



MARKT WERNECK LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN "AM VIEHGRUND"
MIT 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "STETTACH"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

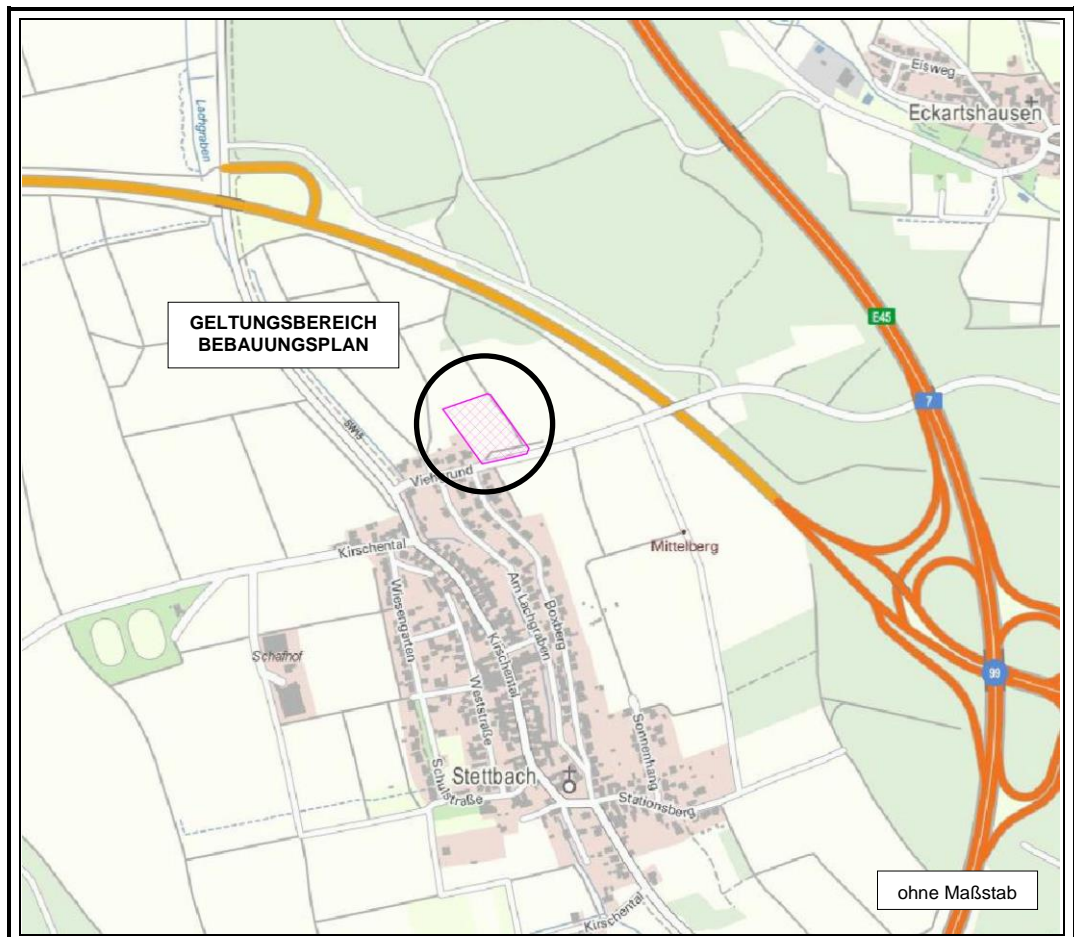
IM GEMEINDETEIL STETTACH

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Teil 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Teil 2 – Umweltbericht (entfällt nach § 13b BauGB)



BAD KISSINGEN, 14.11.2017
ÜBERARBEITET, 08.05.2018
ÜBERARBEITET, 09.10.2018

BÜRO HAHN
Architekten + Ingenieure

Salinenstraße 43
97688 Bad Kissingen

Tel. 0971 - 6993030
Fax 0971 - 6993033
mail@buerohahn.com
www.buerohahn.com

TEIL 1 – ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Allgemeines

- 1.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Werneck hat in seiner Sitzung am 19.04.2016, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Viehgrund“ im Gemeindeteil Stettbach beschlossen.

Im Gemeindeteil Stettbach besteht konkrete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die wenigen noch unbebauten Grundstücke in Stettbach befinden sich nicht im gemeindlichen Besitz. Zur Deckung des Wohnbedarfes beabsichtigt der Markt Werneck deshalb die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken am nordöstlichen Ortsrand, im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung (Bebauungsplan „Stettbach“).

Dieses Bauleitverfahren wird unter Berücksichtigung des § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt. Zu den unter Ziffer 11 aufgeführten Zulassungsvoraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB dürfen nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zusätzlich: „keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind“.

- 1.2 Der Umgriff des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke:
Gemarkung Stettbach, Grundstücke Fl.-Nr. 784, 785, 786 und jeweils eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 159/4 und 779.

Teilflächen der beiden Flurstücke 779 und 784 befinden sich zurzeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Stettbach“ in der Fassung vom 13.09.1983, zuletzt geändert am 13.07.2010 (6. Änderung). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Viehgrund“ werden diese Teilflächen (ca. 200 m²) in dessen Geltungsbereich einbezogen. Die bisherige Festsetzung als *Dorfgebiet* ändert sich in ein *Allgemeines Wohngebiet* und wird mit dem Flächennutzungsplan in Übereinstimmung gebracht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Viehgrund“ wird gleichzeitig der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stettbach“ um ca. 200 m² reduziert. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan die unter 1.3 angegebene Bezeichnung. Am Bebauungsplan "Stettbach" werden keine weiteren Änderungen vorgenommen.

- 1.3 Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt
Bebauungsplan „Am Viehgrund“
mit 7. Änderung des Bebauungsplanes „Stettbach“
mit integrierter Grünordnung, im Gemeindeteil Stettbach

- 1.4 Mit der Einleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro Hahn, Architekten + Ingenieure aus Bad Kissingen beauftragt.

- 1.5 Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Viehgrund“, am 22.04.2016 im Amtsblatt Nr. 16 des Marktes Werneck ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.6 Gemäß § 13b i. V. m. § 13a und § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB im Wege der Auslegung vorgenommen.
- 1.7 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt:
- 1.7.1 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
 - 1.7.2 Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
 - 1.7.3 Landratsamt Schweinfurt, Bauleitplanung
 - 1.7.4 Landratsamt Schweinfurt, Bauamt Technik
 - 1.7.5 Landratsamt Schweinfurt, Untere Immissionsschutzbehörde
 - 1.7.6 Landratsamt Schweinfurt, Untere Naturschutzbehörde
 - 1.7.7 Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt
 - 1.7.8 Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend und Familie
 - 1.7.9 Kreisbrandrat des Landkreises Schweinfurt
 - 1.7.10 Kreisheimatpfleger des Landkreises Schweinfurt
 - 1.7.11 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
 - 1.7.12 Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbauamt
 - 1.7.13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
 - 1.7.14 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg
 - 1.7.15 Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lülsfeld
 - 1.7.16 Bayernwerk AG, Schweinfurt
 - 1.7.17 Wasserbeschaffungsverband Kaistener Gruppe
 - 1.7.18 PLEdoc GmbH, Essen
 - 1.7.19 Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
 - 1.7.20 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
 - 1.7.21 Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
 - 1.7.22 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
 - 1.7.23 Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 1.8 Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden folgende Nachbargemeinden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt:
- 1.8.1 Stadt Arnstein
 - 1.8.2 Gemeinde Bergheinfeld
 - 1.8.3 Gemeinde Bergtheim
 - 1.8.4 Gemeinde Geldersheim
 - 1.8.5 Gemeinde Hausen bei Würzburg
 - 1.8.6 Gemeinde Schwanfeld
 - 1.8.7 Gemeinde Waigolshausen
 - 1.8.8 Gemeinde Wasserlosen

2. Entwicklung aus dem Regionalplan

- 2.1 Der Markt Werneck ist als Unterzentrum eingestuft und soll nach dem Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) das generelle Ziel erfüllen, dass die zentralen Orte in der Region Main-Rhön so zu entwickeln und zu sichern sind, damit sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können.

Durch die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland wird der Markt Werneck seinem regionalplanerischen Ziel gerecht. Die zukunftsorientierte und am Bedarf ausgerichtete Ausweisung eines Siedlungsgebietes, führt zur Stärkung der Funktionsfähigkeit im Verflechtungsbereich von Werneck.

2.2 Gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) sowie des Regionalplanes

- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden;
- sollen flächensparende Siedlungs- und Entwicklungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden;
- sind die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Werneck ist Mitgliedsgemeinde der interkommunalen Allianz Oberes Werntal und ist bestrebt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu sorgen. Trotz intensiver Bemühungen ist es nicht in allen Gemeindeteilen möglich, vorhandene Potentiale für eine annehmbare wohnbauliche Entwicklung auszuschöpfen. Gründe hierfür sind oftmals die fehlende Bereitschaft von Grundstücksbesitzern ihre Flächen zu verkaufen oder leerstehende Gebäude zu revitalisieren. Zudem ist es immer wieder zu verzeichnen, dass der allgemeine Trend der Bauwilligen nach wie vor in Richtung spezieller Baugebietslage geht.

Einzelne unbebaute Grundstücke, sind nur noch im Bereich des Baugebietes „Stettbach“ vorhanden. Diese befinden sich jedoch allesamt in Privatbesitz und stehen trotz mehrfacher Nachfrage der Bauverwaltung für eine Veräußerung bzw. Bebauung nicht zur Verfügung. Sonstige Standortalternativen im Altortbereich, in einer städtebaulich sinnvollen und der Nachfrage entsprechenden Größenordnung, sind in Stettbach nicht vorhanden.

Der Markt Werneck ist sich darüber im Klaren, dass die Ausweisung von neuen Baugebieten grundsätzlich für die Innenentwicklung der Ortschaften nicht förderlich ist. Es besteht allerdings das Risiko, dass der Markt durch eine Blockadehaltung einer „Nichtausweisung“ von Bauland und der somit gleichzeitig fehlenden Möglichkeit für Bauwillige ein Grundstück zu erwerben, diese bauwilligen Bürger dann zwangsläufig dem Markt Werneck mit ihren Ortsteilen den Rücken kehren werden.

Es ist geplant mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Viehgrund“ ein Baugebiet zu verwirklichen, welches den akuten/konkreten Bedarf an Bauland deckt. Zurzeit stehen den geplanten 10 neuen Baugrundstücken ebenso 10 Bauinteressenten gegenüber. Weiteren Interessenten, die nach dem Verkauf der Grundstücke nicht mehr berücksichtigt werden können, stellt der Markt eine Liste der freien und unbebauten Grundstücke von Stettbach zur Verfügung, um die, die Grundstücke hortenden Eigentümer, zu einem Verkauf ihres Grundstückes zu bewegen.

Der Markt Werneck sieht sich zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Gemeindeteils Stettbach verpflichtet, wohlwissend, dass dies nicht immer im Konsens mit den regionalplanerischen Zielen zur Innenentwicklung und Revitalisie-

rung der Altortbereiche steht. Mit der Baulandausweisung wird und muss auch auf die örtliche Bedarfsnachfrage reagiert werden, um ein weiteres Abwandern bauwilliger Familien zu verhindern.

Der für die Bauflächen gewählte Standort am Nordostrand des Ortes, ist – abseits der Ortsdurchfahrt (SW 15) sowie der nordöstlich verlaufenden Bundesstraße (B 26a) sowie östlich verlaufenden Autobahn (A7) – die städtebaulich sinnvollste Alternative. Der Anschluss an die bestehende Wohnbebauung gewährleistet eine kompakte Siedlungsentwicklung. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Innenentwicklung und angesichts der standörtlichen Gegebenheiten, wird im Gemeindeteil Stettbach städtebaulich der Außenentwicklung der Vorrang gegeben.

- 2.3 Am Standort soll ein kleines, durchgrüntes Wohnbaugebiet für eine Einzelhausbebauung entstehen, da der Markt Werneck im Hinblick auf die demografische Entwicklung nicht möchte, dass junge Bürger/Familien dem Markt mangels baulicher Alternativen den Rücken kehren.

Die Eigentümer freier Bauplätze sind nicht zu einem Verkauf bereit. Aus diesem Grund möchte der Markt Werneck künftig zweigleisig verfahren. Zum einen soll das Ziel aufrechterhalten werden, innerörtliche Lücken zu schließen und weitere Leerstände möglichst zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Parallel dazu sollen im Gemeindegebiet auch kleine neue Baugebiete, abrundend, als zusätzliche Alternativen geschaffen bzw. erschlossen werden. Die Ausweisung erfolgt nur, wenn der Markt Werneck Eigentümer der Grundstücke ist. Damit wird sichergestellt, dass keine privaten Bauplätze entstehen die dem Baumarkt auf lange Sicht nicht zur Verfügung stehen (Baulücken).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 3.1 Der Markt Werneck besitzt für den gesamten Gemeindebereich einen von der Regierung von Unterfranken mit Bescheid vom 19.04.1977, Nr. 420-930a 15/74 genehmigten Flächennutzungsplan der bereits mehrfach geändert wurde. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sind im gültigen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbauflächen“ (W) enthalten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 4.1 In Stettbach werden dringend verfügbare Wohnbaugrundstücke benötigt. Einzelne noch unbebaute Grundstücke in den bestehenden Baugebieten, befinden sich alle in privater Hand. Die Ackerflächen nordöstlich der bestehenden Wohnbebauung bieten dem Markt Werneck die Möglichkeit attraktives Bauland für eine Wohnbaunutzung zu schaffen. Aufgrund der kontinuierlichen konkreten Baulandnachfrage in den letzten Jahren, sollen durch den Bebauungsplan die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Areals geschaffen werden.

Insgesamt werden 10 Baugrundstücke geschaffen, womit lediglich die bedarfsgerechte Siedlungsplanung gewährleistet ist. Beim Verkauf wird allen Baugrundstücken eine Bauverpflichtung auferlegt.

- 4.2 Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Leitgedanke ist die Schaffung eines kleinen, verkehrsberuhigten und durchgrüntes Wohngebietes. Das geplante Baugebiet gewährleistet eine kompakte Siedlungstätigkeit. Aufgrund der Lage im Anschluss an die bestehende Ortsbebauung, können gewachsene Sozialbindungen aufrechterhalten bzw. weiterentwickelt werden. Durch die städtebauliche und die planerische Konzeption ist ein hohes Maß an Lebensqualität zu erwarten.

Aus städtebaulichen und ortsplanerischen Überlegungen, stellt der gewählte Standort mit seinem begrenzten Bereich, die sinnvollste Siedlungsentwicklung im Gemeindeteil Stettbach dar.

- 4.3 Die tief- und straßenbauliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ortsstraße „Viehgrund“. Zur randlichen Eingrünung wurde der Aufbau eines **7 m** breiten Grünstreifens konzipiert. Die innere Durchgrünung wird durch die Integration einer grünordnerischen Planung geregelt.

Aus ökologischen und abwassertechnischen Gründen erfolgt die Abwasserbeseitigung des Baugebietes im sogenannten Trennsystem. Für das Plangebiet bieten sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und unter Nutzung der bestehenden Entwässerungsanlagen der angrenzenden Ortsbebauung, günstige Voraussetzungen diesen Planungsgrundsätzen gerecht zu werden.

- 4.4 Durch den Bebauungsplan wird der endgültige Ortsrand markiert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um für eine geordnete und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes die Voraussetzung zu schaffen.

5. Bodenschutzklausel

- 5.1 Zu der im § 1a Abs. 2 BauGB vorhandenen Bodenschutzklausel werden folgende Ausführungen gemacht:

- a) In die Planung wurden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eingearbeitet. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Durchgrünung des Baugebietes im öffentlichen und privaten Bereich. Diese Maßnahmen sorgen für eine Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.
- b) Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB sind u. a. keine Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan erforderlich. Gleiches gilt für den Umweltbericht. Auf die Belange des Umweltschutzes wurde dennoch nicht gänzlich verzichtet (siehe Ziffer 11).

6. Verkehrsverbindungen

- 6.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der Ortsstraße „Viehgrund“, ca. 200 m östlich der Kreisstraße SW 15 (Vasbühler Straße), über die eine Anbindung an die überregionalen Verkehrswege möglich ist. Etwa 175 m nordöstlich von Stettbach verläuft die Bundesstraße B 26a in West-Ost-Richtung auf das knapp 1 km östlich von Stettbach befindliche Autobahnkreuz „Schweinfurt/Werneck“ der

beiden Autobahnen A 7 und A 70. Verkehrstechnisch ist Stettbach sehr gut erschlossen.

7. Planungsumfang und Nutzung

7.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung) und Nr. 5 (Tankstellen) sind ausgeschlossen.

7.2 Zur möglichst freien Entwicklung einer modernen bzw. aktuellen Architektur, wurden die baulichen Festsetzungen zur Gestalt der Gebäude auf das unbedingt notwendige, bzw. städtebaulich gewünschte Maß beschränkt.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschoßflächenzahl, der Geschossigkeit sowie der Wandhöhe geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf die Gestaltung der Dächer, Garagen- und Stellplätze sowie Einfriedung der Grundstücke. Der Standort der Gebäude ist durch Baugrenzen hinreichend bestimmt.

7.3 Flächenumgriff

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Bruttobaufläche (Geltungsbereiche)	ca. 1,172 ha	=	100,00 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,108 ha	=	9,22 %
- öffentliche Grünflächen / Randeingrünung	ca. 0,195 ha	=	16,64 %
- öffentliche Versorgungsfläche (RRB)	ca. 0,153 ha	=	13,05 %
sodass als Nettobauland verbleiben	ca. 0,716 ha	=	61,10 %

7.4 Durch die Erschließung des Baugebietes werden insgesamt 10 Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung geschaffen.

7.5 Wohndichte:

Je Wohngebäude werden durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten mit jeweils 3,5 Einwohnern zu Grunde gelegt.

Anzahl der Wohneinheiten 10 WG x 1,5 WE/WG = 15 WE

Anzahl der Einwohner 15 WE x 3,5 E/WE = 53 E

Bruttobauland 1,02 ha

Nettobauland 0,72 ha

Wohndichte Brutto 53 E : 1,02 ha = 52 E/ha

Wohndichte Netto 53 E : 0,72 ha = 74 E/ha

8. Bodenordnende Maßnahmen

- 8.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um eine zweckmäßige Aufteilung der Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung des überplanten Bereichs zu ermöglichen, ist eine Neuvermessung der zu bildenden Grundstücke erforderlich.

Nachdem der Markt Werneck die gesamten überplanten Grundstücke erworben hat, ist eine Baulandumlegung gemäß § 45 BauGB nicht erforderlich.

9. Erschließung

9.1 Straßenbau

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsstraße „Viehgrund“. Als Haupterschließungsstraße dient die „Straße A“, die an das bestehende Straßennetz („Viehgrund“) angebunden wird. Sie endet nach ca. 80 m in einer Wendeanlage, in deren Zentrum eine Grünfläche integriert ist. Der Wendehammer ist ausreichend groß geplant. Auch für die Nutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge sowie Feuerwehrfahrzeuge.

Die „Erschließungsstraße A“ erhält einen Ausbauquerschnitt von 6,00 m. Als Zuwegung zu dem östlichen Baugrundstück des Baugebietes dient eine Zufahrt über den vorhandenen Entwässerungsgraben, die ebenfalls eine Breite von 6,00 m erhält. Die Straßenerschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Auf die Anlage von Gehwegen wird daher verzichtet.

9.2 Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Stettbach verfügt im Bereich der Straße „Viehgrund“ über eine Ortskanalisation im Trennsystem. Daher bietet sich an, das neue Baugebiet ebenfalls im Trennsystem zu verwirklichen, welches Schmutz- und Regenwasser getrennt ableitet. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse bieten sich hierzu geeignete Voraussetzungen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch den Anschluss an den im Straßenraum bestehenden Regenwasserkanal. Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet über die bestehenden Regenwasserkanäle in den „Lachgraben“, wird vor dem Beginn der Baugebieterschließung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt beantragt.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Schmutzwasserkanal erforderlich, der ebenfalls an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen wird. Der Anschluss erfolgt auch hier im Bereich der Einmündung zur Straße „Boxberg“.

9.3 Wasserversorgung, Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung des Gemeindeteils Stettbach sowie der Betrieb erfolgen durch Anschlussnahme an das Ortsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Kaistener Gruppe, deren Leitungen bereits im Bereich „Viehgrund“ liegen. Bei einer Erweiterung der Wasserversorgungsanlage werden die einschlägigen Richtlinien DVGW mit den zusätzlichen Arbeitsblättern beachtet. Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfes sind Unterflurhydranten vorgesehen.

Gemäß DVGW muss aus dem Leitungsnetz über einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h im Radius von 300 m zur Verfügung gestellt werden. Die maximalen Hydrantenabstände werden entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 ausgewählt.

Bezugnehmend auf die bauliche Ausführung der Zufahrtsituation für Einsatzfahrzeuge und Zugänglichkeiten wird auf den Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen. Je nach künftiger Bebauungssituation können nachträglich zusätzliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulasträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) in den Bauauflagen gestellt werden.

Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleitere Stellen nachgewiesen werden, so wird darauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen (Begriffsdefinition gemäß Bayerischer Bauordnung) von mehr als 8,00 m, ein genormtes Hubrettungsgerät zum Ansatz gebracht werden muss. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nachzuweisen.

9.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die VDE-Richtlinien beachtet.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Unterfränkischen Überlandzentrale Lülsfeld rechtzeitig mitzuteilen. In den Erschließungswegen sind ausreichende Trassen für die Verlegung der Erdkabel bereitzustellen.

Planungsabsicht der Überlandzentrale Lülsfeld ist außerdem, die Baugrundstücke mit Glasfaseranschlüssen für schnelles Internet (FTTH) zu versehen.

9.5 Straßenbeleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung wird durch die Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld erweitert. Die Zuleitungen werden verkabelt.

9.6 Fernmeldeeinrichtungen

Die Fernmeldeanlagen werden durch die Deutsche Telekom AG erweitert.

9.7 Sonstiges

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, wird im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geklärt. Für die Verlegung der Leitungen werden im Straßenraum Trassen bereitgestellt.

10. Erschließungskosten

- 10.1 Die voraussichtlichen Erschließungskosten für das Baugebiet „Am Viehgrund“, können erst im Zuge der konkreten tiefbautechnischen Planung ermittelt und benannt werden.

- 10.2 Der Markt Werneck übernimmt den ihm nach der geltenden Satzung zugewiesenen Anteil der Erschließungskosten.
- 10.3 Die übrigen Erschließungskosten werden nach den einschlägigen Vorschriften umgelegt.

11. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

- 11.1 Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind i. d. R. innerhalb der Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen. Da dieses Bauleitverfahren unter Berücksichtigung des § 13b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt wird, sind Ausgleichsflächen nicht unbedingt erforderlich.

Der neue § 13b BauGB eröffnet die Durchführung der Bauleitplanung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren. Demnach gelten bei der Überplanung von Außenbereichsflächen am Ortsrand für den Wohnungsbau u. a. folgende Regelungen:

- das Erfordernis einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entfällt,
- die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist ausgesetzt,
- die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange entfällt und
- der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

- 11.2 Der neue § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 qm (Verweis auf § 19 Abs. 2 BauNVO):
 $7.540 \text{ m}^2 \text{ (Nettobauland)} \times 0,35 \text{ (Grundflächenzahl)} = 2.639 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$
- Der Bebauungsplan steht im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile (Bebauungsplan Stettbach).
- Aufstellungsbeschluss vom 19.04.2016 = vor dem 31.12.2019
- Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2021 wird eingehalten

Zu dem Bebauungsplan sind die o.g. Bedingungen erfüllt, sodass der Markt Werneck sich dazu entschlossen hat, das Bebauungsplanverfahren entsprechend durchzuführen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sind für das Plangebiet die Nutzungen nach § 4 abs.3 Nrn. 1-5 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen. Damit wird im Plangebiet nur die Wohnnutzung erlaubt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

- 11.3 Auch wenn nach § 13b BauGB kein Ausgleichsflächenbedarf erforderlich ist, wird im Bebauungsplan „Am Viehgrund“ nicht gänzlich auf Elemente des Umweltschutzes verzichtet. Durch Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen und Grünflächen werden die Zielsetzungen für Natur und Landschaft zumindest teilweise berücksichtigt.

Maßnahmen wie

- Verringerung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl sowie die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge,
- Durchgrünung des gesamten Baugebietes,
- Randeingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes

optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

12. Immissionsschutz

- 12.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A 7, der Bundesstraße B 26a und der Gemeindestraße „Am Viehgrund“ ein. Die Berechnung der Schallimmissionsprognose Verkehr (Berechnung ist Bestandteil der Begründung als Anlage 2) zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für WA-Gebiete im Plangebiet tagsüber eingehalten (mit Ausnahme einer kleinen Überschreitung von 1 dB(A) im äußersten Süden des Baugebietes), jedoch nachts bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Überschreitungen sind durch passive Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren.
- 12.2 Bei passiven Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) zur Lösung der ermittelten Lärmkonflikte findet DIN 4109 Anwendung. Gemäß der DIN 4109 ist der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen dann gewährleistet, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist bereits bei der Wohnhausplanung zu berücksichtigen.
- 12.3 Nachdem die Tages-IGW für WA-Gebiete nahezu für das gesamte Plangebiet unterschritten wird, sind tagsüber gesunde Wohnverhältnisse (Nutzung Garten Balkon usw.) vorhanden.

Im gesamten Plangebiet treten während des Nachtzeitraumes Immissionen von bis zu 54 dB(A) auf, was eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von bis zu 5 dB(A) bedeutet. Daher sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als passive Schallschutzmaßnahmen sind deshalb Räume mit Schlaffunktion (z. B. Schlaf- oder Kinderzimmer) auf der schallabgewandten Seite in den Gebäuden anzuordnen und zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen, Schallschutzfenster sowie ausreichend dimensionierte schallgedämmte Dauerlüftungsanlagen, vorzunehmen.

Nachts ist nicht von einem dauernden Aufenthalt auf den Außen- bzw. Freiflächen auszugehen.

13. Hinweise

13.1 Hinweise auf das Nachbarrecht

Nach dem Nachbarrecht kann der Nachbar Einfluss auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzungen wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- Gehölze bis 2,00 m Höhe - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze
- Gehölze über 2,00 m Höhe - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze

Gegenüber ackerbaulichen Nutzflächen sind folgende Abstände einzuhalten:

- Gehölze über 2 m Höhe: - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
- Kern- und Streuobst: - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze

13.2 Hinweise zum Denkmalschutz

Entsprechend der Kartierung des Denkmalbestandes befindet sich u. a. ca. 250 m nordöstlich des geplanten Baugebietes das Bodendenkmal D-6-5926-0191 „Bestattungsplatz mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung“ und ca. 300 m südwestlich des geplanten Baugebietes das Bodendenkmal D-6-5926-0073 „Siedlung der Linearbandkeramik, heute teilweise überbaut“.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen, d. h. wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

Laut § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Anerkannt:
Markt Werneck

E. Baumgartl
1. Bürgermeisterin