OBERWERRN

BEBAUUNGSPLAN „IN DER LEHMGRUBE“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG OBERWERRN

Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB;
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

BEGRÜNDUNG

gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ausfertigung

Aufgestellt: 30.11.2021 / Geändert: 12.07.2022 / Ergänzt: 08.11.2022

Aufstellungsbeschluss vom: 30.11.2021
Billigungsbeschluss vom: 12.07.2022
Satzungsbeschluss vom: 23.05.2023

Gemeinde Niederwerrn, GT. Oberwerrn
Landkreis Schweinfurt
Regierungsbezirk Unterfranken

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Gemeinde Niederwerrn
vertreten durch
1. Bürgermeisterin B. Bärmann
Schweinfurter Straße 54
97464 Niederwerrn

Tel.: 09721 / 4999 - 0

.....
Bettina Bärmann
1. Bürgermeisterin

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4
97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493 - 0

.....
Matthias Kirchner
Inhaber

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Planungsanlass und Verfahren 3
1.2 Planungsauftrag 4
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes 6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich) 6
1.6 Luftbildausschnitt 7
1.7 Bestandsfotos 7
1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung 8
1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 8
1.9.1 Städtebau 9
1.9.1.1 Bedarfsnachweis 11
1.9.1.2 Ortsentwicklung 13
1.9.2 Art der baulichen Nutzung 13
1.9.2.1 Wohnen 14
1.9.3 Maß der baulichen Nutzung 14
1.9.4 Bauweise, Baugrenzen 14
1.9.5 Bebauung 15
1.9.6 Eingrünung 15
1.9.7 Natur- und Landschaftsschutz 15
1.9.8 Erschließung 16
1.10 Bodenordnende Maßnahmen 18
1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) 18
1.12 Abwägung öffentlicher und privater Belange 18
2 GRÜNORDNUNG 19
2.1 Leitbild der Grünordnung 19
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 19
2.2.1 Pflanz- und Saatgebote 19
2.2.2 Flächenbefestigungen 20
3 HINWEISE 20
3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen 20
3.2 Wasserwirtschaftliche Belange 20
3.3 Landwirtschaftliche Belange 21
3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange 21

3.5 Kampfmittelverdacht.....22
4 ARTENSCHUTZ.....22
4.1 Betroffenheit von Arten / Vermeidungsmaßnahmen 22
5 EINGRIFFSREGELUNG.....23
6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG.....23
6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 24

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze
Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (6. Änderung) Flächennutzungsplan

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

In seiner Sitzung vom 30.11.2021, hat der Gemeinderat von Niederwerrn den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „In der Lehmgrube“ im Gemeindeteil Oberwerrn gefasst, um westlich der Baugebietslage „Ober dem Buchweg“, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinen Allgemeinen Wohnbaugebietes im derzeitigen Außenbereich zu schaffen.

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB, kann die Gemeinde Niederwerrn die Voraussetzungen zur Errichtung weiterer Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1011 (Gemarkung Oberwerrn) ermöglichen. Das Grundstück ist derzeit Teil der ortsansässigen Gärtnerei an der Rhönstraße.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Wohnbaugebiet, kann städtebaulich der kleinräumigen Erweiterung der Wohnbaunutzung entsprochen werden. Die Erschließung ist über die bestehende Privatstraße der Gärtnerei möglich, welche ebenfalls Teil der Fl. Nr. 1011 ist.

Das zur Erschließung und Bebauung vorgesehene Grundstück erstreckt sich nördlich des Gärtnereibetriebes, im direkten Anschluss an den derzeitigen Ortsrand. Auf einer ca. 2.625 m² großen Grundstücksfläche, ist die Bildung von insgesamt 3 Einzelgrundstücken, inklusive Verlängerung der vorhandenen Zufahrtsstraße vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.145 m².

Das Areal ist als Außenbereich zu beurteilen, womit zur Baurechtschaffung, nach Abstimmung mit dem Landratsamt Schweinfurt, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB[1] notwendig ist.

Bebauungspläne im Außenbereich, für die bis zum 31.12.2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, können analog § 13a BauGB im *beschleunigten Verfahren* durchgeführt werden (befristeter § 13b BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass es sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer *Grundfläche von weniger*

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022

als 10.000 m² im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO[2] handelt, durch die eine *Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*. Diesem planungsrechtlichen Grundsatz wird durch das Siedlungsvorhaben der Gemeinde Niederwerrn entsprochen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwerrn stellt den Planbereich als „Fläche für Erwerbsgartenbau“ dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB, im Wege der „Berichtigung“ angepasst (Darstellung von WA-Gebiet).

1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederwerrn hat am 30.11.2021 die *Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Lehmgrube*“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im „beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ (gem. § 13b BauGB).

Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt. In der Sitzung vom 30.11.2021 wurde der vom Planungsbüro ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes vom Gemeinderat Niederwerrn anerkannt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Bauleitplanung entspricht aufgrund des räumlichen Umfanges und der geplanten Art der baulichen Nutzung, den planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 13b BauGB, dessen ursprüngliche Befristung, durch Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes, zwischenzeitlich bis zum 31. Dezember 2024 (Satzungsbeschluss Bebauungsplan) verlängert wurde.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne des § 19 BauNVO, eine Grundfläche von ca. 833 m² (2.380 m² WA-Gebiet x GRZ 0,35) für eine Überdeckung mit baulichen Anlagen im derzeitigen Außenbereich vorbereitet. Es handelt sich zudem um die städtebauliche Planung zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Anschluss an den Siedlungsrand von Oberwerrn, welches „*der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*“ dient (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung[3] oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

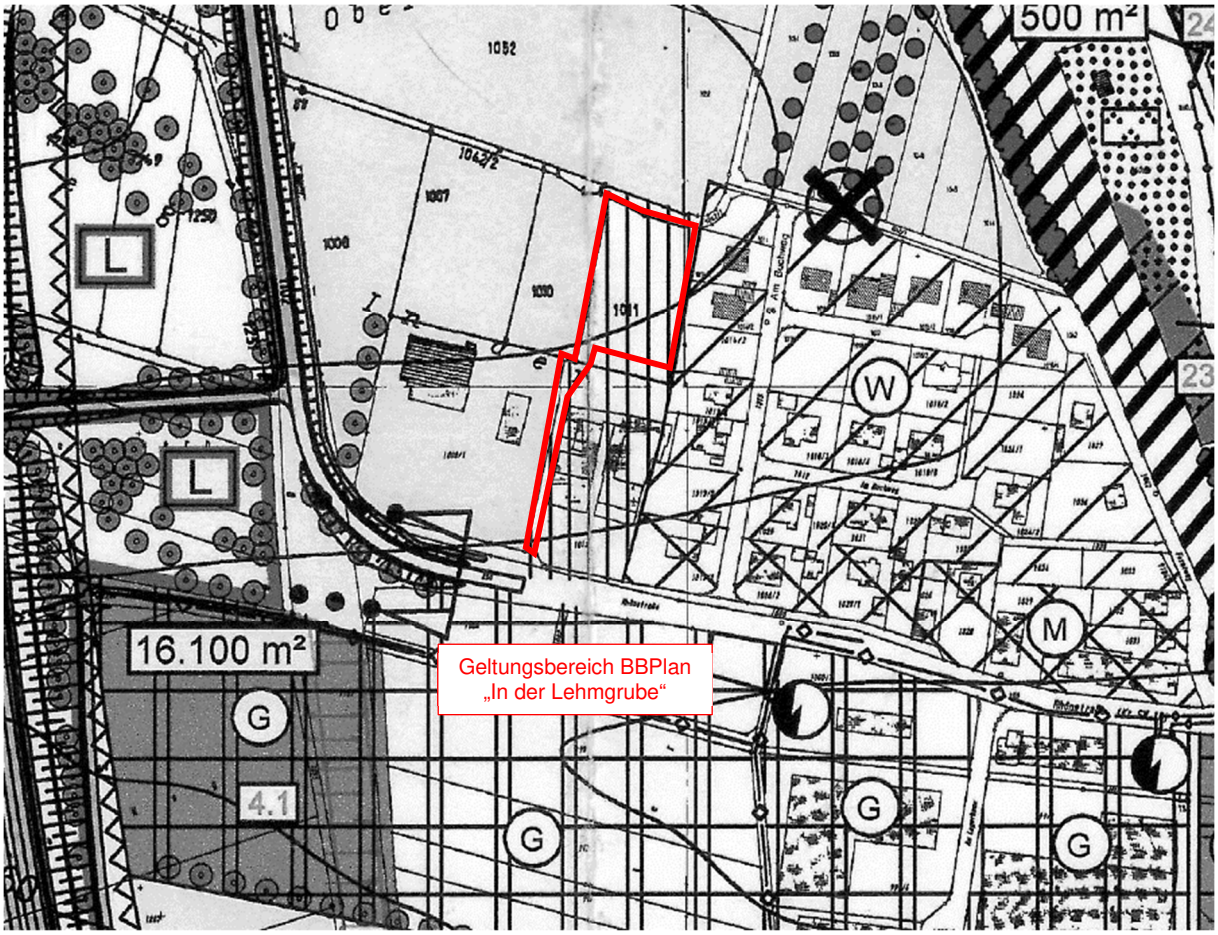
[2] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

[3] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021

Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes[4] zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht. Die bauleitplanerischen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als zulässig, sodass auch Ausgleichsflächen hierfür nicht erforderlich sind (vgl. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

<u>Flächennutzungsplan</u>
Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Niederwerrn, ist das Areal als „Fläche für Erwerbsgartenbau“ dargestellt.



Durch das in Bezug auf die Gesamtgröße von Oberwerrn untergeordnete Siedlungsvorhaben im derzeitigen Außenbereich, werden die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung des Ortes nicht beeinträchtigt. Am bestehenden Ortsrand (= WA-Gebiet) erfolgt eine städteplanerisch gelungene Abrundung des Ortes, sowie eine sinnvolle und geordnete Weiterentwicklung der Wohnbebauung in westliche Richtung.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan wird durch Planbeilage (Anlage Begründung) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, im Wege der Berichtigung, ohne eigenes Verfahren angepasst (= 6. Änderung).

[4] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021
[5] Quelle: Gemeinde Niederwerrn

1.4 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Größe:	ca. 3.145 m² (0,315 ha)
Lage:	am westlichen Ortsrand von Oberwerrn, zwischen Autobahn A 71 und Bahnstrecke 5240

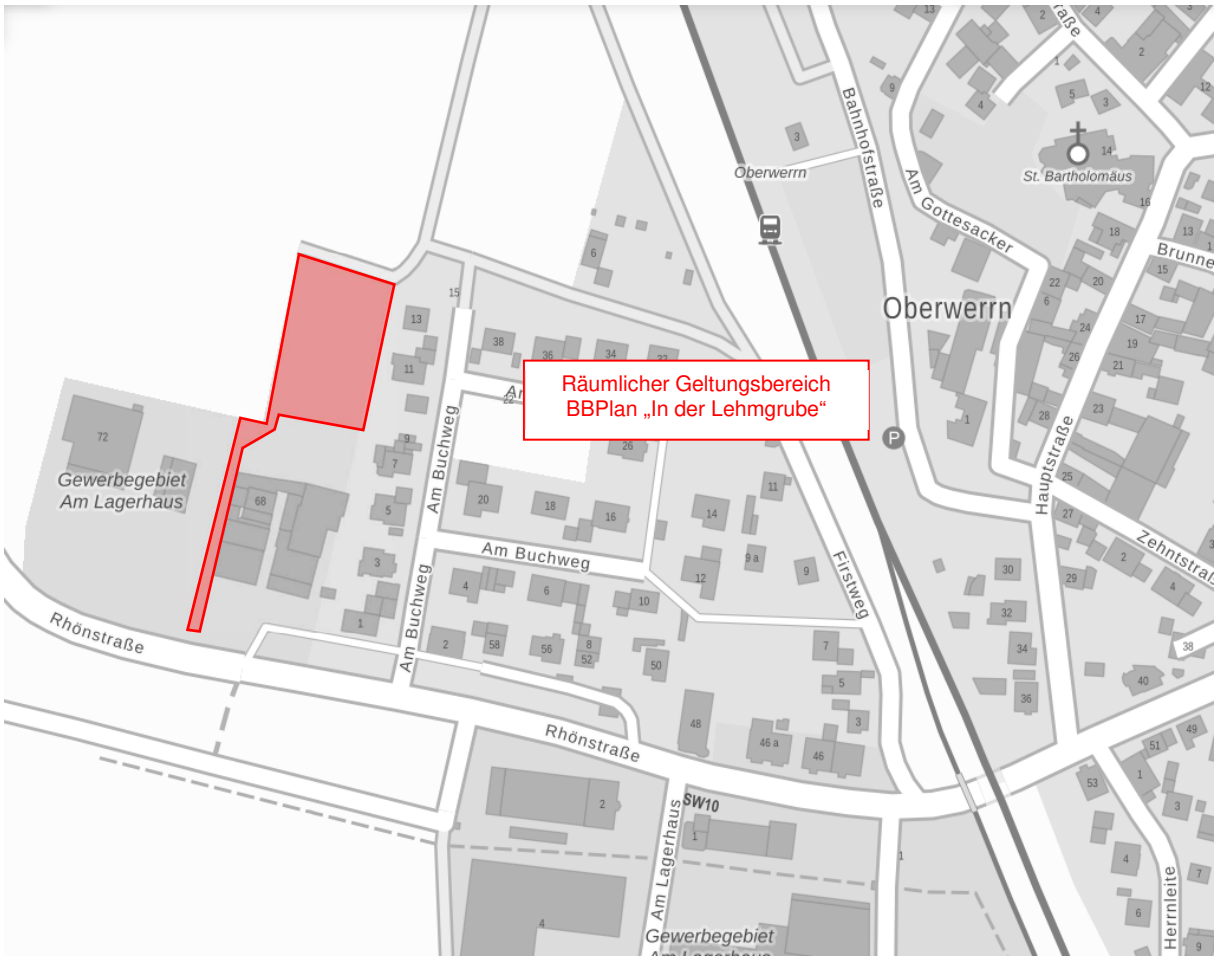
seitlich begrenzt durch

im Osten:	bisheriger Ortsrand – Baugebiet „Ober dem Buchweg“
im Süden:	Erwerbsgärtnerei, Ortsstraße „Rhönstraße“
im Westen:	bestehender Erdweg, dahinterliegende Ackerflächen, Gewerbeflächen
im Norden:	bestehender Erdweg, dahinterliegende Ackerflächen

Geländehöhen von ca. 254 - 262 m ü. NN
Mittlere Geländeneigung ca. 5,2 %

Gemarkung:	Oberwerrn
Grundstücke:	Fl. Nr. 1011, Gemarkung Oberwerrn
Bestehende Nutzung:	Christbaumzucht der Erwerbsgärtnerei, Privatweg
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA), Private Straßenverkehrsfläche, Gebietseingrünung, Versorgungsleitungen

1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Karte[6]

1.6 Luftbildausschnitt

Luftbild mit Parzellarkarte[7]

1.7 Bestandsfotos[8]

Baugebietszufahrt, Blick ausgehend von Rhönstraße

nördlicher Baugebietsrand mit angrenzendem Flurweg

[6] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung
[7] Quelle: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung
[8] Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 17.03.2021

westlicher Baugebietsrand mit bestehender, randlicher Heckeneingrünung

Baugebietsfläche

1.8 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)[9]

Die Gemeinde Niederwerrn liegt im Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Diese *„sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern*“. Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen nehmen eine überwiegend regionale Impulsgeberfunktion auch für den sie umgebenden allgemeinen ländlichen Raum wahr. Sie sind durchwegs gut mit Versorgungsinfrastruktur ausgestattet und günstig in das jeweilige regionale sowie in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Der Raum um Niederwerrn ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind dabei *„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist*“. Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu gewährleisten. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ des Regionalplanes der Region Main-Rhön (RP 3)[10] zu beachten.

Aus ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante, geringe Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, zum aktuellen Zeitpunkt erforderlich, um die Einwohnerzahl langfristig zu sichern. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht (vgl. Ziffer 1.9.1 und 1.9.1.1 der Begründung).

1.9 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

[9] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, geändert am 01. Januar 2020
[10] Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18. Januar 2008, geändert am 03. Dezember 2020

1.9.1 Städtebau

Durch die relative Nähe zum Oberzentrum Schweinfurt hat sich die Gemeinde Niederwerrn in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die landschaftliche und touristische Gesamtlage, bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen. Eine gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesautobahn A 71 und der Bahnstrecke 5240 erhöhen zusätzlich die Attraktivität der Gemeinde Niederwerrn.

Als Mitglied der Interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“, versucht die Gemeinde seit Jahren aktiv die Entwicklung des Ortes weiter voranzutreiben und somit die Lebensqualität im Ortskern zu erhalten. Zur Unterstützung einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Weiterentwicklung, haben die Mitgliedsgemeinden ein *Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)*[11] erstellt.

Im Jahr 2019 wurde ein Abschlussbericht über die Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal[12] erstellt.
Den besonderen Schwerpunkt der interkommunalen Kooperation bilden die gemeinsamen Aktivitäten zur Stärkung der Innenentwicklung in den Gemeinden. Seit Beginn der Kooperation wurden zahlreiche Modellprojekte, Konzepte und Bausteine zur Stärkung der Innenentwicklung entwickelt und in konkreten Maßnahmen umgesetzt. Der Fokus der Evaluierung lag auf der Beurteilung der baulichen Innenentwicklungsaktivitäten und deren Folgeeffekte, u. a. im Sinne von funktionalen, sozialen oder finanziellen Effekten. Ziel war es, eine aktuelle Einschätzung darüber zu bekommen, wie künftig die Innenentwicklung in der Praxis und als Schwerpunktthema der Interkommunalen Allianz sichergestellt und weiterentwickelt werden kann.
Der Tag der Innenentwicklung findet seit dem Jahr 2012 alle zwei Jahre im September statt und stellt an jeweils zwei Tagen mehrere Beispiele der Innenentwicklung vor. Hier öffnen Bürger ihre Häuser und zeigen aktuellen Anbauten, Umbauten und Neubauten. Es stellen sich auch teilweise am Umbau beteiligte Firmen oder Architekten vor. Auch Gemeinden öffnen am Tag der Innenentwicklung ihre Türen, um zum Beispiel sanierte Rathäuser oder neu gestaltete Dorfplätze zu präsentieren. Zudem gibt es in einem Begleitprogramm, u. a. interessante Vorträge zu Themen der Innenentwicklung, Ausstellungen, Dorfrundgänge und andere innovative Veranstaltungen, wie z. B. eine Bauparty im Jahr 2014 für den Austausch der Bauherren/-innen zum Thema Wohnen im Ortskern.
Die Bauhütte im Ortsteil Obbach der Gemeinde Euerbach, folgt der Idee der historischen Bauhütten für Dome und Münster, in denen ortstypische Konstruktionen und Gestaltungsmerkmale für die Zukunft gesichert und nachhaltig weiterentwickelt werden sollen. Sie wurde im Jahr 2009 etabliert und bot in den ersten Jahren regelmäßige Öffnungszeiten an, bei denen eine Bauberatung in Anspruch genommen und Informationsmaterial sowie ortstypische Baukonstruktionen gesichtet werden konnten. Aktuell ist die Bauhütte nach Absprache geöffnet, u. a. bei Vorträgen. Im Rahmen der Bauhütte Obbach werden jährlich an sechs Terminen kostenlose Vorträge zu verschiedenen Themen der Innenentwicklung angeboten. Die Termine werden hauptsächlich von Bürger/-innen aus der Region angenommen,

[11] Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Oberes Werntal (ILEK Oberes Werntal), Stand Mai 2006, Ulfert Frey, Dipl. Geograph aus Frensdorf
[12] Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand 2019, Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rümenapp aus Hamburg

insbesondere dann, wenn konkretes Interesse für Umbau, Neubau oder Vermarktung eines Objektes besteht. Die vom Allianzmanagement geführte Statistik zeigt, dass im Zeitraum von 2008 bis 2017 insgesamt 861 Personen die Vorträge der Bauhütte Obbach besuchten.
Auch in der Presse wurden die guten Beispiele und Aktivitäten des Oberen Werntals sowie weiterer Gemeinden des Landkreises in diversen Artikeln gewürdigt. Berichte über die Themen der jährlich stattfindenden Vortragsreihe der Bauhütte Obbach fanden neben den Programmankündigen in den Gemeindeblättern Eingang in die Tagespresse. Insgesamt wurden vom Allianzmanagement im Zeitraum von 2008 bis Ende des Jahres 2017 ca. 510 Artikel über die Innenentwicklung im und um das Obere Werntal zusammengetragen.

Durch das bayernweit einzigartige Modellprojekt FLIZ (Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit) wurden alle Baulücken und leerstehenden Gebäude im gesamten Gemeindegebiet erfasst und in einer Datenbank eingespeichert.
Weiterhin bietet die Gemeinde Niederwerrn sofort nutzbare Bauflächen und Objekte unterschiedlicher Größe, Lage und Infrastruktur über die Immobilienbörse (Informationsportal zur Innenentwicklung im Schweinfurter Land).
Als Ansprechpartner in konkreten Fragen zum Thema Bauen und Sanieren im Dorf haben alle Gemeinden der Leader-Aktionsgruppe Schweinfurter Land so genannte Innenentwicklungslotsen ernannt. Sie kümmern sich darum, wenn Gehöfte, Wohnhäuser oder Bauplätze in den Dörfern kaum oder gar nicht genutzt werden. Sie sind Ansprechpartner, wenn sich Kauf- oder Bauwillige für den gewachsenen Dorfkern oder das bestehende Baugebiet interessieren. Sie gehen auf Grundstücks- und Hauseigentümer zu, weisen ihnen beim Verkauf, Sanierung oder Neubau den Weg, sie vermitteln den Kontakt zu den Anlaufstellen im Landratsamt, den Genehmigungs-, Förder- oder Fachbehörden. Sie beraten über mögliche Nutzungen, zeigen Unterstützungsmöglichkeiten auf und wollen zum Nachdenken und Handeln motivieren.
Desweiteren wurden bzw. werden die Grundstückseigentümer von unbebauten Grundstücken, turnusmäßig hinsichtlich einer Verkaufsbereitschaft oder Bebauung ihrer Parzellen angefragt.

In diesem Rahmen hat die Gemeinde Niederwerrn bisher nach den sich ihr bietenden Möglichkeiten versucht, den städtebaulichen bzw. landesplanerischen Planungsgrundsätzen zur Förderung der Innenentwicklung, unter dem Aspekt des allgemeinen demographischen Wandels zu genügen.

Die Gemeinde ist bestrebt, auf diesem Wege auch weiterhin für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen.
Auf längere Sicht muss aber festgestellt werden, dass Potenziale für eine Innenentwicklung, die den anhaltend hohen Wohnlandbedarf decken können, in Oberwerrn nicht vorhanden sind. Entwicklungsräume für das Wohnen müssen deshalb durch die Arrondierung des Ortsrandes geschaffen werden.

Die Gemeinde Niederwerrn sieht sich somit in der Pflicht, neues Bauland im Außenbereich zu generieren. Beim Verkauf neuer Bauparzellen, welche sich im Eigentum der Gemeinde befinden, wird diesen grundsätzlich eine Bauverpflichtung auferlegt, sodass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden können.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes, um die Errichtung weiterer Wohngebäude zur örtlichen Bedarfsdeckung zu ermöglichen. Da es sich bei dem überplanten Areal um Außenbereich handelt, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.9.1.1 Bedarfsnachweis

1. Strukturdaten

a) Einwohnerzahlen der Gemeinde (Einwohnermeldeamt, Stand 22.07.2021)

Stichtag	Hauptwohnung	Nebenwohnung	Gesamt
30.06.2011	7.945	595	8.540
30.06.2016	7.858	453	8.311
22.07.2021	8.381	443	8.824

b) Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat

Die Einwohnerzahl von Niederwerrn nimmt aufgrund seiner Lage am Rande von Schweinfurt seit Jahren kontinuierlich zu. Ein Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen.

In der amtlichen Statistik sind Bevölkerungszahlen für das Jahr 2020 neu verfügbar geworden. Die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes der Gemeinde zeigt demnach eine Bevölkerungszunahme von 2011 – 2020 um 563 Personen bzw. um 7,1 %. Der seit Mitte August 2021 veröffentlichte, aktuelle Demographie-Spiegel des statistischen Landesamtes prognostiziert darüber hinaus der Gemeinde Niederwerrn für das Jahr 2039 eine stabile Bevölkerung mit einer Veränderung von -0,2 % gegenüber dem Jahr 2019. Aus der letzten Prognose 2017 – 2037 war noch eine leichte Schrumpfung von -2,8 % hervorgegangen.

c) Regionale Bevölkerungsvorausberechnung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für die Region 3 wird die Entwicklung des Landkreises Schweinfurt als stabil dargestellt. Innerhalb des Zeitraums vom 31.12.2019 bis 31.12.2039 wird für den Landkreis ein Bevölkerungsrückgang von 0,8 % erwartet.

d) Gebietskategorie gem. LEP + Einstufung im Zentrale Orte-System

Die Gemeinde ist im Regionalplan Main-Rhön als Gemeinde im Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Eine Funktion als zentraler Ort wurde ihr nicht zugewiesen. Dies Einordnung entspricht dem LEP.

e) Verkehrsanbindung

Die Gemeinde ist über die Bundesautobahnen A 71 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Südlich des Gemeinde Niederwerrn verläuft die B 303. Durch den Gemeindeteil Oberwerrn verläuft die SW 10 sowie die Bahnstrecke 5240.

2. Flächenpotenziale

Die Gemeinde Niederwerrn ist Mitglied der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Sie war maßgeblich an der Erstellung der sogenannten „Oerlenbacher Erklärung“ beteiligt und hat sich bereits seit 2008 vorrangig mit der Innenentwicklung und den sich hieraus bietenden Potenzialen beschäftigt.
In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde an der Entwicklung der Flächenmanagementdatenbank mitgewirkt und frühzeitig die Eigentümer der Potenzialflächen angesprochen. Daneben hat die Gemeinde allen interessierten Eigentümern in der Gemeinde eine kostenlose Bauberatung angeboten.
Die Gemeinde hat im Rahmen eines vom Landkreis initiierten Leader-Projekts einen Innenentwicklungslotsen bestellt. Dieser berät Bau- und Sanierungswillige bei allen Fragen rund um die Innenentwicklung.

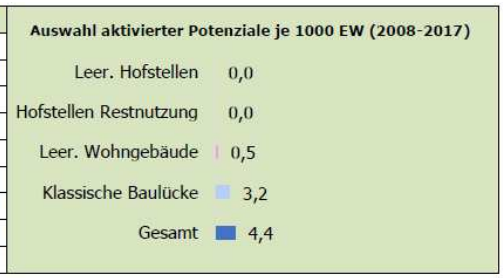
Seit 2013 bietet die Gemeinde ein eigenes Förderprogramm zur Revitalisierung der Altorte an.

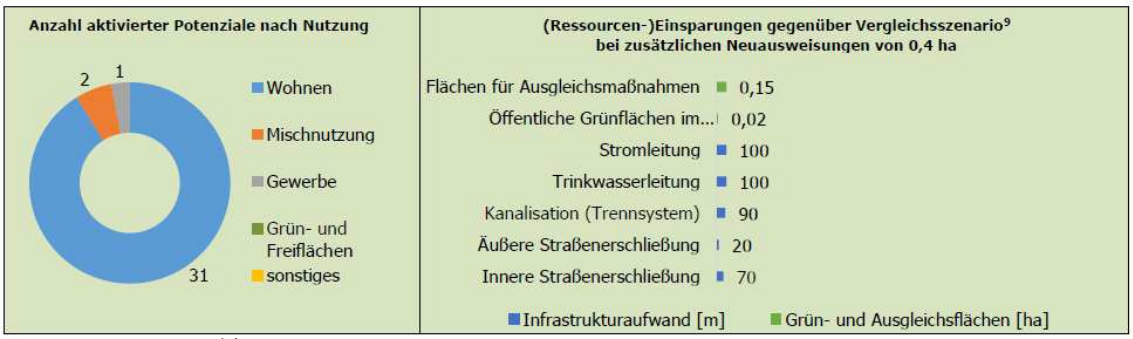
Die Erfolge dieser Strategie zeigen sich im Bericht über die Evaluierung der Innenentwicklung im Oberen Werntal.

Aktivitäten der Innenentwicklung (Förderprogramme, Konzepte, Bauberatung)		
Umfassende Dorferneuerung[4]	Oberwerrn	2000
Einfache Dorferneuerung[4]	Anzahl 1	Geförderte Maßnahmen[5]:
	Dorfplatzgestaltung	
Städtebauförderung		Sanierungsgebiet Niederwerrn
Sonst. Entwicklungskonzepte		Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Kommunales Förderprogramm zum Bauen im Bestand	Seit 2013	15 Geförderte Objekte
Bauberatung[6]	Seit 2015	Anzahl 13 (umgesetzt 3)

Auszug Niederwerrn[13]

Aktivierte Potenziale (2008 – 2017)[7]	**gesamt: 34**
... davon klassische Baulücken	25
... davon Hofstellen leerstehend	0
... davon Hofstellen mit Restnutzung	0
... davon Wohngebäude leerstehend	4
Aktivierungsquote zu 2008 (Basis 134 Potenziale)	25 %
Aktivierte Fläche	2,2 ha
Aktivierte Potenziale je 1000 EW	4,4
Anzahl der neu hinzugekommenen Potenziale	4
Anzahl neu ausgewiesener Bauplätze (2008 – 2017)[8]	23





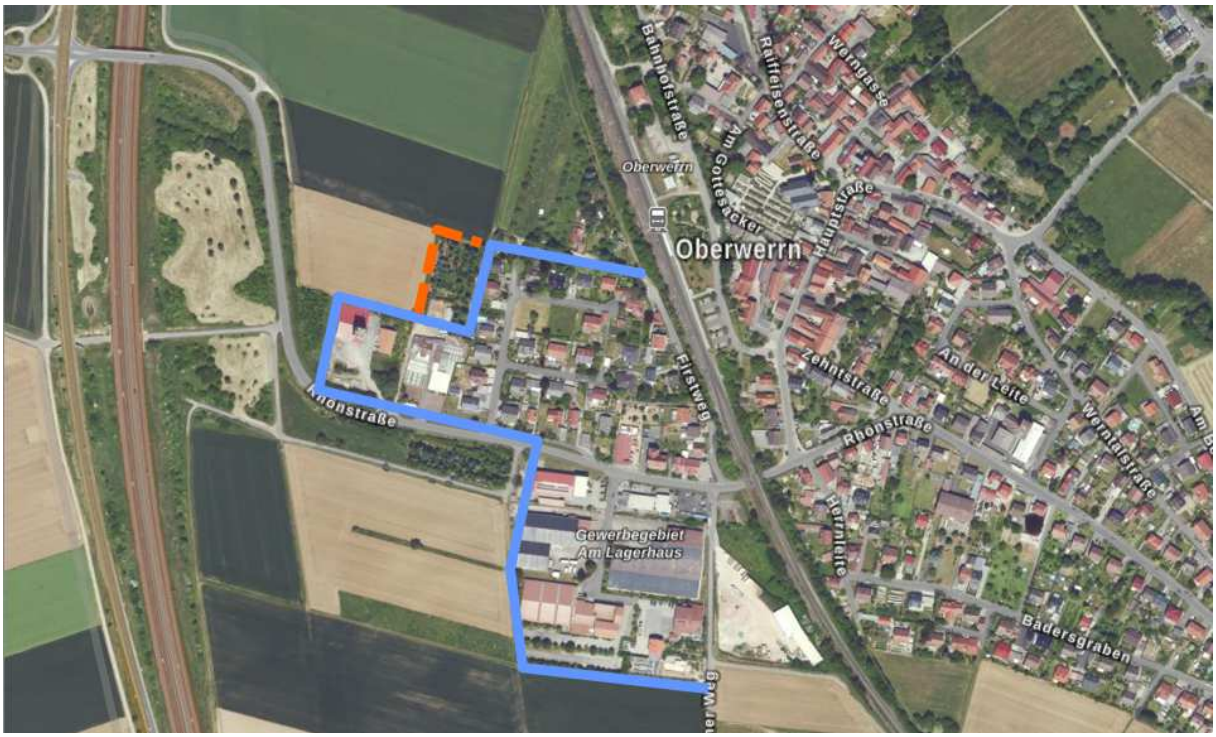
Auszug Niederwerrn[14]

[13] Quelle: Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand 2019, Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rümenapp aus Hamburg

[14] Quelle: Abschlussbericht „Evaluierung der Innenentwicklungsaktivitäten in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal, Stand 2019, Baader Konzept GmbH aus Gunzenhausen und Gertz Gutsche Rümenapp aus Hamburg

Die Gemeinde ist weiterhin bestrebt, für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und den Erhalt der örtlichen Strukturen Sorge zu tragen.
Die Gemeinde Niederwerrn stellt fest, dass in den vergangenen 2 Jahren nachweislich 50 schriftliche Anfragen sowie weit über 100 mündliche Anfragen nach Bauplätzen an die Gemeinde gerichtet worden sind. Aktuell sind im Gemeindeteil Oberwerrn nur wenige klassische Baulücken vorhanden, für die jedoch seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung besteht.
Für die Gemeinde ist es unabdingbar, die real existierende Nachfrage nach Baugrundstücken für den Gemeindeteil Oberwerrn kurzfristig anteilig decken zu können. Die Gemeinde Niederwerrn wird mit dem geplanten 3 Bauplätzen lediglich die akute lokale Nachfrage befriedigen können. Somit sind Auswirkungen auf die Siedlungspolitik der Allianz-Gemeinden nicht zu erkennen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Lehmgrube“ ist städtebaulich erforderlich und vertretbar. Durch die Bereitstellung des Wohnbaulandes kann kleinräumig Wohnpotenzial geschaffen werden.

1.9.1.2 Ortsentwicklung



Übersicht Siedlungspotenzial Oberwerrn[15]

1.9.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um zu unterbinden, dass sich am Rand des Baugebietes „Ober dem Buchweg“, der Charakter eines bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten, als allgemeines

[15] Quelle: Bautechnik-Kirchner

Wohngebiet ausgewiesenen Areals, durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern ändert, wird gemäß § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 begrenzt.

Aufgrund erfolgter Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes sind die Gemeinden bei Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies betrifft vorliegend *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen*.

- vgl. Buchstabe B, Ziffer 1.1.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

Den Bestimmungen des § 13b BauGB ist damit Rechnung getragen.

1.9.2.1 Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen 3 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 670 – 1.035 m² vorkonzipiert.

Durch großräumige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, steht ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung. So wurde bewusst auf einschränkende Festlegungen für z.B. Dachformen oder Wandhöhen verzichtet, um eine moderne und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

1.9.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die zur Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücke festgesetzt.

Wohngebäude können in max. II-geschossiger Bauweise errichtet werden, sodass - je nach Dachform - die Errichtung von Erd- mit Ober- oder Dachgeschossen ermöglicht wird. Als Geschossflächenzahl (GFZ) gilt ein Höchstwert von 0,8. Bei II-geschossigen Bauweisen mit Flach-, Pult- oder flachgeneigten Sattel- bzw. Walmdach, muss über die Höheneinstellung des Gebäudes gewährleistet werden, dass sich aufgrund der künftigen Geländesituation kein drittes oberirdisches Geschoss ergeben kann. Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt jeweils der für das Einzelgrundstück maßgebende Rand der privaten Verkehrsfläche.

Eine zusätzliche Höhenbeschränkung ergeht durch die Zulässigkeit max. 7 m hoher Außenwände (über EG Rohfußboden), in Anlehnung an die bestehenden Wohngebäude im Baugebiet „Ober dem Buchweg“.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 2.1 bis 2.5 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.9.4 Bauweise, Baugrenzen

Für die Wohngebäude im gesamten WA-Gebiet, wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten.

1.9.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so gestaltet, dass eine den derzeitigen Ansprüchen genügende Architektur ermöglicht wird.

So wird infolge der Bebauungsplanfestsetzungen eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar. Auf Vorgaben bzgl. Dachform und Dachneigung wird im gesamten Gebiet verzichtet, um eine möglichst moderne und offene Architektur zu ermöglichen.

Auf Standortbindungen für Garagen wurde verzichtet. Vor den Garagen muss ein Stauraum von 5 m zum Straßenrand der privaten Verkehrsfläche freigehalten werden (vgl. Buchstabe B, Ziffer 6.2).

1.9.6 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet eine adäquate Begrünung der einzelnen Wohngrundstücke, inklusive der randlichen Abpflanzung zur freien Landschaft.
Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für die privaten Freiflächen.

Die Artenzusammenstellung der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation, bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl für die künftigen Neupflanzungen (vgl. Artenauswahlliste, Anlage Begründung).

1.9.7 Natur- und Landschaftsschutz

Im beschleunigten Verfahren ist der bauleitplanerische Eingriff, gemäß den Bestimmungen des BauGB, nicht ausgleichspflichtig. Auf die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzflächen im Sinne der Eingriffsregelung, wird deshalb verzichtet.

Die Gemeinde Niederwerrn sieht sich jedoch auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchaus in der Pflicht, den grundsätzlichen Anforderungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gerecht zu werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll dem soweit als möglich Rechnung getragen werden.

Im Zuge der grünordnerischen Planung werden private Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die eine adäquate Durchgrünung des gesamten Planareals gewährleisten.
Am westlichen und nördlichen Baugebietsrand, der im Übergang zur freien Feldflur liegt, tragen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu bei, einen naturnahen Saum aus Gehölzen zu etablieren. Über die innenliegenden privaten, flächengebundenen Baumpflanzgebote, wird sichergestellt, dass die künftigen Gebäudekubaturen kaschiert werden, und eine Beschattung und Begrünung der Wohngrundstücke gewährleistet wird.
Sukzessive sorgen die geplanten Grünstrukturen für die Integration des Areals in die unmittelbar angrenzende Landschaft und stellen Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere dar.

Ergänzende Festsetzungen (Verbot von Schottergärten) und Hinweise zur Reduzierung von Flächenversiegelung und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von nachhaltig negativen Umweltauswirkungen.

1.9.8 Erschließung

Das neue Plangebiet wird verkehrlich über den bereits bestehenden Privatweg (Teilfläche der Fl. Nr. 1011, Gemarkung Oberwerrn) erschlossen. Die Zufahrt in die Rhönstraße ist vorhanden und ausreichend ausgebaut.

Aktuell werden sowohl die südlich des Geltungsbereiches bestehende Erwerbsgärtnerei (Hs.Nr. 68), sowie im unmittelbaren Bereich an der „Rhönstraße“, auch das Nachbargrundstück (Hs.Nr. 72) durch die sehr breite „bestehende Grundstückszufahrt“ wegetechnisch erschlossen. Diese Zufahrten bleiben weiterhin uneingeschränkt bestehen. Am Standort soll durch den Bebauungsplan eine max. II-geschossige Einzelhausbebauung mit max. 9 m Gebäudegesamthöhe über EG-Fußboden, und nicht mehr als 2 Wohneinheiten ermöglicht werden. Somit sind Aufenthaltsräume mit mehr als 7 m Höhe über der mittleren Geländeoberfläche (gilt gemäß Art. 2 Abs. 3 BayBO für Gebäudeklassen 1-3) realistisch nicht zu erwarten. Die private Zufahrt der neu zu erschließenden drei Grundstücke weist eine durchgehende Mindestbreite von 5 m aus. Die Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahr- oder Rettungsdienstfahrzeugen ist uneingeschränkt möglich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die wegemäßige Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 1011 ist somit gegeben. Das Grundstück soll in max. 3 Bauparzellen unterteilt werden. Über die rechtliche Sicherung als dauernder und gesicherter Grundstückszugang, muss vor der Bebauung bzw. Nutzung des Areals entschieden werden. Dies kann z.B. als Einfachsicherung im Wege einer „beschränkt persönlichen Dienstbarkeit“ erfolgen, oder mittels öffentlicher Widmung der Zufahrt als „Eigentümerweg“.
Die notwendigen Regelungen zur sachgerechten Unterhaltung und zur allgemeinen Nutzung des Wohnweges, werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Niederwerrn und dem Grundstückseigentümer getroffen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Gemäß Stellungnahme des AZV Obere Werntalgemeinden, haben die Fl. Nrn. 1008/1 und 1012 je einen Anschluss. Aktuell entwässert die Fl. Nr. 1008/1 über die bestehende Privatstraße des Flurstückes 1011. Es soll seitens des AZV ab dem Schacht vor dem Grundstück Fl. Nr. 1012 (Rhönstraße 68), eine Leitung neu in DN 250 PP verlegt werden (sh. Abbildung). Das Flurstück 1011 erhält einen neuen Abzweig DN 250 PP im öffentlichen Bereich. Der Hausanschluss Fl. Nr. 1008/1 wird hierbei außerhalb des Grundstückes gelegt und im öffentlichen Bereich auf die neue Leitung mit DN 160 PP angeschlossen. Die Entsorgung des Abwassers und Oberflächenwassers der 3 neuen Einzelgrundstücke obliegt, aufgrund der Privatstraße, dem Eigentümer. Auf allen 3 Grundstücken ist ein jeweils eigener Revisionsschacht vorzusehen.

Entwässerungskonzept (unverbindlich)[16]

Ergänzend wird auf Ziffer 3.2 der Begründung verwiesen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Niederwerrn erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe. Da es sich um eine private Erschließung der Grundstücke handelt, ist am Übergang von der Rhönstraße zur Fl. Nr. 1011, gemäß Stellungnahme auf dem Grundstück ein Übergabeschacht durch den Verursacher zu errichten. Dieser stellt den Grundstücksanschluss für das gesamte Plangrundstück (alle 3 geplanten Wohngebäude) dar. Die genaue Lage des Schachtes muss im Zuge der konkreten Bebauung der Grundstücke mit dem WZV abgestimmt werden. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser kann sichergestellt werden, da mit einem Ruhedruck von ca. 4 bar an der Übergabestelle zu rechnen ist. Für Löschwasserzwecke befindet sich bereits ein Oberflurhydrant an der bestehenden Zufahrt zum Plangebiet.

Strom- und Gasversorgung, Fernmelde- und Telekommunikationseinrichtungen

Die Gemeinde Niederwerrn wird über die ÜZ Mainfranken, Lülsfeld mit Strom und über die Bayernwerk Netz GmbH, Würzburg mit Erdgas versorgt.

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Vodafone Deutschland GmbH sichergestellt.

Grundsätzlich ist ein Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Der Grundstückseigentümer/Bauherr muss sich vor Bebauung der Grundstücke mit dem jeweilig zuständigen Versorgungsträger rechtzeitig in Verbindung setzen, um die Grundstücksver- bzw. -entsorgung abzustimmen.

[16] Quelle: AZV Obere Werntalgemeinden, Geldersheim

1.10 Bodenordnende Maßnahmen

Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.
Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet.

1.11 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauleitplanung
2) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Bauamt Technik
3) Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Untere Immissionsschutzbehörde
4) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde
5) Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Untere Wasserrechtsbehörde
6) Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat
7) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
8) Regierung von Unterfranken, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
9) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
10) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt
11) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
12) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
13) Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt
14) Handwerkskammer für Ufr., Außenstelle Bad Neustadt a.d. Saale
15) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
16) Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
17) Unterfränkische Überlandzentrale eG, Lülsfeld
18) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
19) PLEdoc GmbH, Essen
20) Stadtwerke Schweinfurt GmbH
21) Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden
22) Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe
23) Flurbereinigungsgenossenschaft Oberwerrn
24) Bundesnetzagentur, Berlin
25) TransnetBW GmbH, Stuttgart
26) TenneT TSO GmbH, Bayreuth
27) Benachbarte Kommunen: Stadt Schweinfurt, Gemeinde Poppenhausen, Gemeinde Geldersheim, Gemeinde Euerbach, Gemeinde Dittelbrunn

1.12 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von insgesamt 3 Wohnbaugrundstücken auf Privatflächen, um die Zulässigkeit einer Wohnnutzung zu begründen. Die im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahmen und sonstige sachdienliche Anregungen werden in die Planung eingebunden, um die Gesamtmaßnahme auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und den Belangen der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

Als öffentlicher Belang kann zum jetzigen Zeitpunkt, das landesplanerische Ziel der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung angeführt werden.

Der Gemeinde Niederwerrn ist aus städtebaulicher Sicht daran gelegen, kleinflächig Wohnbaugrundstücke für Bauwillige bereitzustellen. Das Vorhaben dient der Weiterentwicklung des Ortes und der Sicherung bestehender Infrastruktur. § 13b schafft die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür. Aus diesem Grund führt die Gemeinde Niederwerrn die Bauleitplanung durch.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken, ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Pflanz- und Saatgebote tragen zur Einbindung der Wohnbaugrundstücke in das unmittelbare Orts- und Landschaftsbild bei. Die künftigen Grünstrukturen übernehmen zudem Funktion als Lebensraum für Pflanzen, Insekten, Vögel und Kleintiere.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Saatgebote

- Innere Durchgrünung
  Zur Eingrünung der Wohngrundstücke, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je 200 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung mind. 1 Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.
  Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten. Die Massierung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
  - Details sh. Ziffer B.5.1 und B.5.3 der Bebauungsplanfestsetzungen
- Randeingrünung
  Am West- und Nordrand des Plangebietes ergeht, auf mindestens 2/3 der jeweiligen privaten Grundstückslänge, ein Pflanzgebot für die Anlage 2- bis 3-reihiger Baum-/Strauchhecken. Die Pflanzungen schirmen das geplante Baugebiet zur angrenzenden Feldflur hin ab und sorgen für die landschaftliche Einbindung künftiger Wohnbebauung. Aufgrund der geplanten Ausprägung wird sich sukzessive natürlicher Lebensraum für zahlreiche Pflanzen, Vögel, Kleintiere und Insekten einstellen.
  - Details sh. Ziffer B.5.2 der Bebauungsplanfestsetzungen sowie Pflanzschema

2.2.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen.

Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich sollte auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen nicht zulässig.

- sh. Ziffer B.5.3 der Bebauungsplanfestsetzungen und Ziffer C.14 der Bebauungsplanhinweise

3 HINWEISE

3.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung und Gestaltung im privaten Bereich (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden vom Grundstückseigentümer erbracht.

In der Pflicht des Eigentümers stehen dabei auch alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, zur Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Gehölze und Grünflächen.

3.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Schweinfurt oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser, ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig.

Informationen zum natürlichen Umgang mit Regenwasser, können von den Bauherren unter folgenden Adressen abgerufen werden:

1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer
   Als PDF im Puplikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: https://www.bestellen.bayern.de

Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist für jedes Einzelgrundstück ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen. Eine dauerhafte Einleitung von Drainagen in die Abwasseranlagen ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden verboten. Während

der Baumaßnahme ist der AZV zur Kontrolle und Abnahme der Grundstücksentwässerungsleitungen und Revisionsschächte (vor Verfüllung) mit einzubeziehen. Für alle auf dem Grundstück neu errichteten Grundstücksentwässerungsleitungen sind dem AZV Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

Starkregen

Im Bereich des Bebauungsplans „In der Lehmgrube“ sind keine Gewässer sowie Überschwemmungsgebiete betroffen. Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Zur Vorsorge gegen derartige Ereignisse sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- Abflussmulden und für den Abfluss wirksame Flächen sollten aus Gründen der Hochwasservorsorge freigehalten werden. Auf Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sollte verzichtet werden.
- Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt werden.
- Tiefer liegende Garagenzufahrten sollten konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- weitere Hinweise sh. Ziffer C.13, C. 14 und C. 17 des Bebauungsplanentwurfes

3.3 Landwirtschaftliche Belange

Alle ans Baugebiet angrenzenden Felderschließungswege werden weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden.

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des WA-Gebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen (vgl. Buchstabe C, Ziffer 15 des Bebauungsplanes).

3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die Verkehrslärmgeräusche aus der Autobahn A 71, der Bundesstraße B 19, der Kreisstraße SW 10 und der Bahnstrecke 5240 sowie der Gewerbelärm der benachbarten Nutzungen wurden gutachterlich bewertet, um die angestrebte wohnbauliche Entwicklung am gewählten Baugebietsstandort realisieren zu können.

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen im Plangebiet ergeben sich bei übli-

cher Bauweise keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Da während der Nacht Immissionen über 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) zu erwarten sind, wurde im Gutachten empfohlen, die schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer) durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf den der Autobahn bzw. Bundesstraße abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen oder die Belüftung dieser Räume durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Diesem Vorschlag wurde entsprochen (vgl. Buchstabe B, Ziffer 6.3.1 des Bebauungsplanes).

Das aktuelle Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg vom 29.06.2022, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „In der Lehmgrube“ und wurde den Unterlagen beigefügt.

3.5 Kampfmittelverdacht

Aufgrund der Nähe zu Schweinfurt ist mit Kampfmitteln (Blindgängern und Munitionsfunden) im Untergrund zu rechnen. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu siehe auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 20.03.2013 „Vorgehen bei möglicherweise kampfmittelbelasteten Grundstücken“ sowie unter https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Betroffenheit von Arten / Vermeidungsmaßnahmen

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL[17] bekannt. Vorbelastungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke sowie die bereits bestehende Nutzung als Erwerbsgärtnerei.
Grundsätzlich geeignet ist die Fläche als Lebensraum für europäische Vogelarten des Siedlungsrandes (baum- und heckenbrütende Vögel).
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine private (Schwimm-)Teichanlage, die möglichen Lebensraum für Fische und Amphibien darstellt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden unter Buchstabe B, Ziffer 6.4, hierfür geeignete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

⇒ Gehölzrodungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brut-, Mauser- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig (vom 01.10. – 28.02.).

⇒ Bei einer Beseitigung der Teichanlage ist diese auf Fisch- und Amphibienbesatz zu prüfen. Vorgefundener Besatz ist artgerecht zu bergen und unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde in ein geeignetes Stillgewässer umzusetzen.

[17] Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG), i.d.F. vom 01.01.2007

Geplante und außenliegend verbleibende Grünstrukturen, bieten adäquate Ausweich- bzw. Ersatzquartiere. Somit stehen für alle heimische, baum- und heckenbrütenden Vogelarten, weiterhin geeignete und ausreichende Brut- und Nahrungshabitate zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten für evtl. potenziell betroffene Arten erhalten bleibt. Die Maßnahmen tragen dafür Sorge, dass Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausbleiben, und keine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos zu erwarten ist. Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG, können somit ausgeschlossen werden.

5 EINGRIFFSREGELUNG

Im vorliegenden Fall gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes durch Überbauung und Versiegelung, ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird folglich verzichtet.

Über die grünordnerischen Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung im Sinne von Natur- und Landschaftsschutz reduziert.
Durch die integrierte Grünordnungsplanung wird dem bauleitplanerisch verursachten Eingriff soweit als möglich begegnet.

6 UMWELTBERICHT/UMWELTPRÜFUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Lehmgrube“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse, sind nach aktuellem Kenntnisstand bzw. nach überschlägiger Abwägung von grundsätzlich möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima, Ort- und Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter, keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die grundsätzlich relevanten Umweltauswirkungen begründen sich durch die zu erwartende Bodenversiegelung im privaten Grundstücksbereich. Diesen wird durch geeignete Festsetzungen zur Reduktion bzw. Beschränkung sowie die grünordnerischen Festlegungen soweit als möglich begegnet. Zusätzlich werden zum Artenschutz, möglichen Verbotstatbeständen vorbeugende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

In der Gesamtschau ist eine umweltverträgliche Realisierung des Neubaugebietes „In der Lehmgrube“ möglich.

6.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 UVPG, gilt für den Bau eines Städtebauprojektes und sonstiger baulichen Anlagen bis zu 20.000 m² überbaubare Grundfläche, eine Allgemeine Vorprüfungspflicht für den Einzelfall, sofern dieses im bisherigen Außenbereich errichtet wird. Gleiches gilt gemäß Nr. 18.8, Anlage 1, für den Bau eines Vorhabens, für das in den sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert erreicht wird.

Der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht wird durch das geplante Wohnbaugebiet nicht erreicht (2.380 m² x 0,35 GRZ = ca. 833 m²).

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne der Umweltverträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Anerkannt: Gemeinde Niederwerrn ……
Bettina Bärmann, 1. Bürgermeisterin

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste für Gehölze
Anlage 2: Planentwurf Berichtigung (6. Änderung) Flächennutzungsplan

ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten Bereich, in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation

Bäume

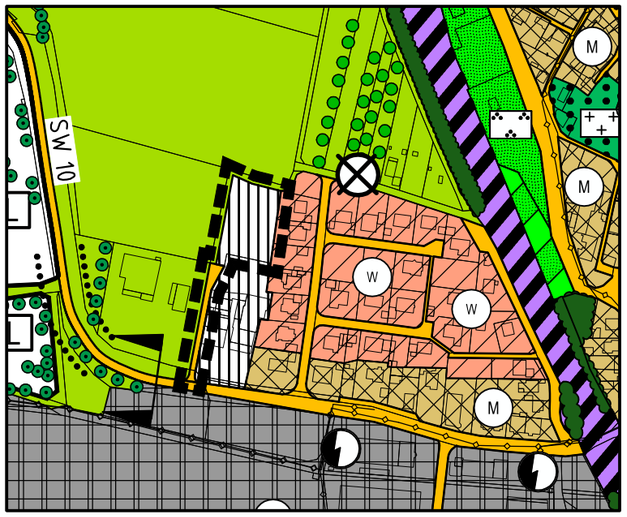
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, usw.)

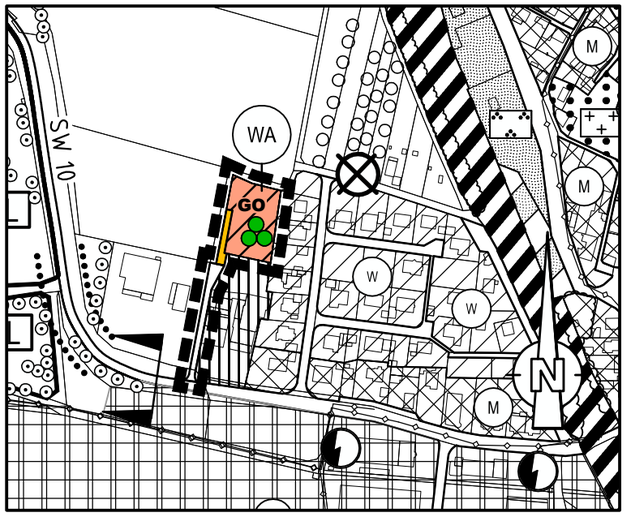
Sträucher / Heister

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Flächennutzungsplan in der Fassung seiner letzten Änderung



Berichtigung (6. Änderung) des Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2 — Verkehrsflächen

1.3 — Durchgrünung der Bauflächen

1.4 GO — Grünordnungsplan erforderlich

1.5 — Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Lehmgrube"

M. 1 / 5000
Stand Plangrundlage DFK Dezember 2020

N

NIEDERWERRN

BERICHTIGUNG (6. ÄNDERUNG) DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE NIEDERWERRN

IN VERBINDUNG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IN DER LEHMGRUBE"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Niederwerrn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Lehmgrube" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Wege der Berichtigung.

2. Die Gemeinde Niederwerrn hat im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.05.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Lehmgrube", die Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur Kenntnis genommen.

   Niederwerrn, den .....

   .....
   Bettina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)

3. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
   Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

   Niederwerrn, den .....

   .....
   Bettina Bärmann (1. Bürgermeisterin) (Siegel)

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes "In der Lehmgrube"

Ausfertigung

PLANVERFASSER:

.....

▪ Bautechnik - Kirchner ▪
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 ▪ 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 30.11.2021 Angepasst: 12.07.2022 Ergänzt: 08.11.2022 | M. 1 / 5000