



## Begründung

Bebauungsplan

### **"Wohnen am Weinkrug"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Neuses a. Berg | Stadt Dettelbach

Vorabzug Entwurf  
30. November 2023





**Stadt Dettelbach**  
Landkreis Kitzingen

Luitpold-Baumann-Straße 1  
97337 Dettelbach

Tel.: 09324 / 304-0  
Fax.: 09324 / 304 -117

Mail: [info@dettelbach.de](mailto:info@dettelbach.de)



Bauleitplanung

Haines-Leger Architekten + Stadtplaner BDA

Sylvia Haines,

Dipl.-Ing. (FH) Architektin BDA, M.Sc. Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:

Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Grabenberg 1

97070 Würzburg

Tel.: 0931 | 99 11 42 52

[info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplans .....	4
2.	Städtebauliches Konzept .....	4
3.	Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen .....	5
4.	Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs .....	9
5.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	12
5.1.	Rechtliche Grundlagen .....	12
5.2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	12
5.3.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	13
6.	Bestehendes Planungsrecht .....	15
6.1.	Flächennutzungsplan .....	15
6.2.	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	15
7.	Rahmenbedingungen .....	16
7.1.	Freileitung .....	16
7.2.	Geotechnischer Bericht .....	16
7.3.	Ver- und Entsorgung .....	17
<b>B.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>18</b>
8.	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	18
8.1.	Art der baulichen Nutzung .....	18
8.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	18
8.3.	Bauweise und überbaubare Flächen.....	21
8.4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	21
8.5.	Verkehrsfläche.....	22
8.6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	23
8.7.	Belange der Grundordnung .....	23
8.8.	Artenschutz.....	24
8.9.	Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	25
9.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften .....	25
9.1.	Abstandsflächen .....	25
9.2.	Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung .....	25
9.3.	Erneuerbaren Energien .....	26
9.4.	Geländeveränderung .....	28
9.5.	Einfriedungen .....	29
10.	Flächenbilanz.....	29
<b>C.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>30</b>

## **A. Einleitung**

### **1. Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan 'Wohnen am Weinkrug' soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in Neuses a. Berg im Sinne der Innenentwicklung schaffen, indem eine innerörtliche Brachfläche für eine Wohnnutzung aktiviert wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nachhaltige raumplanerische Entwicklung durch die Verdichtung und Nutzung von innerörtlichen Freiflächen angestrebt. Das betreffende Flurstück Nr. 1174 in Neuses a. Berg liegt zwischen der Bocksbeutelstraße im Süden und den Weinbergen im Norden. Im Osten befindet sich eine Wohnbausiedlung, während im Westen hauptsächlich landwirtschaftliche Gebäude angrenzen. Derzeit handelt es sich um eine Brachfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets von Neuses a. Berg. Damit bietet die Brachfläche ideale Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung.

Das Planungsziel besteht darin, durch die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien- Doppelhäusern attraktive Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

### **2. Städtebauliches Konzept**

#### Differenzierte Wohnungsangebote, hohe Wohnqualität

Die Möglichkeit, kleine Mehrfamilienhäuser zu errichten, bietet nicht nur eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung, sondern trägt auch zur Vielfalt des Wohnungsangebots bei. Dies kann besonders für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebensphasen attraktiv sein.

Durch die Option zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen, das den Bedürfnissen unterschiedlicher Bewohner gerecht wird. Die Berücksichtigung der Gebäudehöhe der angrenzenden Wohngebäude ist dabei von besonderer Bedeutung, um ein harmonisches Ortsbild zu bewahren.

Insgesamt sollen durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden, um eine zeitgemäße, nachhaltige und lebenswerte Wohnbebauung zu fördern, die sowohl den aktuellen Bedürfnissen als auch zukünftigen Entwicklungen gerecht wird.

#### Erschließungsstruktur / ÖPNV

Das Plangebiet ist von den Straßen "Im Kies" und "Am Weinkrug" erreichbar und somit verkehrlich gut erschlossen. Ein Feldweg entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt und soll zu einer vollwertigen Straße ausgebaut werden. Dies ermöglicht eine verbesserte Verbindung nach Schnepfenbach über die Straße "Am Weinkrug" von der Bocksbeutelstraße aus.

Zusätzlich sind zwei Bushaltestellen (eine auf jeder Seite) entlang der Planstraße vorgesehen. Diese stellen eine gute Anbindung des künftigen Wohngebiets an den öffentlichen Personennahverkehr sowie für den Schulverkehr der Stadt Dettelbach sicher.



Mögliche Gestaltung der Erschließungsstraße,  
Stand März 2022, unmaßstäblich, eigene Darstellung

### 3. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Dettelbach ist in den letzten zehn Jahren um durchschnittlich 0,6 % gewachsen (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2023)). Ein großer Faktor dieses Wachstums bildete die hohe Zahl geflüchteter Menschen, die insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 für einen markanten Anstieg sorgte. Betrachtet man die Bevölkerungsbewegungen seit der Jahrtausendwende getrennt, so wird deutlich, dass das positive Wanderungssaldo den Malus egalisiert, der sich aus einem Geburtenrückgang und einer höheren Sterberate zusammensetzt. Zukünftig ist mit einer wachsenden Einwohnerzahl zu rechnen. Dies wird mit folgenden Faktoren begründet:

- Die Geburtenrate nimmt seit den letzten 15-20 Jahren wieder zu.
- Für den Landkreis Kitzingen wird eine zunehmende Bevölkerung prognostiziert (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik (2023): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041).
- Dettelbach liegt im Großraum Würzburg, in dem die Wohnungslage generell angespannt ist. Hier ist zu erwarten, dass die Stadt von Wanderungsbewegungen aus der Stadt Würzburg ins Umland profitiert.
- Internationale Migrationsbewegungen, hervorgerufen durch Kriege und den Klimawandel nehmen zu. Deutschland als wirtschaftlich und politisch stabiles Land wird weiterhin ein Einwanderungsziel bleiben.

Zudem wurde die Stadt Dettelbach 2022 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zu einem „Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ erklärt. Im Rahmen des 2021 beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes ist es der Stadt damit möglich, eine Satzung zu erlassen, die ein besonderes Vorkaufsrecht für brachliegende Grundstücke nach § 15 Abs. 1 Nr. 3b BauGB begründet. Ein solcher Satzungsentwurf wird aktuell von der Stadt erarbeitet.

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung wird eine Wohnflächenbedarfsermittlung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg dargelegt.

Um den Flächenbedarf zu ermitteln, müssen zum einen der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ1) durch den Belegungsdichterückgang und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ1 und EZ2 addiert und mit dem zu ermittelnden Orientierungswert zur Bruttomindestwohndichte gegengerechnet.

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann für eine Flächeninanspruchnahme mit einkalkuliert werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

- Aktuelle Einwohnerzahl **7.261 EW** (4. Quartal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik)
- Raumordnerische Funktion: Grundzentrum (Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 "Raumstruktur", Stand 03.02.2023)
- Aktuelle Wohndichte: ca. 57 EW/ha (2020). Bruttomindestwohndichte für Unterzentren (entspricht Grundzentrum) gemäß Merkblatt\*<sup>1</sup>: **70 EW/ha**. Dieser Wert wird angenommen.

#### **Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1)**

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang (kleinere Haushalte brauchen mehr Wohnfläche) wird auf der Basis der aktuellen Einwohnerzahl ein Wachstum von 0,3 %\*<sup>1</sup> pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren (Zieljahr 2037) angenommen:

$$\frac{7.261 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 15 \text{ Jahre}}{100}$$

= fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)

**327 EW**

\*<sup>1</sup>auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg 15.02.2017

### Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2)

Die prognostizierte Einwohnerzahl der Stadt Dettelbach für das Jahr 2037 beträgt 7.300 Einwohner (Bayerischen Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Dettelbach).

Prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2037	7.300 EW
<u>Aktuelle Einwohnerzahl (2022)</u>	<u>- 7.261 EW</u>
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)	<b>39 EW</b>

### Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Die Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (relativ) erfolgt durch die Summierung des Bedarfs aus dem Belegungsdichterückgang (EZ1) und der prognostizierter Einwohnerentwicklung (EZ2). Diese werden schließlich durch den Orientierungswerte zur Bruttomindestwohndichte geteilt.

<u>327 EW + 39 EW / 70 EW/ha</u>	
= <b>Bedarf Wohnbaufläche (relativ)</b>	<b>5,2 ha</b>

Der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2037 beträgt demnach 5,2 ha.

### Baulückenabfrage

Innerhalb der Gemarkung der Stadt Dettelbach existieren zwar zahlreiche Baulücken, jedoch stehen diese nicht oder nur bedingt am Markt zur Verfügung, da sie sich in privatem Eigentum befinden. Die Stadt Dettelbach hat Anfang 2023 eine gezielte, bedarfsorientierte Abfrage der Eigentümer\*innen durchgeführt, um die Verkaufsbereitschaft von Baulücken zu ermitteln.

In der gesamten Gemarkung von Dettelbach wurden 183 Eigentümer\*innen von Baugrundstücken angeschrieben. Lediglich 43 Personen haben eine Rückmeldung gegeben. Von den Rückmeldungen haben insgesamt nur drei Eigentümer\*innen (eine\*r aus Neuses a. Berg ) Interesse an einem Flächentausch geäußert. Keine\*r der Angeschriebenen hat sich bereit erklärt, sein Grundstück zu verkaufen.

Zusätzlich zu den Baulücken besteht in leerstehenden Wohngebäuden weiteres Wohnraumpotential. Im Februar 2023 wurden insgesamt 375 Wohngebäudeleerstände erhoben, welche jedoch nur schwer aktivierbar sind. Eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Leerstände erfolgt im Jahr 2024.

	angeschrieben	zurück erhalten	Prozentsatz	Bauabsicht		Verkauf	Tausch	
<b>Dettelbach</b>	78	20	25,64%	6	7,69%	0	0	
<b>Bibergau</b>	16	4	25,00%	1	6,25%	0	1	6,25%
<b>Brück</b>	6	3	50,00%	2	33,33%	0	0	
<b>Effeldorf</b>	16	3	18,75%	0		0	0	
<b>Euerfeld</b>	21	5	23,81%	2	9,52%	0	1	4,76%
<b>Mainsondheim</b>	5	1	20,00%	0		0	0	
<b>Neuses a.B.</b>	9	2	22,22%	0		0	1	11,11%
<b>Neusetz</b>	16	3	18,75%	0		0	0	
<b>Schernau</b>	10	1	10,00%	1	10,00%	0	0	
<b>Schnepfenbach</b>	6	1	16,67%	1	16,67%	0	0	
<b>Gesamt</b>	183	43	23,50%	13	7,10%		3	3,85%

Umfrageergebnis der Baulückenabfrage, September 2023, Quelle: Stadt Dettelbach

### **Fazit**

Die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung der Stadt sind nur begrenzt verfügbar. Um eine weiterhin positive und stabile demografische Entwicklung zu sichern, ist es erforderlich, ausreichend Bauland und Wohnraum bereitzustellen, insbesondere für junge Familien.

Angesichts der Auswirkungen des demografischen Wandels ist es zudem sinnvoll, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Dieser Bedarf orientiert sich an den zukünftigen Anforderungen der Bevölkerung, weshalb die geplante Ausweisung von Wohnflächen eine bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung darstellt. Auf diese Weise trägt die Stadt Dettelbach zur Sicherung und Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Ortsteils Neuses a. Berg bei.

Mit dem Bebauungsplan wird eine vorhandene Brachfläche im Sinne der Innenentwicklung aktiviert, so dass dem Ziel „Innen vor Außen“ Rechnung getragen werden kann.

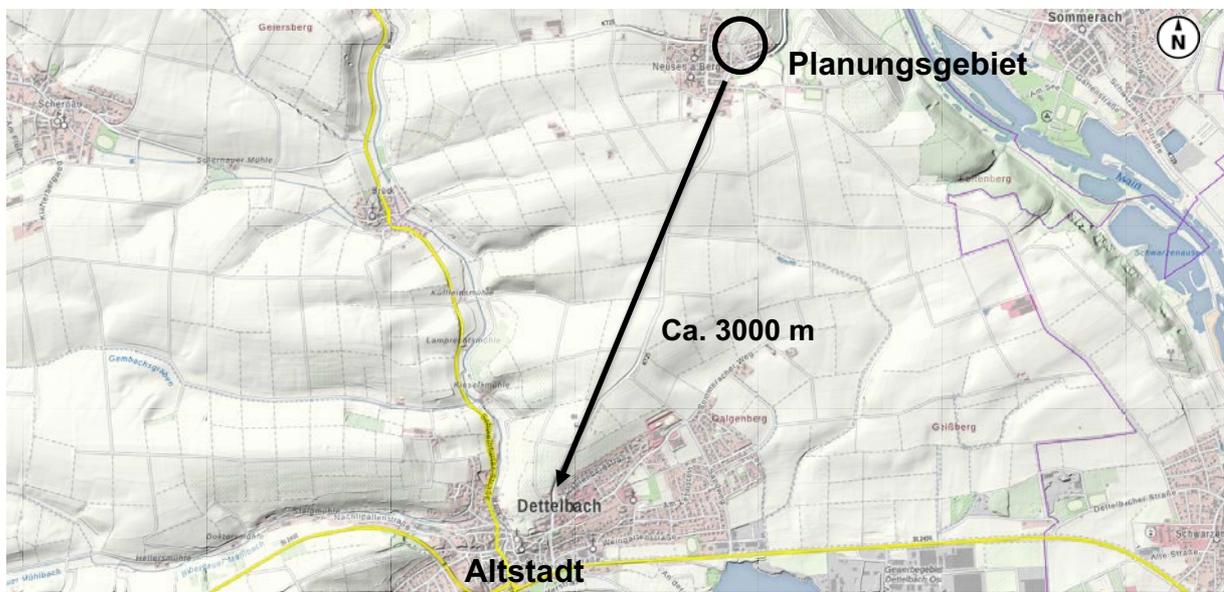
#### 4. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs

Neuses a. Berg ist ein Ortsteil der Stadt Dettelbach im Landkreis Kitzingen in Unterfranken. Der Ortsteil liegt ca. 3 km nordöstlich der Dettelbacher Altstadt.

Der Geltungsbereich ist insgesamt an drei Seiten von Bebauung umgeben und umfasst somit eine innerörtliche Brachfläche;

- Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Wohngebiet „Kies“ mit rechtskräftigem Bebauungsplan, Rechtskraft 18.08.1976, an.
- Im Nordwesten grenzt an den Geltungsbereich die städtische Straße „Am Weinkrug“ und im Weiteren eine Grünfläche, gefolgt von Wohnnutzungen an.
- Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinanbau) an das Plangebiet an.
- Im Süden grenzen gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungseinheiten an das Plangebiet an. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auch am Abend oder Wochenende zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden. In der Nacht sind keine Immissionen zu erwarten.

Mit der Neustrukturierung des Gebietes kann eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht werden. Die Stadt Dettelbach folgt damit dem Ziel der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Karte © Daten:geoportal.bayern.de



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Karte © Daten:geoportal.bayern.de

Der Geltungsbereich ist äußerst strukturarm und v.a. durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung (Weinanbaubgebiet) geprägt. Derzeit liegt die Fläche brach und weist lediglich Grünstrukturen in Form von Gräsern auf.

Ein Teilbereich im Südwesten ist geschottert, da dieser Bereich als Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt wird.

Die Topografie des Geländes steigt von Süden nach Norden gleichmäßig um etwa 10 Meter an.



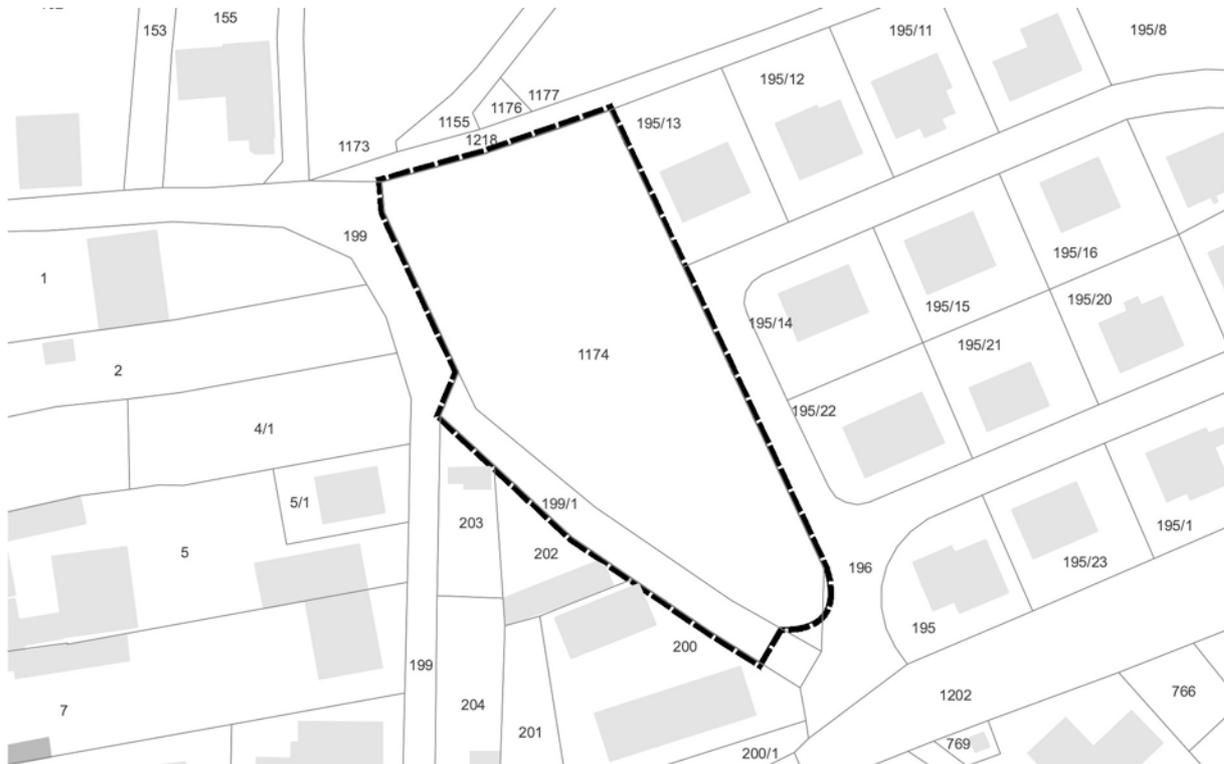
Luftbild des Plangebietes mit Höhenlinien, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Blick Richtung Norden (1), eigenes Foto



Blick Richtung Süden (2), eigenes Foto



Umgriff Planungsgebiet, unmaßstäblich, Datenquell: Stadt Dettelbach

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 4.860 m<sup>2</sup>.  
Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr.	Tatsächliche Nutzung* <small>*Quelle: Information zur Grundsteuererklärung, <a href="https://atlas.bayern.de/">https://atlas.bayern.de/</a>, Aufgerufen am 06.07.2023</small>	Nutzung gem. Flächennutzungsplan	Eigentums- verhältnisse
1174 (Teilfläche)	Brachfläche, ehem. Rebfläche	Fläche für die Landwirtschaft	privat
199/1 (Teilfläche)	Unkultivierte Fläche, Feldweg	Gemischte Fläche	Stadt Dettelbach
196 (Teilfläche)	Straßenverkehrsfläche "Im Kies"	Wohnbaufläche	Stadt Dettelbach

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt durch folgende Grundstücke:

Im Norden	
Fl.-Nr.	Nutzung
1218	Feldweg

Im Osten	
Fl.-Nr.	Nutzung
196	Straßenverkehrsfläche "Im Kies"
195/13	Wohnbaufläche

Im Süden	
Fl.-Nr.	Nutzung
1174 (Teilfläche)	Brachfläche, ehem. Rebfläche
199/1 (Teilfläche)	Unkultivierte Fläche, Feldweg

Im Westen	
Fl.-Nr.	Nutzung
200	landwirtschaftliche Nutzungseinheiten
202	landwirtschaftliche Nutzungseinheiten
203	landwirtschaftliche Nutzungseinheiten

## 5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 5.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) , Stand 01.06.2023
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2): nichtamtliche Lesefassung, Stand: 27.10.2023

### 5.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan "Wohnen am Weinkrug" wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil

- der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bei einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. 4.860 m<sup>2</sup>, weit unterschritten wird,
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Stadt Dettelbach macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

### 5.3. Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2) (RP).

Die Stadt Dettelbach ist im Regionalplan der Region Würzburg 2 als Grundzentrum festgelegt. Des Weiteren befindet sich die Stadt Dettelbach im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

#### LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

(B) Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig:

- die Schließung noch bestehender Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur, auch für den nicht motorisierten Verkehr, und der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) (vgl. 4.1.3), möglichst flächenschonend unter Beachtung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Schonung von Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- der Erhalt und die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und des jeweiligen Siedlungscharakters mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang, auch durch Reaktivierung prägender Brachen,

### LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### LEP 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.

## RP | B II Siedlungswesen

### 1. Siedlungsbild

(1.1 (G)) [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.

### 3. Wohnungsbau

(G) In den zentralen Orten höherer Stufe einschließlich Grundzentren der Region ist eine höhere Siedlungsdichte anzustreben.

## RP | B X Energieversorgung

### 1. Allgemeines

(1.1 (G)) In allen Teilräumen der Region soll eine sichere, kostengünstige, umweltschonende sowie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung angestrebt werden. Ebenso ist in allen Teilräumen auf einen sparsamen und rationellen Energieeinsatz hinzuwirken.

(1.2 (G)) Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.

(zu 1.2 (G)) Umweltschutz und langfristige Sicherung der Energieversorgung erfordern auf Dauer die Nutzung von umweltverträglichen Energiequellen, wie z.B. Wasserkraft, Sonnenenergienutzung, Windkraft, Biomasse, Klärgas und Erdwärme, die erneuerbar oder nach menschlichen Maßstäben unerschöpflich sind. Diese erneuerbaren Energien bilden die Grundlage für einen Ressourcen schonenden Umgang mit Primärenergieträgern und tragen

zum Klima- und Umweltschutz bei. Für die Sicherung der Energieversorgung auch in der Zukunft gilt es deshalb, die Chancen, die die erneuerbaren Energiequellen bieten, sobald als technisch möglich und wirtschaftlich sowie ökologisch vertretbar, in der Region zu nutzen [...].

(5.2.1 (G)) Es soll angestrebt werden, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.

(zu 5.2.1 (G)) [...] Diesen Normen soll Rechnung getragen werden, indem Sonnenenergienutzung bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten stattfinden soll (insbesondere Dach- und Fassadenflächen), sofern diese Nutzung in ihrer Art und Größenordnung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes hervorruft.

## 6. Bestehendes Planungsrecht

### 6.1. Flächennutzungsplan

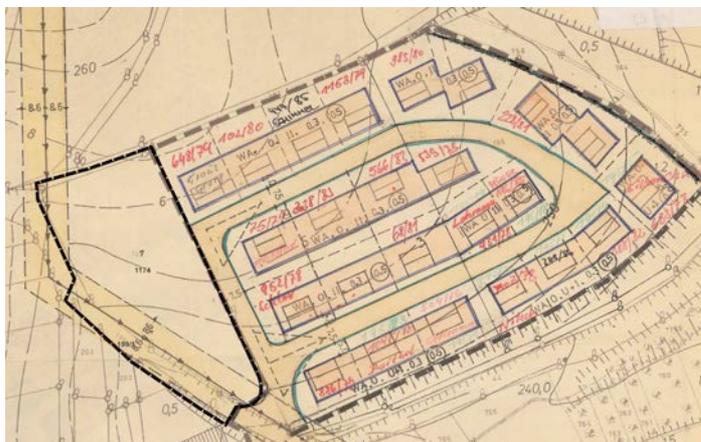
Die Stadt Dettelbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 2009, der auch den Ortsteil Neuses a. Berg umfasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP zum größten als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Grundstück Fl.Nr. 1274) dargestellt. Das Grundstück Fl.Nr. 199/1 ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen lösen einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird dieser im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Berichtigung des FNP erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung findet.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Planungsgebiet im FNP zur „Wohnbaufläche“ umgewidmet.

### 6.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Osten grenzt unmittelbar der Bebauungsplan „Kies“ an, der zuletzt im Jahr 1976 geändert wurde. Aktuell ist die Fläche als Teil eines im Zusammenhang bebauten Gebiets, also als Innenbereich, einzustufen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB.



Übersicht des angrenzenden Bebauungsplans „Kies“, unmaßstäblich, Datenquelle Stadt Dettelbach

## 7. Rahmenbedingungen

### 7.1. Freileitung

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Freileitung tangiert. In der Regel muss der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Ein Bereich von 5,00 m um die 20 kV-Leitungsmaste muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechslungen ungehindert arbeiten zu können. Für die Leitungstrasse besteht aktuell außerdem ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungssachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,5 m gepflanzt werden. Bei der Planung von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist zudem ein senkrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Aufgrund der strengen Vorgaben bezüglich der Sicherheitsabstände ergeben sich erhebliche Einschränkungen für das Plangebiet.

Aus diesem Grund ist geplant, die Leitung in Abstimmung mit der N-Energie Netz im Zuge der Errichtung der neuen Erschließung in die Straße zu verlegen. Die detaillierten Planungen und weitere Abstimmungen erfolgen auf nachgelagerter Ebene.

Die grundsätzliche Umsetzbarkeit wurde im Vorfeld geprüft und die Zustimmung des Netzbetreibers eingeholt. Somit berücksichtigt der Bebauungsplan bereits die Verlegung der Freileitung.

### 7.2. Geotechnischer Bericht

Der Geotechnische Bericht „Erschließung BG „Am Weinkrug Neuses a. Berg , Stadt Dettelbach“, Projekt- Nr.: 220153-01“ vom 02.06.2022, erstellt durch das Büro pgu ingenieurgesellschaft mbH, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im Bericht formulierten Hinweise und Anregungen sind verbindlich zu beachten.

Die Wichtigsten Erkenntnisse aus dem Bericht sind:

- *„Die ermittelte und abgeschätzte Durchlässigkeit der anstehenden Gesteine liegt deutlich außerhalb des empfohlenen Bereiches und ist für eine Versickerung ungeeignet. Nach Einschätzung des Unterzeichners liegen am Untersuchungsstandort ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor. Von einer Versickerung muss daher abgeraten werden.“ (vgl. Geotechnischer Bericht, Seite 14)*
- *„Die Mischprobe Lehm RKS 1-RKS 3 weist nur gering erhöhte Schadstoffgehalte auf. [...] Bei Unterschreiten der Zuordnungswerte Z 0 ist davon auszugehen, dass relevante Schutzgüter wie Boden und Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Der Aushub kann demnach aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt verwertet werden. [...] Die Untersuchung der Bodenmischprobe gemäß DIN 4030 ergab keine Auffälligkeiten. Der Lehmboden ist als nicht betonangreifend (XA0) einzustufen. Für die Verwertung kann die untersuchte Bodenprobe als nicht gefährlicher Abfall deklariert werden.“ (vgl. Geotechnischer Bericht, Seite 16)*

*„Für das Erdplanum ist gemäß RStO 12 ein Verformungsmodul von  $E_{V2} > 45$  MPa dauerhaft erforderlich. In den straßenbautechnisch relevanten Tiefen lagern im Bereich der Erschließungsstraße die weichen bis überwiegend steifen Lehmböden. Falls auf dem vorhandenen ungebundenen Weg der Straßenaufbau aufgesetzt werden kann (derzeitige GOK als Planum) sollte der geforderte  $E_{V2} > 45$  MPa erreicht werden, was in Verbindung mit statischen Lastplattendruckversuchen zu prüfen ist. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Erschließungsstraße breiter als der jetzige Weg wird, weshalb Verbesserungen des Planums (zumindest in Teilen) notwendig werden.“*

*(vgl. Geotechnischer Bericht, Seite 17)*

- *„Die Lehmböden sind als stark wasser- und bewegungsempfindlich einzustufen.“*  
*“ (vgl. Geotechnischer Bericht, Seite 19)*
- *„Im Hinblick auf die Errichtung der Mehrfamilienhäuser und der Tiefgaragen kann für das Baugebiet von günstigen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden.“*  
*(vgl. Geotechnischer Bericht, Seite 23)*

### **7.3. Ver- und Entsorgung**

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung in dem Gebiet ist, über die Straßen „Im Kies“ oder „Am Weinkrug“, durch die Kommunale Abfallwirtschaft des Landratsamts Kitzingen organisiert. Mit der Abfuhr der kommunalen Abfallbehälter ist das Unternehmen Knettenbrech + Gurdulic Service GmbH & Co. KG beauftragt.

Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Kitzingen in Ihrer aktuellsten Fassung ist zu beachten.

#### **Technische Erschließung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind in den umgebenden Straßen (Im Kies, Bocksbeutelstraße, Am Weinkrug) vorhanden und können entsprechend an das Plangebiet angeschlossen werden.

Im Zuge der Erweiterung sind bei der Verlegung der Leitungen die einschlägigen, allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Leitungen sind so zu dimensionieren, dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist und Stagnation vermieden wird.

#### **Wasserwirtschaftliche Erschließung**

Entsprechend dem bestehenden Entwässerungssystem in der Bocksbeutelstraße erfolgt die Ableitung des Abwassers in einem Mischsystem. Um insbesondere bei Regenereignissen das Kanalnetz zu entlasten, sollen Zisternen auf den Grundstücken vorgesehen werden.

Die Umsetzung eines Trennsystems ist aufgrund des vorhandenen Mischsystems nicht möglich. Für alle Grundstücksentwässerungsleitungen wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen. Es ist notwendig zu prüfen, ob die zu errichtende Gebäude mit natürlicher Hangneigung an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Sollte dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich sein, ist es zwingend erforderlich, eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Untergeschoss oder Kellergeschoss einzubauen. Die Höhe der Straßenoberkante dient als Rückstauenebene. Gemäß DIN 1986 sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, sich selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.

## **B. Inhalt des Bebauungsplans**

### **8. Begründung der textlichen Festsetzungen**

#### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

(A 1.1) Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung „Errichtung von Wohngebäuden“ ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen vermieden werden können.

(A 1.2) In den Baugebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen verfolgt das Ziel, Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte zu verhindern. Unzulässige Betriebe könnten unerwünscht hohes Verkehrsaufkommen in Wohngebieten verursachen oder die Lebensqualität der Bewohner durch erhebliche Lärmbelästigung beeinträchtigen. Im Fall von Tankstellen können zudem Geruchsemissionen oder Bodenverunreinigungen, beispielsweise durch Öl oder Benzin, auftreten. Durch diese festgelegten Bestimmungen wird berücksichtigt, dass sich das Planungsgebiet in einem hauptsächlich von Wohnnutzung geprägtem Umfeld befindet.

#### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

(A 2.1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 definiert. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 17 BauNVO, um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und gleichzeitig wertvolle Freiflächen zu schonen, ohne eine zu starke Verdichtung zu bewirken.

(A 2.2) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Bspw.: Tiefgarage), werden abweichend gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO i.V.m § 21a BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt und begrünt sind. Die Festsetzung dient der Erleichterung der Errichtung unterirdischer Stellplätze mit ihren Zufahrten zugunsten einer attraktiven Gestaltung des Außenbereiches.

(A 2.3 + A 2.4) Um die Verträglichkeit der Bebauung mit der bestehenden Umgebung sicherzustellen und ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten, wurden die maximale Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen festgelegt.

Im Bereich WA1 sind max. zwei Vollgeschosse und Bereich WA2 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung überdimensionierter Gebäude und der Reduzierung der damit verbundenen Fernwirkung.

Entsteht durch den Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe, der Dachgestaltung und der Kniestockhöhe ein Vollgeschoss mehr, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so ist dies zulässig.

Ebenfalls ist der Bau des Untergeschosses als Vollgeschoss, unabhängig von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, zulässig. Bei der Ausführung ist Art. 45 BayBO zu

berücksichtigen. Die Nutzung des Dachgeschosses und des Untergeschosses als Vollgeschoße bietet Möglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude in dem geeigneten Gelände. Auf diese Weise kann den Anforderungen nach mehr Wohnraum und einem sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

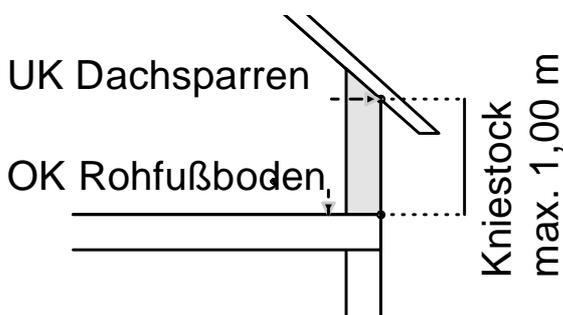
Um die Verträglichkeit der Bebauung mit der bestehenden Umgebung sicherzustellen und ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten, wurden i.V.m der Anzahl der Vollgeschoße maximale Gebäudehöhen festgelegt. (Im WA1 max. 12,00 m, im WA2 max. 8,00m) Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung überdimensionierter Gebäude.

Um eine harmonische Höhenstellung der Gebäude in dem geeigneten Gelände zu sichern, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die mittlere bergseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge.
- Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First.

Die Definition des unteren und oberen Bezugspunktes für die Bestimmung der Wandhöhe sichert eine harmonische Höheneinstellung der einzelnen Gebäude in dem geeigneten Gelände. Der Bezug zum natürlichen Gelände ist aufgrund der starken Neigung sinnvoll, da die Gebäude sich gleichmäßig in den Hang einfügen, unabhängig davon, ob sie eher straßenseitig oder zurückversetzt angeordnet werden.

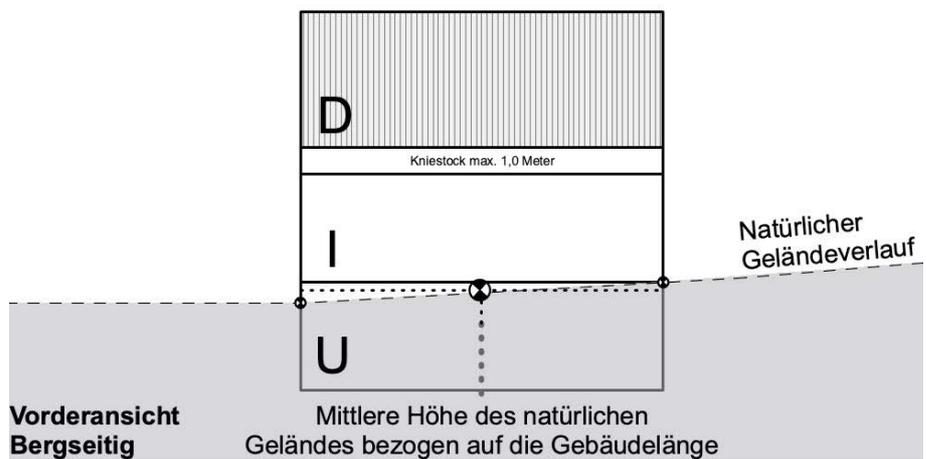
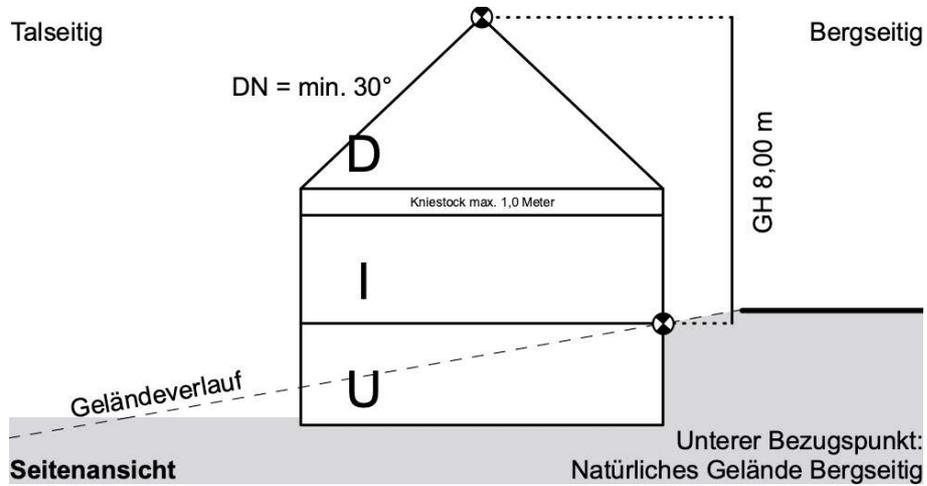
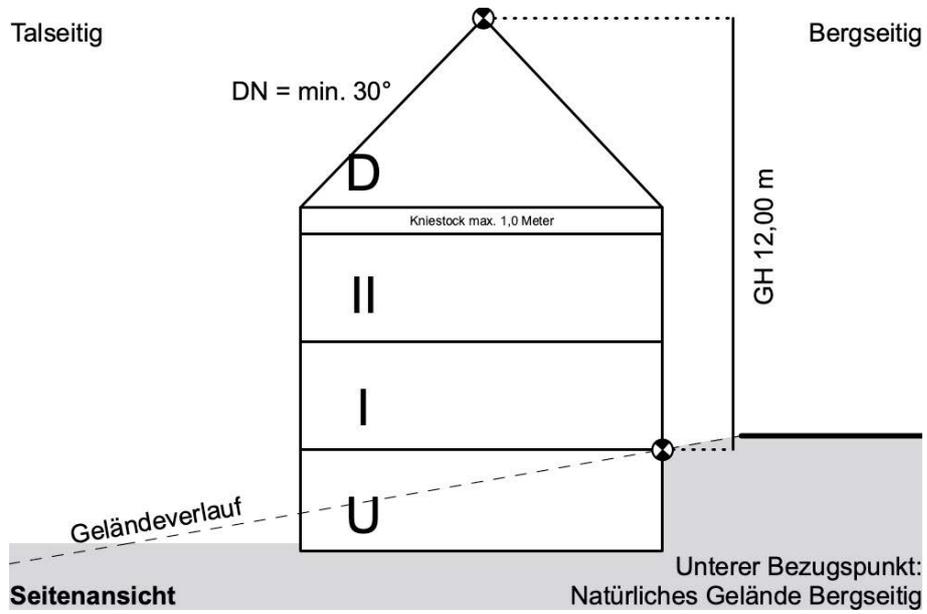
Neben der Festlegung der maximal zulässigen Vollgeschoße und Gebäudehöhe ist auch die maximale Höhe des Kniestocks definiert. Dies trägt dazu bei, ein harmonisches und ansprechendes Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen. Die genaue Festlegung der oberen und unteren Messpunkte (Unterer Bezugspunkt = Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses, Oberer Bezugspunkt = Unterkante der Dachsparren) zur Bemessung der Kniestockhöhe gewährleistet die Einhaltung des baulichen Standards im Planungsgebiet (vgl. Festsetzung A 13).



Schemazeichnung Kniestockbestimmung, unmaßstäblich, eigene Darstellung



Übersicht Gelände, Höhenlinien: 1m Abstand, unmaßstäblich, eigene Darstellung



Schemazeichnungen, Bestimmung des unteren Bezugspunktes der Gebäudehöhe, unmaßstäblich, eigene Darstellung

### 8.3. Bauweise und überbaubare Flächen

(A 3.1) Um dem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden und ein Angebot an unterschiedlichen Wohnbauformen zu ermöglichen, ist im Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festlegung der offenen Bauweise erlaubt die Umsetzung von Einzelgebäuden (bis zu 50 m Länge), wodurch Einzel- und Doppelhäuser sowie kleine Geschosswohnungsbauten realisiert werden können.

(A 3.2) Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind innerhalb des Geltungsbereichs zwei Baufenster festgesetzt. Diese definieren, zusätzlich zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die Flächen, die durch Hauptgebäude überbaut werden dürfen.

Insgesamt tragen diese Festsetzungen dazu bei, dass sich das Baugebiet städtebaulich gut in die bestehende Umgebung einfügt. Gleichzeitig wird durch die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### 8.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(A 4.1) Im Geltungsbereich können erforderliche Stellplätze oberirdisch und unterirdisch in Tiefgaragen organisiert werden. Über die Stellplätze hinaus können auch Abstellräume, Müllräume, Technikräume und Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage realisiert werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Außenanlagen attraktiver und mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Die Errichtung von Tiefgaragen wird insoweit gefördert, als diese nicht auf die festgesetzte GRZ angerechnet werden, wenn die Tiefgaragen vollständig überdeckt und begrünt sind.

#### Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch eine Reduzierung von oberirdischen Stellflächen kann die Versiegelung von Flächen minimiert, was zu einer attraktiven Gestaltung der Außenflächen und v.a. zu einer besseren Regenwasserbewirtschaftung führt.

Außerdem trägt die Begrünung des Außenbereichs zur Verbesserung des Mikroklimas bei, da Grünflächen Feuchtigkeit speichern und Verdunstungskühle erzeugen. Dadurch wird das lokale Klima abgemildert, was besonders in den Sommermonaten von Bedeutung ist, um Hitzeinseln zu reduzieren.

(A 4.2 + A 4.3) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten. Zudem ist vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ein Stauraum von min. 3 Meter herzustellen. Dieser Stauraum ist durch die Stellplatzsatzung der Stadt Dettelbach geregelt.

Die Festsetzungen haben das Ziel, eine größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen zu ermöglichen und gleichzeitig Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Nebenanlagen zu vermeiden. Der festgesetzte Stauraum vor Garagen und Carports trägt sowohl zum sicheren Verkehrsfluss als auch zur Vermeidung von unübersichtlichen Ausfahrtsbereichen (Gefahrenstellen) bei.

Die festgesetzte Ausnahme für Mülltonnenboxen ermöglicht eine gestalterisch unproblematische Integration der Abstellflächen für Mülltonnen in Straßennähe.

(A 4.4) Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung sichert eine größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen, die z.B. für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich werden.

## **8.5. Verkehrsfläche**

(A 5.1) Das Plangebiet grenzt im Osten an die Wohnstraße „Im Kies“, im Süden an die Kreisstraße „Bocksbeutelstraße“, im Norden an die Straße „Am Weinkrug“ sowie im Westen an einen Feldweg. Durch das Plangebiet führt ein geschotterter Feldweg (Fl.-Nr.:199/1) entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Gemäß dem städtebaulichen Konzept (siehe Kapitel 2 „Städtebauliches Konzept“) soll der Feldweg zu einer vollwertigen öffentlichen Straße mit einer Breite von ca. 7,00 Metern ausgebaut werden. Zur Gewährleistung der geplanten Erschließung ist gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der neuen Straße ist die Errichtung neuer Bushaltestellen (in beide Richtungen) geplant.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist zudem eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Dieser Bereich soll mit einer Bushaltestelle, einem Wartebereich und einem attraktiven Platz ausgestaltet werden. Die Detailplanung der Straße und Bushaltestellen erfolgt auf nachgelagerter Ebene.

## 8.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Schutz vor Lichtemissionen

(A 6.1) Zur Minimierung von Lichtemissionen und zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude LED-, Natriumdampf-Niederdruck oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen zu verwenden. Diese Lampen sind aus Wartungs- und Umweltschutzgründen als insektenfreundliche Lampen geeignet, da diese mit dem orangefarbenen Licht weniger Insekten anlocken. Die Lichtkegel der Lampen sind nach unten auszurichten, um Streulicht zu vermeiden. Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie wechselnden Farben sind unzulässig.

#### Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch den Schutz vor Lichtemissionen kann die Lichtverschmutzung reduziert werden. Übermäßige und ungerichtete Beleuchtung in der Nacht führt zu einer unnötigen Streuung von Licht in die Atmosphäre. Eine unkontrollierte und helle Beleuchtung hat nachteilige Auswirkungen auf nachtaktive Tiere. Durch den Schutz vor Lichtemissionen werden Störungen und Beeinträchtigungen von Tieren minimiert, wodurch deren Lebensraum geschützt wird.

Durch den gezielten Schutz vor Lichtemissionen werden Ressourcen wie Energie und Materialien eingespart. Die Nutzung der LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen bedeutet auch weniger Leuchtmittelverbrauch und eine längere Lebensdauer der Beleuchtungseinrichtungen, was zu einer nachhaltigeren Nutzung führt.

Zusammenfassend fördert der Schutz vor Lichtemissionen eine nachhaltige Beleuchtung, die umweltfreundlicher, energieeffizienter und tierfreundlicher ist.

## 8.7. Belange der Grundordnung

### Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Naturschutzgebiet - Das Plangebiet berührt kein Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
  - Das Plangebiet berührt kein Landschaftsschutzgebiet
  - Das Landschaftsschutzgebiet „Volkacher Mainschleife“ liegt in etwa 140 Meter nordöstlich des Plangebietes
- EU-Vogelschutzgebiete
  - Das Plangebiet berührt kein EU-Vogelschutzgebiet
  - Im Osten, in etwa 250 m Entfernung, befindet sich ein Vogelschutzgebiet.
- Fauna-Flora-Habitat Gebiete - Das Plangebiet berührt kein FHH-Habitat.
- Biotop - Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

### Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

In der Vergangenheit wurde das Gelände als Weinanbaufläche genutzt, jedoch liegt es seit Jahren brach. Das Plangebiet weist keine Grünstrukturen in Form von Büschen oder Bäumen auf. Daher ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die ökologische Funktion im Hinblick auf das innerörtliche Mikroklima haben.

Es ist ebenfalls anzunehmen, dass die geplanten Baumaßnahmen die Artenvielfalt nicht beeinträchtigen, da im Gebiet keine Bäume oder Grünstrukturen vorhanden sind, die als potenzielle Lebensräume dienen können (siehe Kapitel 8.8 „Artenschutz“). Durch die Neupflanzung von Bäumen und Hecken wird sogar ein Raum geschaffen, der die Artenvielfalt fördert. Zudem

können Neupflanzungen und die gärtnerische Gestaltung der Außenflächen das Mikroklima in diesem Bereich verbessern.

Zur Durchgrünung und Aufwertung des Plangebietes sind folgende Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt;

- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebaute private Grundstücksfläche ist min. ein standortgerechter, großkroniger Laub- / Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Pflanzqualitäten: - Bäume (groß-, mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/20cm Stammumfang, - Sträucher als Solitärgehölze, 2 x verpflanzt, Höhe 80-150cm.
- Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.
- Steingärten (insektenfeindlichen Schottergärten) sind unzulässig.
- Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 festgesetzt.

#### Nachhaltigkeitsaspekte:

Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung negativer Auswirkungen aufgrund der unvermeidbaren Bodenversiegelung, verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse, fördern die Biodiversität und werten das gesamte Plangebiet auf.

## **8.8. Artenschutz**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Wohnen am Weinkrug“, November 2023, erstellt durch das Planungsbüro Glanz (Anlage 1), sowie eine faunistische Bestandsaufnahme von Zauneidechsen vom Oktober 2022, erstellt durch das Büro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH (Anlage 1.1), sind verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.

Das Fazit der speziellen Artenschutzprüfung lautet wie folgt:

*„Für den Bebauungsplan „Wohnen am Weinkrug“ im OT Neuses a. Berg der Stadt Dettelbach ergeben sich für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn folgende artenschutzrechtliche Festsetzungen berücksichtigt werden:*

- 1. *Es ist eine kurzrasige Mahd des Geltungsbereichs im Herbst/Winter (spätestens bis 15.03.) vor Baubeginn durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen.*
- 2. *Vergrämung evtl. noch vorhandener Zauneidechsen im Geltungsbereich: Ab 15.03. ist die Fläche umzubrechen und bis zum Baubeginn eine Schwarzbrache auf der Fläche einzuhalten, um zu vermeiden, dass Zauneidechsen in den Geltungsbereich einwandern.*
- 3. *Zwischen den beiden Baufenstern WA1 und WA2 sind als Ersatz für möglicherweise verlorengelungene Ruhestätten größere Steinhäufen mit Bruchsteinen, Totholz und Sand (ca. 3 – 5 Stück mit einer maximalen Grundfläche von ca. 3 m x 1,5 m) anzulegen. Die Form und Lage der Steinhäufen zwischen den beiden Baufenstern ist variabel, diese können auch zu einem Lesesteinwall miteinander verbunden werden.*

Die Festsetzungen sind verbindlich bei der Umsetzung des Baugebietes zu beachten.

## **8.9. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(A 9) Zu Sicherstellung der vorgeschlagenen Errichtung von Zisternen sind Anlagen zur Regenwassernutzung auf den einzelnen Grundstücken im Bereich WA2 bindend vorgeschrieben. Dies ist ein wichtiger Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 2,00 m<sup>3</sup> und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 4,00 m<sup>3</sup> beträgt.

Über Überläufe ist das unverschmutzte Regenwasser verzögert in die Kanalisation abzuleiten. Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l / pro Sekunde zu begrenzen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Belastung des Kanalnetzes sowie besseren Berechenbarkeit des Regenüberlaufbeckens und gewährleistet einen geordneten Abfluss.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Zisternen wird der Oberflächenabfluss deutlich reduziert und das bestehende Mischwasserkanalnetz entlastet. Zudem kann das in Zisternen aufgefangene Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünflächen, Toilettenspülungen oder anderen nicht-trinkwassernahen Zwecken genutzt werden, was die Trinkwasserressourcen schont und den Frischwasserverbrauch senkt. Zudem kann die Nutzung des aufgefangene Niederschlagswasser langfristig auch zu Kosteneinsparungen führen, da sie die Abhängigkeit vom Frischwasser v.a. für die Gartenbewässerung verringert.

## **9. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften**

### **9.1. Abstandsflächen**

(A 10.1) Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Vorschriften sichern die Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO bleiben bei den Abstandsflächen unberücksichtigt (vgl. Art. 6 BayBO). Nebenanlagen und Garagen müssen allerdings zum öffentlichen Raum einen Mindestabstand einhalten (vgl. Kapitel 8.4 „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“).

### **9.2. Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung**

(A 11.1) Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass in den Bereichen WA1/ WA2 Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig sind; in WA2 sind zusätzlich versetzte Pultdächer mit einer Mindestneigung von 15° erlaubt.

Durch die Vorgaben fügt sich das neue Baugebiet in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein und sichert ein authentisches Ortsbild mit geneigten Dächern.

(A 11.2) Aus gleichen Gründen sind Garagen und Carports in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer bei Garagen und Carports sind nur zugelassen, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Begrünte Dächer leisten

einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

(A 11.3) Die Festsetzungen zu Materialien und Farben für die Dachdeckung (Tonziegel oder Betondachsteine in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau und Anthrazittönen) gewährleisten eine weitgehend einheitliche Gestaltung und gute Einbindung in die vorherrschende Bebauung.

(A 12) Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitt dienen der Wahrung einer weitgehend ungestörten Dachlandschaft und somit der Sicherung eines authentischen Ortsbildes.

(A 14) Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Fassadenverkleidung aus Kunststoffplatten oder Metall sind unzulässig. Die Festsetzung gewährt einen Spielraum bei der Gestaltung der Fassaden und verhindert durch den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien negative Auswirkungen auf das Umfeld.

### **9.3. Erneuerbaren Energien**

(A 15) Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig; Solaranlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden. Eine dachflächenparallele Anordnung von Solaranlagen in möglichst geringem Abstand zur Dachhaut (max. 15 cm), sichert eine gestalterische Verbindung der Anlagen mit dem Dach. Die Module wirken damit weniger dominant und fügen sich in den Gesamtcharakter des Gebäudes ein.

Um willkürlich wirkende Anordnungen (wie z.B. Abtreppungen) bei der Umsetzung von Solaranlagen auf dem Dach zu vermeiden, sind die Module in geschlossenen, rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern anzuordnen.

Die Verwendung tiefdunkler oder rotbrauner, monokristalliner Oberflächen dient der Reduktion der Sichtbarkeit bzw. optischen Dominanz der Module und damit der Sicherung eines weitgehend ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft.

Zudem arbeiten monokristalline Solarmodule mit einem Wirkungsgrad von bis zu 22 % deutlich effektiver als polykristalline Module. Durch die Verwendung nicht glänzender Module werden mögliche Blendwirkungen und damit verbundene Beeinträchtigungen vermieden.

Die Farbe der Module soll nach Möglichkeit mit der Farbe der Dachdeckung übereinstimmen; bei roten bzw. rotbraunen Ziegeldächern sind Module mit roten bzw. rot-braunen Folierungen und bei grauen Dachdeckungen dunkelgraue Module zu bevorzugen. Damit kann die Sichtbarkeit der Module weiter reduziert werden.

Das Anbringen von Solarmodulen an Fassaden und Balkonen ist zulässig.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Integration von Solaranlagen von Anlagen an Fassaden. Freistehende Anlagen sind unzulässig, da diese das Ortsbild aufgrund der fehlenden baulichen Einbindung i.d.R. stark beeinträchtigen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Solaranlagen dienen der geordneten Nutzung regenerativer Energien und leisten einen wichtigen Beitrag zum Ziel des Freistaats Bayern, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung zu erhöhen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist auch im Zusammenhang mit dem geplanten Nahwärmenetz sinnvoll und explizit gewünscht.

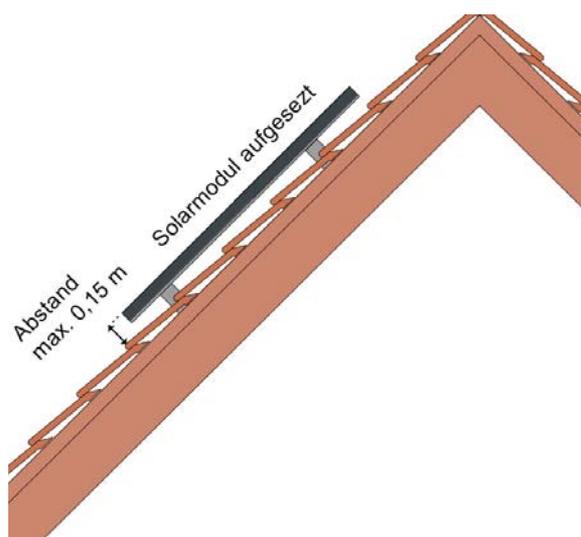
#### Nachhaltigkeitsaspekte:

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung trägt dazu bei, den Bedarf an nicht erneuerbaren Energiequellen wie fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Zudem leisten PV-Anlagen einen Beitrag zur Energieunabhängigkeit.

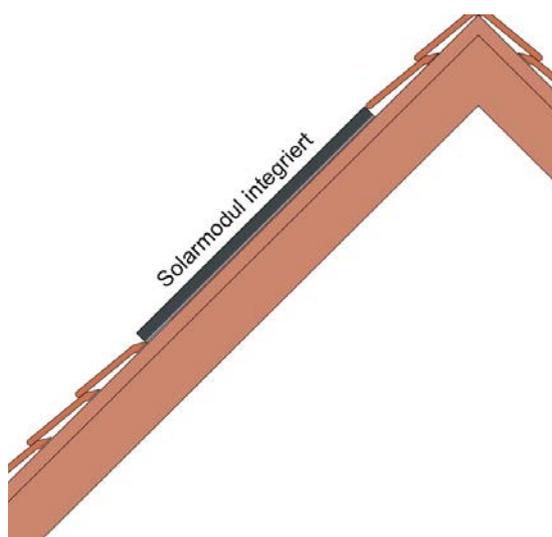
Obwohl die anfänglichen Investitionskosten für Photovoltaik-Anlagen hoch sein können, bieten sie langfristige Energiekostensparnisse, da der produzierte Strom kostenfrei ist und die Anlagen über Jahrzehnte hinweg betrieben werden können.

Durch Nutzung von Sonnenenergie können verschiedene Energiebedarfe gedeckt werden. Mit Solarkollektoren kann hauptsächlich zur Erzeugung von Warmwasser und Raumwärme (Unterstützung der Heizung) verwendet werden, während die Photovoltaikanlage Elektrizität erzeugt. Der erzeugte Solarstrom kann dann auch direkt für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden, was den Eigenverbrauch erhöht und die Abhängigkeit von teurem Netzstrom reduziert.

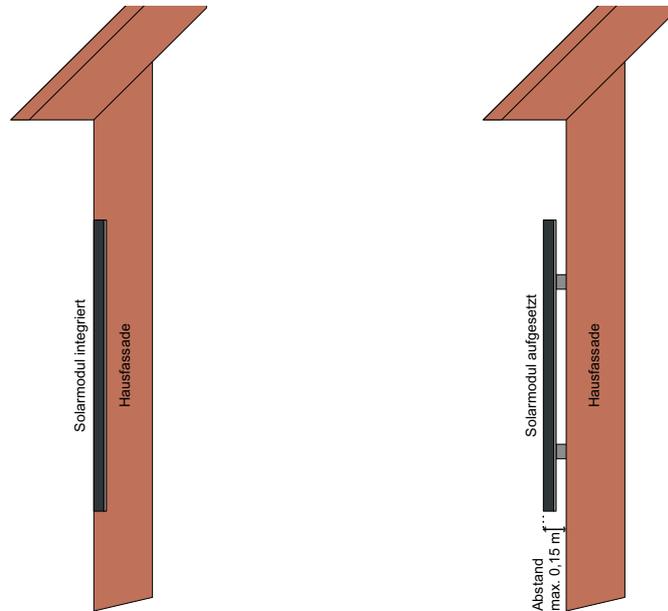
Insgesamt trägt Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zu einer nachhaltigen Energieerzeugung bei, die umweltfreundlich, klimaschonend und ressourcenschonend ist. Sie spielt eine bedeutende Rolle bei der Bewältigung globaler Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Energiewende und bereiten den Weg hin zu einer nachhaltigen und sauberen Energiezukunft.



Solarmodul aufgesetzt,  
unmaßstäblich, eigene Darstellung



Solarmodul integriert  
unmaßstäblich, eigene Darstellung



Solarmodul an Fassade  
unmaßstäblich, eigene Darstellung



Farbangepasste Solarmodul, unmaßstäblich, eigene Darstellung

#### 9.4. Geländeänderung

(A 16) Aufgrund der topografischen Beschaffenheit innerhalb des Geltungsbereiches sind Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages von 1,50 m wird dieser zwar begrenzt, sichert aber gleichwohl eine Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes, welche das geneigte Gelände erfordert.

Durch Auffüllung bzw. Abgrabungen entstehende Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) auszugleichen. Stützmauern, Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern sind ebenfalls zulässig, da diese ein naturnahes Erscheinungsbild sichern.

## 9.5. Einfriedungen

(A 17) Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (gilt nicht für Hecken) entlang der Verkehrsflächen, gemessen von der Oberkante Straßenrand, zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune (z.B. Staketenzäune aus Holz, Stabmetallzäune etc.), Hecken und Mauern zulässig.

Die Festsetzungen zu straßenseitigen Einfriedungen sichern eine harmonische Fortführung des Raumbildes der umgebenden Wohnsiedlungen sowie einen attraktiven Übergang zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Zudem sollen Sichtbezüge und kommunikative Austauschmöglichkeiten zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen gefördert werden.

Einfriedungen zur freien Landschaft v.a. im Norden sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 15 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen, den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den privaten Grundstücken sowie der Höhenbegrenzung auf ein verträgliches Maß.

## 10. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m <sup>2</sup>	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	4.148	85,4
Öffentliche Verkehrsfläche	601	12,4
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"	44	0,9
Öffentliche Grünfläche	65	1,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.858</b>	<b>100</b>

## **C. Anlagen**

### Anlage 1

Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Wohnen am Weinkrug“, OT Neuses a. Berg der Stadt Dettelbach, Lkrs. Kitzingen, Planungsbüro Glanz November 2023,

### Anlage 1.1

Faunistische Bestandsaufnahme – Zauneidechsen, Büro Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Oktober 2022

### Anlage 2

Geotechnischer Bericht, Erschließung BG „Am Weinkrug Neuses a. Berg , Stadt Dettelbach“, Projekt- Nr.: 220153-01, Ingenieurgesellschaft mbH, Projektgruppe für Geotechnik & Umwelt, Schweinfurt, Stand 02.06.2022