



Markt Kleinwallstadt

Bebauungsplan „Südlich Hofstetter Straße V“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 26. Juli 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Verfahren

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 4.1 Landesentwicklungsprogramm
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Bebauungspläne

5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 5.1 Artenschutzrechtliche Bewertung
- 5.2 Immissionsschutz

6. Verkehr

- 6.1 Motorisierter Individualverkehr
- 6.2 Ruhender Verkehr
- 6.3 Geh- und Radwege

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Trink- und Löschwasser
- 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.3 sonstige Versorgungsleitungen

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.6 Dächer
- 8.7 Dachaufbauten
- 8.8 Einfriedungen
- 8.9 Stellplatzsatzung

9. Flächenbilanz

10. Anlagen

Anlass

In der Marktgemeinde Kleinwallstadt stehen z. Zt. keine verfügbaren Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung. Obwohl es zahlreiche unbebaute Bauplätze gibt, werden diese von den Eigentümern nicht veräußert, sondern zurückgehalten. Das führt dazu, dass Kleinwallstädter abwandern, wenn sie an anderen Orten einen adäquaten Ersatz finden, obwohl sie lieber in der Nähe ihrer Familien leben würden, da so die Pflege der Eltern bzw. die Betreuung der eigenen Kinder durch die Eltern besser organisiert werden könnte.

Parallel dazu geht die Zahl der Kindergartenkinder und Grundschüler zurück und die Zahl der älteren Mitbürger steigt.

Um diesem Trend entgegenwirken zu können, hatte die Marktgemeinde im Jahr 2005 ein städtebauliches Rahmenkonzept für ein ca. 10 ha großes Gesamtgebiet in Auftrag gegeben. Dieses Konzept sollte unter Fortführung der kleinmaßstäblichen Struktur der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung die Herstellung bedarfsgerechter einzelner Bauabschnitte ermöglichen und gleichzeitig flexibel reagieren können auf eine sich ev. verändernde Nachfrage nach anderen Wohnformen bei späteren Bauabschnitten.



Städtebauliches Rahmenkonzept der Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell von 2005

Der letzte Bauabschnitt liegt ca. 13 Jahre zurück und umfasste eine Gebietsgröße von ca. 4,3 ha. Der nun geplante Abschnitt ist mit ca. 2,5 ha deutlich kleiner. Er profitiert davon, dass alle Grundstückseigentümer sich frühzeitig verpflichtet haben ein Baugebot zu akzeptieren.

Im Zuge des Baus der Südbrücke Kleinwallstadt (geplanter Beginn 2021) wird sich der Individualverkehr innerhalb von Kleinwallstadt spürbar nach Süden verschieben. Da der Berliner Ring gesamtkonzeptionell für das südöstliche Ortsgebiet die Funktion einer Wohnsammelstraße einnimmt, die Straße derzeit aber nur aus zwei Stichstraßen besteht, kommt der Verbindung der zwei Teilstücke eine besondere Bedeutung zu. Der Berliner Ring kann dadurch seiner Funktion entsprechend genutzt werden und die angebundenen zu engen Wohnstraßen entlasten.

Der Marktgemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung vom 25.11.2019 die dringliche Umsetzung des Baugebietes „Südlich Hofstetter Straße V“ am südöstlichen Rand von Kleinwallstadt beschlossen, um die starke Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Kleinwallstadt und ist verkehrlich über den Berliner Ring erreichbar. Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser prägen aktuell das angrenzende Wohnquartier. Das Gelände ist eben und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf einer kleinen Teilfläche befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz.



Blick auf den aktuellen Spielplatz



Blick in westliche Richtung



Östliches Ende des Berliner Ringes



Südliches Ende des Berliner Ringes

1.2 Planung



Mit der Ergänzung des letzten Teilstückes des Berliner Ringes wird das Wohnquartier „Hofstetter Straße“ im Südosten von Kleinwallstadt komplettiert.

Der Schwerpunkt des Wohnquartiers wird betont durch eine Konzentration von Mehrfamilienhäusern im östlichen Teilabschnitt des Plangebietes. Ergänzt wird es durch 42 Baugrundstücke für ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, die sich in ihrer Höhe an der angrenzenden Bebauung orientiert.

Während auf den 22 kleinen Grundstücken (267 m² bis 394 m²) Doppelhaushälften entstehen, die nur für eine Wohneinheit konzipiert sind, ermöglichen die 19 größeren Grundstücke (400 m² bis 542 m²) die Realisierung von bis zu zwei Wohneinheiten.

Mit dieser Wohnungsmischung können fast allen Bevölkerungsschichten individuelle Angebote unterbreitet werden.

Mit der Verbindung der zwei Enden des Berliner Ringes wird die HAUPTerschließungsstraße des Plangebietes fertig gestellt. Von dieser Wohnsammelstraße erschließen schmalere Wohnstraßen die einzelnen Teilabschnitte und bilden individuelle überschaubare Quartiere.

Der Rucker Weg behält seine Funktion als kurze Verbindung für Radfahrer zu den Arbeitsplätzen in den Gewerbegebieten „Dommerich“ und „Süd“.

Auf den meisten Anwesen kann eine Doppelgarage errichtet werden. Die Planung sieht ein Zurücksetzen der Garagen um 5,0 m von der Straße vor. Dementsprechend steht der Stauraum davor für zusätzliche Besucherstellplätze zur Verfügung.

Der Spielplatz im Nordosten vervollständigt das Wohngebiet.

2. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Da das Plangebiet sich an die bebaute Ortslage anschließt, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 10.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich und kann beschleunigt durchgeführt werden.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 können gemäß §13b BauGB Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, sofern sie die Kriterien nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Abs. 1 BauGB von weniger als 10.000 m² erfüllen. Die Bauflächen müssen als Wohngebiet entwickelt werden und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Für das geplante Bauleitplanverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 7.405 m² (Nettobauland von 18.512 m²/GRZ 0,4) unterhalb der Obergrenze von 10.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, gelten bei Anwendung dieses Verfahrens Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist danach entbehrlich.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Kleinwallstadt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kleinwallstadt und wird

- im Norden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 1200/53, 1200/54, 1200/10, 1200/78, 1200/11, 1200/79, 1200/80, 1200/89, 1200/2, 1200/90 und 1200/91,
- im Osten vom Flurstück mit der Fl. Nr. 1337,
- im Süden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1177, 1176, 1175, 1174, 1173, 1172, 1171, 1170, 1169, 1168, 1167, 1166, 1165 und 1164 sowie
- im Westen von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 1200/22, 1200/23, 1200/1, 1200/36, 1200/37, 1200/44 und 1200/45 in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Kleinwallstadt liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1305, 1307, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592 und 3593 (alle vollständig) sowie

Fl. Nrn. 1708 (Rücker Weg, Teilfläche).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 24.655 m².

4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsprogramm

In der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 ist u.a. aufgeführt:

- **Flächensparen (Grundsatz)**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- **Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)**
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

Zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie mit Schreiben vom 07.01.2020 besondere Anforderungen formuliert, um den Flächenverbrauch eindämmen zu können.

Anforderungen

1. **Strukturdaten**

Anhand insbesondere folgender Strukturdaten kann die Landesplanungsbehörde u. a. beurteilen, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde, des Landkreises und der Region begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht:

- Einwohnerzahl der Gemeinde,
- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre,
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung,
- Bevölkerungsprognose des Landkreises,
- Durchschnittliche Haushaltsgröße,
- Einstufung im Zentrale Orte-System
- Gebietskategorie gem. LEP,
- Verkehrsanbindung,
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region.

Darüber hinaus können weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden.

2. Bestehende Flächenpotentiale

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotentiale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Flächenpotentiale sollen innerhalb einer Gemeinde den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar sein.

Wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies kann in begründeten Fällen von den Landesplanungsbehörden anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.

Begründung

Regionalplan Bayerischer Untermain

Gemäß den Angaben im Regionalplan Bayerischer Untermain liegt Kleinwallstadt im Verdichtungsraum südlich Aschaffenburg. Verdichtungsräume sollen als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in den Gemeinden weiter gestärkt werden, die an den Verkehrs- und Siedlungsachsen liegen, die vom Oberzentrum Aschaffenburg ausgehen.

Dies trifft auf den Markt Kleinwallstadt in besonderem Maße zu.

Kleinwallstadt ist an die Bahnlinie Aschaffenburg – Miltenberg/Crailsheim angebunden. Die Bahnen verkehren derzeit in den Stoßzeiten halbstündlich, ansonsten stündlich. Der Bahnhof liegt ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Die Bahn plant die Elektrifizierung der Bahnstrecke am Untermain, wodurch dann auch eine Direktverbindung zwischen Miltenberg in die Metropolregion Frankfurt am Main möglich ist. Hierdurch kann die Attraktivität des ÖPNV weiter gestärkt werden.

Kleinwallstadt ist auch an den regionalen Busverkehr angebunden. Die Busse fahren stündlich zwischen Eisenfeld/Obernburg und Aschaffenburg; die nächstgelegene Haltestelle liegt in ca. 500 m Entfernung.

Die Haupteerschließungsachse für den Individualverkehr des Bayerischen Untermain ist die B 469. An diese Trasse wird Kleinwallstadt nach Realisierung der Südbrücke direkt angebunden sein. Das Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen, die Finanzierung des Bauwerks ist geklärt, geplanter Baubeginn ist 2021. Darüber hinaus steht der autobahnähnliche Ausbau der Bundesstraße zwischen den Abfahrten Stockstadt und Großostheim (geplante Baubeginn zur Realisierung des Standstreifens 2023) kurz bevor. Damit wird die Fahrzeit mit dem Kfz bis zur Bundesautobahn A 3 zukünftig nur noch ca. 10 Minuten betragen.

Einwohnerentwicklung (aus Bayerisches Landesamt für Statistik)

	2010	2017	Veränderung gegenüber 2010	2037/38	Veränderung gegenüber 2017
Kleinwallstadt	5.757	5.734	- 0,4%	5.900	+ 2,9%
Niedernberg	4.920	4.948	+ 0,6%	4.980	+ 0,6%
Stockstadt	7.451	8.020	+ 7,6%	8.800	+ 9,7%
Mainaschaff	8.416	8.959	+ 6,3%	9.500	+ 6,0%
Großostheim	16.358	16.372	+ 0,1%	16.400	+ 0,2%
Landkreis Aschaffenburg	172.667	173.969	+ 0,8%	171.200	- 1,6%
Landkreis Miltenberg	128.341	128.484	+ 0,1%	124.100	- 3,5%

Die Stadt Aschaffenburg entwickelt derzeit ein ca. 27 ha großes Neubaugebiet für ca. 1.800 Einwohner aus dem Bebauungsplangebiet „Anwandeweg“ (rechtsverbindlich seit dem 12.1.2014). Nach dem Demographiepiegel wird für die Stadt Aschaffenburg jedoch ein Bevölkerungsrückgang zwischen 2018 (70.527 EW) und 2038 (70.200 EW) von 327 Einwohnern prognostiziert. Eine landesweit abgestimmte Regelung zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs ist danach nicht erkennbar, da sich dieser Zuwachs nicht in der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wiederfindet.

Einwohnerentwicklung (aus Hessen Agentur)

	2000	2018	Veränderung gegenüber 2000	2035	Veränderung gegenüber 2018
Seligenstadt	19.100	21.300	+ 11,5%	21.500	+ 0,9%
Landkreis Darmstadt-Dieburg	286.800	297.400	+ 3,7%	300.500	+ 1,0%
Landkreis Offenbach	335.000	354.100	+ 5,7%	361.100	+ 2,0%
Stadt Frankfurt am Main	646.600	753.100	+ 16,5%	838.800	+ 11,4%
Stadt Darmstadt	138.200	159.200	+ 15,2%	176.800	+ 11,1%

Die Prognosewerte des Demographiepiegels gemäß des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zeigt für Kleinwallstadt seit 2010 eine minimal abfallende Bevölkerungsentwicklung (ca. 0,4%). Für das Prognosejahr 2035 wird jedoch ein Anstieg um ca. 2,9% vorhergesagt. Dies entspricht einem Wachstum von ca. 200 Einwohnern (EW).

Durch den Bau der Südbrücke wird sich die Lagegunst von Kleinwallstadt spürbar verbessern. Mit der Direktanbindung wird sich durch den dann fast vollständig wegfallenden Durchgangsverkehr eine wesentlich größere Wohnruhe einstellen. Die Entfernung zu den Arbeitsplätzen in Frankfurt oder Darmstadt bzw. zu den Landkreisen Darmstadt-Dieburg und Offenbach betragen dann nur noch 20 – 40 Minuten mit dem Auto.

Somit ist auch ein Vergleich mit den näher am Ballungsgebiet Rhein/Main liegenden Kommunen aus Hessen gerechtfertigt, zumal die Bodenpreise am Bayerischen Untermain im Vergleich zu den Hessischen Kommunen noch moderat sind.

Sehr klar erkennbar ist, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen mit der Nähe zur Metropolregion Frankfurt steigen. So wird allein für die Städte Frankfurt am Main (+ ca. 85.700 EW) und Darmstadt (+ ca. 17.600 EW) bis 2035 ein Wachstum von ca. 103.300 Einwohner prognostiziert. Dieser Zuwachs lässt sich u.a. dadurch begründen, dass die Zahl der Arbeitsplätze in der Metropolregion kontinuierlich wächst und auch weiter wachsen wird.

Die Stadt Frankfurt am Main kann für diesen Zuwachs die notwendigen Wohnungen bzw. das erforderliche Bauland innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht bereitstellen. Deshalb hat die Stadt u.a. mit Unterstützung des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain, dem derzeit 75 Kommunen angeschlossen sind, eine Initiative gestartet, den Bedarf insbesondere in den Kommunen abzudecken, die den Frankfurter Hauptbahnhof in weniger als 30 Minuten erreichen können.

Mit ca. 40 Minuten Fahrzeit wird dann auch Kleinwallstadt zu den Kommunen zählen, die von der Nähe zu den Arbeitsplätzen in der Rhein-Main-Region profitieren; wenn die Direktverbindung realisiert ist auch ohne das Handicap ggf. einen Anschlusszug zu verpassen.

Die prognostizierten Werte für die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg wären vermutlich auch nicht negativ, wenn nur die Kommunen an den Hauptverkehrsachsen zusammengefasst werden würden.

Mit der Realisierung von Wohnungen und der Bereitstellung von zusätzlichem Bauland soll auch den ständig steigenden Baulandpreisen entgegengewirkt werden, um auch für „Normalverdiener“ bezahlbare Baugrundstücke bzw. Wohnungen anbieten zu können.

Haushaltsgröße

Im Vergleich mit den Landkreisen Miltenberg und Aschaffenburg liegt die Wohnfläche/Einwohner in Kleinwallstadt um 0,7 – 0,9 m² niedriger.

Durchschnittliche Haushaltsgröße 31.12.2017 (aus Bayerisches Landesamt für Statistik)

	Kleinwallstadt	Landkreis Miltenberg	Landkreis Aschaffenburg
Einwohner	5.734	128.484	173.969
Anzahl der Wohnungen	2.657	61.263	82.508
Wohnfläche/Wohneinheit	106,8	105,3	107,7
Einwohner/Wohneinheit	2,16	2,1	2,1
Wohnfläche/Einwohner (m²)	49,4	50,1	50,3

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer

Die Tabelle verdeutlicht, dass sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer in den Landkreisen Miltenberg und Aschaffenburg in den letzten fünf Jahren um 7,2% bis 12,1% erhöht hat. Auch die Reduzierung der Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsplatz, um den Zielverkehr zu minimieren, spricht für die Schaffung zusätzlichen Wohnbaulandes.

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort und am Arbeitsort 2012 bis 2018 (aus Bayerisches Landesamt für Statistik)

	Kleinwallstadt		Veränderung zu 2012		Landkreis Miltenberg		Veränderung zu 2013		Landkreis Aschaffenburg		Veränderung zu 2013	
	am Wohnort	am Arbeitsort	am Wohnort	am Arbeitsort	am Wohnort	am Arbeitsort	am Wohnort	am Arbeitsort	am Wohnort	am Arbeitsort	am Wohnort	am Arbeitsort
2012	2.238	1.131										
2013					49.807	39.252			67.273	48.398		
2017	2.345	1.039	+ 4,8%	- 9,2%								
2018					53.799	44.010	+ 8,0%	+ 12,1%	72.124	52.193	+ 7,2%	+ 7,8%

Zahl der unbebauten Grundstücke

Die Zahl der unbebauten Grundstücke konnte in Kleinwallstadt seit 2007 von ca. 200 auf 125 reduziert werden. Keines der noch unbebauten Grundstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die privaten Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke konnten auch auf Nachfrage nicht dazu bewegt werden, ihre Grundstücke an die Gemeinde bzw. an Bauwillige abzugeben. Der Rückgang unbebauter Grundstücke zeigt aber, dass Kleinwallstadt als Wohnort attraktiv und die Zurückhaltung des Marktes bei der Ausweisung neuer Wohngebiete richtig gewesen ist.

Brachen und Konversionsflächen

Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich wurden in Kleinwallstadt nicht vorgefunden.

Nachverdichtungsmöglichkeiten

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen konnten innerhalb der Gemarkung in mehreren Teilgebieten festgestellt werden. Diese können jedoch nur genutzt werden, wenn die Eigentümer diese Potentiale freigeben. Die Mitwirkungsbereitschaft fehlt leider trotz mehrfacher Nachfrage.

Sanierungsgebiet Altort Kleinwallstadt:

Als Grundlage zur Sanierung des alten Ortskerns wurde 1998 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und darauf aufbauend 2012 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Auf Basis dieser Planungen wurden seit 2004 ca. 50 private Wohnhäuser saniert.

Darüber hinaus erfolgten die Sanierung und Umnutzung der Zehntscheune in ein Begegnungshaus sowie die Sanierung Landgasthof „Zum Hasen“ mit Übernachtungszimmern.

Aktuell hat die Umgestaltung des Areals des ehemaligen Gasthauses „Traube“ zur Schaffung von 21 barrierefreien Wohneinheiten im Ortskern begonnen.

Des Weiteren sind die Sanierung und Umgestaltung der alten Marktschule mit Gemeindebücherei und Vereinsräumen (derzeit in Umsetzung) sowie der Erwerb und Umnutzung des Bankgebäudes in eine verkleinerte Bankfiliale und Umnutzung in Ärztehaus und Vereinsräume geplant.

Leerstände

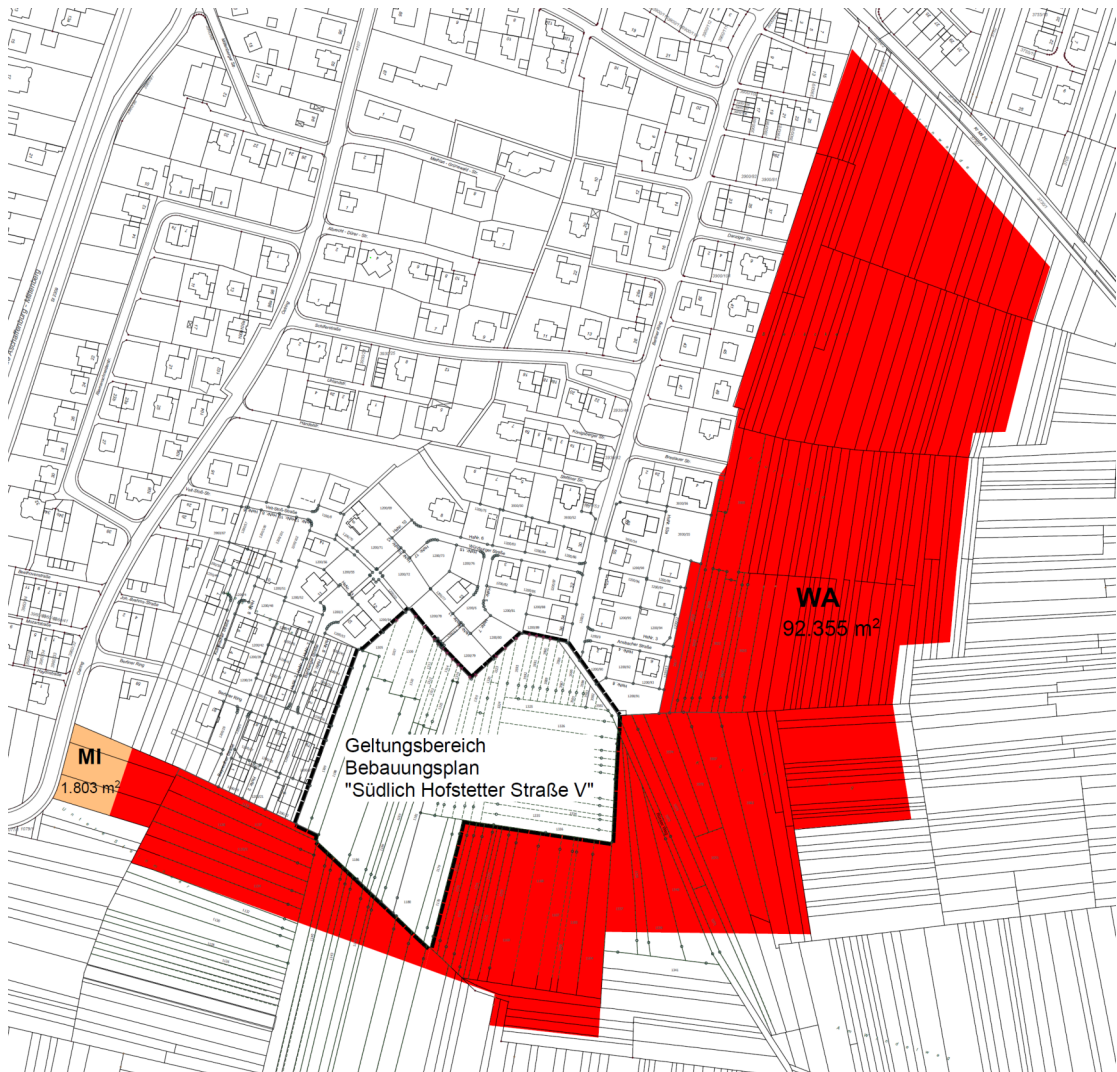
Die Zahl der leerstehenden Gebäude konnte seit 2007 von ca. 15 auf ca. 10 reduziert werden (siehe auch Sanierungsgebiet Altort).

Untergenutzte Nebengebäude

Die genaue Zahl der un- und untergenutzter Nebengebäude konnte nicht exakt ermittelt werden. Diese Gebäude befinden sich jedoch überwiegend im Sanierungsgebiet Altort. Der Markt Kleinwallstadt wird die bisher erfolgreich durchgeführten Maßnahmen auch in der Zukunft fortsetzen. In diesem Zusammenhang wird auf den jeweiligen Anwesen auch die Möglichkeit der Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden geprüft.

Zuwachsflächen Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Zuwachsflächen, für die kein Bebauungsplan besteht, konzentrieren sich ausschließlich auf den südöstlichen Bereich, schließen an das Plangebiet an und weisen eine Gesamtgröße von ca. 92.355 m² auf.



Zuwachsflächen in der Gemarkung Kleinwallstadt, Plan unmaßstäblich

Lückenschluss Berliner Ring

Im Zuge des Baus der Südbrücke Kleinwallstadt wird sich der Individualverkehr innerhalb von Kleinwallstadt spürbar nach Süden verschieben. Da der Berliner Ring gesamt-konzeptionell für das südöstliche Ortsgebiet die Funktion einer Wohnsammelstraße einnimmt, die Straße derzeit aber nur aus zwei Stichstraßen besteht, kommt der Verbindung der zwei Teilstücke eine besondere Bedeutung zu. Der Berliner Ring kann dadurch seiner Funktion entsprechend genutzt werden und die angebundenen zu engen Wohnstraßen entlasten. Ohne die Lückenschließung würde der Schleichverkehr in den Wohnstraßen zu erheblichen Lärmbelastigungen führen.

Resümee

In Kleinwallstadt sind aktuell ca. 100 Bauplatzsuchende gelistet. Die Anfragen kommen nicht nur von Einheimischen, sondern auch von potentiellen Bauherren aus dem Umland, die anstreben den Weg zu den Arbeitsstätten in der Region bzw. im Raum Frankfurt/Rhein-Main zu verringern. Dieses Ansinnen ist zu begrüßen, da hierdurch die verkehrliche Belastung (überregional betrachtet) durch die gute Anbindung an den ÖPNV reduziert werden kann.

Nach dem Demographiepiegel wird bis 2037 ein Wachstum von 200 Einwohnern prognostiziert. Bei 2,1 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE) entspricht dies 95 Wohneinheiten. Da dieser Wert bei Neubaugebieten mit vorwiegend Einfamilienhäusern eher bei 3,0 EW/WE liegen dürfte, werden 67 Wohneinheiten als realistischer angesehen.

Angeboten werden können im Baugebiet „Südlich Hofstetter Straße V“ auf einer Fläche von 18.512 m² ca. 42 Baugrundstücke. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wären so viele Wohneinheiten realisierbar:

• 22 Grundstücke á 1 Wohneinheit	22 Wohneinheiten,
• 19 Grundstücke á 2 Wohneinheiten	38 Wohneinheiten,
• 1 Grundstück á 18 Wohneinheiten	18 Wohneinheiten.
Summe	78 Wohneinheiten

Somit überschreitet die Zahl der geplanten Wohneinheiten die nach dem Demographiepiegel prognostizierten geringfügig um elf. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Zahl der Wohneinheiten die maximal zulässige Anzahl angegeben wurde. Es kann jedoch unterstellt werden, dass bei den Grundstücken, auf denen zwei Wohneinheiten möglich sind, nur eine realisiert wird.

Die geplante Zahl der Wohneinheiten entspricht somit ungefähr der prognostizierten Zahl laut Demographiepiegel. Der geplante Bedarf wird für notwendig gehalten, um den Baulandsuchenden in Kleinwallstadt zeitnah Bauland anbieten zu können.

Nach dem Leitfaden des Landesamtes für Umweltschutz ist bei einer Neubebauung sicherzustellen, dass keine weiteren Baulücken entstehen.

Demgemäß ist die Grundstückszuteilung mit einem Baugebot verknüpft. Dies bedarf einer umfangreichen notariellen Bindung aller zukünftigen Eigentümer im Vorfeld der Bauleitplanung. Vorgesehen ist ein Baugebot für Alteigentümer von 10 Jahren und für alle anderen von 3 Jahren. Der Markt Kleinwallstadt kann als Eigentümer über folgende Grundstücke verfügen:

• 13 Grundstücke á 1 Wohneinheit	13 Wohneinheiten,
• 7 Grundstücke á 2 Wohneinheiten	14 Wohneinheiten,
• 1 Grundstück á 18 Wohneinheiten	18 Wohneinheiten.
Summe	45 Wohneinheiten

Mit der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes soll 2021 begonnen werden. Mit der Realisierung der ersten Wohngebäude ist 2022 zu rechnen. Bis 2025 werden voraussichtlich 45 der 58 Wohneinheiten realisiert sein. Aufgrund der festgesetzten Baugebote wäre das Wohngebiet 2032 vollständig bebaut.

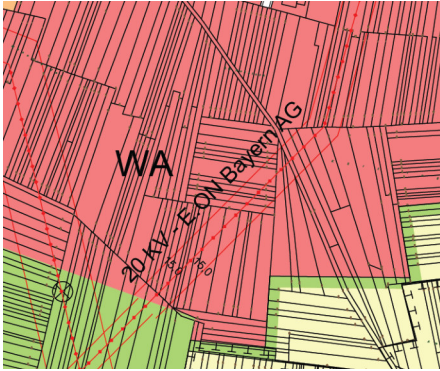
Der Markt Kleinwallstadt hält es daher in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zueinander für zwingend erforderlich, parallel zur Stabilisierung des Ortskerns auch Neubaugebiete in verträglicher Größe zu entwickeln, um einer Überalterung entgegenwirken und zumindest den jetzigen Bevölkerungsstand halten zu können.

Die Baugebietsausweisung für das Wohnquartier „Südlich Hofstetter Straße V“ ist gerechtfertigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die geplanten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet dar. Danach wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Diagonal durch das Gebiet überquert eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH das Gebiet.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Vom Büro Maier wurde mit Datum vom 29.03.2021 für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet.

Die Prüfung hat zusammenfassend folgendes ergeben:

Für die Durchführung des Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung, insbesondere zu den Arten Steinkauz und Zauneidechse durchzuführen, um den Belangen des Artenschutzes nachzukommen.

Beide Arten konnten nachgewiesen werden. Es wurden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz bzw. Förderung der Tierarten durchgeführt bzw. festgelegt.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen tragen zum Schutz der betroffenen Tierarten bei.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die genannte Tierarten nicht erfüllt.

Der vollständige Naturschutzfachliche Beitrag sowie der Plan „Ausgleichsflächen und Artenschutzrechtliche Maßnahmen“ liegen diesem Bebauungsplan als Anlage bei.

5.2 Immissionsschutz

Von Seiten des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung angemerkt, dass es durch den Sand- und Kiesabbau des südlich angrenzenden Betriebes kommen zu Beeinträchtigungen des Wohngebietes kommen könnte. Diese Befürchtungen sind unbegründet.

Begründung:

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde in Abstimmung mit der Regierung von Unterfranken, dem Bergamt Nordbayern und dem Markt Kleinwallstadt eine einvernehmliche Lösung zur Darstellung von Wohnbauflächenerweiterungen und Sand- und Kiesabbauflächen getroffen. Der einzuhaltende Abstand zwischen diesen Nutzungen wurde mit ca. 100 m festgelegt. Dieser Abstand wurde als ausreichend angesehen, um mögliche Nutzungskonflikte ausschließen zu können.

Nach den Anforderungen zum Lärmschutz bei der Planung von Abbauflächen für Kies, Sand und andere Bodenschätze des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz kann die Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Geräusche und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte beim Abbau von Kies, Sand oder Tonen i.d.R.

sichergestellt werden, wenn der Mindestabstand der Abbauflächen zu Allgemeinen Wohngebieten von 200 m nicht unterschritten wird.

Zur Situation

Im Rahmen einer Fortsetzung der Gewinnung von Quarzsand im Tagebau „Südlich Kleinwallstadt“ (Verlagerung des Abbaubetriebes nach Osten) wurden vom Betreiber der Anlage folgende Angaben gemacht:

Die geräuschintensiven Arbeiten beschränken sich auf die Tageszeit von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Der Tagebau wird im Nassabbau geführt. Zum Transport werden Sande und Kiese befeuchtet.

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umweltwirkungen dient die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Hierbei wurde zur geplanten Wohnbebauung ein Abstand von 100 m berücksichtigt.

Gemäß TA Lärm sind zu Allgemeinen Wohngebieten folgende Grenzwerte zu beachten:

55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

Die Aufbereitungsanlage befindet sich am südlichen Rand des Betriebsgeländes. Der Abstand zum nächstgelegenen Baugrundstück im geplanten Wohngebiet beträgt ca. 450 m.

Der nördlich gelegene äußerste Ausleger des Schwimmbaggers mit Rohrförderung befindet sich in einem Abstand zum nächstgelegenen Baugrundstück im geplanten Wohngebiet von ca. 200 m.

In diesem Bereich werden mögliche Immissionen durch die bestehende Böschung von ca. 8,0 m (Abstand zwischen Wasserspiegellage und Böschungsoberkante) und einem Wall von ca. 4,0 m abgeschirmt. Darüber weist der elektrisch betriebene Schwimmbagger eine sehr geringe Lärmentwicklung auf.

In einer vereinfachten Schallbetrachtung wird aufgezeigt, dass die abschirmende Böschung mit Wall die Lärmpegel ausreichend absenkt (Ermittlung der Lärmauswirkungen des Schwimmbaggers zum geplanten Wohngebiet „Südlich Hofstetter Straße V“ nach DIN 18005 Teil 1).

Ausgangssituation

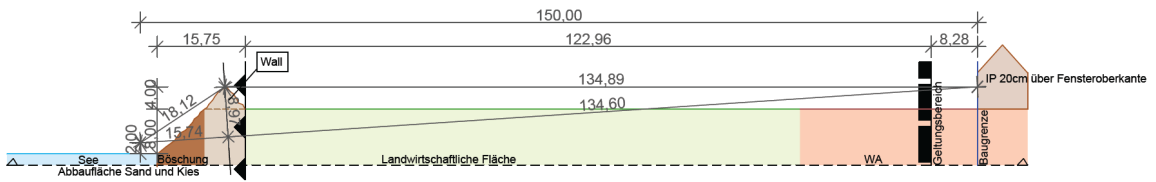
Lärmkorrektur für unterschiedliche horizontale Abstände zwischen der Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage nach Bild 19

200 m	- 13,0 dB(A)
175 m	- 12,0 dB(A)
150 m	- 11,0 dB(A)

Nach den Anforderungen zum Lärmschutz bei der Planung von Abbauflächen für Kies, Sand und andere Bodenschätze des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz kann die Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Geräusche und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte beim Abbau von Kies, Sand oder Tonen i.d.R. sichergestellt werden, wenn der Mindestabstand der Abbauflächen zu Allgemeinen Wohngebieten von 200 m nicht unterschritten wird.

Da die Abbauflächen dichter an das geplante Wohngebiet heranrücken, ist nachzuweisen, dass die höheren Lärmpegel bei geringerer Entfernung durch die abschirmende Wirkung der Böschung und des Walls entsprechend ausgeglichen werden.

Schnitt 1 (Abstand von 150,0 m zwischen Baugrenze dichtest gelegener Immissionspunkt und Schwimmbagger)



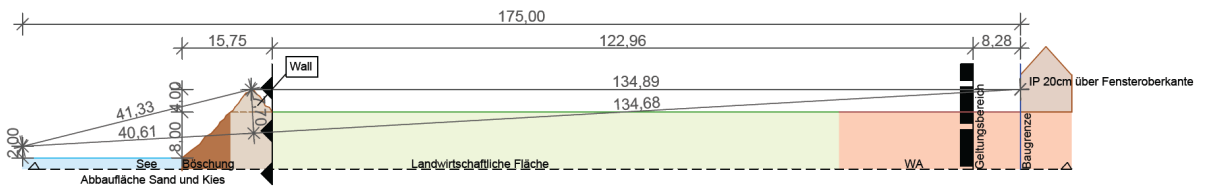
Werte nach Bild 10

$a = 15,74 \text{ m}$
 $b = 134,60 \text{ m}$
 $h_{\text{eff}} = 8,97 \text{ m}$

Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 3,0 m

Nach Ermittlung von $K \approx h_{\text{eff}} (a + b) \approx 1.349 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine **Schallreduzierung $\Delta L_z \approx 19,3 \text{ dB(A)}$**

Schnitt 2 (Abstand von 175,0 m zwischen Baugrenze dichtest gelegener Immissionspunkt und Schwimmbagger)



Werte nach Bild 10

$a = 40,61 \text{ m}$
 $b = 134,68 \text{ m}$
 $h_{\text{eff}} = 7,70 \text{ m}$

Danach ergibt sich nach Bild 11 ein Schirmwert z von 0,9 m

Nach Ermittlung von $K \approx h_{\text{eff}} (a + b) \approx 1.349 \text{ m}^2$ ergibt sich nach Bild 12 eine **Schallreduzierung $\Delta L_z \approx 14,0 \text{ dB(A)}$**

Auswertung

Die Lärmpegel liegen bei einer Entfernung von 150 m zum Immissionspunkt um 2,0 und bei einer Entfernung von 175 m zum Immissionspunkt um 1,0 m höher als bei einer Entfernung von 200 m.

Die abschirmende Wirkung des Walls/der Böschung beträgt bei 150 m ca. 19,3 dB(A) und bei 175 m ca. 14,0 dB(A).

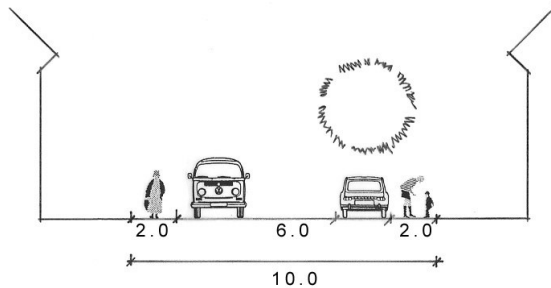
Resümee

Die Böschung mit Wall von insgesamt 12,0 m bietet eine ausreichende Abschirmung. Die Aufbereitungsanlage weist mit ca. 450 m einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung auf.

6. Verkehrskonzept

6.1 Motorisierter Individualverkehr

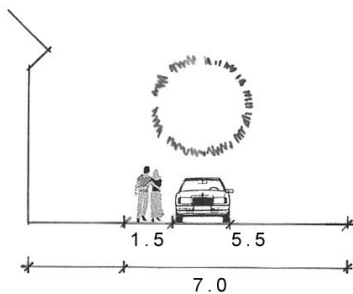
Das Plangebiet ist verkehrlich von zwei Seiten über den Berliner Ring erreichbar. Mit der Herstellung des Lückenschlusses kann diese Straße für das Wohnquartier endgültig die angestrebte Funktion einer Wohnsammelstraße übernehmen.



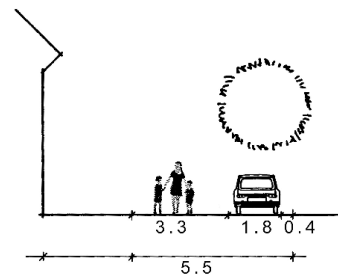
Systemschnitt Berliner Ring

Die Haupteerschließungsstraße weist eine Gesamtquerschnittsbreite von 10,0 m auf und ist somit an jeder Stelle breit genug für die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr.

An diese Haupteerschließung sind eine Ringstraße und die Stichstraße 2 angehängt. Die geplanten Querschnittsbreiten von 7,0 m (Fahrbahn 5,50 m und Gehweg 1,50 m) sind ebenfalls breit genug für die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr.



Systemschnitt Ringstraße und Stichstraße 2



Systemschnitt Stichstraße 1

Lediglich bei der Stichstraße 1 wird die Querschnittsbreite auf 5,50 m reduziert, da über diesen Straßenabschnitt lediglich sechs Anwesen angefahren werden. Am Ende der Stichstraße weitet sich der Straßenraum zu einem Platz auf, der wieder breit genug für die Feuerwehr ausgebildet wird.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Fahrbahnbreite ist auf 5,50/6,00 m begrenzt. Das bedeutet, dass voraussichtlich aufgrund der zahlreichen zu berücksichtigenden Grundstückszufahrten im öffentlichen Straßenraum nur eine geringe Zahl öffentlicher Parkplätze realisierbar ist.

Um für Besucher zusätzlichen Parkraum anbieten zu können, wird deshalb auf den meisten Grundstücken eine Fläche für eine Doppelgarage ermöglicht. Sofern die Garagen mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, steht den Besuchern der Stauraum vor den Garagen als zusätzlicher Parkraum zur Verfügung.

6.3 Geh- und Radwege

Radwege sind nicht vorgesehen, da das Verkehrsaufkommen gering ist. Radfahrer benutzen die Fahrbahn bzw. auf der Stichstraße 1 den Straßenraum.

Entlang des Berliner Ringes wird der bestehende beidseitig vorhandene Gehweg fortgesetzt.

Überall dort, wo die Planung eine spätere Erweiterung des Wohngebiets berücksichtigt und somit ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, wird vorausschauend ein einseitiger Gehweg angeordnet. Über die Fußwege kann auch der geplante Kleinkinderspielplatz am nordöstlichen Rand erreicht werden.

6.4 Landwirtschaftlicher Weg

Die Anbindung der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über den Rücker Weg, wobei seine Lage im nördlichen Teilabschnitt nicht auf der ausgewiesenen Parzelle, sondern etwas nach Westen abgerückt verläuft.

Um zu vermeiden, dass der Rücker Weg zu einer Rennstrecke wird, wenn er auf das notwendige Maß verbreitert wird und um die Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bewohner verträglich zu gestalten, wird die Erschließung wie folgt modifiziert:

- Der Rücker Weg innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darf ausschließlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Dieses Teilstück wird für den motorisierten Verkehr gesperrt. An der Parzellenbreite von 3,64 m wird festgehalten.
- Landwirtschaftliche und sonstige motorisierte Fahrzeuge müssen den Weg vom Berliner Ring über die Ringstraße und den Stichweg nehmen. Der Anschluss an den Rücker Weg erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs über die Parzellen Fl. Nrn. 1337, 1338 und 1339. Mit den Grundstückseigentümern wurden entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Die Erschließung aller südlich und östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist somit weiterhin gewährleistet.

7. **Ver- und Entsorgung**

7.1 Trink- und Löschwasser

Zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser werden folgende Trinkwasserleitungen verlegt:

- Berliner Ring mit DN 150 GGG im Ringschluss,
- Ringstraße mit DN 100 GGG im Ringschluss,
- alle anderen Straßen DN 80 GGG.

In Abstimmung mit der AMME werden die Unterflurhydranten in DN 100 ausgeführt.

Bei einer Geschossflächenzahl von 0,7/1,2 ist eine Löschwassermenge von 48/96 m³/h über 2 Stunden erforderlich.

Eine ausreichende Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist über die Brunnen I bis III sichergestellt, zumal in dem Gewinnungsgebiet (Brunnengebiet) die Option für die Einrichtung (mind.) eines weiteren Brunnens besteht. Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser und Niederschlagswasser von Verkehrsflächen

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswasser in den angrenzenden Wohngebieten erfolgt über den Mischwassersammler im Berliner Ring. Die Mischwasserbehandlung erfolgt über den bestehenden Stauraumkanal KSR III. In der Überrech-

nung des Gesamtspeichervolumens im Einzugsgebiet der Kläranlage aus dem Jahre 1996 wurde der Bauabschnitt „Südlich Hofstetter Straße IV und V“ flächenmäßig berücksichtigt.

Von der damals berücksichtigten Wassermenge wird zukünftig neben dem anfallenden Schmutzwasser von den privaten Grundstücken nur noch das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den Mischwassersammler eingeleitet.

Da sich die Menge des abzuleitenden Wassers reduziert, kann die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers sichergestellt werden.

Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 40 l/m² Dachfläche betragen.

Im Anschluss an die Zisterne ist ein Sickerschacht oder eine Versickerungsrigole vorzusehen, über den das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann. Das System Zisterne/Sickerschacht oder Zisterne/Versickerungsrigole kann über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Einbau einer Rückstausicherung ist vorzusehen.

Alternativ ist das Niederschlagswasser dem Grundwasser über eine Muldenversickerung wieder zuzuführen. Die erforderliche Grundfläche muss mindestens 10% der Dachfläche, die Muldentiefe mindestens 35 cm betragen. Die Stärke des bewachsenen Oberbodens muss mindestens 20 cm betragen. Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Mischwasserkanal kann durch entsprechende Geländemodellierung auf dem Grundstück oder die Anordnung eines 30 cm über der Muldensohle sitzenden Einlaufes erfolgen.

Des Weiteren sind Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung in den privaten Grünflächen gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen direkt an den Mischwasserkanal oder die Ableitung über den Gehweg ist unzulässig.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Wohngebiet verbleibt und dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

7.3.1 Elektroversorgung

Diagonal durch das Plangebiet verläuft derzeit eine 20 kV-Mittelspannungsfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH. Diese wird in den Plänen nicht mehr dargestellt, da beabsichtigt ist, diese vor Beginn von Baumaßnahmen abzubauen und erdzuverkabeln.

Mit der Bayernwerk Netz GmbH wurden im Vorfeld (Februar/März 2018) Gespräche geführt, um den sinnvollsten Verlauf der neuen Trasse bei der Planung berücksichtigen zu können.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass in Verlängerung der Ansbacher Straße ein Kabelendmast gesetzt wird und von dort die Erdverkabelung über den Berliner Rind und die Stichstraße 2 bis zum zweiten Kabelendmast auf Fl. Nr. 1510/4 erfolgt.

7.3.2 Sonstiges

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle sonstigen Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung eines überschaubaren Wohnquartiers vor. Das gewählte Konzept ermöglicht durch eine Erschließung mit reduzierten Straßenquerschnitten die Schaffung einer größtmöglichen Wohnruhe. Es begünstigt das Fernhalten von Fremdverkehr und ist ausschließlich auf die Anlieger ausgerichtet. Um dennoch eine verträgliche Nutzungsvielfalt zuzulassen, werden die Nutzungen zugelassen, die nur einen geringen Fremdverkehr anziehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Wandhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe 1 auf 6,50 m sollen zwei Vollgeschosse zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss ermöglicht werden. Damit orientiert sich das Wohngebiet an der Höhenentwicklung der angrenzenden Quartiere.

Firsthöhe

Um die Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird einheitlich für alle Gebäude eine maximale Firsthöhe von 11.50 m festgesetzt.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

8.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,70/1,2 ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

Um eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung sicherzustellen, die sich an der Bebauungsstruktur der benachbarten Wohngebiete orientiert, wird die offene Bauweise festgesetzt.

8.3.2 Zwingende Grenzbebauung

Die Realisierung von Doppelhäusern wird durch die Festsetzung von „zwingender Grenzbebauung“ planungsrechtlich gesichert.

Um zu vermeiden, dass auf benachbarten Grundstücken, die durch Einzel- oder Doppelhäuser bebaubar sind, nicht neben einem freistehenden Einzelhaus eine Doppelhaushälfte auf der seitlichen Grundstücksgrenze entstehen kann, wird festgesetzt, dass, wenn der Erstbauende auf die seitliche Grundstücksgrenze baut, der Zweitbauende anbauen muss. Hält der Erstbauende seitlichen Grenzabstand ein, gilt dies auch für den Zweitbauenden.

Die dargestellten geplanten Grundstücksgrenzen dienen der Orientierung.

8.3.3 Hausformen

Je nach Lage werden Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.

8.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um zu verhindern, dass der auf den anfallenden motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr abgestimmte Straßenraum überlastet wird, wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt.

Danach werden in Doppelhaushälften nur eine Wohneinheit und in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

Im WA 2 wird auf eine Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet. Da der Markt Kleinwallstadt Eigentümer der Fläche ist und dort Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, wird stattdessen die Dichte im Rahmen des Kaufvertrages mit dem zukünftigen Investor geregelt.

8.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.5.1 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum und dass die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Bäume zu pflanzen sind.

Darüber hinaus sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze werden auf 10 % begrenzt.

8.5.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Es wird gefordert, dass alles auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser wieder zuführen ist.

Um dies zu ermöglichen, wird das Dachflächenwasser über Mulden oder Sickerschächte versickert. Stellplätze und Wege werden so hergestellt, dass Niederschläge in die angrenzenden Pflanzflächen entwässert können.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass trotz Teilflächenversiegelung das Niederschlagswasser im Gebiet verbleiben kann. Darüber hinaus wird die Kapazität der Kläranlage geschont.

8.6 Dächer

Um ein harmonisches Farbspektrum in der Dachlandschaft sicherstellen zu können, werden für die Hauptdächer nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit (in gedecktem Farbton) zugelassen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, um Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Spiegelungen vermeiden zu können.

8.7 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird für Dächer ab dem 2. Obergeschoss geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel, insgesamt jedoch nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite betragen darf.

8.7.1 Gauben

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

8.7.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen.

8.7.3 Abstände

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite, zum First und untereinander Mindestabstände festgelegt.

8.8 Einfriedungen

Um qualitätvolle halböffentliche Räume herstellen zu können und Nachbarschaften zu fördern, wird die Höhe von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,00 m und ansonsten auf 1,30 m begrenzt.

Um keine „Angsträume“ zuzulassen, werden Mauern zu Gehwegen und Geh- und Radwegen nicht zugelassen.

8.9 Stellplatzsatzung

In der Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt wird der Stauraum vor Garagen als anrechenbarer Stellplatz anerkannt (§ 3 Abs. 7).

In der Praxis führt diese Regelung dazu, dass Fahrzeuge zur Vermeidung „gefangener“ Stellplätze auf der Straße abgestellt werden. Da im Plangebiet nur sehr begrenzt Stellplätze angeboten werden können, würde sich der Parksuchverkehr in die angrenzenden Wohnstraßen verlagern.

Um dies zu vermeiden, werden abweichend von der Stellplatzsatzung nur unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zugelassen.

Die Vielzahl der möglichen Grundstückszufahrten und deren nicht definierte Lage, erschwert die Ausbildung öffentlicher Parkplätze im Straßenraum. Um hierfür adäquaten Ausgleich zu schaffen, stehen Besuchern die 5,0 m tiefen Stauräume vor den Garagen als Ersatz zur Verfügung.

Die Regelungen zur Zufahrtsbreite und der eingeschränkten Anordnung von Stellplätzen im Vorgarten (§ 6 Abs. 6 und 7), führen zu Problemen, wenn auf einen Grundstück zwei Wohneinheiten realisiert werden sollen.

Da die Grundstücke nur eine eingeschränkte Größe aufweisen und um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird deshalb zugelassen, dass im WA 1 auch zwei getrennte Zufahrten auf das Grundstück mit einer Breite von jeweils 5,50 m zulässig sind.

Um zu vermeiden, dass der gesamte Vorgarten als Abstellfläche für Kfz genutzt wird, wird die Anzahl auf zwei beschränkt und gefordert, dass diese untereinander einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen müssen.

Damit ist sichergestellt, dass im Vorgarten immer noch eine gestalterisch angemessene Qualität entwickelt werden kann und gleichzeitig ein Fahrzeug auf der Straße vor dem Haus parken kann.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	18.512 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.026 m ²
Rücker Weg	166 m ²
Kinderspielplatz	595 m ²
Restflächen öffentliches Grün	472 m ²
Gesamt	24.655 m²

10. Anlagen

10.1 Naturschutzfachlicher Beitrag und „Ausgleichsflächen und Artenschutzrechtliche Maßnahmen“

Maier / Götzendörfer, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg vom 29.03.2021

Aschaffenburg, den 26. Juli 2021

Kleinwallstadt, den 26. Juli 2021

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

PlanerFM



Markt Kleinwallstadt
Thomas Köhler
1. Bürgermeister