



# MARKT WILLANZHEIM

(Landkreis Kitzingen)

## Begründung zum Bebauungsplan “Sommerried II“ im OT Hüttenheim i.Bay.

mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

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

Würzburg, den 26. Oktober 2020  
geändert: 08. Februar 2021



(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

**Simon Mayer**  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Würzburger Straße 53  
97250 Erlabrunn

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Bedarfsnachweis</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>15</b>
<b>4.1</b>	<b>Landesplanerische Ziele</b>	<b>16</b>
<b>4.2</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>20</b>
<b>7.1</b>	<b>Straßen und Wege</b>	<b>20</b>
<b>7.2</b>	<b>Kanalisation</b>	<b>20</b>
<b>7.3</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>22</b>
<b>7.4</b>	<b>Stromversorgung und Straßenbeleuchtung</b>	<b>22</b>
<b>7.5</b>	<b>Gasversorgung</b>	<b>23</b>
<b>7.6</b>	<b>Fernmeldeanlagen</b>	<b>23</b>
<b>7.7</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>25</b>
<b>8.1</b>	<b>Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO</b>	<b>25</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO</b>	<b>27</b>
<b>9.1</b>	<b>Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude</b>	<b>27</b>
<b>9.2</b>	<b>Fassaden</b>	<b>27</b>
<b>9.3</b>	<b>Überbaubare Fläche</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>29</b>
<b>11.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>29</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>32</b>

**Anlage: Liste der Träger öffentlicher Belange**

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Markt Willanzheim hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sommerried II“ im OT Hüttenheim gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss vom 22.10.2018 wurde am 16.11.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht, im Gemeindeteil Hüttenheim Erweiterungsflächen für örtliche Betriebe und in Teilbereichen auch Bauland anbieten zu können. Entsprechende Flächen für Gewerbetreibende sind aufgrund der aktuellen Struktur und Grundstücksbeschaffenheit nicht vorhanden. Auch Wohnbauflächen stehen im gesamten Gemeindegebiet dem freien Markt nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Ausweisung des Mischgebietes „Sommerried II“ schließt an das bestehende Dorfgebiet „Sommerried“ an und rundet das Ortsbild ab.

Das Baugebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Bau- und Gewerbeflächen im OT Hüttenheim dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung im Ortskern beeinträchtigt wird.

Da sich die Fläche im Besitz des Marktes Willanzheim befindet, ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht, die Bauplätze werden bedarfsgerecht erschlossen. Lediglich die bereits bebauten Grundstücke sowie die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Eine Erschließung des Gebiets kann auch sukzessive und bedarfsgerecht erfolgen.

Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,74 ha und ist als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO 2017 festgesetzt.

Da sich am Ortsrand bereits einzelne Anwesen entwickelt haben, die derzeit außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen, jedoch an den bestehenden Bebauungsplan „Sommerried“ angrenzen, wurden diese im Hinblick auf eine harmonische und städtebaulich geordnete Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Weiterhin besteht im Bereich der bereits vorhandenen Schreinerei Erweiterungsbedarf, der ebenfalls durch die Integration in den Bebauungsplan „Sommerried II“ geordnet werden soll.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes MI „Sommerried II“ liegt nahe der Staatsstraße St 2418.

Im Westen und Süden grenzen bestehende Dorfgebiete, im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Hüttenheim i.Bay.:

Flurstücke	Flurstück teilweise
2095, 2097, 2098, 366/1, 371/1, 375, 378, 378/1, 378/2, 379, 379/1, 379/2, 380, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359	3353, 376

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 284,00 m ü. NN im Norden bis zu ca. 275,00 m ü. NN im Süden.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Hüttenheim liegt im südöstlichen Bereich des Mittelzentrums Kitzingen, südlich des Verdichtungsraumes Würzburg. Die Entfernung nach Kitzingen beträgt ca. 15 km, nach Würzburg – dem Regierungssitz und wirtschaftlich-kulturellen Zentrum Unterfrankens - ca. 30 km.

Die Anbindungen an die überregionalen Verkehrs- und Entwicklungsachsen, d. h. die Bundesautobahnen BAB 3 Nürnberg – Würzburg und BAB 7 Ulm – Kassel, betragen:

ca. 20 km zur A3, Anschlussstelle Biebelried

ca. 10 km zur A7, Anschlussstelle Marktbreit bzw.

ca. 16 km zur A7, Anschlussstelle Biebelried

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 (Nürnberg - Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Auslöser für die Bauleitplanung sind konkrete Nachfragen ortsansässiger Unternehmen nach Erweiterungsflächen. Auch das rege Interesse an Erweiterungsflächen und Bauplätzen aufgrund der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zeigt, dass der Bedarf an Flächen für ortsansässige Unternehmen und 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 im OT Hüttenheim erforderlich.

Der Markt Willanzheim als typische Pendlergemeinde weist ein deutliches Arbeitsplatzdefizit aus. (vgl. Statistik kommunal 2018, Markt Willanzheim 09 675 179, Bayerisches Landesamt für Statistik). Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde stets bestrebt, Arbeitsplätze auch innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen und das Abwandern von bestehenden Betrieben zu vermeiden.

Mit der Entwicklung soll daher die Möglichkeit für gewerbliche Erweiterungen und Ansiedlungen aber auch die Attraktivität des Wohnstandortes der Gemeinde Willanzheim gesichert und gestärkt werden.

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

Hierbei werden die in Randbereichen bereits vorhandenen, jedoch nicht in einem Bebauungsplan gefassten Grundstücke in den Geltungsbereich integriert um für den gesamten Planungsbereich eine einheitliche und harmonische Entwicklung gewährleisten zu können.

### 3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Willanzheim (2008 – 2017) gemäß „Statistik kommunal 2018“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 31. Januar 2019).

2008	1.589 Einwohner
2009	1.602 Einwohner
2010	1.593 Einwohner
2011	1.601 Einwohner
2012	1.590 Einwohner
2013	1.570 Einwohner
2014	1.578 Einwohner
2015	1.598 Einwohner
2016	1.613 Einwohner (inkl. Asylbewerber)
2017	1.613 Einwohner (inkl. Asylbewerber)
2018	1.613 Einwohner (inkl. Asylbewerber, Angabe Gemeindeverwaltung)
2019	1.597 Einwohner (Angabe Gemeindeverwaltung)

Die Statistik zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen von 2008 bis 2017 nach einem kurzen Rückgang stabilisiert haben.

Die vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde seit dem Jahr 2014 deutlich korrigiert.

Nach der amtlichen Statistik stieg die Einwohnerzahl von 1.570 (2013) auf 1.597 (2019). Sie liegt damit höher als die im Demographie-Spiegel für Bayern (Stand Mai 2011) für das Jahr 2018 vorausgesagten Varianten. Diese gingen für die Variante verminderter Zuzug von 1.580 Einwohnern bzw. für die natürliche Vorausberechnung von 1.570 Einwohner aus.

In der Stellungnahme der Regierung wird der Demographie-Spiegel bis 2031 zitiert. Hier ist zunächst ein Ansatz von 1.480 Einwohner für das Jahr 2031 aufgeführt, allerdings müssen die zugehörigen Hinweise Berücksichtigung finden, dass hier von Modellrechnungen gesprochen wird, die bestimmte Annahmen in die Zukunft fortschreiben.

Der Landkreis Kitzingen hat für alle Gemeinden eine kleinräumige Bevölkerungsprojektion mit der Datengrundlage 31.12.2019 der MODUS – Wirtschafts- und Sozialforschung GmbH vorlegt. Die dortigen Varianten kommen für das Jahr 2031

je nach Berechnungsparametern zu Einwohnerzahlen in unterschiedlichen Varianten von 1.583 (ungünstig Entwicklung) bzw. 1.628 (derzeitige Entwicklung) und 1.674 Einwohnern (günstige Entwicklung).

Auch für den Landkreis Kitzingen wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth Dezember 2020).

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 Kitzingen:	2,4

Somit ergibt sich ein Wohnraumbedarf für das Gebiet des Markt Willanzheim – anhängig von der angesetzten Variante gemäß der Untersuchung von MODUS – für bis zu 77 neue Mitbürger. Bei einer Haushaltsgröße von 2,4 werden somit ca. 32 neue Wohneinheiten benötigt.

Neben dem reinen Bedarf an Wohnbauland ergibt sich auch der Bedarf nach Flächen für gewerbliche Betriebe und landwirtschaftliche Betriebe, u.a. im Bereich des Weinbaus. Auch hierzu liegen dem Markt Willanzheim verschiedene Anfragen von ortsansässigen und ortsfremden Betrieben vor. So möchte sich insbesondere die bestehende Schreinerei erweitern.

Dieser Nachfrage versucht der Markt Willanzheim durch die Ausweisung eines Mischgebiets in der Ortslage Hüttenheim Rechnung zu tragen.

Es sollen 13 neue Baurechte für Wohn- und Gewerbenutzung geschaffen. Dies ist für den Ortsteil Hüttenheim angemessen und zukunftsweisend. Die letzte Ausweisung eines Baugebietes erfolgte in Hüttenheim 2004.



Zum 26.10.2020 waren im OT Hüttenheim insgesamt 5 freie Bauplätze verfügbar, davon 4 in Privatbesitz. Diese sind mit Nebengebäuden bebaut oder anderweitig genutzt.

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 ortsverbundene Bauwerber und Gewerbetreibende gemeldet.

Der Ortsteil Hüttenheim befindet sich, wie der gesamte Markt Willanzheim, raumordnerisch im „Allgemeinen Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. Hier soll insbesondere die Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Die Lage im Weinparadies Franken mit seiner gastronomischen und touristischen Infrastruktur zeichnet den Weinort Hüttenheim besonders aus.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) soll der ländliche Bereich der Region weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Die Neuansiedlung von entsprechenden MI-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil 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 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Fehlende Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sind jedoch ein Grund dafür, dass Betriebe abwandern und sich in großen und zentral gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten ansiedeln. Dies führt in Folge zur Abwanderung junger Menschen und den damit einhergehenden demografischen Konflikten.

Dem Verlust von Betrieben im Ortsteil Hüttenheim und im gesamten Gemeindegebiet möchte der Markt Willanzheim mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebiets entgegenwirken.

Das Erfordernis eines Leerstands- und Flächenmanagements hat der Markt Willanzheim als Mitglied der Interkommunale Allianz Südöstlicher Landkreis Kitzingen bereits erkannt. Dies wurde auch im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (2015) beschrieben.

Als wesentliche Ziele wird sowohl die Ermittlung und Bewertung von Leerstands- und Flächenpotenzialen (z. B. unbebaute Baugrundstücke, Baulücken, Leerstand in Siedlungsgebieten und Ortskernen) als auch die Wiederbelebung von Leerstand erkannt. Das ILEK erkennt aber auch den Handlungsbedarf, der u. a. durch die Abnahme der Zahl von Kindern und Jugendlichen sowie die Abnahme der Zahl junger, erwachsener Menschen durch selektive Abwanderung sowie eine Zunahme der Zahl von Senioren entsteht. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auch die Schaffung von Wohnraum für junge Menschen und die Ausweisung von Bauplätzen für junge Familien empfohlen. Hierbei darf die Innenentwicklung selbstverständlich nicht vernachlässigt werden.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden vom Markt Willanzheim Untersuchungen in den Ortsteilen durchgeführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Hüttenheim aktuell lediglich 5 Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich der Markt Willanzheim mit großem Engagement verschrieben. Dieses wird auch noch einmal in der in der Anlage beigefügten Stellungnahme der ILE Südost 7/22 dokumentiert. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Marktgemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen schriftlich und auch wiederholt persönlich nach Verkaufsinteresse befragt.

Es gelang dadurch erfreulicherweise auch, dass ein privater Bauplatz verkauft werden konnte. Dieser Erfolg steht allerdings in keinem Verhältnis zur Nachfrage.

Leerstehende Häuser im Altortbereich, die zu einem angemessenen Preis angeboten werden, werden innerhalb kürzester Zeit an Privatpersonen verkauft. Die bestehenden Leerstände sind darauf zurückzuführen, dass bei einem veranschlagten, nicht marktgerechten Kaufpreis keine Kaufinteressenten vorhanden sind, oder kein Verkaufswille des Eigentümers besteht. Oft sind die Gebäude nicht mehr bewohnbar.

Alle Leerstände wurden mehrfach angefragt und stehen derzeit nicht zum Verkauf. Zudem wurden Anstrengungen unternommen, um möglicherweise in Altortnähe Bauland akquirieren zu können.

- Es wurde bereits im November 2018 eine spezielle Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB erlassen, um den Grundstücksverkehr von ca. 70 Parzellen zu steuern, die entweder überplant sind oder für die gemeindliche Absichten vorliegen.

Dadurch konnten landwirtschaftliche Grundstücke, die an die Wohnbebauung anschließen, erworben werden. Im Innenort fand noch kein gemeindlicher Kauf statt, bei dem sich Wohnbebauung realisieren lässt.

- Aufstellungsbeschlüsse zu Bebauungsplänen mit Veränderungssperre über zwei leerstehende Hofstellen im Ortsteil Willanzheim, die zum Verkauf stehen, wurden diese Planungsinstrumente zusätzlich zum Vorkaufsrecht gelegt. Die Verkaufsverhandlungen sind einmal zurückgestellt, einmal andauernd.

Pauschale Aussagen zur Anzahl der Leerstände geben daher nur ein unzureichendes Bild der umfangreichen Bemühungen der Gemeinde wieder.

Von Seiten des Gesetzgebers steht der Kommune allerdings nur ein eingeschränktes Instrumentenportfolio zur Verfügung, um rechtlich agieren zu können.

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vom 07.02.2018 wurde unter Zeile 5123 ff vereinbart, durch Einführung einer Grundsteuer C für Gemeinden die Möglichkeiten zur Verfügbarmachung von Grundstücken für die Wohnnutzung zu verbessern. Im Regierungsentwurf für ein Bayerisches Grundsteuergesetz, Stand 06.12.2020, ist jedoch keine Ermächtigung für eine Grundsteuer C vorhanden.

Im ILEK ist die selektive Abwanderung jüngerer Menschen als Schwäche formuliert. Dem 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 Gewerbetreibende und Bauwillige zur Verfügung gestellt werden können, um ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen.

Positive Erfahrungen aus anderen Gemeinden der Kommunalen Allianz haben gezeigt, dass eine hohe Nachfrage auch in den kleinen Ortsteilen besteht und entsprechende Parzellen kurzfristig veräußert werden können.

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

Der Markt Willanzheim stärkt kontinuierlich seine Infrastruktur. Die Grundschule im Ortsteil Willanzheim ist generalsaniert, erweitert und technisch auf dem allerneuesten Stand. In Hüttenheim steht der Neubau des Kindergartens mit Dorfgemeinschaftshaus vor der Fertigstellung. Im Ortsteil Markt Herrnsheim wird das Dorfgemeinschaftshaus Marktschänke, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet, mit Mitteln aus der Förderinitiative „Innen statt Außen“ barrierefrei umgebaut. Zudem besteht ein reges Vereinsleben, das von der Gemeinde nach Kräften unterstützt wird. Diese Investitionen in die Infrastruktur der Dorfgemeinschaft steigern den Wohnwert der Marktgemeinde und viele junge Familien bleiben vor Ort.

Die erwogene Ortsteilbetrachtung entspricht nicht der Lebenswirklichkeit in den drei Ortsteilen der Marktgemeinde. Bauwerber entscheiden sich sehr bewusst für einen bestimmten Ortsteil, da hier familiäre oder private Verbindungen vorhanden sind. Dadurch gelingt auch die Einbindung von Neubürgern in das sehr aktive Vereinsleben sehr gut. Ein Bauplatzangebot in einer Nachbargemeinde kommt für die meisten Bauwerber nicht in Frage. Die Entscheidung des Bauplatzes wird in Verbindung mit der Ortsstruktur getroffen und kaum durch andere Dinge beeinflusst

Einen alternativer Standort für eine städtebauliche Erweiterung im Ortsteil Hüttenheim stellt ein nördlich der Ortslage gelegenes Areal dar, das im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist. Hier sind allerdings erheblich aufwändigere Erschließungsmaßnahmen nötig.

Zudem ist dieser Standort städtebaulich weniger gut integriert als das Projektareal Sommerried II, da hier bereits bestehende Besiedlung in das Gesamtkonzept eingebunden werden kann.

Die gefundene Lösung verdient auch den Vorrang vor der Erschließung der Wohngebietsflächen am nordöstlichen Ortsrand, da diese aufgrund der erhöhten topografischen Lage fernsichtig auf das Ortsbild wirkt.

Das Areal ist im Westen und Norden bereits durch bestehende Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstiger als im Norden von Hüttenheim. Arbeitsplätze können dezentral erhalten werden:

Die Erschließung kann kleinräumig an die Staatsstraße St 2418 erfolgen.

Für Familien mit Kindern stellt die ruhige Lage auf dem Land einen besonderen Wohnwert dar.

Im Ergebnis bietet das Gebiet Sommerried II, das im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Dorfgebiet dargestellt ist und mit der 4. Änderung im Randbereich erweitert wird, die meisten Vorteile für eine Ausweisung als Mischgebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die im bebaubaren Bereich bereits im kommunalen Eigentum stehen. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrundung unter Einbeziehung bestehender Gebäude und gewerblicher Nutzungen 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 Mischgebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ortsteil nicht vorhanden.

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

Der Markt Willanzheim ist im Besitz der Grundstücke im Plangebiet in Hüttenheim und wird diese direkt vermarkten.

Der Markt Willanzheim beabsichtigt, bei Erwerb eines Grundstücks die Eigentümer zur Bebauung des Grundstücks zu verpflichten. Der Bau soll in einem Zeitraum von drei Jahren ab Rechtskraft des Kaufvertrages fertiggestellt werden. Näheres wird im Kaufvertrag geregelt.

Abschließend ist festzustellen, dass ein begründeter und objektiver Bedarf nach Bauflächen besteht. Einen konkreten und unauflösbaren Konflikt zu dem neuen Ziel der Raumordnung der Vermeidung der Zersiedlung und des Flächensparens nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG neu ist nicht zu erkennen. Es erfolgt keine „Vorratserschließung“ und der gemeindliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ – zur dem sich die Gemeinde Willanzheim mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2018 verpflichtet hat - wird nicht beeinträchtigt.

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.08.2000, genehmigt am 26.01.2001, der derzeit in seiner 3. Änderung vorliegt.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung mit dem geplanten Vorhaben nicht deckt, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert. Dies ist gemäß § 8 Abs. (3) BauGB zulässig.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Sommerried II" in der Fassung vom 26.10.2020. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 16.11.2020 bis zum 18.12.2020 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom 08.02.2021 als Entwurf abgefasst und dem Marktgemeinderat am 08.02.2021 zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans "Sommerried II" in der Fassung vom 08.02.2021 gem. § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 08.03.2021 bis zum 12.04.2021 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Dabei wurde auf den Versand der Unterlagen an die Träger verzichtet, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ihr Einverständnis ohne Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan erteilt hatten.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

## 4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) wird das Gemeindegebiet Willanzheim als „*Allgemeiner Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf*“ eingestuft. Iphofen ist das Unterzentrum, Willanzheim sowie der OT Hüttenheim sind ohne besondere Merkmale ausgewiesen.

Nach Regionalplan Würzburg (2) soll Willanzheim folgende regionalplanerische Funktion erfüllen:

- *Funktionen aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft*
- *Funktionen aus dem Bereich der des Bildungs- und Erziehungswesens und der Kultur*

Durch die Ausweisung des Mischgebiets wird unter anderem die Funktion: „Bildungs- und Erziehungswesen“ gestärkt, da junge Familien am Ort gehalten werden und im besten Fall neue Mitbürger gewonnen werden können. Durch den Erhalt und ggf. die Neuansiedelung von Betrieben werden örtliche Arbeitsplätze und ortsnahe Ausbildungsplätze gesichert.

Weiterhin werden die folgenden Grundsätze für die gesamte Region formuliert:

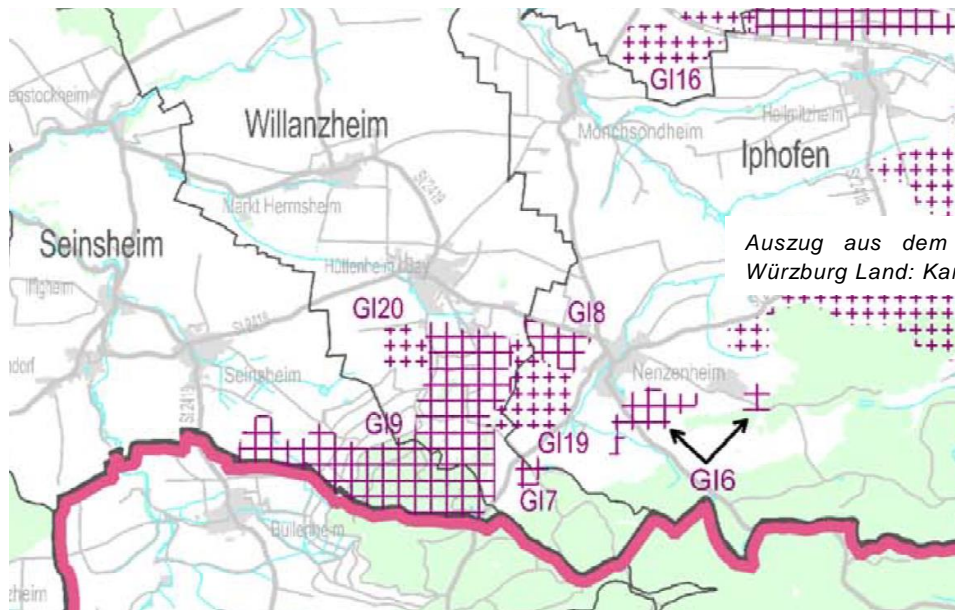
Es ist darauf hinzuwirken, alle Bereiche der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen so weiter zu entwickeln, dass die Region im Wettbewerb vor allem mit benachbarten Räumen als attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und der notwendige Strukturwandel erleichtert wird.

Dabei ist es im besonderen Interesse der Region, die Vorteile ihrer Nähe zu den Europäischen Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Nürnberg dauerhaft zu sichern und zu nutzen, wobei es gleichzeitig gilt, die politische und kulturelle Eigenständigkeit der Region zu bewahren. Der Arbeit der „Region Mainfranken GmbH“ kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Diesen Grundsätzen folgt die Ausweisung des Mischgebiets indem die Möglichkeit zur Entwicklung von Wirtschaft und Dienstleistung geschaffen wird. Durch die Stärkung von Betriebsstandorten auch in kleineren Kommunen und Ortslagen wird hierbei auch die politische und kulturelle Eigenständigkeit der Region bewahrt.



Im Gemeindegebiet Willanzheim sind Vorrang- und Vorbehaltsflächen für den Gipsabbau vorgesehen, die südlich des OT Hüttenheim liegen. Diese überschneiden sich jedoch nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Auszug aus dem Regionalplan 2:  
Würzburg Land: Karte Bodenschätze

## 4.2 Landschaftsplan

Für den Markt Willanzheim wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

## 5. 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 Umweltbericht, 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.

## **6. Fremdleitungen**

Im Plangebiet liegen bereits Trinkwasserleitungen sowie Abwasserleitungen der Marktgemeinde vor. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. bedarfsgerecht anzupassen und zu erweitern.

Weiterhin verläuft eine erdverlegte 20 kV-Freileitung der N-Ergie Netz GmbH im Geltungsbereich Auch diese ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen zu sichern.

Sollten im Verlauf des Verfahrens weitere Leitungen benannt werden, werden diese, falls sie im Planbereich verlaufen, aufgenommen.

Aufgrund der Nutzung des Flurstückes als Ackerfläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Ausführung der Erschließung festgelegt werden.

## **7. Erschließung**

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan MI/MI\* „Sommerried II“ wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren, jedoch erst nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, durchgeführt.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

### **7.1 Straßen und Wege**

Die Anbindung des Plangebietes an die örtliche Infrastruktur erfolgt über drei bestehende Ortsstraßen. Eine unmittelbare Anbindung an die Staatsstraße 2418 ist nicht vorgesehen. Auch private Zufahrten aus den angrenzenden Baufeldern auf die Staatsstraße 2418 sind nicht zulässig.

Im Mischgebiet wird ein Straßenraum von 6,50 m vorgesehen. Die Querschnittaufteilung wird im Rahmen des Bauleitverfahrens jedoch noch nicht festgelegt, sondern erst im Zuge der Erschließungsplanung getroffen.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch wird für die Erschließungsplanung – auch in gestalterischer Hinsicht – ein Spielraum gewährleistet.

### **7.2 Kanalisation**

Der Markt Willanzheim betreibt im Ortsteil Hüttenheim eine eigene Kläranlage, an die das Plangebiet angeschlossen wird.

Vorgesehen ist eine Erschließung im Trennsystem. Die bestehende Kläranlage ist für 700 EW ausgelegt und darf laut wasserrechtlichem Bescheid mit einem maximalen Trockenwetterzulauf von 4.32 l/s beaufschlagt werden.

Entsprechend des aktuellen Nachweises der Mischwasserbehandlungsanlage durch das Büro Dr.-Ing. Steinle, Weyarn von April 2016 liegt die maximale stündliche Schmutzwassermenge im Zulauf derzeit (2016) bei 2,54 l/s.

Angebunden an die Kläranlage sind derzeit ca. 560 EW.

Für das Neubaugebiet können bei ca. 14 zusätzlichen Parzellen ca. 60 EWG mit einem Abwasseranfall von 6 m<sup>3</sup>/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

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

$$6 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 0,75 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,21 \text{ l/s}$$

In Summe ergibt sich hieraus ein Zulauf zur Kläranlage von 2,54 l/s + 0,21 l/s = 2,75 l/s. Dieser unterschreitet den zulässigen Wert von 4,32 l/s deutlich. Auch der prognostizierte Einwohnerwert von 560 EW + 60 EW = 620 EW liegt deutlich unter der Bemessungsgrenze der Kläranlage von 700 EW.

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 südlich des Erschließungsgebietes, dem topographischen Tiefpunkt des Plangebiets, einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeführt und dort bewirtschaftet.

In diesem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter „Neuwiesenbach“, eingeleitet.

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

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

Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren für die Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzubereiten und bei den Fachbehörden zu beantragen.

### **7.3 Wasserversorgung**

Der Markt Willanzheim wird vollständig über die Fernwasserversorgung Franken (FWF) versorgt. Das Plangebiet wird an die Ortsnetzleitung im bestehenden Baugebiet angeschlossen.

Bei der Planung der Wasserleitung für das Baugebiet wird durch die Anordnung von Hydranten der erforderliche Grundschutz zur Löschwassersicherheit berücksichtigt.

Grundsätzlich stellt der Versorger, die Fernwasserversorgung Franken, die erforderliche Trink- und Löschwassermenge im Rahmen ihrer 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 erfolgt nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften.

### **7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung wird im Auftrag des Markt Willanzheim durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen, die N-Ergie, geplant und errichtet.

Zwischen der Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Werden keine Gehwege angeordnet, ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen.

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.

Auf den Gebäuden sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zugelassen.

## **7.5 Gasversorgung**

Eine Gasversorgung ist im OT Hüttenheim nicht vorhanden.

## **7.6 Fernmeldeanlagen**

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 14, PB L Planung, Schürerstr. 9a, 97080 Würzburg.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der 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.

## **7.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Kitzingen geregelt.



## **8. Geplante bauliche Nutzung**

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Wohnbebauung des OT Hüttenheim.

Die Fläche ist derzeit eine Wiesenfläche, die bei Bedarf als Parkfläche für Großveranstaltungen verwendet wird.

Die Bebauung schließt an die bestehende westliche Bauzeile an und rundet das Ortsbild ab. Hierbei werden die teilweise bereits vorhandenen Gebäude und Gewerbebetriebe (Schreinerei, Planungsbüro für Gebäude, ...) in den Bebauungsplan integriert. Somit entsteht eine geordnete Vergrößerung des Ortsteiles.

Durch die Erschließung des Mischgebiets soll die im Ort vorhandene Nachfrage an freien Bauplätzen für Wohn- und Gewerbenutzung gedeckt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,74 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

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

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt.

Die Größe des Baukörpers wird über die zulässige Wand- und Firsthöhe definiert.

Die zulässige Wandhöhe (H) wird aufgrund der Topografie gestaffelt und zwischen 5,0 und maximal 7,0 m beschränkt.

Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt zwischen 8,5 m und 10 m über Bezugspunkt.

Die Lage des Bezugspunkts wird grundstückbezogen im Planteil festgelegt. Die zugehörige Bezugshöhe ergibt sich aus der Oberkante des Gehwegs bzw. der Straße an der Grundstücksgrenze.

## **9. Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO**

### **9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachsteine bzw. -ziegel zugelassen.

Zugelassene Farbtöne sind naturrot – rotbraun sowie grau - anthrazitfarben - schwarz.

Gauben und Zwerchhäuser sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen erlaubt.

Für Photovoltaikanlagen sind Einschränkungen hinsichtlich Ausführung und Material zu berücksichtigen.

### **9.2 Fassaden**

Zugelassen sind Holz- und Natursteinverkleidungen oder Holzhäuser sowie verputzte Gebäude.

Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneel, Keramik oder hochglänzenden Materialien errichtet werden.

Zulässige Farben: gedeckte Farben, keine grellen oder leuchtenden Farben.

### **9.3 Überbaubare Fläche**

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

In dem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich sind bauliche Anlagen weitestgehend unzulässig.

Ausnahme sind notwendige Zufahrten, Terrassen und Gartenhäuschen/-lauben.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.  
Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten, wenn der Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert ist.

Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen nicht durch Einfriedungen oder ähnliches von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

## 10. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	2,740 ha	=	100,00 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,316 ha	=	11,52 %
./. Öffentliche Grünflächen	ca.	0,189 ha	=	6,90 %
./. Private Grünfläche	ca.	0,206 ha	=	7,52 %
./. bereits bebaute Flächen	ca.	0,875 ha	=	31,94 %
./. Baufläche	ca.	1,154 ha	=	42,12 %

## 11. Bodenordnende Maßnahmen

sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 12. Immissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Mischgebiet befindet sich ein Werk der Firma Knauf, in dem unter anderem Untertagebau stattfindet. Weiterhin grenzt die Staatstraße St 2418 an den Geltungsbereich an sowie landwirtschaftliche Nutzung.

Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Untersuchung für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erarbeitet. Das entsprechende Schalltechnische Gutachten Y0805.001.01.001 vom 08.02.2021, erstellt Büro Wölfel, Höchberg wird Bestandteil des Baubauungsplanes und kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Gewerbelärm

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass im geplanten Baugebiet durch die Gewerbelärmimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebs „Bienenhof Keil“, der Schreinerei und des Werks zur Gewinnung, Aufbereitung und Weiterverarbeitung von Kalziumsulfat der Firma Knauf Gips KG die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete tagsüber eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum treten im nördlichen Plangebietsbereich Pegel größer 45 dB(A) auf.

Die Überschreitungen werden vom angesetzten Fahr- und Parkverkehr der Traktoren auf dem Bienenhof Keil verursacht.

Unzulässige Spitzenpegel sind im Tageszeitraum nicht zu erwarten, im Nachtzeitraum kann durch die beschleunigte Abfahrt von Traktoren vom Bienenhof Keil eine Überschreitung um 1 dB nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

In den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Nachtzeitraum durch Anlagenlärm sind bauliche Maßnahmen zur Geräuschabschirmung oder zur Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm am Gebäude vorzusehen.

Der Bereich mit Überschreitung der IRW im Nachtzeitraum ist auf Seite B-4 der schalltechnischen Untersuchungen dargestellt. Im Bebauungsplan wurde für diesen Bereich durch Kennzeichnung und entsprechende Festsetzungen der Schallschutz sichergestellt.

Die angesetzten Nutzungen des Bienenhof Keil geben den aktuellen Betriebszustand mit eher geringen lärmrelevanten Nutzungen wieder. Ein erhöhter Betrieb auf dem landwirtschaftlichen Anwesen vor allem im Nachtzeitraum (Getreidegebläse etc.) kann an der geplanten Bebauung gegebenenfalls zu weiteren Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte führen. Die Emissionen der Schreinerei wurden pauschal angesetzt und decken eine mischgebietsverträgliche Nutzung ohne Nachtbetrieb sicher ab.

Durch das Heranrücken von Bebauung werden die bestehenden Betriebe im Prinzip eingeschränkt und es besteht (vor allem für die Firma Knauf) kein Spielraum für schalltechnisch relevante Erweiterungen.

### Verkehrslärm

Eine überschlägige Prüfung der Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2418 ergab, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden und keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen. Als Grundlage der Abschätzung wurden Zahlen der allgemeinen Verkehrszählung Stand 2015 für den Abschnitt Nenzenheim - Dornheim mit einem DTV Wert von 772 (SV 40) Kfz/24h (Ansatz:  $M_T = 54$  Kfz/h,  $p_T = 5$  %,  $M_N = 6$  Kfz/h,  $P_T = 3$  %) zu Grunde gelegt.

### Landwirtschaftliche Emissionen

Die Emissionen der angrenzenden, bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden im Bauleitverfahren ebenfalls berücksichtigt. Der angrenzende Betrieb ist ein Bienenhof, sodass im Bauleitverfahren die folgenden Festsetzungen aufgenommen werden:

- Im Ortsteil Hüttenheim, insbesondere auch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, von denen Lärm-, Staub und Geruchsemissionen ausgehen können. Dies ist ortsüblich und hinzunehmen.
- Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich insbesondere auch ein imkerlich genutztes Grundstück mit Gewerbscharakter. Daher ist mit einem erhöhten Aufkommen an Bienen und den daraus resultierenden Immissionen (Bienenflug, Bienenkot, etc.) zu rechnen. Auch dies ist ortsüblich und hinzunehmen.

Durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück 2133 ist die Anordnung von bis zu 1.200 Hühnern in Freilandhaltung mit Mobilställen vorgesehen. Die hierdurch zukünftig zu erwartenden Immissionen wurden durch das Büro Wölfel, Höchberg bewertet und im Bauleitverfahren berücksichtigt. Das Büro Wölfel kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass auch bei Annahme der größten zu erwartenden Tieranzahl (1.200 Legehennen in Freilandhaltung zzgl. Stall und Festmistlager) keine lufthygienischen Konflikte im Plangebiet zu erwarten sind.

Bei der Berechnung handelt es sich um eine überschlägige Betrachtung, bei der die Meteorologie eines aus Sicht des Gutachters übertragbaren Standortes verwendet wurde. Auf Grund der konservativen Vorgehensweise (1.200 Tiere) und der relativ geringen prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeit im Plangebiet (max. 5 % der Jahresstunden) ist aus fachlicher Sicht keine detaillierte Untersuchung notwendig.

### **13. Grünordnerische Festsetzungen nach § 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 mit integriertem Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Abschätzung zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

Aufgestellt:

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

Vorhabensträger:

**Markt Willanzheim  
c/o VGem Iphofen  
Marktplatz 28  
97346 Iphofen**