



MARKT WERNECK LANDKREIS SCHWEINFURT

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM FELDKREUZ II“ UND 2. ÄNDERUNG MIT NEU- FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM FELD- KREUZ“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

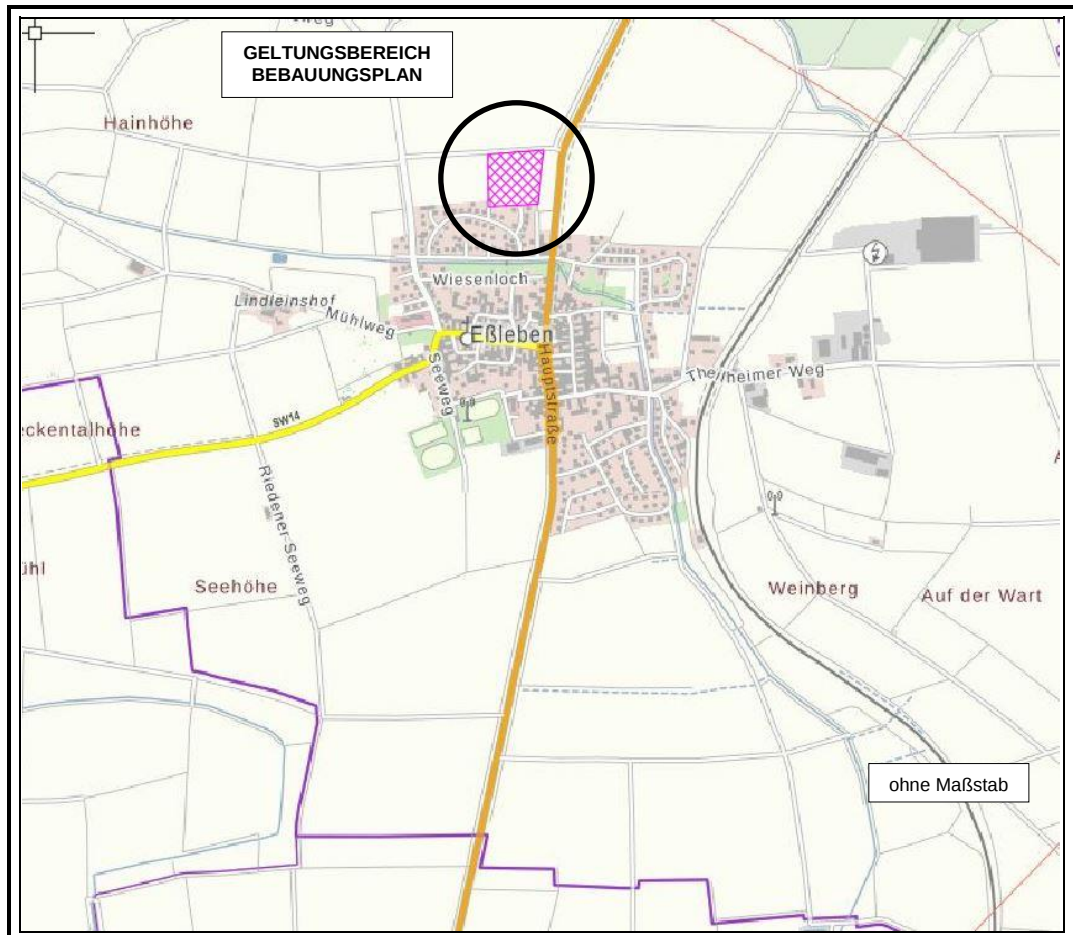
GEMEINDETEIL ESSEBEN

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Teil 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Teil 2 – Umweltbericht (entfällt)



BAD KISSINGEN, 11.07.2022

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 20.12.2021 den Bebauungsplan „Am Feldkreuz II“ sowie die 1. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist nach der erfolgten Bekanntmachung am 21.01.2022 rechtskräftig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Entwässerung der Grundstücke das Trennsystem vorgesehen. Dabei war geplant, dass die Ableitung des Schmutzwassers über einen Schmutzwasserkanal, die Ableitung des Regenwassers über offene Entwässerungsmulden erfolgt.

- 1.2 Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsplanung ausgearbeitet. In der dazu erstellten Entwässerungsplanung erfolgt die Ableitung des Regenwassers nun ebenfalls über Kanalleitungen. Die Entwässerungsmulden sind demnach nicht mehr notwendig.

Der Marktgemeinderat hat deshalb beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

Aufgrund der bereits erstellen Erschließungsplanung wird im Wesentlichen Folgendes geändert:

- Auf die öffentlichen Entwässerungsmulden wird verzichtet, nachdem die Ableitung des Regenwassers nun über Kanalleitungen erfolgen soll.
- Die dafür vorgesehenen Flächen können/werden den privaten Grundstücken zugeschlagen.
- Die zwingend festgesetzte Lage der Garagenzufahrten kann in Folge dessen entfallen. Die künftigen Eigentümer der Baugrundstücke können die Lage ihrer Zufahrt zur Garage frei wählen.

Die Einzelheiten zu den erfolgten Änderungen können der Änderungsplanung entnommen werden.

- 1.3 Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ und 2. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes „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 Der Marktgemeinderat hat beschlossen, das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren (§ 13b i.V.m. § 13a BauGB) durchzuführen. Hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Der Marktgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 11.07.2022 den Bebauungsplanentwurf und die Begründung i.d.F vom

11.07.2022 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 15.07.2022 im Amtsblatt des Marktes Werneck ortsüblich bekannt gemacht.

1.6 Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen fand in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 statt.

1.7 Folgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind / 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 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

1.7.9 Staatliches Bauamt Schweinfurt, Straßenbauamt

1.7.10 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt

Die nachfolgenden Ausführungen wurden weitestgehend von denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ und 1. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ übernommen.

Die Änderungen und Korrekturen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen in der Ziffer 1.2 beschrieben.

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.

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.

Mit dem Baugebiet „Am Feldkreuz“ werden 15 neue Baugrundstücke geschaffen. Mit dem Baugebiet „Am Feldkreuz II“ werden weitere 9 Baugrundstücke geplant, sodass insgesamt 24 Baugrundstücke geschaffen werden.

Der Marktgemeinderat ist der Auffassung, dass hier „mit notwendigem Augenmaß“ ein Baugebiet verwirklicht wird, welches den akuten Bedarf an Bauland deckt. Zurzeit stehen diesen geplanten 24 neuen Baugrundstücken 163 Bauinteressenten gegenüber. Weiteren Interessenten, die nach dem Verkauf der Grundstücke nicht mehr berücksichtigt werden können, stellt der Markt dennoch eine Liste der freien und unbebauten Grundstücke von Eßleben zur Verfügung, um die Eigentümer zu einem Verkauf ihrer nicht benötigten Grundstücke 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 Abwandern bauwilliger Familien zu verhindern. Der Markt Werneck stellt zudem fest, dass sich die Einwohnerentwicklung in Werneck sowie in allen seinen Ortsteilen in den letzten Jahren kontinuierlich weiterentwickelt hat.

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 für den Gemeindeteil Eßleben wird dieses Baugebiet geplant.

- 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, wie beschrieben, 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 bzw. da der Markt Werneck bereits Eigentümer der Grundstücke ist. Damit wird sichergestellt, dass keine privaten Bauplätze entstehen die dem Baumarkt auf lange Sicht nicht zur Verfügung stehen (Baulücken).

Zu den vorhandenen Baulücken innerhalb des Ortsteiles Eßleben wird darüber hinaus konkretisiert:

Derzeit sind in Eßleben insgesamt 10 unbebaute Grundstücke bzw. Baulücken vorhanden. Die Eigentümer dieser Grundstücke werden vom Markt Werneck in regelmäßigen Abständen angeschrieben um deren Verkaufsbereitschaft zu ermitteln. Ebenso erfolgen entsprechende Aufrufe im Amtsblatt des Marktes Werneck. Auch Fragebögen wurden dazu an die jeweiligen Eigentümer versandt.

Bislang sind diese Aufrufe allerdings von wenig Erfolg gekrönt.

Weiterhin sind in Eßleben 4 Wohngebäude und weitere 4 Hofstellen ungenutzt bzw. leerstehend. Von den Eigentümern dieser Gebäude ist leider keine Verkaufsbereitschaft zu erkennen. Es werden allerdings notwendige Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, die ein künftige Nutzung bzw. Revitalisierung ermöglichen.

Angesichts der vorhandenen Situation auf dem Kapitalmarkt besteht von den Eigentümern der vorgenannten Grundstücke ebenfalls keinerlei Bereitschaft zu einem Verkauf.

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 (Bebauungsplan „Am Feldkreuz“ mit dem Bebauungsplan „Am Feldkreuz II“) 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 der bestehenden Bebauung. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist gewährleistet.

- 3.3** Aufgrund der quantitativ und qualitativ untergeordneten Fläche des Bebauungsplanes, bleibt die städtebauliche Ordnung des Flächennutzungsplanes gewahrt. Insofern geht der Markt Werneck davon aus, dass der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann (s. § 8 Abs. 2 BauGB).

In Folge der notwendigen Entwicklung aus dem FNP werden bei der laufenden bzw. parallel durchgeführten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellungen im Flächennutzungsplan mit denen in den Bebauungsplänen in Übereinstimmung gebracht.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 4.1** In Eßleben werden dringend verfügbare Wohnbaugrundstücke benötigt. 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 24 Baugrundstücke durch die Bebauungspläne „Am Feldkreuz“ sowie „Am Feldkreuz II“ geschaffen, womit eine 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 „Am Feldkreuz II“ erfolgt über die geplante „Straße-A“ des Baugebietes „Am Feldkreuz“.

Die Straße-B im Bebauungsplan „Am Feldkreuz“ wird verlängert und erschließt somit die Baugrundstücke des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ in die wiederum die Straße-C mündet.

Zur randlichen Eingrünung wurde der Aufbau eines 5,0 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 Trennsystem.

Das Baugesetzbuch regelt unter Berücksichtigung von Umweltschutz, Umweltvorsorge und Stadtökologie z. B. die Bauleitplanung mit möglichen Fest-

setzungen in Bebauungsplänen. Zur Dämpfung hoher Abflussspitzen soll anfallendes Oberflächenwasser in natürlichen Rückhalteinrichtungen zwischengespeichert werden.

- 4.4 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) Für den vorliegenden Bebauungsplan werden aufgrund der momentanen Rechtslage keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

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.
- 6.2 Am östlichen Ortsrand von Eßleben verläuft auch die Bahnstrecke Würzburg–Schweinfurt mit der Haltestelle Eßleben. Somit besteht für die künftigen Eigentümer die Möglichkeit, sowohl die Stadt Schweinfurt als auch die Stadt Würzburg, in einer Zeit von ca. 15 Minuten zu erreichen. Verkehrstechnisch ist Eßleben somit exzellent 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), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind ausgeschlossen.
- 7.2 Zur möglichst freien Entwicklung der Gebäudegestaltung, wurden die baulichen Festsetzungen 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 Geschößflächenzahl, der Geschossigkeit sowie der Wandhöhe geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die Gestaltung der Dächer, Garagen- und Stellplätze sowie Einfriedung der Grundstücke. Der Standort der Gebäude ist durch Baugrenzen hinreichend bestimmt.

Flächenumgriff

Teilgeltungsbereich 1:

Bruttobaufläche (Geltungsbereich)	ca.	2,303 ha	=	100,00 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	0,405 ha	=	17,58 %
- öffentliche Grünflächen / Randeingrünung	ca.	0,162 ha	=	7,03 %
- naturschutzfachliche Ausgleichsfläche	ca.	0,199 ha	=	8,66 %
- öffentliche Fläche für Abwasserbeseitigung	ca.	0,236 ha	=	10,24 %
- öffentliche Fläche für die Stromversorgung	ca.	0,004 ha	=	0,17 %
sodass als Nettobauland verbleiben	ca.	1,006 ha	=	43,68 %

Anstelle des ursprünglich geplanten Lärmschutzwalles erfolgt nun für diese Grundstücksflächen die Festlegung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche. Diese Fläche ist zwar derzeit rechtlich nicht notwendig, wird aber dennoch vom Markt Werneck für diese Nutzung bereitgestellt.

Teilgeltungsbereich 2:

Für die Ausgleichsfläche (Feldhamster) wurde in den Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ eine Teilfläche der Fl.-Nr. 979, Gmkg. Zeuzleben mit einer Größe von 0,71 ha aufgenommen.

Zusätzlich wurde nunmehr ebenfalls für den Bebauungsplan „Am Feldkreuz II“ eine Teilfläche der Fl.-Nr. 979, Gmkg. Zeuzleben mit einer Größe von ca. 0,44 ha aufgenommen.

- 7.3 Durch die Erschließung des Baugebietes werden insgesamt 23 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	24 WG x 1,5 WE/WG = 36,0 WE
Anzahl der Einwohner	36,0 WE x 3,5 E/WE = 126 E
Bruttobauland	2,303 ha
Nettobauland	1,006 ha
Wohndichte Brutto	126 E : 2,303 ha = 55 E/ha
Wohndichte Netto	126 E : 1,006 ha = 125 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 Hapterschließungsstraße 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 Wendekreisdurchmesser von 18,50 m, was für 2-achsige Müllfahrzeuge sowie Feuerwehrfahrzeuge ausreichend ist.

30 m nach dem Anbindungsbereich an die *Ringstraße* zweigt die Straße-B nach Norden ab und verläuft annähernd bis zum nördlich des Ortsrandes befindlichen Wirtschaftsweg.

In diese Straße-B mündet wiederum die Straße-C ein, die die Baugrundstücke des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ erschließt. Kurz vor Beginn der Wendeanlage der Straße-A mündet der Weg-D ein, der die innen liegenden beiden Grundstücke erschließt.

Sämtliche Erschließungsstraßen erhalten einen Ausbauquerschnitt von jeweils 5,50 m. Der 1,50 m breite Gehweg entlang der Hapterschließungsstraßen „Straße-A“, „Straße-B“ und „Straße-C“ wird dabei durch einen 2,50 m breiten Grün- bzw. Parkstreifen von diesen Straßen getrennt.

9.2 Abwasserbeseitigung

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

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über Regenwasserkanäle.

Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet in das gemeindliche Oberflächenwasser-Entwässerungssystem, 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 kann, wird das Schmutzwasser bis in den nördöstlichen Grünstreifen im Bereich des Regenrückhaltebeckens abgeleitet, in einem Pumpschacht gesammelt und von dort in Richtung Süden zum vorhandenen Mischwasserkanal gepumpt.

9.3 Wasserversorgung, Brandschutz

Die Trinkwasserlieferung für den Gemeindeteil Eßleben erfolgt durch Anschlussnahme an das Versorgungsnetz der Rhön-Maintal-Gruppe. Die Wasserversorgungsanlage im GT. Eßleben wird durch die eigene Trinkwasserversorgung des Marktes Werneck sichergestellt. Die Leitungen liegen im Bereich der langgezogenen Wendeanlage in der „Ringstraße“. 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 zusätzliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulastträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsbereich, etc.) notwendig werden.

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“, wurden in der tiefbautechnischen Planung ermittelt.
Die Erschließungsplanung liegt dem Markt Werneck zwischenzeitlich vor.
Die anfallenden Baukosten können diesem Planentwurf entnommen 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

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind innerhalb der Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen.
Die Maßnahmen untergliedern sich in:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes, durch die die Auswirkungen des Eingriffes bestmöglich minimiert oder in Teilen gänzlich vermieden werden,
- Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes in gleicher Weise wiederhergestellt werden kann, z. B. Entsiegelung von Flächen zum Ausgleich von neu versiegelten Flächen und
- Ersatzmaßnahmen, durch die eine beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes durch Aufwertung einer anderen, möglichst ähnlichen Funktion ersetzt wird, wenn weder Vermeidung noch Ausgleich möglich sind.

Mit der Eingriffsregelung ist das Verursacherprinzip rechtlich verankert, d. h. dass der Verursacher eines Eingriffes für sein Handeln verantwortlich ist und im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu prüfen hat. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ behandelt.

Im Rahmen des Regelverfahrens (differenzierte Vorgehensweise in 4 Schritten) wird der betroffene Landschaftsraum nach geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt eingeteilt und die Eingriffsschwere wiederum zwischen hohem und niedrigem Nutzungsgrad unterschiedlich bewertet (Typ A / Typ B).

SCHRITT 1: ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT (BESTANDSAUFNAHME)

Naturräumliche Gegebenheiten

Zwischen Essleben und Werneck erstreckt sich eine weitgehend ausgeräumte Feldflur. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Essleben und erweitert die Bebauung nach Norden in Richtung Werneck. Die Fläche fällt leicht in nordöstlicher Richtung ab. Auf den zukünftigen Bauflächen findet derzeit ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung statt, sie sind somit für das Landschaftsbild als gering einzustufen.

Klimatisch wirksame Strukturen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Unter den geologischen und klimatischen Gesichtspunkten würde sich ohne menschliches Zutun die natürliche Pflanzengesellschaft des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes entwickeln.

Vegetationsbestand und Nutzung

Die künftigen Bauflächen werden zurzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der vorhandenen Wirtschaftsweges, (parallel zur Bundesstraße B 19) findet sich längslaufend artenarmes Grünland mit einem Wegseitengraben. Der vorhandene Wegseitengraben verfügt über einen insgesamt naturfernen, gestreckten und geraden Verlauf.

Fazit:

Die landwirtschaftlichen Flächen haben durch die anthropogene Belastung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aufgrund dieser geringen Wertung sind die v.g. Flächen der **Kategorie 1** zuzuordnen (siehe Matrix).

Die bestehenden Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht beeinträchtigt.

SCHRITT 2: ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFES UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

Die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes entsprechen **Typ B** (Flächen mit niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Das Baugebiet "Am Feldkreuz" und „Am Feldkreuz II“ bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gebäuden mit einer Wohnnutzung. Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 wird die Bodenversiegelung begrenzt und eine Durchgrünung des Baugebietes gesichert.

Durch die Anlage der Randeingrünung wird auf Flächen geringer Bedeutung eine Vernetzung von Landschaft und geplanten Bauflächen erreicht. Sie dient der Einbettung des Baugebietes in die Landschaft und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Darüber hinaus übernimmt sie verschiedene ökologische Funktionen und sichert Lebensraum für heimische Vögel und Insekten.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet und bildet somit einen harmonischen Übergang von bebauter und unbebauter Landschaft.

Mit diesen Nutzungsänderungen werden die vorhandenen Flächen in ihrer Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufgewertet.

Auf den v. g. Flächen entstehen durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, sie werden deshalb nicht in die weitere Betrachtung mit einbezogen.

Mit der Standortwahl (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit ausschließlich geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wurde bereits ein wichtiger Schritt in Richtung Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen getan.

Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Zur Berücksichtigung des potentiellen Gebietes des streng geschützten Feldhamsters wurde/wird eine entsprechende Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, z. B. Pflastersteine (Beton- bzw. Naturstein) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen (Parkflächen, Gehwege, Garagenzufahrten)
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderung der Oberflächenform
- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,35.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Eingrünung der Erschließungsstraßen durch Baumpflanzungen I. oder II. Ordnung
- Pflanzgebote von Großbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen
- Ortsrandeingrünung durch eine landschaftliche Hecke

Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verbleibt ein Rest an Beeinträchtigungen. Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (sh. Schritt 3).

Um die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft abzuschwächen, werden grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und Pflege der Landschaft festgesetzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen

- den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen
- das Lokalklima zu verbessern (Sauerstoff- und Kaltluftproduktion, Emissionsfilter)
- die Baukörper schonend in das Landschaftsbild einzubinden
- eine Abschirmung des Baugebietes zur freien Landschaft zu erzielen
- der Versiegelung der Landschaft durch Verwendung versickerungsgünstiger Befestigungen öffentlicher und privater Flächen entgegenzuwirken

Um die angestrebte Wirkung der grünordnerischen Maßnahmen zu erreichen, sind Pflanzbindungen zum einen ohne Standortvorgabe, zum anderen mit Standortbindung festgelegt.

- Neuanpflanzungen auf privaten Freiflächen mit etwaiger und ohne Standortvorgabe

Die Pflanzbindungen regeln die Durchgrünung der privaten Freiflächen. Dem Bauwerber wird eine Mindestanzahl an Gehölzen abverlangt, deren Pflanzstandort innerhalb der privaten Freifläche frei bzw. in freier Zuordnung zu den Grenzen wählbar ist. Die Baumpflanzungen werden durch die Anpflanzung von Sträuchern entlang der Grenzen und der Erschließungsstraßen ergänzt. Ziel ist es eine ästhetisch und ökologisch ansprechende Durchgrünung des Planungsraumes zu erreichen.

- Neuanpflanzungen auf öffentlichen Flächen / Verkehrsbegleitgrün

Entlang der Haupteerschließungsstraßen werden Pflanzbindungen für Laubbäume I. oder II. Ordnung festgelegt. Die Baumreihen dienen zur Führung des Straßenverkehrs sowie zur Schaffung eines beschatteten Straßenraumes und zur Auflockerung der Straßenzüge.

SCHRITT 3: ERMITTELN DES UMFANGES ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für das Plangebiet (Baugebiet „Am Feldkreuz II“) entsprechen aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches und aufgrund der Zuordnung des Plangebietes gemäß der Planung **ca. 8.900 m²** Fläche einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B I** zuzuordnen. Für diese Flächen ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der festgesetzten öffentlichen und privaten grüngestalterischen Maßnahmen werden mit 0,2 bzw. 0,5 aus der Faktorenspanne des Feldes **B I** die jeweils im unteren Bereich liegenden Faktoren aus der Faktorenspanne gewählt.

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Planungsbereich von insgesamt 0,27 ha (sh. Matrix).

ABLEITUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT

(in Anlehnung an den „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Herausgeber Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: festgesetzte GRZ > 0,35	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: festgesetzte GRZ ≤ 0,35
KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung: - Ackerflächen - Landwirtschaftliche Wiesenflächen - Erdwege - Schotterwege, befestigte Flächen - Wegseitengrün, Böschungen	FELD A I Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6	FELD B I Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5 8.900 m² x 0,3 = 2.670 m²
KATEGORIE II Gebiete mittlerer Bedeutung: - Feldgehölzbestand - Sukzessivevegetation Flurgräben - Wiesenfläche mit extensiver Nutzung	FELD A II Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0	FELD B II Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8
KATEGORIE III Gebiete hoher Bedeutung: Im Plangebiet nicht vorhanden	FELD A III Kompensationsfaktor 1,0 – 3,0	FELD B III Kompensationsfaktor 1,0 – 3,0
Summe Kompensationsbedarf	2.670 m² ~ 0,27 ha	

1. Bewerten von Natur und Landschaft

Kategorie I	8.900 m ²
Plangebiet gesamt	8.900 m ²

2. Einstufung der angestrebten Nutzung

Typ B (WA-Gebiet)	8.900 m ²
Plangebiet gesamt	73.320 m ²

3. Beeinträchtigungsintensität (Ziff. 1 + 2)

Beeinträchtigungstyp Feld A I	0 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld A II	0 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld B I	8.900 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld B II	0 m ²
Flächen ohne Beeinträchtigung	0 m ²
Plangebiet gesamt	8.900 m ²

SCHRITT 4: AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZ-FACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Zur Kompensation des Ausgleichsbedarfes wurde entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Damit wird ca. 2/3 des errechneten Ausgleichs geschaffen. Weitere Ausgleichsflächen sind aufgrund der momentanen Rechtslage nicht vorgesehen.

12. Immissionsschutz

- 12.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B19 ein. Die Berechnung der Schallimmissionsprognose Verkehr (s. Anhang) 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.

Aufgrund der Änderung der Berechnungsgrundlage (Anwendung der RLS 19, 2019 und nicht mehr der RLS 90, 1990/Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) erfolgte eine Anpassung der Schallimmissionsprognose.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Tages-IGW für WA-Gebiete im gesamten Plangebiet unterschritten wird. Tagsüber sind somit in den Innenräumen als auch auf den Außenwohnbereichen (Garten, Terrasse, Balkon etc.) gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Nachts ist auf den Freiflächen nicht von einem dauernden Aufenthalt auszugehen.

Während des Nachtzeitraumes treten in etwa der Hälfte des Plangebietes Immissionen von mehr als 45 dB(A) auf.

In den Bebauungsplan wurden deshalb Regelungen aufgenommen, dass auf den betroffenen Baugrundstücken die Räume mit Schlaffunktion (z.B. Schlaf- und/oder Kinderzimmer) auf der der Bundesstraße B19 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Alternativ wurde festgelegt, dass diese Räume (bei abweichender Orientierung) mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten sind. Die Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) sind ebenfalls auf der der Bundesstraße B 19 abgewandten Seite (West- bzw. Südwestseite) anzuordnen.

Durch diese Schallschutzmaßnahmen wird die nächtliche IGW-Überschreitung kompensiert.

- 12.2 Mit diesen getroffenen Festsetzungen werden im gesamten geplanten Baugebiet sowohl tagsüber, als auch nachts, gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

- 12.3 Windenergieanlagen

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Windenergieanlagen.

Nach der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt sind von diesen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das geplante Baugebiet zu erwarten.

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

Auf einen Umweltbericht wurde im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung verzichtet.

Anerkannt:
Markt Werneck

H a u c k
1. Bürgermeister