

Markt Werneck

1. Änderung des Bebauungsplans
„An der Klauskapelle West“
im Gemeindeteil Ettleben

BEGRÜNDUNG



Bearbeitet durch: **fmp**, Schweinfurt

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil 1 Begründung

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 3 |
| 1.1.Lage und Beschreibung des Plangebiets..... | 3 |
| 2. Allgemeine Bemerkungen | 3 |
| 2.1.Planungserfordernis und Planungsziele | 3 |
| 2.2.Verfahrensablauf | 4 |
| 3. Festsetzungen | 5 |
| 3.1.Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.2.Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.3.Bauweise | 6 |
| 3.4.Überbaubare Grundstücksflächen..... | 6 |
| 3.5.Einfriedungen | 6 |
| 3.6.Niederschlagswasser | 7 |
| 4. Grünordnung | 7 |
| 4.1.Bestand | 7 |
| 4.2.Artenschutz | 8 |
| 4.3.Grünordnerische Festsetzungen | 8 |
| 5. Immissionsschutz | 9 |
| 6. Verkehrserschließung..... | 10 |
| 7. Ver- und Entsorgung | 10 |
| 8. Sonstige Empfehlungen und Hinweise..... | 10 |
| 8.1.Denkmalerschutz | 10 |
| 8.2.Kampfmittel | 11 |
| 9. Kosten | 11 |
| 10. Verwirklichung des Bebauungsplanes..... | 11 |
| 11. Zusammenfassung | 11 |
| Teil 2: Umweltbericht..... | 12 |

1. Einleitung

1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst einen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 692/1, Gemarkung Ettleben. Das Grundstück befindet sich z. Zt. in Gemeindebesitz. Mit den Grundstückseigentümern wurde ein Vorvertrag abgeschlossen. Der Vertrag wird rechtsverbindlich, sobald Baurecht für das geplante Gesundheitszentrum besteht.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Es ist heute ungenutzt und zeigt hier eine Altgrasflur.

Im Norden verläuft die Staatsstraße (St 2447). Sie verbindet den Gemeindeteil Ettleben mit Werneck. Zwischen der St 2447 und dem Planungsgebiet befindet sich der Restteil des Grundstücks Fl.-Nr. 692/1. Auch dieser Grundstücksteil ist noch unbebaut.

Das Plangebiet wird im Westen und Süden von der Straße „Bühlweg“ begrenzt. Diese Straße mündet auf die St 2447 und bietet so eine direkte Verbindung von Ettleben nach Waigolshausen ohne das Ortszentrum von Werneck zu berühren. Auch die Balthasar Neumann-Mittelschule mit Sporthalle und Hallenbad, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sind über diese Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Westlich der Straße „Bühlweg“ befinden sich Streuobstwiesen bzw. ein öffentlicher Parkplatz und die sich von hier aus in Richtung Ortszentrum erstreckende Natureisbahn.

Südlich der Straße „Bühlweg“ liegt der Sportplatz des TSV 1900 Werneck mit 100m-Bahn und Weitsprunganlage, sowie ein Skateboardplatz. Ein Vereinsheim mit Parkplätzen und Gaststätte ergänzt das Vereinsareal.

Östlich grenzt der Kindergarten Marienau des St. Johannisvereins e. V. unmittelbar an das Plangebiet an.

Der Standort des geplanten Gesundheitszentrums ist damit verkehrstechnisch sehr gut angebunden und ergänzt die in der näheren Umgebung bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen.

2. Allgemeine Bemerkungen

2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Die Versorgung des ländlichen Raums mit Fachärzten der Allgemeinmedizin ist verbesserungswürdig. Insbesondere durch die Aufgabe von Arztpraxen und fehlenden Nachfolgern sowie Praxisausstattungen und Lage entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die Antwort darauf sind medizinische Versorgungszentren (MVZ) die mit angestellten Ärzten – im Gegensatz zu den bisher freiberuflich tätigen Ärzten – die ärztliche Versorgung der Bevölkerung sicherstellen sollen.

Zur Sicherung der bisher ausreichenden ärztlichen Versorgung mit Allgemeinmedizinern im Nachbereich von Werneck hat der Gemeinderat beschlossen einen Teilbereich des bisher für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen vorgehaltenen Grundstücks Fl.-Nr. 692/1 für die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums (Gesundheitszentrum) zur Verfügung zu stellen. Da ein solches Zentrum als eine gewerbliche Einrichtung betrachtet werden muss, fällt es nicht unter die Definition der freiberuflichen Einrichtung im Sinne des § 13 BauNVO.

Der Standort des geplanten Gesundheitszentrums liegt am östlichen Ortsrand von Werneck, inmitten der öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Schwimmbad, Sporthalle und Sportanlagen (insb. auch die überörtlich beliebte Natureinsbahn). Auf Grund vorgenannter Umstände ist dieser Standort deshalb auch verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch fußläufig und mit dem Fahrrad ist der Standort vom Ortszentrum aus, aber auch aus Richtung Ettleben sehr gut erreichbar, u. a. auch, weil er Werrntal-Radweg südlich der Gebietes verläuft.

2.2. Verfahrensablauf

Der Marktrat hat daher in seiner Sitzung am 27.02.2023 die Änderung des Bebauungsplans „An der Klauskapelle West“ (1. Änderung) beschlossen um den Anforderungen einer flächendeckenden ärztlichen Versorgung und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Ratsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dies sind:

Im Norden: Verlängerung der Grenze zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 692/1 und 692/5 nach Westen bis zum Bühlweg

Im Westen: Östliche Grenze der Straße „Bühlweg“.

Im Süden: nördliche Grenze der Straße „Bühlweg“.

Im Osten: westliche Grenze der Kindergartengrundstücks Fl.-Nrn. 692/2 bzw. 692/5, Gemarkung Ettleben.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan der Markt vom 27.02.2023.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Klauskapelle West“.

Das Änderungsverfahren erfolgt im Regelverfahren nach BauGB. Gleichzeitig erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren (12. Änderung).

3. Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der Nutzung ein „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 BauNVO fest. Zur dauerhaften Sicherstellung der angestrebten Nutzung erfolgt gem. § 1 Abs. 7 in Verb. mit §1 Abs. 9 BauNVO eine geschoßweise Festsetzung der zulässigen Nutzungen.

Im Erdgeschoss sind nur Arztpraxen und Praxen für weitere Heilberufe (Physiotherapie, Podologie, etc.) zulässig.

Im 1. Obergeschoss sind nur Arztpraxen und Praxen für weitere Heilberufe (Physiotherapie, Podologie, etc.) zulässig.

Im 2. Obergeschoss sind nur Arztpraxen und Praxen für weitere Heilberufe (Physiotherapie, Podologie, etc.) sowie Wohnen zulässig.

Freie Berufe sind nur zulässig, wenn sie in die Gruppe der Heilberufe fallen.

Mobile Gesundheitsdienste sind nicht zulässig.

Damit ist die Nutzung des Grundstücks eindeutig definiert. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Damit soll den besonderen städtebaulichen Gründen, nämlich der dauerhaften Sicherstellung einer ärztlichen Versorgung sowie ergänzenden Heilberufen, an diesem sowohl örtlich als auch überörtlich optimal angebundenen Standort, Rechnung getragen werden.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Bebauungsplan „An der Klauskapelle West“ festgesetzte Flächen für den Gemeinbedarf.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und somit auch ärztliche und weitere heilberufliche Tätigkeiten sind im weiteren Sinne auch Nutzungen, die dem Gemeinbedarf dienen. Damit ist die geplante Nutzung auch mit den angrenzenden Nutzungen gebietsverträglich.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, mit einer relativ uneinheitlichen baulichen Umgebung, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als erforderlich angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Grundflächenzahl

Für ein „Mischgebiet“ sind die Orientierungswerte zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit einer Höchstgrenze von 0,6 festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächen kompensiert.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der Einfügung des geplanten Baukörpers in die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der näheren Umgebung erscheint der Höhenbezug auf die Erschließungsstraße sinnvoll. Das Gebäude darf eine Höhe von max. 12,0 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn an der nordwestlichen Ecke des Grundstücks nicht überschreiten.

3.3. Bauweise

Die Bebauung ist in offener Bauweise, d. h. mit Grenzabstand gemäß den Bestimmungen des Art. 6 BayBO zu errichten.

Die umgebende Bebauung mit den mehrgeschossigen Schulgebäuden ist ebenfalls in offener Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) auf.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche ist das Hauptgebäude zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück fixiert.

Nebenanlagen

Außerhalb dieser durch die Baugrenzen bestimmten Fläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 BauNVO).

Ebenso sind Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestimmungen der BayBO sind zu beachten. Mit der Festsetzung der Lage der Stellplätze wird jedoch sichergestellt, dass sie nur in einem Grundstücksbereich errichtet werden, an die Beeinträchtigungen auf die Umgebung so gering wie möglich bleibt.

3.5. Einfriedungen

Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus Gründen des Naturschutzes dürfen diese Einfriedungen jedoch keine Sockel erhalten die über das angrenzende Gelände hinausragen. Sie sind darüber hinaus mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die max. zulässige Zaunhöhe von 1,20 m passt sie sich den Einfriedungshöhen der näheren Umgebung an.

3.6. Niederschlagswasser

Zur Sicherung und Reinhaltung des Grundwassers sind die Niederschlagswässer weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern und zu verdunsten, sofern sich der Untergrund dafür eignet. Dazu sind alle Flächen, die zur Versickerung geeignet sind, wie z.B. Wege und Stellflächen für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

Das geplante Gebäude ist mit einer Dachbegrünung auszustatten. Damit soll der Eingriff in die quartiersinterne Grünzone soweit als möglich abgeschwächt werden. Mit dieser Maßnahme wird eine gewisse Regenwasserrückhaltung geschaffen sowie durch eine verlangsamte Verdunstung das Kleinklima verbessert.

Soweit der Untergrund eine Versickerung nicht zulässt ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten. Der Überlauf darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

4. Grünordnung

4.1. Bestand

Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Plangebiet befinden sich Altgrasfluren. Sie sind relativ mager, aber dicht, verfilzt und hochwüchsig und in den beschatteten Bereichen auch stark vermoost. Typisch sind neben dem Knäuelgras auch Schafgarbe, Löwenzahn, Gewöhnliche Nelkenwurz, Wiesen-Flockenblume, Gewöhnlicher Beifuß, Acker-Kratzdistel, Bitterkraut und Efeu.

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung des Grundstücks wird eine derzeit unbebaute Fläche überbaut, die heute im Quartier verschiedene ökologische Funktionen erfüllt. Neben der Minimierung von Aufheizeffekten, der Staubbindung, der CO₂- Bindung und Sauerstoffproduktion, dient sie auch der Regenwasserrückhaltung und Grundwasseranreicherung. Um eine weitestgehende Kompensierung der durch die Neubebauung entstehenden Auswirkungen zu erreichen, sind die Dachflächen zu begrünen und das Regenwasser aufzuspeichern, bzw. soweit der Untergrund es zulässt, zu versickern. Dazu sind auch die Flächenbefestigungen, soweit möglich (z. B. für die Kfz-Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

4.2. Artenschutz

Für die vorkommenden Vogelarten gibt es in der Umgebung umfangreiche Ausweichmöglichkeiten, Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen ergeben sich durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht.

Im Geltungsbereich kann ein bodenständiges Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden, weil die Altgrasfluren zu dicht und zu hochwüchsig sind. Offenen Bodenflächen, die als Sonnenplätze genutzt werden könnten, sowie Flächen mit sandigem, grabfähigem Substrat für eine Eiablage fehlen in diesem Bereich.

Vorkommende Kleinsäuger wie der Igel können den Geltungsbereich auch zukünftig durchwandern, weil die Unterkante der Einfriedungen 20 cm über den geländegleichen Einfassungen zu liegen kommt, so dass das Bauvorhaben keine Zerschneidung von lokalen Wanderbeziehungen zur Folge hat.

Es ergeben sich keine Hinweise auf bedeutsame Fledermausvorkommen im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich hat Bedeutung als ergänzender Nahrungslebensraum, Ausweichmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG.

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenstandorte (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Biotope, die in der Biotopkartierung erfasst wurden.

4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Damit Pflanzungen an einem Standort langfristige Lebens- und damit Bestandmöglichkeiten besitzen ist es vorteilhaft eine standortgerechte Artenauswahl zu treffen. Für Neupflanzungen sind deshalb folgende standortgerechte Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu pflanzen:

Bäume 1. Ordnung

| | |
|-------------|-------------------------|
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Eßkastanie | <i>Castanea sativa</i> |

Bäume 2. Ordnung

| | |
|------------|--------------------------|
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Baumhasel | <i>Corylus colurna</i> |
| Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |

Bäume 3. Ordnung

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Französischer Ahorn | <i>Acer monspessulanum</i> |
| Blumen-Esche | <i>Fraxinus ornus</i> |
| Blütenkirsche, gefüllt | <i>Prunus avium`Plena`</i> |
| Apfel (in Sorten) | |

Pflanzgröße und –qualität: Hochstämme, 3x v., STU 16 – 18cm,
Obstbäume, 3x v., STU 14 – 16 cm

Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsfläche) zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Bei Staudenpflanzung sind mind. 8 Pflanzen/m² zu pflanzen.

Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind.

5. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten eines Gebiets, welches durch vielfältige Einrichtungen des Gemeinbedarfs geprägt ist.

Alle genannten Nutzungen, einschließlich des geplanten Gesundheitszentrums sind in § 6 Abs 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen aufgeführt. Grundsätzlich ist an diesem Standort somit bereits eine Vorbelastung bezüglich Lärm, Geruch und weiteren Luftschadstoffen gegeben, die jedoch innerhalb der in einem solchen Baugebiet zulässigen Grenzwerte bleiben. Die nun neu geplante Nutzung mit einem Gesundheitszentrum wird sich mit ihren Emissionen und den auf sie einwirkenden Immissionen ebenfalls in die vorhandene Umgebung einfügen.

Die möglichen Luftschadstoffkonzentrationen werden nicht die relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe erreichen. Darüber hinaus ist bei der Art der vorhandenen und geplanten Bebauung in der Umgebung eine ausreichende Durchlüftung gegeben. Dies wirkt einer schädlichen Konzentration von Staubpartikeln oder Schadstoffen entgegen.

Die durch den Neubau des Gesundheitszentrums generierten Lärmemissionen wirken damit sowohl auf die vorhandene Bebauung als auf die Gesundheitszentrum selbst. Einen wesentlichen Anteil daran wird der Patientenverkehr besitzen. Insgesamt muss deshalb mit einer Lärmzunahme in der näheren Umgebung des Standorts gerechnet werden. Überschreitungen der Grenzwerte sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Im Norden verläuft die Staatsstraße (St 2447) (DTV 3774/215 (2015), DTV 3474/180 (2021)) in einem Abstand von ca. 62 m zum Nordrand des Planungsgebiets. Gemäß RLS 90 sind an der nördlichen Grundstücksgrenze Tagpegel von 55 dB(A) und Nachtpegel 46 dB(A) zu erwarten. Zwar gilt mittlerweile die RLS19 als Berechnungsgrundlage für die Lärmemissionen des Straßenverkehrs, doch verbleibt ausreichend Spielraum (Verdoppelung des Verkehrs), bis die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) überschritten werden.

6. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten eines Gebiets, welches durch Einrichtungen für den Gemeinbedarf gekennzeichnet ist.

Im Norden verläuft die Staatsstraße (St 2447). Sie verbindet den Gemeindeteil Ettlleben mit Werneck.

Das Plangebiet wird im Westen und Süden von der Straße „Bühlweg“ begrenzt. Diese Straße mündet auf die St 2447 und bietet so eine direkte Verbindung von Ettlleben nach Waigolshausen ohne das Ortszentrum von Werneck zu berühren.

Der Hauptzugang (barrierefrei) erfolgt dabei von Süden. Nördlich des Gebäudes werden die erforderlichen Stellplätze (ca. 25 incl. 1 barrierefreier Stellplatz) angeordnet.

Die Abfahrt erfolgt zur Straße „Bühlweg“.

7. Ver- und Entsorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung kann 96 m³/Std für 2 Stunden bei einem Ruhedruck von 4,5 bar zur Löschwasserversorgung zur Verfügung stellen. Dies ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 für ein Mischgebiet ausreichend.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem angrenzenden 1-kV-Netz. Energieversorger ist die Unterfränkische Überlandzentrale, Lültsfeld.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Kanalisationsnetz.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt weitestgehend durch Versickerung und Verdunstung (mittels Dachbegrünung), bzw. Aufspeicherung auf dem Grundstück. Evtl. erforderliche Überläufe werden an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

8. Sonstige Empfehlungen und Hinweise

8.1. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Markt Werneck oder dem Landesamt für Denkmal-

pflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

8.2. Kampfmittel

Das Auftreten von Kampfmitteln ist daher relativ unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht untersucht.

9. Kosten

Dem Markt Werneck entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Die Kosten für Strom, Wasser, Kanal, Telefon etc. werden gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger erhoben.

10. Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich alle Grundstücke mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans im Besitz der Bauherren befinden werden. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

11. Zusammenfassung

Zur Sicherstellung gleichwertiger Lebensbedingen in allen Ortsteilen der Markt Werneck soll ein Gesundheitszentrum errichtet werden. Das dafür vorgesehene Grundstück war bisher ungenutzt.

Der zwischenzeitlich dort entstandene Grünbestand in Folge natürlicher Sukzession muss weitestgehend entfernt werden. Durch Ersatzmaßnahmen (Pflanzgebote, Dachbegrünung, Regenwasserrückhaltung) können die Eingriffe teilweise ausgeglichen werden.

Die Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung wird durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet.

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans soll die baurechtliche Grundlage zur Sicherung der Grundversorgung mit Allgemeinärzten und ergänzenden Heilberufen in Werneck und den angrenzenden Ortsteilen geschaffen werden.

1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und Fachpläne

Das Baugesetzbuch verlangt bei der Planung die Berücksichtigung von

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
- Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Auswirkungen von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen.

1.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Flächen sind bisher nicht genutzt (Ödland) und wegen der Nähe zur Bebauung durch menschliche Nutzung (streunende Katzen, Hunde ausführen) beaufschlagt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine baulichen Maßnahmen ausgelöst, die über das hinausgehen was bisher an baulichen Anlagen baurechtlich möglich gewesen wäre (Fläche für Gemeinbedarf).

Bei Gehölzrodungen sind die gesetzlich vorgegebenen Rodungsfristen gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel einzuhalten.

Für die betroffenen Vogelarten soll der Lebensraum gesichert werden.

Boden, Luft, Wasser und Klima werden durch die Planungen beeinflusst, da es zu Bodenversiegelungen kommt. Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Gebiet liegen keine Altlast-Verdachtsflächen. Auch anderweitig liegen keine Hinweise auf Bodenkontamination vor.

Durch die vorgesehene Nutzung wird sich der Versiegelungsgrad des Gebietes erhöhen.

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die geplante Nutzung hat Auswirkungen auf den Beitrag dieses Gebiets zur Kaltluftentstehung. Dies gilt auch für die Auswirkungen auf die klein-klimatische Situation.

1.2.2. Auswirkungen auf FFH- oder SPA-Gebiete und weitere Schutzgebiete nach § 23 – 29 BNatSchG bzw. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG

Durch die geplante Maßnahme werden weder Europäische noch nationale Schutzgebiete oder Geschützte Biotope berührt.

- 1.2.3. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
Mit der Festsetzung als Mischgebiet werden im Vergleich zur bisher ausgeübten Nutzung (Ödland) andersartige Emissionen zu erwarten sein. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da vergleichbare Nutzungen bereits heute auf den benachbarten Grundstücken ausgeübt werden und mit diesen verträglich sind.
- 1.2.4. Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (Landschaftsbild)
Die geplante Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da sich die geplanten Bauformen in den Kontext der vorhandenen Bebauung einfügen.
Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt. Sollten Bodendenkmale auftreten, sind diese zu erkunden und ggf. durch Rettungsgrabungen zu sichern. Aufgefundene Gegenstände sind - gemäß der denkmalrechtlichen Vorschriften - zu melden und unverändert am Fundort zu belassen.
- 1.2.5. Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Die zu erwartenden Emissionen gehen nicht über das hinaus, was in der näheren Umgebung bisher vorhanden ist.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.
- 1.2.6. Nutzung erneuerbarer und sparsamer Umgang mit Energie
Der Einsatz erneuerbarer Energien ist dem Eigentümer freigestellt.
- 1.2.7. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen
Die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen lässt keine Verstärkung vorhandener Belastungen erwarten.

2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann es zu einer allgemeinärztlichen Unterversorgung der Wohnbevölkerung in Werneck und den angrenzenden Ortsteilen kommen.

3. Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da gemäß §1a Abs. 3 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Zur Änderung des Bebauungsplans gibt es keine Alternative, da der Gemeinde momentan keine anderen Grundstücke für die Ansiedelung eines Gesundheitszentrums zur Verfügung stehen.

5. Methodik der Umweltprüfung

Detaillierte Untersuchungen der relevanten Umweltfaktoren liegen für diesen Bereich nicht vor.

6. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist deshalb nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zur Sicherung der ärztlichen Grundversorgung in Werneck und der näheren Umgebung bei. Umweltrelevante, negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

Werneck, den 10. März 2023