



MARKT WERNECK LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN "AM FELDKREUZ" MIT
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NORD"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

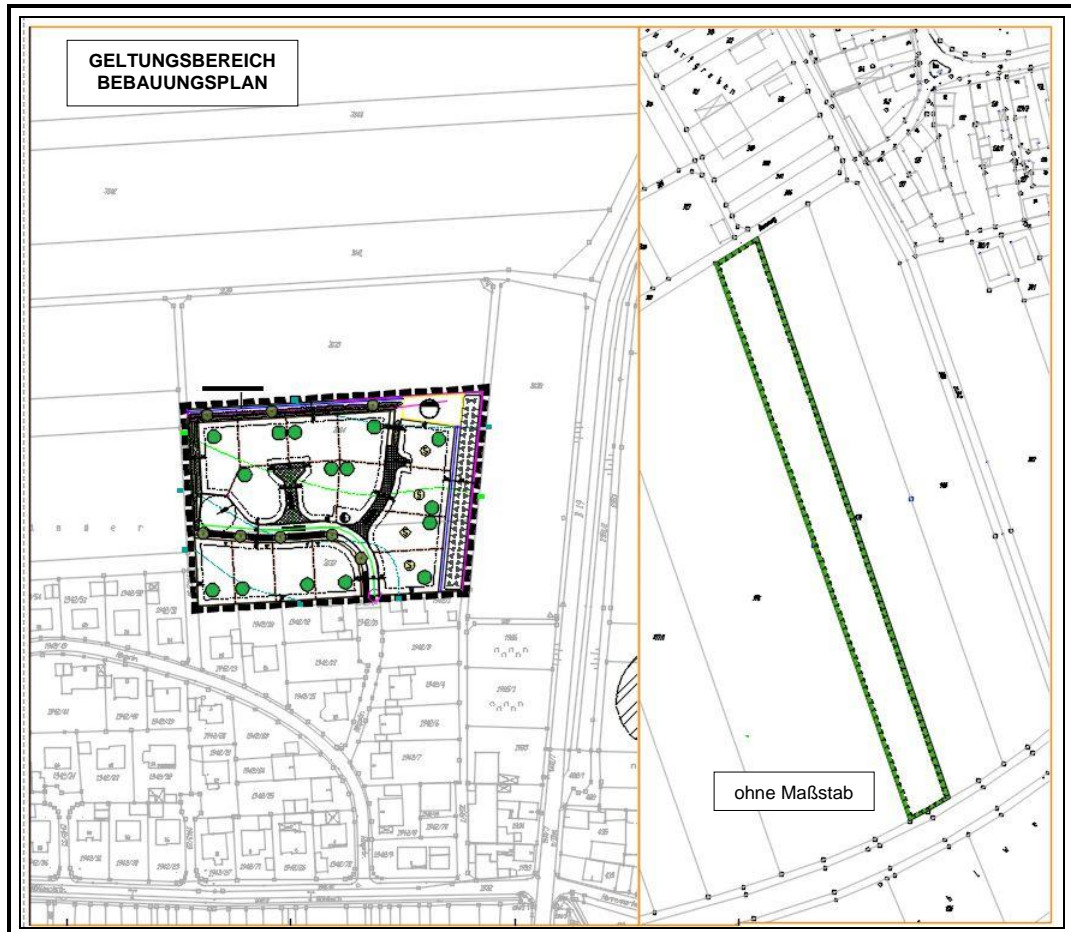
GEMEINDETEIL ESSEBEN

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Teil 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Teil 2 – Umweltbericht



BAD KISSINGEN, 06.03.2018
ÜBERARBEITET, 11.09.2018
ÜBERARBEITET, 06.08.2019

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 06.06.2017, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ im Gemeindeteil Eßleben beschlossen.

Im Gemeindeteil Eßleben besteht konkrete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die wenigen noch unbebauten Grundstücke in Eßleben 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 nördlichen Ortsrand, im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung (Bebauungsplan „Baugebiet Nord“).

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 Eßleben, Grundstücke Fl.-Nr. 3133 und 3134.
Für die Ausgleichsmaßnahme (Feldhamster) wird eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 8623 mit einer Größe von 0,71 ha in den Gelungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
- 1.3 Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:
Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt
Bebauungsplan „Am Feldkreuz“
mit integrierter Grünordnung im Gemeindeteil Eßleben
- 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 Feldkreuz“, am 09.06.2017 im Amtsblatt Nr. 23 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 der 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, 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 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 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 der Baugebiete „Am Sportplatz – Im Wiesloch“, „Baugebiet Nord“ sowie „Herrenmarter“ 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 Eßleben nicht vorhanden.

Der Markt Werneck ist sich darüber im Klaren, dass die Ausweisung von neuen Baugebieten grundsätzlich die Innenentwicklung der Ortschaften nicht befördern wird. 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 vielmehr geplant mit der Ausweisung von Bauflächen (hier in Eßleben 15 Baugrundstücke) „mit notwendigem Augenmaß“ ein Baugebiet zu verwirklichen, welches den akuten/konkreten Bedarf an Bauland deckt. Zurzeit stehen den geplanten 15 neuen Baugrundstücken bereits 16 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 Eßleben 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 Eßleben 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 Nordrand des Ortes, ist – abseits der Bahnstrecke, der Ortsdurchfahrten (B 19, SW 13) sowie der westlich 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 Eßleben 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 Ausweitung 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 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 „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.
- 3.2 Bei dem geplanten Wohngebiet (1,42 ha Geltungsbereichsgrenze) handelt es sich um ein Areal, welches gegenüber der Größe des Gemeindegebietes als untergeordnet angesehen werden kann. Die konkrete geplante Nutzung dieses Bereiches als Wohngebiet steht im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes „Baugebiet Nord“ und hat über die bestehenden Ortsstraßen eine direkte Anbindung an die bestehende Bebauung. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist gewährleistet.
- 3.3 Aufgrund der quantitativ und qualitativ untergeordneten Fläche des Bebauungsplanes, bleibt die städtebauliche Ordnung des Flächennutzungsplanes gewahrt. Das Grundkonzept des Flächennutzungsplanes wird durch den Bebauungsplan nicht berührt (Unbeachtlichkeitsvorschrift nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Bei der laufenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit dem Bebauungsplan in Übereinstimmung gebracht.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 4.1 In Eßleben 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 15 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 Eßleben dar.

- 4.3 Die tief- und straßenbauliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ortsstraße „Ringstraße“, die im östlichen Bereich nach Norden abzweigt und in einer „langgezogenen Wendeanlage“ endet. An dieser Stelle beginnt die geplante straßenbauliche Erschließung des neuen Baugebietes. Zur randlichen Eingrünung wurde der Aufbau eines 7,0 m breiten Grünstreifens konzipiert. Die östliche Randeingrünung wird mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt und erhält gleichzeitig auch einen Lärmschutzwall. 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 unter Berücksichtigung von Umweltschutz, Umweltvorsorge und Stadtökologie z. B. die Bauleitplanung mit möglichen 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 im Bereich der Ortsstraße „Ringstraße“ ca. 250 m östlich der Kreisstraße SW 13, über die eine Anbindung an die überregionalen Verkehrswege möglich ist. Etwa 75 m östlich des neuen Baugebietes verläuft die Bundesstraße B 19 in Nord-Süd-Richtung, etwas weiter südlich auch als Ortsdurchfahrtsstraße durch Eßleben. Am östlichen Ortsrand von Eßleben verläuft auch die Bahnstrecke Würzburg–Schweinfurt mit der Haltestelle Eßleben. Verkehrstechnisch ist Eßleben somit 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 Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Bruttobaufläche (Geltungsbereich)	ca. 1,420 ha	=	100,00 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,194 ha	=	13,67 %
- öffentliche Grünflächen / Randeingrünung	ca. 0,269 ha	=	18,94 %
- öffentliche Fläche für Abwasserbeseitigung	ca. 0,062 ha	=	4,37 %
sodass als Nettobauland verbleiben	ca. 0,895 ha	=	63,02 %

Für die Ausgleichsfläche (Feldhamster) wurde in den Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes eine Teilfläche der Fl.-Nr. 8623, Gmkg. Zeuzleben mit einer Größe von 0,71 ha aufgenommen.

7.4 Durch die Erschließung des Baugebietes werden insgesamt 15 Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung geschaffen.

7.4 Wohndichte:

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

Anzahl der Wohneinheiten	15 WG x 1,5 WE/WG = 23 WE
Anzahl der Einwohner	23 WE x 3,5 E/WE = 81 E
Bruttobauland	1,420 ha
Nettobauland	0,895 ha
Wohndichte Brutto	81 E : 1,420 ha = 57 E/ha
Wohndichte Netto	81 E : 0,895 ha = 91 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 „Ringstraße“. Als Haupterschließungsstraße dient „die Straße A“, die in nördlicher Richtung an die bestehende „Ringstraße“ (bestehender Wendehammer) angebunden wird, anschließend nach Westen verläuft und mit einer Wendeanlage endet (Verlängerung der „Ringstraße“ um ca. 110 m). Die Wendeanlage hat einen äußeren Wende-

kreisdurchmesser von 18,50 m, was für 2-achsige Müllfahrzeuge sowie Feuerwehrfahrzeuge ausreichend ist.

30 m nach dem Anbindungsbereich an die *Ringstraße* und kurz vor Beginn der Wendeanlage zweigen jeweils der Weg B und der Weg C nach Norden von der Straße A ab und dienen als Zuwegung zu den nördlichen Baugrundstücken des Baugebietes.

Sämtliche Erschließungsstraßen erhalten einen Ausbauquerschnitt von jeweils 5,50 m. Der 1,50 m breite Gehweg entlang der Haupterschließungsstraße „A“ wird dabei durch einen 2,50 m breiten Grün- bzw. Parkstreifen von dieser getrennt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Eßleben verfügt in der Ringstraße über eine Ortskanalisation im Mischsystem. Um das Ortskanalnetz nicht weiter zu belasten, erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem, wodurch ausschließlich das Schmutzwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird. Die Regenrückhaltung erfolgt in einem Erdbecken im nordöstlichen Bereich des Baugebietes.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt für die nördlichen und östlichen Baugrundstücke über offene Mulden innerhalb der Randeingrünung. Das Regenwasser der südlichen Baugrundstücke wird über einen Regenwasserkanal und dem „Weg B“ zu den v. g. offenen Mulden nach Norden abgeleitet. Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet in den Wegseitengraben, wird vor dem Beginn der Baugebieterschließung, eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt beantragt.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Schmutzwasserkanal erforderlich, der an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen wird. Der Anschluss erfolgt hier im Bereich des Bebauungsplanes „Baugebiet Nord“, an den Schacht ES310525 (zwischen Ringstraße 12 und 14).

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten können nur die südlichen Bauplätze mittels einer Freispiegelleitung entwässert werden. Das Schmutzwasser aus den nördlichen tieferliegenden Bauplätzen wird mittels Freispiegelrohrleitung bis in den nördlichen Streifen der Randeingrünung abgeleitet, in einem Pumpschacht gesammelt und von dort in Richtung Süden zum Schmutzwasserkanal gepumpt.

9.3 Wasserversorgung, Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung des Gemeindeteils Eßleben sowie der Betrieb erfolgen durch Anschlussnahme an das Ortsnetz der Rhön-Maintal-Gruppe, deren Leitungen im Bereich der langgezogenen Wendeanlage in der „Ringstraße“ 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 Ver-

fügung 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 Baulastträger 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 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 im Straßenraum Trassen bereitgestellt.

10. Erschließungskosten

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

Eine weitere Unbekannte ist die Beschaffenheit des Bodens in den tieferen Bereichen des Kanalbaus. Dabei wird ggf. anstehender Fels die Erschließungskosten zusätzlich „in die Höhe treiben“.

- 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 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 Satzungsabschluss 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):
 $9.160 \text{ m}^2 \text{ (Nettobauland)} \times 0,35 \text{ (Grundflächenzahl)} = 3.206 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$
- Der Bebauungsplan steht im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile (Bebauungsplan „Baugebiet Nord“).

- Aufstellungsbeschluss vom 06.06.2017 = 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 „Am Feldkreuz“ 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 Bundesstraße B 19 ein. Die Berechnung der Schallimmissionsprognose Verkehr (Berechnung ist Bestandteil der Begründung als Anlage 1) zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für WA-Gebiete im Plangebiet nachts um 1 dB(A) überschritten werden, tagsüber werden die IGW der 16. BImSchV eingehalten. Die Planung sieht im östlichen Bereich des Baugebietes zur Lärmreduzierung der Immissionen der Bundesstraße B19 einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m vor. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme wird die nächtliche IGW-Überschreitung von 1 dB(A) kompensiert.

12.2 Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme werden im gesamten geplanten Baugebiet somit sowohl tagsüber, als auch nachts, gesunde Wohnverhältnisse mit der Einhaltung der Immissionsschutzgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV gewährleistet.

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. 125 m südöstlich des geplanten Baugebietes das Bodendenkmal D-6-6026-0054 „Vermutlich Brandgräber der Urnenfelderzeit“ und ca. 400 m nordwestlich das Bodendenkmal D-6-6026-0118 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

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 die beiden Bodendenkmäler nicht im und auch nicht im unmittelbaren Bereich des Plangebietes befinden, sondern im Abstand von 125 m bzw. 400 m, ist der Marktgemeinderat der Auffassung, dass eine jeweilige, 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. Sollte das BLfD jedoch konkrete Anhaltspunkte oder Hinweise für die Vermutung haben, bitten wir um Vorlage. Der Marktgemeinderat erachtet deshalb die Aufnahme der Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG im Bebauungsplan und in der Begründung für ausreichend. 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