 Einwohner  |
| 2019 | 1.337 Einwohner  |
| 2020 | 1.334 Einwohner  |
| 2021 | 1.363 Einwohner (Quelle: Bayerische Landesamt für Statistik) |

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2021 - mit geringfügigen Schwankungen - stetig gestiegen ist.

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 1.272 (2011) auf 1.363 (2021). Auch der Demographie-Spiegel für Geroldshausen (Stand August 2021) weist eine steigende Bevölkerungszahl auf.

Dieser prognostiziert bis zum Jahr 2033 einen Anstieg der Bevölkerungszahlen auf 1.510 Einwohner.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung prognostiziert für den Landkreis Würzburg bis ins Jahr 2035 einen Bevölkerungsanstieg um rund 1.500 auf 162.000 Personen (ca. 1 %).

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

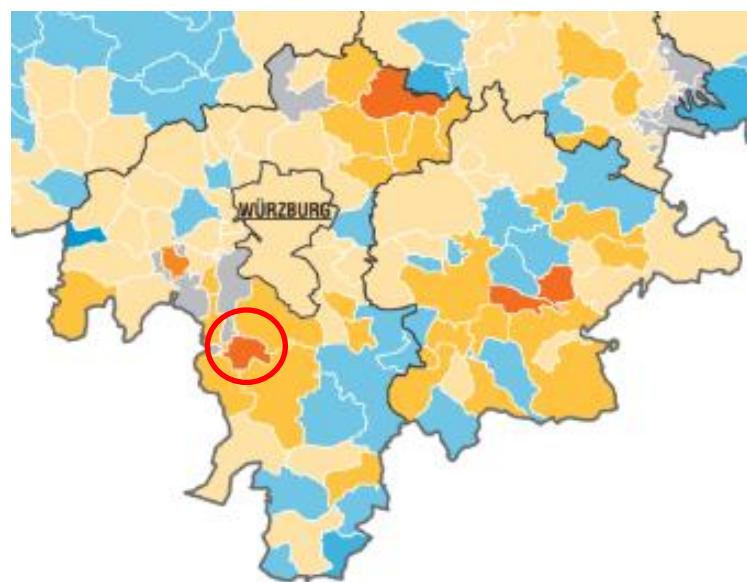
Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Bayern:             | 2,2 |
| Unterfranken:       | 2,3 |
| Landkreis Würzburg: | 2,1 |

Laut Bayerischen Landesamt für Statistik beträgt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 2021 bis 2033 12 %.

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| 2021        | 1.350 Einwohner      |
| 2033        | 1.510 Einwohner      |
| Zuwachs von | 160 Einwohnern = 12% |

Im Landkreis Würzburg wird für die Gemeinde Geroldshausen mit 13 % Bevölkerungszuwachs von 2019 – 2033 die größte Zunahme prognostiziert.



Größte Abnahme: Trappstadt -16,0 %  
Größte Zunahme: Geroldshausen 13,0 %  
Bayern: 2,6 %

Anhand der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird folgender Bevölkerungszuwachs ermittelt:

$$1.490 \text{ EW (2031)} - 1.350 \text{ EW (2021)} = 140 \text{ EW}$$

Aufgrund der angestrebten Kombination aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern wird folgende Belegung prognostiziert:

Einfamilienhäuser: 16 Parzellen \* 1 Wohneinheit \* 2,1 = 34 Einwohner

Zweifamilienhäuser: 8 Parzellen \* 2 Wohneinheiten \* 2,1 = 34 Einwohner

Mehrfamilienhäuser: 4 Parzellen \* 5 Wohneinheiten \* 2,1 = 42 Einwohner

Hieraus wird eine Belegung von 110 Einwohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplans prognostiziert.

Dieser Belegung steht ein Wohnraumbedarf von 140 Einwohnern gegenüber.

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Geroldshausen teilweise durch die Ausweisung eines Wohngebiets in der Ortslage Moos Rechnung zu tragen.

Es sollen ca. 28 neue Baurechte für Ein- und Mehrfamilienhäuser, sowie Hausgruppen geschaffen werden. Dies ist für die Gemeinde Geroldshausen in der Ortslage Moos angemessen und zukunftsweisend.

Der Bebauungsplan enthält vorgeschlagene Grundstücksgrenzen. Diese sind nicht festgesetzt und können je nach Bedarf und Nachfrage beim Verkauf durch die Gemeinde Geroldshausen festgelegt werden. Eine flächensparende Aufteilung wird hierbei stets berücksichtigt.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes in der Gemeinde Geroldshausen erfolgte in der Ortslage Geroldshausen mit dem Baugebiet „Kornäcker“. In diesem Baugebiet sind zwischenzeitlich die Grundstücke bereits weitestgehend veräußert und bebaut.

Es wird derzeit keine Reservierungsliste geführt, da aktuell noch keine realistischen Verkaufspreise kalkuliert werden können und beim Start der Verkäufe sowohl Einheimische als auch Neubürger gleiche Startchancen erhalten sollen.

Bei der Gemeindeverwaltung haben sich jedoch bereits ortsansässige junge Familien sowie ortverbundene Bauwerber gemeldet, die Wohnhäuser oder Mehrfamilienhäuser errichten wollen.

Von den Bürgern wurde während einer Bürgerversammlung angeregt, dass das geplante Baugebiet in zwei Bauabschnitte unterteilt wird. Es wird von den Bürgern befürchtet, dass in der Ortslage in wenigen Jahren bereits keine neu erschlossenen Grundstücke mehr verfügbar sind. Dieses Anliegen wurde ausführlich in der Gemeinderatssitzung vom 15.11.2022 diskutiert. Aufgrund der erwarteten Mehrkosten bei einem zweiten Erschließungsabschnitt wird von einer Unterteilung in Bauabschnitte zunächst abgesehen. Die Befürchtung der Bürger zeigt jedoch, dass die Nachfrage nach Bauplätzen in den kommenden Jahren nicht zurückgehen wird.

Die in der Gemeinde Geroldshausen herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich. Als relevanten Parameter setzt die Gemeinde Geroldshausen, die für den Einzugsbereich Ochsenfurt, Würzburg sowie Tauberbischofsheim und Lauda- Königshofen attraktiv ist und eine hohe Nachfrage erfährt, auf die Bereitstellung von Bauland, das sie vorrangig aus kommunaler Hand anbietet.

Die Neuansiedlung von entsprechenden WA-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und gemeindlichen Strukturen aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLpIG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Bau- und Wohnmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Einwohner, insbesondere junge Familien, abwandern und sich in anderen Gemeinden und Regionen ansiedeln. Dies führt in Folge zu demografischen Konflikten.

Der Abwanderung von jungen Familien aus dem Gemeindegebiet möchte die Gemeinde Geroldshausen mit der geplanten Ausweisung eines Wohngebiets entgegenwirken.

Auch die Allianz Fränkischer Süden ist sich gewahr, dass eine Leerstand-problematik in den Ortskernen der Mitgliedsgemeinden punktuell zu Konflikten führt. Erste Untersuchungen konnte bereits veranlasst werden. Weitergehende Ergebnisse oder eine einheitliche Handlungsstrategie liegen jedoch derzeit noch nicht vor.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden von der Gemeinde Geroldshausen

Befragungen durchgeführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Geroldshausen aktuell lediglich vereinzelt Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich die Gemeinde Geroldshausen mit großem Engagement verschrieben. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Gemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen nach Verkaufsinteresse befragt. Ergebnis ist jedoch, dass Gebäude, sobald Verkaufsbereitschaft besteht, durch Privatinteressenten erworben und einer Nachnutzung zugeführt werden.

Ein gutes Beispiel dafür, dass die Gemeinde Geroldshausen sich dem Grundsatz „Innen vor Außen“ mit großem Engagement verschrieben hat zeigt der Neubau des Kindergartens „Zauberbähnle“. Für dieses Vorhaben wurde die ehemalige Gaststätte „Eisenbahn“ zurückgebaut und mit großem planerischem Aufwand auf gleichem Grund der neue Kindergarten städtebaulich integriert. Weitere Projekte der Innenentwicklung durch Privatbesitzer befinden sich aktuell in Planung und werden durch die Gemeinde Geroldshausen unterstützt. Beispielsweise soll durch den Ausbau einer bereits bestehenden Scheune in Geroldshausen Wohnraum geschaffen werden. Bei einem weiteren Projekt soll das Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Hauses umgebaut werden und so zusätzlichen Wohnraum bieten.

Es gelang erfreulicherweise auch, dass einzelne Brachflächen verkauft werden konnten. Dieser Erfolg steht allerdings in keinem Verhältnis zur Nachfrage.

Gegenwärtig gibt es viele junge Familien, die in den nächsten Jahren einen erhöhten Anteil an Kindern und Jugendlichen erwarten lassen. Sowohl aus der relativ günstigen natürlichen Entwicklung, als auch aus der Tendenz zur Abwanderung ergeben sich für die Gemeinden Herausforderungen.

Diesen gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können.

Positive Erfahrungen aus dem eigenen Gemeindegebiet aber auch aus anderen Gemeinden im unmittelbaren Umkreis haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den Randgemeinden der Stadt Würzburg besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

Dies führt zu einer Stärkung der Gemeinden und ihrer Ortsteile und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. Weiterhin konnte als positiver Nebeneffekt festgestellt werden, dass das Leerstandrisiko bestehender Gebäude sinkt, wenn der Ort für junge Familien an Attraktivität gewinnt.

Die Gemeinde Geroldshausen stärkt kontinuierlich ihre Infrastruktur. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird.

Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Gemeinde und viele junge Familien wollen vor Ort bleiben. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut.

Alternative Standorte für eine städtebauliche Erweiterung in der Ortslage bestehen nicht. Neben dem derzeit nicht möglichen Zugriff auf die Grundstücksflächen ergeben sich dort auch deutliche Mehraufwendungen für die Erschließung.

Zudem wären andere Standorte städtebaulich weniger gut integriert als das Projektareal „Bildacker“. Die aktuell betrachtete Fläche stellt eine sehr gelungene Abrundung der Ortslage dar.

Das Areal ist im Süden und Osten bereits durch bestehende Wohnnutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig.

Die Erschließung kann unmittelbar an die Staatsstraße St 511 erfolgen.

Für Familien mit Kindern stellt die Lage am Rand der freien Flur einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Gebiet „Bildacker“, das im aktuellen Flächennutzungsplan bereits größtenteils als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebietsfläche dargestellt ist, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Wohngebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrandung auf Flächen vorgenommen, die sich im kommunalen Eigentum befindet. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrandung dar. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.



Somit sind die Flächen grundsätzlich für eine Überplanung als Wohngebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind in Moos nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Bauland wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die Gemeinde Geroldshausen ist bestrebt in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger die Grundstücke im Plangebiet direkt zu vermarkten.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Ein konkreter und unauflösbarer Konflikt zu dem Ziel der Raumordnung zur Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLpIG neu ist nicht zu erkennen.

Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, zu dem sich die Gemeinde Geroldshausen verpflichtet, hat wird nicht beeinträchtigt.

Da in regelmäßigen Abständen Nachfragen zu ortsnahen Wohnbaugrundstücken bestehen, entschloss sich die Gemeinde Geroldshausen zusätzliche Bauplätze durch Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung zu stellen, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt.

## 5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

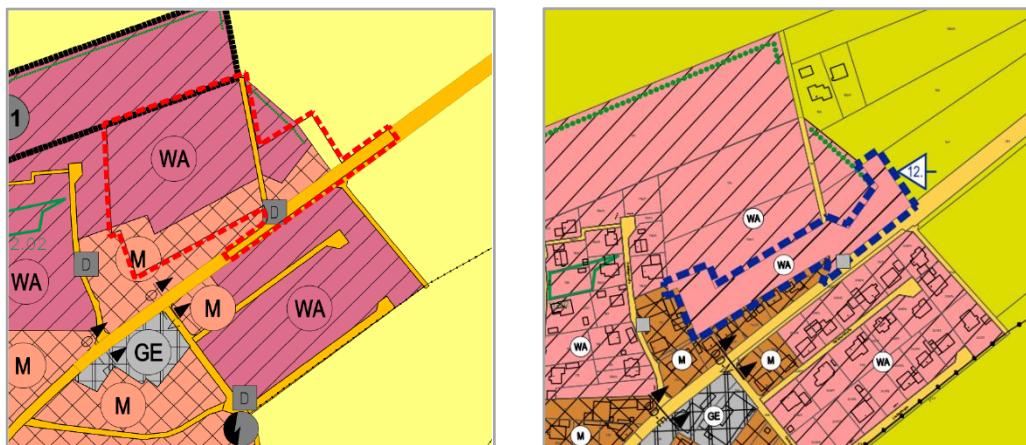
### 5.1 Allgemein

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB ist insbesondere für Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 03.07.2006.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung deckt sich nicht vollständig mit dem geplanten Vorhaben. Der Flächennutzungsplan wird, um den Vorgaben gem. § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Bildacker“ geändert. Es handelt sich dabei um die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geroldshausen.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. gemischte Bauflächen (M) sowie im Randbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um Außenflächen.

## 5.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) sowie im Regionalplan Würzburg (Stand 27.10.2023) ist das Gemeindegebiet Geroldshausen als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird unter anderem die Funktion: „Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich“ gestärkt, da junge Familien am Ort gehalten werden und neue Mitbürger gewonnen werden können.

Im Gemeindegebiet Geroldshausen liegen folgenden für die Regionalplanung relevanten Gebiete vor:

- Vorranggebiet Bodenschätze (westlich Ortslage Moos)
- Vorbehaltsgebiete Windenergienutzung (nordwestlich Geroldshausen)

Beide Gebiete werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

## 5.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Geroldshausen wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

## 5.4 Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz 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 aufgrund 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 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen

Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde im Jahr 2022 auch eine Feldhamster- und Reptilienskartierung sowie avifaunistische Erfassung der relevanten Vogelarten durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, ÖAW erarbeitet. Diese sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

Aufgrund der Verfahrensänderung wurde durch Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn ein Umweltbericht erstellt und den Unterlagen zum Bebauungsplan „Bildacker“ hinzugefügt. Der daraus resultierende Bedarf an Ausgleichsfläche wurde im Bebauungsplan „Bildacker“ berücksichtigt.

Für nähere Informationen zu dem Thema wird auf den Umweltbericht (Teil H) verwiesen.

## **5.5 Bebauungsplan**

### **5.5.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereiches die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll, werden abweichend zu § 4 BauNVO nur die folgenden baulichen Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 weiterhin genannten Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen. Der Charakter des Baugebiets mit der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ soll betont werden.

### **5.5.2 Maß, Bauweise, Höheneinstellung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem maximalen Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ und soll eine verdichtete Bebauung ermöglichen.

Zugelassen ist die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal 4 Gebäuden. Diese können auch als Mehrfamilienhäuser ausgebildet werden.

Diese Bauformen entsprechen den derzeit am häufigsten nachgefragten Gebäuden.

## **Höheneinstellung**

Der Bebauungsplan setzt keine Geschosse, sondern die Firsthöhe fest. Diese Höhe ist über einen Bezugspunkt zu ermitteln. Bezugspunkt ist Oberkante Gehweg/Straße.

Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Hauptgebäudes anzusetzen. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch das Symbol "Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke" markiert.

Die Geschossflächenzahl ist im Bereich WA auf 0,8 und im Bereich WA\*, in dem insbesondere auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, auf 1,2 festgesetzt.

Geschossflächenzahlen werden in dem Bebauungsplan nicht festgelegt. Sie ergeben sich aus den Gebäudehöhen. Es bleibt den Bauherren überlassen, wie die Wandhöhen und der Kniestock ausgeführt werden. Das Dachgeschoss kann somit ein Vollgeschoss werden, ohne dass es Konflikte mit der Vollgeschossregelung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gibt. Dadurch wird der Ausbau zu Wohnzwecken erleichtert.

Die gewählten Maße orientierten sich an der angrenzenden, bislang realisierten Bebauung, insofern wird die Maßstäblichkeit des Quartiers konsequent fortgeführt.

Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberkante grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:

Die Tiefe der Abgrabungen darf an keiner Stelle die natürliche Geländeoberkante um mehr als 0,75 m überschreiten. Auffüllungen sind bis zu 0,75 m zulässig. Die maximale Stützwandhöhe beträgt 0,75 m.

Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein lichter Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

Die Firsthöhe darf bei einer Dachneigung von 15°- 48° zur Waagrechten maximal 9 m betragen. Bei einer Dachneigung von 0°-14° zur Waagrechten ist die maximale Gebäudehöhe durch die Höhe der Attika bzw. die Firsthöhe von maximal 8,0 m festgesetzt.

Böschungen steiler als 1:2 sind unzulässig.

### **5.5.3. Gestaltung** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

#### **Dachgestaltung**

Diese Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und sollen ein einheitliches Ortsbild sicherstellen, ohne zu große Einschränkungen für die Bauherren zu formulieren. Darüber hinaus werden auch Flachdächer zugelassen, da sich entsprechende Gebäude derzeit einer hohen Beliebtheit erfreuen. Hier möchte der Gemeinderat den Gestaltungsmöglichkeiten keine weitreichenden Vorgaben machen.

Zulässig sind alle geneigte Dacharten und Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 48° zur Waagerechten. Die hierfür jeweils festgesetzte maximale Höhe ist einzuhalten. Bei gegeneinander geneigten Pultdächern ist max. ein Höhenversatz von < 1,50 m zulässig.

Dachgauben dürfen ab einer Dachneigung von 35° und steiler errichtet werden. Zulässig sind Giebelgauben, Schleppgauben, Dreiecksgauben und Tonnen- gauben.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Dachgaubenbreite in Summe darf maximal ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten.

Je Dachseite ist ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel zulässig.  
Die Breite darf max. 1/3 der Fassadenbreite betragen.

#### **Art und Farbe der Dacheindeckungen**

Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig.

Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnen- kollektoren sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in Ihrer Art nicht der Festsetzung „Unzulässige Anlagen“ widersprechen. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind nicht zulässig.

### **Grenzbebauung**

Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, der Art und Neigung des Daches, der Firstrichtung und der Art und Gestaltung der Dachgauben einander anzugelichen.

Eine höhenmäßige Staffelung, entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände bis zu 1,0 m, ist zulässig.

### **Unzulässige Anlagen**

Stützmauern höher als 0,75 m, Abgrabungen tiefer als 0,75 m und Auffüllungen höher als 0,75 m sind unzulässig.

Die äußere Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien, sowie Fliesen, fliegende Bauten oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten, Geräteschuppen oder Gewächshäuser) sind unzulässig. (Neben-) Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) sind unzulässig.

### **Belagswahl auf privaten Grundstücken**

Die Beläge für die privaten Freiflächen wie Stellplätze, Wege, etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z.B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem herzustellen.

### **Einfriedungen**

Zu privaten Grundstücksgrenzen und öffentlichen Grünflächen:  
An den Grundstücksgrenzen sind Abgrenzungen in Form von Stabgitterzäunen bzw. Maschendrahtzäunen oder Holzmaterial zulässig.  
Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.  
Zulässig sind auch feste Materialien wie Naturstein, Gabionen o.ä.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Wegen ist die Verwendung von folgenden Materialien zulässig:  
Holz, Naturstein, Gabionen und Schmiedeeisen mit einer maximalen Höhe gemessen ab Straßenoberkante von jeweils 1,20 m. Sichtschutz bzw. Verkleidungen aus Kunststoff, Naturstoffen, Verbundwerkstoffen in Form von Matten, Streifen und Bahnen sind nicht zulässig.  
Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

## 6. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücks-einteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

|                                      |             |            |
|--------------------------------------|-------------|------------|
| = Gesamtfläche des Geltungsbereiches | ca. 2,26 ha | = 100,00 % |
| ./. Öffentliche Verkehrsfläche       | ca. 0,58 ha | = 25,79 %  |
| ./. Öffentliche Grünfläche           | ca. 0,07 ha | = 2,96 %   |
| ./. Private Grünfläche               | ca. 0,06 ha | = 2,54 %   |
| Nettobaufläche:                      | ca. 1,55 ha | = 68,71 %  |

## **7. Grünordnungsplan und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Mayer, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn und durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW, Wanderweg 5, 97080 Würzburg, die Unterlage zur Grünordnung, ein Umweltbericht und eine saP erstellt. Diese wurden im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert bzw. sind als gesonderte Unterlagen beigefügt.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft sowie Artenschutz können diesen Dokumenten entnommen werden.

Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen: Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur im Winterhalbjahr (vom 01.10. bis 28.02.) abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Dies gilt auch in Baugebieten.

Es sind im Sommerhalbjahr in einem Hausgarten nur schonende Form- und Pflegeschnitte erlaubt, die der Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und der Gesunderhaltung der Bäume dienen, und dies nur dann, wenn artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

## 8. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Bildacker“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine oberirdische Leitung der deutschen Telekom die zum angrenzenden Aussiedler führt. Diese wird im Zuge der Gebietserschließung angepasst und innerhalb des Geltungsbereichs erdverlegt ausgeführt.

Die vorhandene Bestandsleitungen der Telekom Deutschland GmbH werden im Zuge der Erschließung teilweise in öffentliche Verkehrswege umverlegt. Bestandsleitungen die an ihrem Standort zu erhalten sind wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Notwendige Leitungsrechte sind im nordwestlichen Bereich des Plangebiets mit einer Breite von 3,00 m eingezeichnet.

Weiterhin verläuft im Geltungsbereich eine gemeindliche Wasserversorgungsleitung die ebenfalls den angrenzenden Aussiedler versorgt. Diese wird im Rahmen der Erschließungsbauarbeiten ebenfalls baulich bedarfsgerecht angepasst.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom und der Mainfranken Netz GmbH zu beachten.

## 9. Erschließung

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

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

### 9.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Bildacker“ an das Verkehrsnetz erfolgt über die Staatsstraße 511 „Würzburger Straße“. Eine zweite Behelfszufahrt wird im Nordosten an die Frühlingsstraße hergestellt.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße:      b = 7,0 m
- Stichstraße ohne Gehweg: b = 4,5 m

Im Zuge der Erschließung soll eine Fußgängerüberquerung im Bereich der Staatsstraße 511 errichtet. Dieser Ausbaubereich ist im Geltungsbereich inbegriffen und soll eine sichere Führung von Fußgängern und Radfahrern im Bereich der Staatstraße gewährleisten. Von hier gibt es eine sehr gute Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg in Richtung Geroldshausen.

Oberboden soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Veranlassung durch die Gemeinde Geroldshausen gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren

Naturschutzbehörde im Landratsamt Würzburg mit standorttypischen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt.

## 9.2 Kanalisation

Im Bereich der Frühlingsstraße sowie der Würzburger Straße verlaufen Mischwasserkanäle der Gemeinde Geroldshausen. Im Bereich der Würzburger Straße verläuft zusätzlich auch noch ein Oberflächenwasserkanal.

Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Grundstückseigentümer gewährleistet werden.

Begriffserklärung Freispiegelverfahren:

Im Freispiegelverfahren erfolgt die Ableitung des Abwassers mit Hilfe des natürlichen Gefälles. „Freispiegel“ bedeutet dabei, dass sich in den Kanälen ein freier Wasserspiegel ausbildet, also weder Überdruck noch Unterdruck herrschen. Wenn eine Entwässerung im Freispiegelverfahren nicht möglich ist, müssen im allgemeinen Pumpen oder Hebeanlagen angeordnet werden, um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstücks sicherstellen zu können.

Die Gemeinde Geroldshausen ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Wittigbach angeschlossen.

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem. Die bestehende Kläranlage ist für 8.500 EW ausgelegt.

Angebunden an die Kläranlage sind derzeit ca. 5.500 EW.

Für das Neubaugebiet können bei ca. 28 zusätzlichen Parzellen ca. 110 EWG mit einem Abwasseranfall von 13 m<sup>3</sup>/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Somit ergibt sich nach Erschließung des Baugebiets folgender zusätzlicher Spitzenzufluss zur Kläranlage:

$$13 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 1,63 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,45 \text{ l/s}$$

Diese zusätzliche Zulaufmenge kann konfliktfrei von der bestehenden Kläranlage aufgenommen werden.

Da das Baugebiet im Trennsystem erschlossen wird, sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

Das **Regenwasser** wird in einem eigenen System geführt und am südwestlichen Rand des Erschließungsgebietes, dem topographischen Tiefpunkt des Plangebiets, einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeführt und dort bewirtschaftet.

In diesem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser zwischen gespeichert und gedrosselt in den bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Würzburger Straße eingeleitet. Dieser leitet in seinem weiteren Verlauf in den Klingenbach ein

Aufgrund der Ergebnisse erster orientierenden Baugrundkundungen ist eine dauerhafte Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit der in situ anstehenden Böden nicht möglich.

Die abschließende Wahl des Systems zur Regenwasserpufferung (Rückhaltung, ggf. mit Verdunstung und/oder Versickerung) sowie die Ausführung werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg und nach Vorlage des abschließenden Bodengutachtens festgelegt.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird durch den Gemeinde Geroldshausen begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

Der Antrag für das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter wurde bei den Fachbehörden beantragt.

## 9.3 Wasserversorgung

Die Ortslage Moos ist an das Versorgungsnetz des Fernwasserversorgung Franken (FWF) angeschlossen, die die Wasserversorgung sicherstellt.

Das Baugebiet wird mittels Ringleitungen an das bestehende Leitungsnetz angebunden.

Grundsätzlich stellt der Versorger, die Fernwasserversorgung Franken, die erforderliche Trink- und Löschwassermenge im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Verfügung.

Das Baugebiet wird als Ringleitung an die bestehende Versorgung angeschlossen. Alle abschließenden Festlegungen zu Material und Ausstattung werden im Rahmen der Erschließung nach Rücksprache getroffen.

Alle Grundstücke erhalten Hausanschlüsse in der Dimension DN 32.

Die Erschließungsplanung muss nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften erfolgen.

*Für den Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 wird aufgrund der Nutzungsart als Wohngebiet eine lockere Bebauung und einer Begrenzung auf drei Vollgeschosse vorausgesetzt. Somit ist von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Dementsprechend wird ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.*

*Auf Basis von Untersuchung am bestehenden Wasserleitungsnetz in der „Frühlingstraße“ wurde ein Ruhedruck von 4,4 bar nachgewiesen. Im Löschwasserentnahmefall muss der Betriebsdruck mindestens 1,5 bar im Leitungsnetz betragen. Für den Fließdruck von 1,5 bar wurde eine Löschwasserentnahmemenge von 65 m<sup>3</sup>/h nachgewiesen.*

$$Q_{\text{Lösch}} = 65 \text{ m}^3/\text{h} = 18 \text{ l/s}$$

Die verfügbare Löschwassermenge am Hydranten beträgt somit mehr als 13,3 l/s, so dass der erforderliche reduzierte Löschwasserbedarf für aufgelockerte Bebauung mit 48 m<sup>3</sup>/h sichergestellt ist.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

## 9.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## 9.5 Fernmeldeanlagen

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.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In den geplanten Straßenverkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen

Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## **9.6 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt. Grundstücke an Stichstraßen werden nicht angefahren. Die Abfallbehälter sind an der Ringstraße zur Entleerung bereitzustellen.

## **9.7 Geothermie (Erdwärme)**

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich, muss jedoch beantragt werden.

## **9.8 Gasversorgung**

Eine Gasversorgung für den Ortsteil Moos besteht nicht.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 11. Immissionen

### 11.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Geroldshausen ist sich bewusst, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete ein Heranrücken von bebauten Flächen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Betriebe nicht vermieden werden kann. Insbesondere in der Ortslage Moos sind Erweiterungen ohne Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht möglich.

Auf dem nordöstlich des Geltungsbereichs vorhandenen Aussiedlerhof wird keine Landwirtschaft mehr betrieben. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung müsste nach Aussage des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten baurechtlich neu beantragt werden. Ein entsprechender Antrag liegt der Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Auch eine theoretische Wiederbelebung des bestehenden Stalles mit den ursprünglich genehmigten drei Zuchtsauen bzw. anderen vergleichbaren Tierarten führt nach Einschätzung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten nicht zu einer Beeinträchtigung des geplanten Wohngebiets.

Dennoch wird auf den Feldern angrenzend an den Geltungsbereich auch zukünftig Landwirtschaft betrieben. Von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können daher Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch in Ausnahme zu unüblichen Zeiten auftreten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich imkerlich genutzte Grundstücke mit Gewerbecharakter. Daher ist mit einem erhöhten Aufkommen an Bienen und den daraus resultierenden Immissionen (Bienenflug, Bienenkot, etc.) zu rechnen. Dies ist ortsüblich und hinzunehmen.

Eines der Grundstücke mit imkerlicher Nutzung grenzt an der südwestlichen Seite direkt an den Geltungsbereich. Um zukünftige Konflikte zu vermeiden wurde auf dem im Geltungsbereich liegenden angrenzenden Grundstück, eine private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

## 11.2 Verkehrslärm

Für die am Plangebiet angrenzende Staatsstraße 511 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Das Gutachten L0324.007.01.001 vom 14.02.2023 das durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG erstellt wurde liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Aus diesem geht hervor, dass die Anforderungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet bei den an die St 511 angrenzenden Grundstücken sowohl bei Tag als auch bei Nacht überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte für einen Mischgebiet mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden laut Prognose unterschritten. Diese Werte zeigen auf, dass im Plangebiet trotz der Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gesunde Lebensbedingungen gewährleistet werden können.

Die verschiedenen Varianten des aktiven und passiven Lärmschutzes wurden von der Gemeinde abgewogen. Der Gemeinderat Geroldshausen hat sich im Rahmen eines intensiven Meinungsaustauschs gegen die Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen entschieden. Durch die Lage des Geltungsbereichs am östlichen Ortseingang soll durch die optisch deutlich zu erkennende Bebauung der Eindruck der erschlossenen Ortslage hervorgehoben werden. Dies soll neben weiteren Maßnahmen zu einer Geschwindigkeitsdämpfung am Ortseingang führen.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz ergänzt. Die von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffene Fläche ist ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die im Einzelfall erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Auf möglichen Außenwohnbereichen kann im gesamten Plangebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

In den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von > 50 dB(A) nachts sind in Schlafräumen Lüftungseinrichtungen einzubauen, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es wird

empfohlen, diese bereits bei Verkehrslärmimmissionen von > 45 dB(A) nachts vorzusehen.

Weitere Angaben zur Emission die von der Staatsstraße 511 ausgehen sind dem Gutachten zu entnehmen.

## **12. Grünordnerische Festsetzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

## 13. Weitere Hinweise

### 13.1 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

### 13.2 Bauverbotszone

Die Bauverbotszone die gem. BayStrWG Abschnitt 4 Art. 23 an Staatsstraßen mit 20 m Abstand zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 511 anzutragen ist, wurde nach intensiver Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg und dem Landratsamt Würzburg auf 12 m reduziert. Somit ergibt sich eine ausreichend große überbaubare Fläche, um auch auf den nordöstlichen, an der Staatsstraße angrenzenden Grundstücken Wohnbebauung errichten zu können. Parkplätze, Terrassen und Carports dürfen auch innerhalb der Bauverbotszone von 12 m errichtet werden. Garagen sind innerhalb der reduzierten Bauverbotszone nicht zulässig.

Baumpflanzung müssen einen Mindestabstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand aufweisen.

### 13.3 Unterrichtung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

10.10.2024

Gemeinde Geroldshausen, den .....

gez. Ehrhardt

.....  
Gunther Ehrhardt, 1. Bürgermeister

# ANLAGE 1

## Liste der Träger öffentlicher Belange

|    |   |
|----|---|
| 1  | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung                           |
| 2  | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und                                       |
| 3  | Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken                                  |
| 4  | Bayerischer Bauernverband   |
| 5  | Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.               |
| 6  | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege                                     |
| 7  | BUND Naturschutz in Bayern e.V.   |
| 8  | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr |
| 9  | Deutsche Bahn AG  |
| 10 | Deutsche Bahn AG  |
| 11 | DFS Deutsche Flugsicherung GmbH   |
| 12 | Ericsson Service GmbH (mit Telekom Richtfunk)                               |
| 13 | Fernwasserversorgung Franken  |
| 14 | Flugplatz Giebelstadt GmbH  |
| 15 | Gemeinde Kirchheim  |
| 16 | Gemeinde Kleinrinderfeld  |
| 17 | Handwerkskammer für Unterfranken  |
| 18 | Industrie- und Handelskammer  |
| 19 | Immobilien Freistaat Bayern   |
| 20 | Kreisheimatpfleger  |
| 21 | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.                                   |
| 22 | Landesjagdverband Bayern e.V.   |
| 23 | Landratsamt Würzburg  |
| 24 | Landratsamt Würzburg - Kreisbrandrat  |
| 25 | Mainfranken Netze GmbH  |
| 26 | Markt Giebelstadt   |
| 27 | Markt Reichenberg   |
| 28 | Regierung von Mittelfranken   |
| 29 | Regierung von Oberfranken   |
| 30 | Regierung von Unterfranken  |
| 31 | Regionaler Planungsverband Würzburg (2)                                     |
| 32 | Staatliches Bauamt Würzburg   |
| 33 | team orange Abfallwirtschaftsbetrieb  |
| 34 | Telefónica Germany GmbH & Co. OHG   |
| 35 | Telekom Deutschland GmbH  |
| 36 | TenneT TSO GmbH   |
| 37 | TransnetBW  |
| 38 | Vodafone GmbH   |
| 39 | Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg  |
| 40 | Zweckverband Abwasserbeseitigung Wittigbach                                 |