



# MARKT WERNECK LANDKREIS SCHWEINFURT

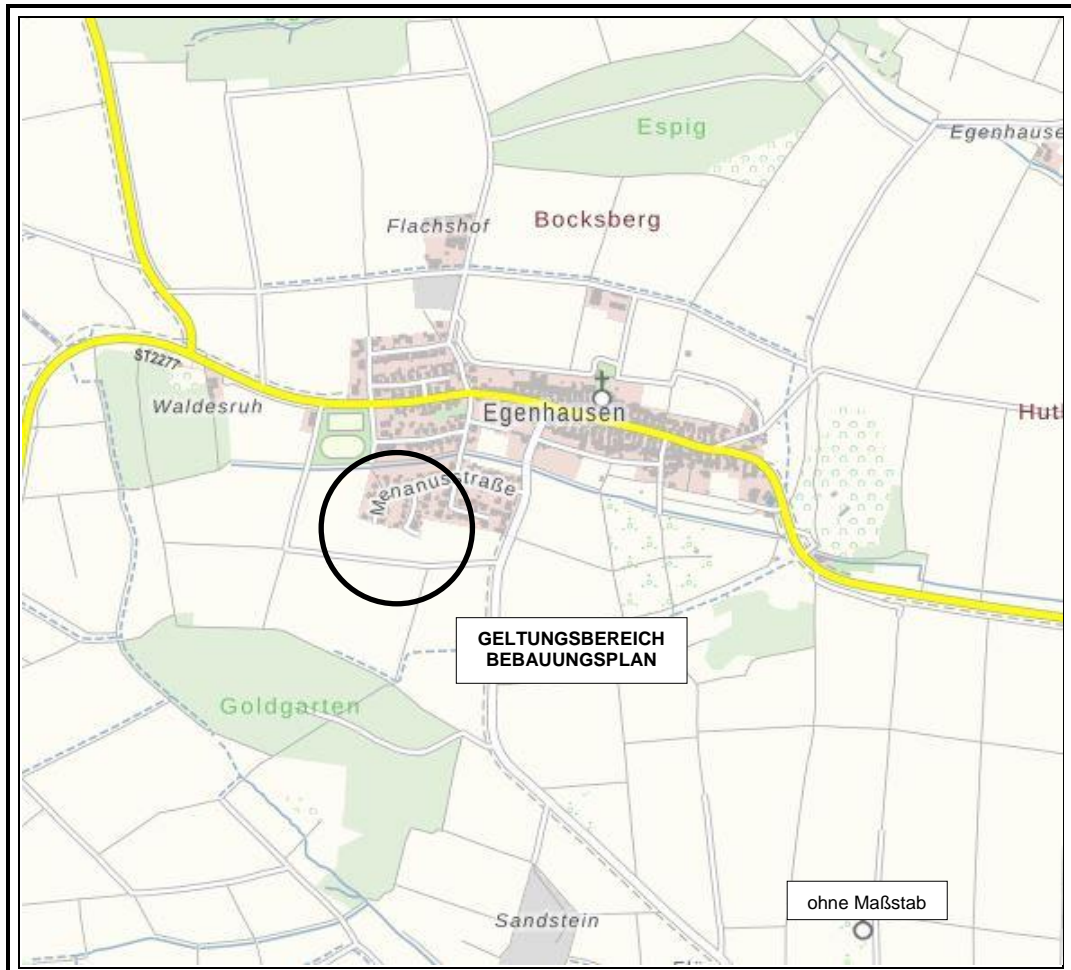
## BEBAUUNGSPLAN "RUPPERTSFELD III" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

### GEMEINDETEIL EGENHAUSEN

#### BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

#### Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes



BAD KISSINGEN, 27.11.2018

**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 08.05.2018, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ruppertsfeld III“ im Gemeindeteil Egenhausen beschlossen.

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

Das 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 Anhaltspunkte 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 Egenhausen, Grundstücke Fl.-Nr. 761 und 762 (Teilfläche).

- 1.3 Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

**Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt**  
**Bebauungsplan „Ruppertsfeld III“**  
**mit integrierter Grünordnung im Gemeindeteil Egenhausen**

- 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 „Ruppertsfeld III“, am 07.12.2018 im Amtsblatt Nr. 49 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 wird nach § 3 Abs. 2 BauGB im Wege einer öffentlichen Auslegung vorgenommen.

- 1.7 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind 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 Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
- 1.7.17 PLEdoc GmbH, Essen
- 1.7.18 Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg
- 1.7.19 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 1.7.20 Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 1.7.21 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schweinfurt
- 1.7.22 Bayerischer Bauernverband, Würzburg
- 1.7.23 Deutsche Bahn AG, München

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 Wasserlosen
- 1.8.7 Gemeinde Schwanfeld
- 1.8.8 Gemeinde Waigolshausen
- 1.8.9 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, daß 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 Siedlungstätigkeit, 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 Grundstückseigentümern 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 von Baugebietslagen geht.

Unbebaute Grundstücke, sind im Bereich der Baugebiete „Ruppertsfeld I“ und „Ruppertsfeld II“ nicht mehr vorhanden. Nur wenige unbebaute Baugrundstücke innerhalb von Egenhausen befinden sich allesamt in Privateigentum 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 Egenhausen nicht vorhanden.

Der Markt Werneck ist sich darüber im Klaren, dass die Ausweisung von neuen Baugebieten grundsätzlich die Innenentwicklung der Ortschaften nicht befördert. Es besteht 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 deshalb geplant mit der Ausweisung von Bauflächen (hier in Egenhausen 12 Baugrundstücke) „mit notwendigem Augenmaß“ ein Baugebiet zu verwirklichen, welches den akuten/konkreten Bedarf an Bauland deckt. Zurzeit stehen den geplanten 12 neuen Baugrundstücken bereits 8 Bauinteressenten gegenüber.

Der Markt Werneck sieht sich zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Gemeindeteils Egenhausen verpflichtet, wohlwissend, dass dies nicht immer im Konsens mit den regionalplanerischen Zielen zur Innenentwicklung und Revitalisierung 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 Südwestrand des Ortes, garantiert eine ruhige Wohnlage, abseits von überörtlichen Verkehrsverbindungen. Der Anschluss an die bestehende Wohnbebauung gewährleistet eine kompakte Siedlungsentwicklung. Aufgrund fehlender Möglichkeiten zu einer bedarfsgerechten Innenentwicklung und angesichts der standörtlichen Gegebenheiten, wird im Gemeindeteil Egenhausen 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 demogra-

fische Entwicklung nicht möchte, dass junge Bürger/Familien, wie vor beschrieben, in andere Gemeinden abwandern.

Die Eigentümer von noch freien Bauplätzen sind derzeit 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 vorhandene/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 dann, 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 (Baulandhortung).

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

- 3.1 Der Markt Werneck verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits neunmal geändert wurde. Die zuletzt durchgeführte Flächennutzungsplanänderung, in der Fassung vom 22.02.2011, wurde mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt am 26.07.2011 Nr. 40.3–610/2/2–193 genehmigt. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.
- 3.2 Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

- 4.1 In Egenhausen werden dringend verfügbare Wohnbaugrundstücke benötigt. Einzelne noch unbebaute Grundstücke in den bestehenden Baugebieten, befinden sich alle in privater Hand. Die Ackerflächen nördlich der bestehenden Wohnbebauung bieten dem Markt Werneck die Möglichkeit attraktives Bauland für eine wohnbauliche Nutzung 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 12 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 und durchgrünten 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 Egenhausen dar.

- 4.3 Die tief- und straßenbauliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ortsstraße „Am alten Brunnen“, die im östlichen Bereich nach Norden abzweigt und die Erschließungsstraßen an das Ortsnetz anbindet. Die eigentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der „Mennusstraße“ sowie der „Adam-Vogt-Straße“. Zur randlichen Eingrünung wurde der Aufbau eines Grünstreifens konzipiert. Die westliche sowie die südliche Randeingrünung wird, in Anlehnung an das bestehende Baugebiet „Ruppertsfeld II“, mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt.

Die innere Durchgrünung wird durch die Integration einer grünordnerischen Planung geregelt.

Aus ökologischen und abwassertechnischen Gründen erfolgt die Abwasserbeseitigung des Baugebietes im sogenannten Trennsystem.

Das Baugesetzbuch regelt die Bauleitplanung unter Berücksichtigung von Umweltschutz, Umweltvorsorge und Stadtökologie. Dazu erhält die Bauleitplanung notwendige Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Zur Dämpfung hoher Abflussspitzen soll anfallendes Oberflächenwasser in natürlichen Rückhalteanlagen zwischengespeichert 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 westlich der Ortsstraße „Am alten Brunnen“ und südlich der Staatsstraße St 2277, über die eine Anbindung an die überregionalen Verkehrswege möglich ist. Verkehrstechnisch ist Egenhausen somit 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 Nrn. 1 – 5 BauNVO sind ausgeschlossen, so daß das Baugebiet ausschließlich dem Wohnen dienen wird.

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 Geschosßflächenzahl, 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 (Geltungsbereich)	ca. 1,14 ha	=	100,00 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,172 ha	=	15,09%
- öffentliche Grünflächen / Randeingrünung	ca. 0,182 ha	=	15,96 %
<b>sodass als Nettobauland verbleiben</b>	<b>ca. 0,786 ha</b>	<b>=</b>	<b>68,95 %</b>

7.4 Durch die Erschließung des Baugebietes werden insgesamt 12 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	12 Grundstücke x 1,5 WE/G = 18 WE
Anzahl der Einwohner	18 WE x 3,5 E/WE = 63 E
Bruttobauland	1,140 ha
Nettobauland	0,786 ha
Wohndichte Brutto	63 E : 1,14 ha = 55 E/ha
Wohndichte Netto	63 E : 0,786 ha = 80 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 überplanten Grundstücke erworben hat, ist eine Baulandumlegung gemäß § 45 BauGB nicht erforderlich.

## 9. Erschließung

### 9.1 Straßenbau

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsstraßen „Menanusstraße“ und der „Adam-Vogt-Straße“ über die, die neue Straße als Ringstraße an das übrige Ortsnetz angebunden wird. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 6,00 m geplant und ist damit ausreichend für einen Begegnungsverkehr von Pkw und 2-achsigen Müllfahrzeugen, Feuerwehrfahrzeugen sowie sonstigen LKW.

Die Erschließungsstraße erhält einen Ausbauquerschnitt von 6,00 m, die kurzen Stichwege zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind mit einer Breite von 5,00 m geplant. Parallel zur Erschließungsstraße ist ein Grün- bzw. Parkstreifen angeordnet.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Egenhausen verfügt im angrenzenden Ortsbereich über eine Ortskanalisation im Trennsystem. In Folge dessen erfolgt für das hinzu kommende Baugebiet die Abwasserbeseitigung ebenfalls im Trennsystem, wodurch ausschließlich das Schmutzwasser der vorhandenen Mischwasserkanalisation in der Ortslage zugeführt wird. Die Regenrückhaltung erfolgt über das vorhandene Erdbecken im nordlichen Bereich des Baugebietes „Ruppertsfeld II“, das durch die Baugebietserweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes vergrößert werden muss.

Für die Einleitung des Regenwassers aus dem neuen Wohngebiet wird vor dem Beginn der Baugebietserschließung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt beantragt.

Alle Baugrundstücke können mittels einer Freispiegelleitung entwässert werden. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal, das Regenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

### 9.3 Wasserversorgung, Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung des Gemeindeteils Egenhausen sowie der Betrieb erfolgen durch Anschluss an das Ortsnetz des Marktes Werneck dessen Leitungen im öffentlichen Bereich liegen.

Bei der Erweiterung der Wasserversorgungsanlage werden die einschlägigen Richtlinien DVGW mit den zusätzlichen Arbeitsblättern beachtet. Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfes sind Ober- und Unterflurhydranten vorgesehen.

Gemäß DVGW muss aus dem Leitungsnetz über einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/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 Feuerwehr-anfahrtszonen, Be-



teilung der Straßen- und Baulastträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) in den Bauauflagen gefordert werden.

Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleiterbare 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 gegebenenfalls im Straßenraum Trassen bereitgestellt.

### 10. **Erschließungskosten**

10.1 Die voraussichtlichen Erschließungskosten für das Baugebiet „Ruppertsfeld III“, können erst im Zuge der konkreten tiefbautechnischen Planung ermittelt und benannt werden. Dabei spielt die Höhenlage des Kanals, die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasserkanäle, Regenrückhaltebecken) und auch die Oberfläche der Verkehrsflächen eine maßgebliche Rolle. Ähnliche Neubaugebiete wurden mit 600.000 € bis 750.000 € erschlossen – einschließlich der Wasserversorgung.

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 zwingend 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 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 bebauten 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):  
 $7.860 \text{ m}^2 \text{ (Nettobauland)} \times 0,35 \text{ (Grundflächenzahl)} = 2.751 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$
- Der Bebauungsplan steht im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile (Bebauungsplan „Ruppertsfeld II“).
- Aufstellungsbeschluss vom 27.11.2018 = vor dem 31.12.2019
- Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2021 wird eingehalten

- 11.3 Auch wenn nach § 13b BauGB kein Ausgleichsflächenbedarf erforderlich ist, wird im Bebauungsplan „Ruppertsfeld III“ nicht gänzlich auf Elemente des Umweltschutzes verzichtet. Durch die 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

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind für das vorliegend überplante Baugebiet nicht notwendig.

## 13. Hinweise

### 13.1 Hinweise auf das Nachbarrecht

Nach dem Nachbarrecht hat der Abstand von Pflanzungen zur Grenze des Nachbargrundstückes Einfluss auf die zulässige grenznahe Bepflanzung.

Folgende Grenzabstände sind einzuhalten:

- 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 ca. 650 m östlich des geplanten Baugebietes ein Bodendenkmal.

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).

Nachdem sich das Bodendenkmal nicht im und auch nicht im unmittelbaren Bereich des Plangebietes befinden, sondern im Abstand von ca. 650 m, ist der Marktgemeinderat der Auffassung, dass eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis bei Bodeneingriffen nicht erforderlich ist.

Aufgrund der Entfernung ist die Vermutung für das Auffinden von Bodendenkmälern im Bereich des Plangebietes als sehr gering einzuschätzen.

Die Aufnahme der Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG im Bebauungsplan und in der Begründung wurde vorgenommen. Damit sind im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern die Belange der Denkmalpflege ausreichend abgesichert.

## **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