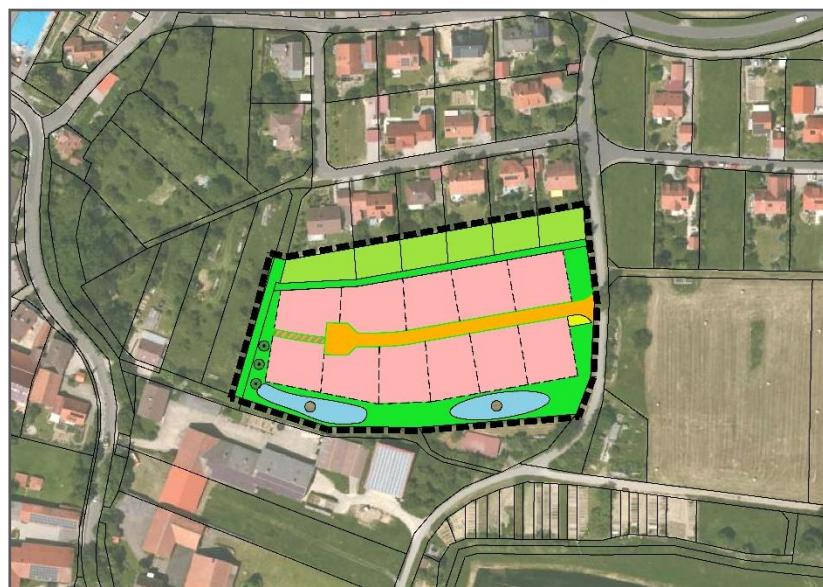




Gemeinde Martinsheim
Landkreis Kitzingen

OT Gnötzheim Bebauungsplan “Am Berg“



B e g r ü n d u n g

aufgestellt:
03.06.2020
Geändert:
10.06.2021

Entwurfsverfasser:

Inhalt

1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3 Beschreibung des Plangebietes	4
4 Geplante bauliche Nutzung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5 Örtliche Bauvorschriften	5
6 Erschließung	5
6.1 Verkehrsführung	5
6.2 Wasserversorgung	6
6.3 Entwässerung	6
6.4 Energieversorgung, Telekommunikation	6
6.5 Abfallentsorgung	6
6.6 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	7
7 Umweltschutz	7
8 Denkmalschutz	8
9 Flächenbilanz	8
10 Altlasten	8
11 Verfahrensablauf	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Ortsteil Gnötzheim auf einer angemessenen Fläche, eine für die Größe des Ortes verträgliche Anzahl von 11 Baugrundstücken, für Wohnbebauung auszuweisen.

Der Großteil der vorhandenen Grundstücke im nördlich angrenzenden Baugebiet „Bullenheimer Buck“ ist bereits bebaut. Derzeit sind hier lediglich noch 4 Grundstücke unbebaut. Diese Bauplätze befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen auf dem freien Markt nicht mehr zur Verfügung.

Ebenso verhält es sich im nord-östlich angrenzenden Baugebiet „Bullenheimer Buck II“, wo ebenfalls 4 unbebaute Grundstücke vorhanden sind, welche sich gleichermaßen in Privatbesitz befinden.

Im bereits erschlossenen und bebauten Ortsbereich von Gnötzheim stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Auch befinden sich im Altortbereich nur wenige Leerstände.

Die Gemeinde Martinsheim führt ein Leerstandskataster. Dieses wird laufend aktuell gehalten. Zudem erfolgt eine regelmäßige Ansprache der Eigentümer der Leerstände um den Verkaufswillen und somit die Wiedernutzbarmachung der Gebäude bzw. Grundstücke zu unterstützen.

Derzeit sind jedoch keine Eigentümer zu einer Veräußerung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern bzw. von unbebauten Grundstücken bereit.

Es gingen bereits Anfragen bei der Gemeindeverwaltung nach Bauflächen ein. Da jedoch keine unbebauten Grundstücke zur Deckung dieses Bedarfs auf dem Markt vorhanden sind, ist eine Bereitstellung weiterer Bauflächen erforderlich, um einer Abwanderung von Kindern Gnötzheimer Familien vorzubeugen.

Die Gemeinde hat die notwendigen Flächen für die Baugebietsausweisung bereits im Vorfeld bereits erworben und wird die Grundstücke nach der Erschließung mit einem Baugebot veräußern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an den westlichen Ortsrand von Gnötzheim an. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt. Vielmehr handelt es sich hier um einen Lückenschluss zwischen den bereits bebauten MD-Gebieten im Norden und Süden und bildet somit die logische und stimmige Fortführung der gewachsenen Ortsbebauung.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Martinsheim hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 beschlossen den Bebauungsplan „Am Berg“ aufzustellen.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner zuletzt am 27.03.2020 geänderten Fassung durchgeführt.

Gemäß Beschluss soll das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden.

Ein Bebauungsplan liegt für den beplanten Bereich noch nicht vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Martinsheim/ OT Gnötzheim ist die überplante Fläche im nördlichen Bereich als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Für den wesentlichen Bereich liegt eine Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung als WA-Gebiet. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Gemäß §13 Abs. 3 des BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nordöstlich an den Ortskern von Gnötzheim, welcher im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist. Im Norden und Nord-Osten schließen sich unmittelbar die Dorfgebiete „Bullenheimer Buck“ und „Bullenheimer Buck II“ an.

Die beplante Fläche ist die logische Fortführung der bestehenden Ortsbebauung und stellt einen Lückenschluss zwischen der südlich angrenzenden Bebauung und dem nördlich anschließenden Baugebiet „Bullenheimer Buck“ dar. Hierdurch wird der momentan eher „ausgefranste“ östliche Ortsrand zusätzlich etwas abgerundet.

Zudem wäre eine spätere Erschließung weiterer Flächen in östlicher Richtung hierdurch begünstigt.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Gnötzheim mit den Flur-Nummern 103 und 104 komplett, sowie einen Teilbereich des Flurstücks 105 und die südlichen Bereiche der Grundstücke 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5 und 104/6.

Das Grundstück 103 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Der Weg mit der Flurnummer 104 dient zur Erschließung und Bearbeitung der landwirtschaftlichen Fläche. Der Grünweg FlurNr. 105 wird nur fußläufig genutzt.

Die nördlichen Bereiche der Grundstücke 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5 und 104/6 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bullenheimer Buck“. Die Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes verläuft jedoch mitten durch die Grundstücke, sodass die nördlichen Bereiche bisher nicht von einem Bebauungsplan überplant waren. Daher werden diese Bereiche in den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Am Berg“ als private Grünflächen mit einbezogen.

Die Wege der Flurnummern 104 und 105 sind als öffentliche Wege gewidmet. Die übrigen Grundstücke innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz.

An den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes grenzen im Süden und Norden bestehende Siedlungsflächen an. Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich schließen sich Grünflächen an.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,38 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt.

- im Norden durch die nördlichen Bereiche der Grundstücke 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5 und 104/6
- im Osten durch die Straße 699
- im Süden durch das Grundstück 98 und den Weg 97 und 97/1
- im Westen durch das Grundstück 106

Das Plangebiet liegt bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 288 müNN und weist eine Neigung von i. M. 9 % in Nord-Süd-Richtung auf.

4 Geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,45 sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Maximal werden zwei Vollgeschosse zugelassen mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Durch die festgesetzten Baugrenzen sind die überbaubaren Flächen hinreichend begrenzt.

5 Örtliche Bauvorschriften

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

6 Erschließung

6.1 Verkehrsführung

Die Anbindung des Wohngebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die bereits vorhandene Straße mit Flur-Nr. 699.

Ausgehend von dieser Straße wird eine neue Erschließungsstraße in westlicher Richtung in das neue Baugebiet geführt. Die öffentliche Verkehrsfläche hat eine Breite von 6,50 m und endet nach ca. 130 m in einem Wendehammer mit einem Wendekreis-durchmesser von 15m.

Vom Wendehammer ausgehend, wird ein Fußweg bis zur öffentlichen Grünfläche am westlichen Baugebietrand weitergeführt. Dieser dient zum einen der fußläufigen Erschließung des Baugebietes. Zum anderen können in dieser öffentlichen Fläche die notwendigen Erschließungsleitungen für das Baugebiet verlegt werden.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Ortsbereiches wird durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF) sichergestellt.

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann ausgehend von der vorhandenen Wasserleitung über die öffentlichen Wege FluNr. 97 und 105 von Süd-Westen aus erfolgen.

Es ist der Ausbau einer Stichleitung geplant, welche an die bestehende Wasserleitung angeschlossen wird. Denkbar wäre auch der Ringschluss mit Anschluss an die bestehenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bullenheimer Buck“ im Norden. Die Dimensionierung der Hauptleitung wird im Zuge der tiefbautechnischen Erschließungsplanung festgelegt.

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

6.3 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung der auf den Grundstücken anfallenden Wässer soll im Trennsystem erfolgen. Hierfür wird auf öffentlichem Grund jeweils ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal hergestellt. Die beiden Kanalleitungen werden in südlicher Richtung im Bereich der öffentlichen Grünfläche geführt.

Der Schmutzwasserkanal wird bis zum Weg FlurNr. 97 geführt und verläuft dann unter diesem weiter in westlicher Richtung, wo er an den bestehenden Mischwasserkanal in der Kreisstraße KT 21 angeschlossen wird.

Der Regenwasserkanal wird in eine neu anzulegende Regenrückhalteanlage innerhalb der südlichen Grünfläche eingeleitet. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt dem westlich verlaufenden Ippesheimer Seegraben zugeführt.

Die schadlose Ableitung des Wassers wird in einem separaten Verfahren nachgewiesen und die wasserrechtliche Genehmigung hierfür wird beim Landratsamt Kitzingen beantragt.

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.

Die Versorgungsträger werden bei der tiefbautechnischen Erschließungsplanung beteiligt.

6.5 Abfallentsorgung

Der Wendehammer mit 15m Wendekreisdurchmesser ist zum Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges nur bedingt geeignet, soweit dieser von parkenden Fahrzeugen und sonstigen Hindernissen freigehalten wird. Sollten vom Entsorgungsunternehmen größere Müllfahrzeuge zur Abfallentsorgung eingesetzt werden, ist es möglich die Mülltonnen an einer zentralen Stelle (Einmündungsbereich Straße FlurNr. 699/ neue Erschließungsstraße) zur Abholung bereitzustellen. Hier wird eine entsprechende Sammelstelle angeordnet.

6.6 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Zur Abschätzung der Immissionsbelastung im Geltungsbereich wurden die Auswirkungen der Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf FlurNr. 96 untersucht und berechnet (Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, mit Datum vom 10.06.2021, siehe Anlage).

Die Berechnung zeigt, dass mit den getroffenen Annahmen die WA-OW der DIN 18005-1 bzw. WA-IRW der TA Lärm im Tagzeitraum im gesamten Plangebiet sowohl für den regulären Betrieb als auch während der Erntezeit eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum ist im südwestlichen Bereich des Plangebiets auf den Baufeldern Nr. 6 und Nr. 7 gemäß Bebauungsplan mit Überschreitungen des WA-OW um bis zu 3 dB während des regulären Anlagenbetriebs zu rechnen.

Während der Erntezeit werden die WA-OW nachts deutlich um bis zu 12 dB überschritten. Die zulässigen Immissionswerte für seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm werden während der Erntezeit, die gemäß Betreiberangaben an weniger als 10 Nächten pro Jahr stattfindet, jedoch eingehalten.

Somit sind im Rahmen der Ernte im Sinne der TA Lärm keine Konflikte zu erwarten.

Spitzenpegelereignisse sind im Tagzeitraum unkritisch. Im Nachtzeitraum kommt es im südwestlichen Bereich (auf den Baufeldern Nr. 6 und Nr. 7 gemäß Bebauungsplan) zu Überschreitungen auf Höhe des EG sowie auf Höhe des OG.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist somit mit Lärmkonflikten auf Grund von Anlagenlärm zu rechnen.

Es sind daher zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Innern von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen bauliche Maßnahmen auf der Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm (z. B. durch Raumsituierung) vorzunehmen. Das bedeutet, dass im betreffenden Bereich (Baufelder Nr. 6 und 7) schutzbedürftige Räume zur Nachtzeit (Kinderzimmer, Schlafzimmer) auf der der landwirtschaftlichen Hofstelle abgewandten Seite (Grundstück 6 Nord- und Westseite, Grundstück 7 Nord- und Ostseite) angeordnet werden müssen und diese Räume keine offenen Fenster in Fassaden, die der landwirtschaftlichen Hofstelle zugewandt sind, erhalten dürfen.

Mit den Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Raumsituierung, nicht zu öffnende Fenster, Nachweis Einhaltung der Bauvorschriften gem. DIN 4109) kann die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

7 Umweltschutz

Gemäß Beschluss soll das Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden.

Gemäß §13 Abs. 3 des BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt oder dienen als private Grünflächen. Die Flächen, welche am westlichen Baugebietsrand an das kartierte Biotop angrenzen, werden auch in Zukunft lediglich als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und bleiben somit unversiegelt.

8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keinerlei Denkmäler kartiert. Bei Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf dem Plan unter Punkt IIb (Hinweise durch Text) Nr. 4.

9 Flächenbilanz

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

Bruttobaufläche abzüglich	ca. 1,38 ha	≈	100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha	≈	7,9 %
Grünflächen			
(öffentlich+privat)	ca. 0,57 ha	≈	41,3 %
Nettobaualand	ca. 0,70 ha	≈	50,8 %

10 Altlasten

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

11 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Martinsheim/ OT Gnötzheim hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 beschlossen den Bebauungsplan „Am Berg“ als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (in der Fassung vom 23.09.2019) mit Begründung (in der Fassung vom 03.06.2020) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung vom 17.05.2021.

Ausgefertigt:

Martinsheim, 13.12.2021
GEMEINDE MARTINSHEIM

Rainer Ott
1. Bürgermeister