

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

**Vorab per E-Mail:**

Gemeinde Gaukönigshofen  
vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister Menth  
Hauptstraße 16  
97253 Gaukönigshofen

Unser Zeichen:  
FB22-610.1-BLP-2022-8  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:  
Frau Friedl

Telefon: 0931 8003-5425  
Fax: 0931 8003-90-5425  
E-Mail:  
e.friedl@lra-wue.bayern.de  
Zimmer-Nr. 509

Würzburg, 07.04.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches;  
Bauleitplanung der Gemeinde Gaukönigshofen;  
Bebauungsplan "Tiergarten" i.d.F. vom 07.02.2022**

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu o.g. Planentwurf für den Bebauungsplan „Tiergarten“ gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

**Bauplanungsrecht/Städtebau**

Allgemeines/Verfahren

Aus verfahrensrechtlicher Sicht sind zum aktuellen Verfahrensstand keine Anmerkungen veranlasst. Die Stellungnahme aus naturschutzrechtlicher Sicht bleibt noch abzuwarten.

Zum Regelungsinhalt werden aus bauplanungsrechtlich - technischer Sicht folgende Hinweise gegeben:

Da auch bestehende Gebäude mit entsprechenden Nutzungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden (z. B. Gebäude auf Fl. Nr. 613, Fl. Nr. 618 – betrifft auch Fl. Nr. 622) wird gebeten in der Begründung zum Bebauungsplan diese Nutzungen entsprechend anzugeben. Es wird ebenfalls gebeten zu prüfen, ob diese bestehenden Nutzungen in dem geplanten Mischgebiet nach § 6 BauNVO planungsrechtlich zulässig sind – dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls entsprechend zu anzugeben/zu erläutern.

Bei dem bestehenden Gebäude auf Fl. Nr. 618 und Fl. Nr. 622 läuft der Geltungsbereich durch das bestehende Gebäude hindurch, was nicht möglich ist. Es wird gebeten, im Bebauungsplan diese Überbauung entsprechend zu berücksichtigen. Es ist auch nicht genau ersichtlich, wie in diesem Bereich die Baugrenzen festgesetzt werden sollen.

Bezüglich der Festsetzung Ziffer 7 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB die Flächen im Plan entsprechend darzustellen.

**Hausanschrift**  
Zeppelinstraße 15  
97074 Würzburg  
poststelle@lra-wue.bayern.de  
www.landkreis-wuerzburg.de

**Öffnungszeiten**  
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr  
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

**Sie erreichen uns**  
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße  
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße  
Buslinie 16 - Schiörstraße oder Erthalstraße  
Buslinie 34 - Schiörstraße oder Erthalstraße

**Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang**  
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Mainfranken Würzburg  
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83  
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG  
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32  
BIC GENODEF1WU1  
**Gläubiger-ID** DE04WUE00000033847

## **Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Das Plangebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist bzw. wird, soweit erforderlich.

Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange ist insbesondere auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren durch die Gemeinde zu beteiligen, zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, Wasserversorgung, Abwasser und Niederschlagswasser.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt.

Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind (z. B. Änderungen an den Uferböschungen usw.) bzw. Biotope oder Teiche neu errichtet bzw. wesentlich geändert werden sollen oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzuführen.

Dies wäre dann bitte vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Einen entsprechenden Antrag beim Landratsamt Würzburg, Untere Wasserrechtsbehörde hat die Gemeinde eigenständig unter Beigabe der erforderlichen Antragsunterlagen mind. 4-fach gemäß Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV, nach § 4 - Antrag, Erläuterung des Vorhabens, Lageplan, Übersichtsplan usw.) rechtzeitig vorzulegen.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

## **Immissionsschutz und Abfallrecht**

### Sachverhalt:

Die Gemeinde plant die Ausweisung eines Mischgebietes „Tiergarten“ in Wolkshausen.

### Standort:

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wolkshausen, Östlich des Plangebietes befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb in einem Gewerbegebiet.

### Aus Begründung vom 07.02.2022:

Gewerbelärm:

„Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich gewerbliche Betriebe aus dem Bereich der Photovoltaikbranche. Hier findet keine lärmintensive Produktion statt. In den Nachtzeiträumen findet kein Betrieb statt. Von unzulässigen Beeinträchtigungen ist daher nicht auszugehen.“

Verkehrslärm:

„Eine überschlägige Prüfung der Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2270 ergab, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden und keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.“

**Beurteilung:**

Im Plangebiet MI befinden sich bereits 2 Wohnhäuser, die die umliegenden Gewerbebetriebe (suntec und Fa. Roth) einschränken. Das östliche Anwesen weist nach Ortseinsicht zudem eine Kfz-Werkstatt aus.

Es handelt sich deshalb zum Teil lediglich um eine Bestandsdarstellung. Bisher unbebaut ist lediglich das Flurstück 928 am südwestlichen Bereich des Plangebietes, umgrenzt von landw. Nutzflächen.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der St 2270 und der Kreisstraße Wü 48 ein. Nach Begründung ergab eine überschlägige Lärmbetrachtung für die St 2270 keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Verkehrslärm (Mischgebiet; Tag/Nacht: 60/50 dB(A)).

Nach Angaben des Straßenbauamtes Würzburg betragen am Standort der Lm25 (Abstand von 25 m zur Straßenmitte) bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h für die St 2270 Tag/Nacht 58,8/49,6 dB(A) und für die Kreisstraße Wü 48 Tag/Nacht 55,5/46,6 dB(A). Überschlägig nimmt der Lm 25 bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h und einem Lkw-Anteil von ca. 5% um ca. 5 dB(A) ab. Das Ortsschild befindet sich an der St 2270 in einem Abstand von über 50 vor Beginn der Straßenkrümmung. Eine Überschreitung der Orientierungswerte an der Baugrenze des Flurstücks 928 wird deshalb ebenfalls nicht erwartet.

Bezüglich der Einschränkung von landw. Betrieben ist das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF) zu hören.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen vorbehaltlich der Stellungnahme des AELF keine Einwände gegen die Ausweisung des Mischgebietes „Tiergarten“.

**Naturschutz**

Die Stellungnahme zu diesem Belang liegt noch nicht vor und wird sobald als möglich nachgereicht.

**Denkmalschutz**

Zum Belang Denkmalschutz wird auf die Stellungnahme Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 31.03.2022; Nr. P-2022-1303-1S\_2 verwiesen. Es sind weitere textliche Hinweise aufzunehmen.

**Kreisentwicklung**

Mit der Aufstellung der B-Plans „Tiergarten“ beabsichtigt die Gemeinde Gaukönigshofen die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung von Erweiterungsflächen für örtliche Gewerbebetriebe zu schaffen.

Begründet wird dies damit, dass aktuell keine Erweiterungsflächen im OT Wolkshausen mehr verfügbar sind. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Wolkshausen und umfasst eine Fläche von ca. 1,40 ha und wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Aus Sicht der Kreisentwicklung schafft die Gemeinde Gaukönigshofen mit der Ausweisung gewerblicher Erweiterungsflächen, Möglichkeiten für ansässige Unternehmen, sich vor Ort zu entwickeln und damit die Attraktivität des Ortsteils Wolkshausen sowie der Gemeinde Gaukönigshofen zu erhalten bzw. zu steigern.

Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Dieses Schreiben wird der Gemeinde Gaukönigshofen und dem beauftragten Planungsbüro vorab per E-Mail übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen gez. Friedl