



**GEMEINDE
NIEDERWERRN
LANDKREIS SCHWEINFURT**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

„NORD VI - KEPLERSTRASSE“

IM GEMEINDETEIL NIEDERWERRN

VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

BEGRÜNDUNG

STAND: 23.02.2021 (E)

PETER GEMMER GMBH
INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Am Schleifweg 15 • 97456 Dittelbrunn • T: 097 21 - 74 31 - 0
F: 097 21 - 74 31 - 16 • E: info@gemmer.info



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1 Grundlage, Verfahren.....	1
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2 Verfahren nach § 13b BauGB	1
2 Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
3 Lage im Raum, Geltungsbereich	5
4 Planungsvorgaben	7
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Angrenzende Bebauungsplangebiete.....	7
4.4 Schutzgebiete, Sonstige Vorgaben.....	7
5 Bestehende Verhältnisse.....	9
6 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung	11
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4 Gestalterische Festsetzungen	12
7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
7.1 Grundwasserschutz	13
7.2 Altlastenverdachtsflächen	13
7.3 Kampfmittel	14
7.4 Abflussregelung	14
8 Verkehrsanlagen, Infrastruktur	15
8.1 Straßen und Verkehrsflächen	15
8.2 Wasserversorgung	16
8.3 Abwasserbeseitigung	16
8.4 Energieversorgung.....	17
8.5 Telekommunikation	17
9 Grünordnung	18
10 Immissionsschutz	20
11 Flächenbilanz.....	21
12 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange.....	22
12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
12.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	25
12.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	26
13 Artenschutzrechtliche Belange.....	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächennutzung Bestand	9
Tabelle 2:	Flächennutzung Planung	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum	5
Abbildung 2:	Geltungsbereich „Nord VI - Keplerstraße“	6
Abbildung 3:	Aufgelassenes Betriebsgelände Fa. Schreier, Luftbild Bestand	9

1 Grundlage, Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Niederwerrn hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 beschlossen, für das Gebiet „Nord VI - Keplerstraße“ im Gemeindeteil (GT) Niederwerrn einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung zur Ausweisung von Wohngebieten (WA, WB) gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13b BauGB

Am 29.05.2017 ist die BauGB-Novelle in Kraft getreten. Damit ermöglicht es der Gesetzgeber, für einen begrenzten Zeitraum Außenbereichsflächen über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB einzubeziehen und zu entwickeln. Voraussetzung für dieses Verfahren ist eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Weiterhin soll durch den Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet sein. Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL gegeben sein.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nord VI - Keplerstraße“ GT Niederwerrn erfüllt für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB die nachfolgenden Voraussetzungen:

- Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² (Verweis auf § 19 Abs. 2 BauNVO)

Berechnung Grundfläche:

(Summe aller bebaubaren Grundstücke x festgesetzter Grundflächenzahl = zulässige Grundfläche)

Bebaubare Fläche m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Grundfläche m ²
5.703 (WA)	0,4	2.281
1.224 (WB)	0,6	734

Zulässige Grundfläche = **3.015 m²**, damit < 10.000 m²

- räumlicher Geltungsbereich am Ortsrand nördlich der bestehenden Wohnbaugebiete „Nord III“ (WA) sowie „Nord IV“ (WA) und damit im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile
- geplante Wohnnutzung (WA, WB)
- Aufstellungsbeschluss: 18.12.2019, damit vor dem 31.12.2019
- Satzungsbeschluss: Vor dem 31.12.2021
- fehlende Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da sich Nr. 18.8 (i. V. m. Nr. 18.6) UVPG Anlage 1 nur auf Vorhaben bezieht, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird
- fehlende Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)

- fehlende Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf)
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB
- von dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Auch wenn die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen, sind dennoch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB kann entfallen.

Trotz der Regelungen des § 13b BauGB sind die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (z. B. Artenschutz) weiterhin zu beachten, die deshalb für das Plangebiet unter Punkt 13: Artenschutz der Begründung näher abgeprüft werden.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Niederwerrn mit ihren Gemeindeteilen Oberwerrn und Niederwerrn liegt in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im Nahbereich des Oberzentrums Schweinfurt. Der Bereich um Schweinfurt soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt im Hinblick auf die Entwicklung der gesamten Region gesichert und gestärkt werden. Die Gemeinde Niederwerrn nimmt eine überwiegend regionale Impulsgeberfunktion für den umliegenden allgemeinen ländlichen Raum wahr. Der Bedarf an Bauplätzen für Wohnhäuser ist in Niederwerrn stetig gegeben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück mit Flurstück Nummer 708, Gemarkung Niederwerrn, Gemeinde Niederwerrn Einzelhausbebauungen, Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus, zusammen mit insgesamt 24 Wohneinheiten zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen projektbezogen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Hintergrund der Planung ist, dass der Standort der Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co.KG, Keplerstraße 28, 97464 Niederwerrn vor kurzem mangels Nachfolge aufgegeben wurde. Das ehemalige Betriebsgelände ist daher für eine Wohnbauflächenentwicklung durch den Eigentümer an die Gemeinde Niederwerrn herangetragen worden. Herr Schreier ist als Eigentümer Verfügungsberechtigt und möchte als Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan initiieren und hat daher einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neubebauung der Fläche mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung. Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Damit soll der vorgesehenen Wohnnutzung Rechnung getragen werden. Zum Schutz der im Wohngebiet vorgesehenen Nutzungen werden ausschließlich Wohngebäude zugelassen.

Grundsätzlich sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

Entsprechend der überwiegenden Prägung des städtebaulichen Umfeldes wird eine Nachnutzung des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebsgeländes durch die planungsrechtliche Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt. Diese Umnutzung fügt sich im Rahmen der Siedlungsarrondierung in die städtebauliche Umgebung ein und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stützung und Stärkung des Wohnstandortes Niederwerrn.

In Niederwerrn besteht der größte Bedarf aktuell im Mehrfamilienhaussegment, aber auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Reihenhäusern ist weiterhin erheblich. Gerade der angebotene Mix an unterschiedlichen Wohnformen, zusammengefügt zu einem kleinen Wohnviertel rund um eine platzartige Struktur in einem sehr gut eingewachsenen Areal auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebes machte es der Gemeinde leicht, dem Vorhaben zuzustimmen.

Zudem werden die brachliegenden ehemaligen Flächen des Landschaftsbaubetriebes zunehmend als städtebaulicher Missstand empfunden, so dass eine zeitgemäße und architektonisch anspruchsvolle Neubebauung auch zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.

Da das Areal des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes aktuell gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB noch dem Außenbereich als Betrieb, der der gartenbaulichen Erzeugung dient, zugeordnet wird, ist daher die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Nutzung erforderlich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer neuen Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Mit der Errichtung der Wohnbebauung soll ein brachliegendes Betriebsgelände unter Wahrung des Gebäudebestandes einer neuen Nutzung zugeführt werden und damit ein ergänzendes Angebot von Wohnbauflächen geschaffen werden. Hiermit wird auch der weiterhin bestehenden Wohnraumnachfrage begegnet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht grundsätzlich dem allgemein geltenden Ziel einer nachhaltigen Ortsentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung, in diesem Fall der Siedlungsarrondierung, vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände verschiedene Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden sind. Die Möglichkeit der Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden im vorliegenden Fall gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Nutzung und zur Beseitigung des heute vorzufindenden städtebaulichen Missstandes.

Die Entwicklungsziele der Planung sind:

- Umnutzung eines brachliegenden voll erschlossenen Betriebsgeländes zur Schaffung eines neuen Wohnraumangebotes für ca. 24 Wohneinheiten unter Wahrung und teilweise Umbau des Gebäudebestandes, soweit möglich und zielführend
- Entwicklung einer Freifläche im Bereich ehemaliger Lagerflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes zur Ergänzung des Grüngürtels am Nordrand von Niederwerrn
- Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Keplerstraße, innere Erschließung weitgehend auf den voll ausgebauten Verkehrs- und Platzflächen des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes

3 Lage im Raum, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von 16.121 m². Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Niederwerrn und hat direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung. Das Bebauungsplangebiet beinhaltet das ehemalige Betriebsgelände der Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co.KG mit Wohngebäude, Hallen, Lagerflächen, Schüttboxen, Verkehrs-, Rangier- und Platzflächen. Eine bis zu 10 m breite massive Eingrünung in Form von landschaftlichen Bäumen und Sträuchern rund um das gesamte Areal bindet das Plangebiet gut und harmonisch in den Ortsrand und die freie Landschaft ein. Die Erschließung ist über die Keplerstraße gesichert.



Abbildung 1: Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch eine Ackerfläche (Flurstück Nr. 709)
- Im Osten durch einen Feldweg (Flurstück Nr. 570) und einer Ackerfläche (Flurstück Nr. 710)
- Im Süden durch einen Feldweg (Flurstück Nr. 760) und durch dem nördlichen öffentlichen Grüngürtel des Bebauungsplangebietes WA „Nord III“ (Flurstück Nr. 706/1)
- Im Westen durch einen Feldweg (Flurstück Nr. 731) sowie durch Ackerflächen (Flurstück Nrn. 738/1, 739, 740, 740/2)

Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung unter Einbeziehung der bestehenden Bausubstanz als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes „Nord VI - Keplerstraße“ umfasst folgendes Grundstück der Gemarkung Niederwerrn:

- Flurstück Nummer 708, jeweils vollständig
(im Eigentum des Vorhabenträgers)



Abbildung 2: Geltungsbereich

4 Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Niederwerrn mit ihren Gemeindeteilen Oberwerrn und Niederwerrn liegt in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im Nahbereich des Oberzentrums Schweinfurt. Der Bereich um Schweinfurt soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt im Hinblick auf die Entwicklung der gesamten Region gesichert und gestärkt werden. Die Gemeinde Niederwerrn nimmt eine überwiegend regionale Impulsgeberfunktion für den umliegenden allgemeinen ländlichen Raum wahr.

Grundsätzlich ist den Belangen des Naturhaushaltes und der Landschaft Rechnung zu tragen. Baugebietsausweisungen sollen so flächensparend wie möglich erfolgen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Ein sparsamer und umweltfreundlicher Energie- und Wasserverbrauch sollte selbstverständlich sein.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Niederwerrn verfügt über einen genehmigten verbindlichen Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann aber ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Angrenzende Bebauungsplangebiete

Das geplante Wohngebiet (**WA/WB**) berührt folgende rechtskräftigen Bebauungsplangebiete:

- **WA** „Nord III“ GT Niederwerrn (südlich)
- **WA** „Nord IV“ GT Niederwerrn (südwestlich)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan passt sich somit der angrenzenden Art der Nutzung an.

4.4 Schutzgebiete, Sonstige Vorgaben

Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten.

Artenschutz

Feldhamster sind in der Region verbreitet, insbesondere auf Lössböden. Das Bebauungsplangebiet, das in der Verbreitungskarte des LfU (BAYLFU 2006) enthalten ist, besteht vollständig aus Löss. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden, da es sich beim Plangebiet um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co.KG handelt. Das Vorhabengebiet ist als Lebensraum ungeeignet.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

Denkmalschutz

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet „Nord VI – Keplerstraße“ GT Niederwerrn sind keine Bau- und Bodendenkmäler erfasst und bekannt.

5 Bestehende Verhältnisse

Städtebauliche Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Niederwerrn und hat direkte Verbindung zur vorhandenen Bebauung des Ortes. Die bestehenden Flächennutzungen im ehemaligen Betriebsgelände der Firma Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co.KG gliedern sich wie folgt:

Nr.	Bestehende Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
1	Überbaute versiegelte Flächen mit Wohngebäude, Betriebsgebäude, Büro, Geräte-, Lager- und Maschinenhallen, Garagen, Schüttboxen, befestigten Verkehrs-, Rangier- und Platzflächen	3.703	23,0
2	Unbefestigte Lagerflächen für Aushub, Oberboden etc., jetzt Brachflächen	5.992	37,2
3	Randeingrünung des Betriebsgeländes mit Bäumen und Sträuchern	4.675	29,0
4	Gärtnerisch angelegte Freiflächen	1.751	10,8
Gesamtfläche		16.121	100,0

Tabelle 1: Flächennutzung Bestand

Die als Betriebsgelände im engeren Sinn genutzten befestigten und überbauten Flächen sowie die unbefestigten Lagerflächen nehmen ca. 60,2 % des Areals der ehemaligen Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH und Co.KG ein. Diese Wirtschaftsflächen sind faktisch als bestehende überbebaute Flächen zu bezeichnen.



Abbildung 3: Aufgelassenes Betriebsgelände Fa. Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co.KG, Bestand (01.2021)

Dem Status eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes entsprechend wurde das Betriebsgelände intensiv in einer Breite von 8m bis 15m eingegrünt, um eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild am Übergangsbereich vom Ort zur freien Landschaft zu erzielen. Die in der Randeingrünung angepflanzten Linden sind mittlerweile dominant und bestimmen weithin sichtbar die Kontur. Diese Eingrünung des Bebauungsplangebietes soll erhalten bleiben, gepflegt werden und zur Förderung der Vitalität immer wieder abschnittsweise auf Stock gesetzt werden. Die Randeingrünung, ungepflegt und aktuell sich stetig verbreiternd, nimmt ca. 29 % des ehemaligen Betriebsgeländes ein.

Den Gebäuden, insbesondere den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden zugeordnet sind gärtnerisch angelegte Flächen, die ca. 10,9% des aufgelassenen Areales einnehmen. Insgesamt sind somit ca. 39,8 % des ehemaligen Betriebsgeländes begrünt. Die als Hofbaum angepflanzte Kastanie im ehemaligen Betriebshof ist städtebaulich prägend und auch in der Nachnutzung als Platzmittelpunkt zu erhalten.

Topographie

Das Gelände fällt im Plangebiet leicht Richtung Norden und damit in Richtung Güßgraben ab. Der höchste Punkt des Areales ist im Südosten mit 268,70m ü. NHN, der tiefste Punkt im Nordwesten des Plangebietes bei 264,20m ü. NHN zu finden. Insgesamt wird in der Diagonale ein maximaler Höhenunterschied von ca. 4,50m überwunden. Richtung Ortslage ist eine Kuppe vorhanden. Die Keplerstraße fällt ab der Einfahrt in das ehemalige Betriebsgelände Richtung Süden zu den Baugebieten „Nord III“ und „Nord IV“ ab.

Verkehr

Das Plangebiet wird über die aus südlicher Richtung kommenden Keplerstraße erschlossen. In einer Entfernung von ca. 650m befindet sich in der Hainleinstraße die nächste Bushaltestelle. Diese Linie des öffentlichen Personennahverkehrs ist an das Netz der Stadtwerke Schweinfurt angebunden.

Die innere Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes ist bereits gegeben und wird nur in Teilbereichen optimiert. Hier handelt es sich um die Verkehrsflächen, Rangier- und Platzflächen des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Der Ausbaugrad entspricht dem einer innerörtlichen Straße.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Straßen an die Siedlungsgebiete angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes ist über die bereits bestehenden Leitungen des erloschenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes gesichert. Die Leistungsfähigkeit der Leitungen ist gewährleistet.

6 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im GT Niederwerrn besteht erhebliche Nachfrage nach einer Wohnbebauung. Aus diesem Grund wird das Baugebiet primär als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Sicherung, Erhaltung und zum Umbau der bestehenden Bausubstanz in Wohnnutzung wird in Teilbereichen des aufgelassenen Betriebsgeländes ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung in Teilbereichen als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Hier handelt es sich um eine langgestreckte, L-förmig aufgebaute ehemalige Maschinen- und Gerätehalle. Der Gebäudekomplex soll nun insgesamt einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im umliegenden Bereich sind in den angrenzenden Baugebieten „Nord III“ und „Nord IV“ Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, so dass keine Bedenken gegen die Umnutzung eines erloschenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes in ein weiteres Wohngebiet bestehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, um den städtebaulichen Charakter der Umgebung nicht zu brechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am angrenzenden Gebäudebestand. Die Grundflächenzahl liegt dort zwischen 0,3 und 0,4, im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet im WA-Bereich bei 0,4, im WB-Bereich bei 0,6. Der bestehende Gebäudekomplex im Kern des Plangebietes (WB) soll unter Einhaltung der maximal möglichen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,6 / GFZ 1,4) erhalten und in Wohnungen umgewandelt werden.

Die Geschossflächenzahl schwankt in den angrenzenden Baugebieten zwischen 0,5 und 0,8, im Vorhabengebiet wird diese im WA 1-, WA 2- und WA 4-Bereich auf 0,8 sowie im WA 3-Bereich auf 1,0 (Mehrfamilienhaus) festgesetzt. Das bestehende deutlich größere, zu erhaltende Gebäude im WB-Gebiet lässt eine maximale Geschossflächenzahl von 1,4 zu. Damit kann dieses Gebäude in eine Wohnnutzung umgewandelt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den angrenzenden Wohngebieten auf I (Dachgeschoss und Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig) bis II festgesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet wird diese auf durchgehend maximal 2 Vollgeschosse festgelegt. Das WB-Quartier im Inneren, also im Kern des Plangebietes, definiert den städtebaulichen Hochpunkt, während die Bauquartiere WA 1 bis WA 4 rund um diesen Kern den fließenden städtebaulichen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten sowie nach außen zur freien Landschaft hin schaffen.

Im nordöstlichen Teil des Wohngebietes (WA 3) soll ein Mehrfamilienhaus (Mehrgenerationenhaus) mit 2 Vollgeschossen und einem weiteren darüber angeordneten Staffelgeschoss entstehen. Auf Grund der bestehenden hohen, massiven Eingrünung des Areales wird das Gebäude sowohl vom Ortsbereich als auch von der freien Landschaft aus nicht einsehbar sein.

Wie zuvor in der Art der baulichen Nutzung beschrieben, dienen die Gebäude ausschließlich Wohnzwecken. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dieser Zielsetzung.

Der Bebauungsplan weist eine den Geländeverhältnissen angepasste Bauweise aus. Die Besonderheiten des Landschaftsraumes werden durch einen fließenden Übergang zur angrenzenden Bebauung beachtet.

Für die Wohnhäuser werden keine Firstrichtungen vorgegeben. Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar.

Für Garagen und Stellplätze wurden ebenfalls Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit soll die Eigenart der angrenzenden Baugebiete aufgenommen und im Sinne der städtebaulichen Ordnung, aber auch im Sinne der Umwelt, des Naturhaushaltes, des Orts- und Landschaftsbildes weiter entwickelt werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine den Geländeverhältnissen angepasste Bauweise fest.

Im Kernbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine ca. 50 m lange, L-förmig aufgebaute ehemalige Maschinen- und Gerätehalle, die in ihrer Kubatur erhalten bleiben soll. Sie wird vollständig in eine geschlossene reihenhausähnliche Wohnbebauung mit max. 6 Wohneinheiten umgebaut. Hier wird bewusst als Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, um so den bestehenden Gebäudekomplex unter Einhaltung der maximal möglichen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,6/ GFZ 1,4) zu erhalten und umzunutzen.

Im Bauquartier WA 1 soll primär das bestehende Wohngebäude in offener Bauweise erhalten bleiben. Es kann durch ein weiteres Einzelhaus in offener Bauweise ergänzt werden. Je Gebäude wird max. eine Wohneinheit zugelassen.

Das im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindliche Bauquartier WA 2 ist für Einzel- und/oder Doppelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Die Garagen im nördlichen Teil bleiben erhalten.

Im nordöstlichen Teil des Wohngebietes (WA 3) soll ein einzeln stehendes Mehrfamilienhaus (Mehrgenerationenhaus) in offener Bauweise mit maximal 12 Wohneinheiten entstehen.

Das Bauquartier WA 4 im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist die städtebaulich logische Fortführung des Bauquartieres WA 1. In dem dort entstehenden Einzelhaus in offener Bauweise sind jedoch bis zu 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Für die WA-Bauquartiere wird generell eine offene Bauweise festgelegt, die nur Gebäude mit Grenzabstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen unter Wahrung der Abstandsflächen nach der BayBO zulässt. Der Vorhabenträger legt aus städtebaulichen Gründen Wert darauf, dass am Ortsrand ein möglichst offener, fließender Übergang zur freien Landschaft hin entsteht. Es soll sich eine Baustruktur entwickeln, die im Idealfall bei einer Süd- bzw. Südwestausrichtung der Gebäude auch deutliche Beiträge zum Klimaschutz (z. B. Photovoltaik, Gründach) liefern kann.

Die Baugrenzen werden im Bauquartier möglichst großzügig festgelegt, um die Einschränkungen für den Bauherrn / Bauträger im Hinblick auf die vorgesehene Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück gering zu halten. Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Im WB-Quartier in der Mitte des Plangebietes wird der zu erhaltende Gebäudebestand zum Platzbereich hin eng mit Baugrenzen eingefasst, um den Platzcharakter durch klare Gebäudekanten zu fixieren und zu fördern. Auf Baulinien im dortigen Bereich wird verzichtet, damit am Gebäudebestand Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ausgeführt werden können.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Oberkante des Firstes mittels einer Höhenvorgabe festgesetzt, um damit ein zu hohes Herausragen der Gebäude aus dem bestehenden Gelände zu verhindern.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

7.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Grundwasserkörpers (GWK) „Unterkeuper - Schweinfurt“ (2_G046). Dieser ist gemäß Wasserrahmenrichtlinie in einem guten mengenmäßigen und einem schlechten chemischen Zustand. Die GWK-Komponente Nitrat ist schlecht, die GWK-Komponente PSM gut. (LfU, 2020)

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und zur Regelung der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Grundwasser ist lt. Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erst in Tiefen von mehr als 2m anzutreffen. Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden. Als Bodenart ist ein lehmiger Lössboden anzusprechen. Der Boden weist eine geringe Durchlässigkeit auf und lässt nur eine langsame Versickerung von Regenwasser zu. Bei einer Entleerungszeit von ein bis zwei Tagen ist eine für Filterungsvorgänge genügend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Boden gewährleistet, bevor es sich mit Grundwasser vermischt. Das Regenwasser soll deshalb nicht dem örtlichen Kanalnetz als Mischwasser zugeführt werden.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende unbelastete Regenwasser wird auf Grund der zuvor beschriebenen Gegebenheiten deshalb über ein eigenes Leitungssystem gesammelt und im östlichen Teil des Areales in ein großes, relativ flach ausgebildetes Regenrückhaltebecken in Erdbauweise eingeleitet. Dort wird es gesammelt, zurückgehalten und zu einer langsamen Versickerung gebracht bzw. kann langsam verdunsten oder über die Transpiration der Vegetationsdecke dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes und zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung flächenversiegelnder Maßnahmen sowie zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen getroffen.

7.2 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des bereits bebauten Vorhabengebietes sind lt. Auskunft des Eigentümers keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

7.3 Kampfmittel

Aufgrund der Nähe zu Schweinfurt ist mit Blindgängern und Munitionsfunden zu rechnen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers wurden bei der damaligen Errichtung des Betriebsgeländes der Fa. Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co. KG keine Kampfmittel gefunden. Der bereits überbaute Teil des ehemaligen Betriebsgeländes wird baulich umgenutzt und nur leicht Richtung Osten erweitert.

7.4 Abflussregelung

Das Plangebiet fällt leicht Richtung Norden zum Güßgraben hin ab. Zur Vermeidung einer negativen Beeinflussung der örtlichen Abflussverhältnisse wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser - sofern kein Schmutzwasser - nicht dem Vorfluter, sondern über ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken in Erdbauweise dem Wasserkreislauf verzögert wieder zugeführt. Dabei spielt die Verdunstung eine wichtige Rolle, die den Wasserkreislauf vor Ort fördert und erhält („Schwammstadtprinzip“). Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und zu einer Reduzierung der Abflussmenge bei.

Starkregenereignisse und Sturzfluten

Das Vorhabengebiet fällt vom Ortsbereich Niederwerrn weg nach einer Kuppe Richtung Norden zum Vorfluter Güßgraben ab und weist keine negativen Folgeschäden bei Starkregenereignissen und Sturzfluten auf. Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten darf nicht dem kommunalen Mischwasserkanal zugeleitet werden, sondern ist gesondert abzuleiten.

8 Verkehrsanlagen, Infrastruktur

8.1 Straßen und Verkehrsflächen

Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird auf öffentlichem Grund von Süden her über die Keplerstraße erschlossen. Die Straße erhält in Verlängerung über die Friedrich-Ebert-Straße und die Schweinfurter Straße Anschluss an die überörtliche Bundesstraße 303 und damit an die A 71.

Des Weiteren besteht eine gute Verbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz (ÖPNV, Stadtwerke Schweinfurt). Die nächste Bushaltestelle liegt fußläufig in ca. 650m Entfernung in der Hainleinstraße. Die auf das Netz der Stadt Schweinfurt getakteten Verbindungen sind engmaschig.

Die innere Erschließung des Wohngebietes und dessen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bleiben in der Hand des Vorhabenträgers. Dort werden die ehemaligen Verkehrs-, Rangier- und Platzflächen der erloschenen Fa. Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co.KG zur Erschließung des geplanten Wohnquartieres weiter verwendet und nur in Teilbereichen ergänzt und umgebaut. Der Ausbaugrad der Verkehrsflächen entspricht auf Grund der früheren Nutzung für Schwerverkehr und Baumaschinen dem Ausbaugrad einer innerörtlichen Sammelstraße.

Besonderer Wert wird auf den Platzbereich im Kern des Baugebietes gelegt. Er bleibt in seiner Größe vollständig erhalten, die städtebauliche Dominanz des ehemaligen Betriebshofbaumes (Kastanie) soll weiterhin zur Geltung kommen. Der große Innenhof übernimmt für das Wohnquartier multifunktionale Aufgaben wie Verkehrsfläche, Kommunikationszentrum, Spielplatz, Begegnungsraum oder einfach nur Treff-, Dreh- und Angelpunkt für das gesamte Wohnquartier. Die Gebäude werden um den Platz herum angeordnet und über eine Umfahrung miteinander verbunden.

Alle Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigt.

Stellplätze

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet werden je Wohneinheit 2 Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Dem WB-Gebiet in der Mitte des Areales werden Gemeinschaftsstellplätze nördlich des Gebäudekomplexes zugeordnet. Dem Mehrfamilienhaus im Bauquartier WA 3 stehen Gemeinschaftsstellplätze westlich des Gebäudes an der Erschließungsstraße sowie in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes zur Verfügung. Alle Stellplätze können bei Bedarf überdacht werden und werden dann mit einem Grün- oder Solardach versehen. So können dort auch notwendige Ladeaktionen für zB E-Cars, E-Bikes oder sonstige Ladeaktivitäten ausgeführt werden.

Die erhaltungswürdigen Garagen im nördlichen Teilbereich des WA 2-Quartieres bleiben auf Grund der guten Bausubstanz erhalten und werden den dortigen Wohngebäuden zugeordnet.

Fahrrad-Stellplätze sind im östlichen Teil der Gemeinschaftsstellplätze nördlich des zentralen Gebäudes im Wohnquartier möglich.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Stadtwerke Schweinfurt bis zum Übergabepunkt im ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH & Co.KG. Es ist mit ausreichenden Druckverhältnissen auch nach der Umnutzung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit angegliederter Baumschule in eine Wohnnutzung zu rechnen.

Bestehende Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und in den Verkehrsflächen zu verbleiben.

8.3 Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet „Nord VI - Keplerstraße“ erhält Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden mit Sitz in Poppenhausen.

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes erfolgt zukünftig im Trennsystem. Bisher wurden aus dem ehemaligen Betriebsgelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowohl Schmutz- als auch Regenwasser gemeinsam als Mischwasser in das örtliche Kanalnetz am Übergabepunkt Keplerstraße eingespeist. Die Kapazitäten des örtlichen Kanalnetzes sind begrenzt. Regenwasser aus dem geplanten Wohngebiet soll deshalb zukünftig vor Ort gesammelt und in ein Regenwasser-Rückhaltebecken in Form flacher Mulden in der Freifläche östlich der Bebauung gesammelt und dort zur Versickerung gebracht werden. Da das Gelände Richtung Norden weg von der bestehenden Bebauung in den Gebieten „Nord III“ und Nord IV“ abfällt, ist nicht von Beeinträchtigungen bestehender Bauungen und Eigentumsverhältnissen auszugehen.

Entlang abwassertechnischer Erschließungen sollte keine Bepflanzung großkroniger Laubbäume erfolgen, außer es werden bauliche Schutzmaßnahmen getroffen. Nach Fertigstellung der Kanalbaumaßnahmen ist dem Abwasserzweckverband ein Kanalbestandsplan zu übergeben.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Die qualitative und die quantitative Niederschlagswasserbehandlung hat nach dem Merkblatt DWA-M 153 zu erfolgen.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Zusätzlich wird auf den Ratgeber „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

Wasserwirtschaftliches Ziel für alle Flächen im Plangebiet ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll breitflächig, dezentral und - wo möglich - über die belebte Bodenzone als Versickerung erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann dies über technische Systeme erfolgen.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird deshalb bedarfsgerecht ein Rückhaltebecken in Erdbauweise erstellt. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird.

Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Mischgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

Die Rückhaltungen werden möglichst flach ausgebildet und mit einer geschlossenen dauerhaften Vegetationsschicht versehen, damit diese über die Vegetation eine hohe Verdunstungsrate erfüllen.

Eine flächensparende Bauweise und flächensparende Erschließung, eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen minimieren den Anteil abflusswirksamer Flächen im Plangebiet.

8.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Stadtwerke Schweinfurt gesichert. Notwendige Leitungen für das Baugebiet werden im Straßenraum unterirdisch verlegt.

8.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes ist über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für das Baugebiet werden im Straßenraum unterirdisch verlegt.

9 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen im Wohnbaugebiet „Nord VI - Keplerstraße“ sollen dazu beitragen,

- die ökologischen Funktionen bestehender Grünelemente zu erhalten und zu fördern,
- den belebten Boden samt Wasserhaushalt zu schonen,
- das lokale Kleinklima zu verbessern (Sauerstoff-, Kaltluftproduktion, Emissionsfilterung),
- das Planungsgebiet möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden,
- eine gestalterisch schlüssige Durchgrünung zu erzielen,
- das Arten- und Biotoppotential zu fördern und zu sichern und
- die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft im Baugebiet selbst oder an anderer Stelle auszugleichen.

Um die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft zu mindern, werden grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt, zur Gestaltung und zur Pflege des betroffenen Plangebietes festgesetzt.

Bei der Pflanzenauswahl soll die standortgerechte, heutige potentielle natürliche Vegetation des Bergseggen-Hainsimsen-Buchenwaldes Berücksichtigung finden. Hier handelt es sich um Gehölze, die den natürlich vorhandenen Verhältnissen angepasst sind und beim Anpflanzen ein sehr hohes Anwuchsergebnis garantieren. Diese Gehölze fügen sich nahtlos in die sie umgebende Landschaft ein. Zusätzlich beleben sie nachhaltig Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung von Pflanzenqualität, Pflanzengröße und Pflanzdichte soll eine rasche Eingrünung der öffentlichen Grünflächen sowie des jeweiligen privaten Baugrundstückes ermöglichen.

Durch die Festsetzung der Anzahl von zu pflanzenden Gehölzen auf Privatgrund soll die innere Durchgrünung des Baugebietes optimiert werden, der Biotopverbund von der freien Landschaft in die bebaute Siedlungsfläche wird verbessert.

Die private Grünfläche am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes bindet dieses in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Randeingrünung

Die nach Auskunft des Vorhabenträgers, Herrn Elmar Schreier vor ca. 25 bis 30 Jahren angelegte ehemals mind. 3-reihige landschaftliche Randeingrünung des aufgelassenen Betriebsgeländes besitzt aktuell eine Kronenbreite von 8m bis 10m und mehr. Dies ist auf den hohen Baumeinsatz in der Anpflanzung mit Linden, Ahorn usw. zurückzuführen. Die Bäume haben die Straucharten weitgehend unterdrückt, fassen das geplante Wohnquartier Richtung Ortsbereich und freie Landschaft durch ihren Habitus jedoch sehr gut ein. Aufgrund der Schattenwirkung, aber auch zur Vitalisierung und Erhaltung der Randeingrünung wird die Anpflanzung durch einzelne Baumentnahmen und durch abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen der Gebüsche ausgelichtet und entsprechend gepflegt. Die Kronenbreite der Anpflanzung wird damit etwas reduziert.

Nach Rücknahme und Pflege der Randeingrünung durch den Vorhabenträger wird diese den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen und eine Pflegeverpflichtung im Kaufvertrag festgelegt.

Die Randeingrünung soll in ihrer Kompaktheit erhalten bleiben, was im Sinne des Natur- und Artenschutzes, aber insbesondere auch im Sinne der Gemeinde ist, da es sich hier um einen Teil des endgültigen Ortsrandes von Niederwerrn handeln wird.

Platz mit Quartierbaum

Der ehemalige Betriebshofbaum (Kastanie) im Innenplatz des neuen Wohnquartieres soll als städtebauliche Dominante samt seiner umgebenden Grünfläche im Kronentraufbereich erhalten bleiben. Der Baum ist Mittel-, Dreh- und Angelpunkt des Platzes und stellt das Signum des Areales dar.

Wiesenfläche

Der östliche Teil des Plangebietes, ehemals Baumschule, dann Lagerfläche des erloschenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes wird in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt und als Freifläche im „Landschaftsgartenstil“ allen Bewohnern des Wohnquartieres als Freifläche zur Verfügung gestellt. In dieser Wiesenfläche ist ein ca. 2,75m breiter offenporiger Fußweg in Schotterbauweise ohne Randeinfassung eingelagert, der gleichzeitig als Unterhaltungsweg für das in der Wiesenfläche vorgesehene Regenrückhaltebecken dient. Der Weg verläuft bewusst am äußeren Rand der Wiesenfläche entlang der Randeingrünung, um den Blick nach innen über das artenreiche Grünland mit Rückendeckung ganz im Stil eines Landschaftsgartens schweifen zu lassen.

Die Wiesenfläche bekommt vom östliche Straßenring des Wohnquartieres aus eine ca. 3,0m breite, mit Schotter befestigte Pflegezufahrt für Maschinen, die beidseits durch einen offenporigen Wegrandstreifen in einer Breite von 1,25m ergänzt wird.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wurden bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Punkte beachtet:

Aussiedlerhöfe

In nordwestlicher Richtung im Außenbereich befindet sich der Frankenhof, ein landwirtschaftlicher Betrieb mit größerem gemischtem Tierbestand (Rinder und Pferde).

Für die Beurteilung von Geruchsemissionen aus der Rinder- und Pferdehaltung wurden die Abstandsempfehlungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen.

Der vorhandene Abstand der gemischten Tierhaltung des Frankenhofes zur geplanten Wohnbebauung im Baugebiet „Nord VI - Keplerstraße“ von mind. 330m kann als ausreichend erachtet werden, zumal das genehmigte Baugebiet „Nord V“ mit einem Abstand von ca. 220m deutlich näher an den Frankenhof gerückt worden ist. Aus Gründen der planerischen Vorsorge ist in einer ersten Näherung ein Abstand von mindestens 120m zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlichem Betrieb als Anhaltswert zugrunde zu legen.

11 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

Geplante Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.703	35,4
Besonderes Wohngebiet (WB)	1.224	7,6
Verkehrsflächen (Straße, Wege)	2.141	13,3
Regenwasserrückhaltung (Regenrückhaltebecken)	382	2,4
Straßenbegleitgrün (Platz im Wohnquartier)	168	1,0
Ortsrandgrün, Randeingrünung (Bestand)	3.775	23,4
Wiesenfläche (Landschaftsgrün, artenreiches Extensivgrünland)	2.728	16,9
Gesamtfläche	16.121	100,0

Tabelle 2: Flächennutzung Planung

Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet (WA + WB) nehmen zusammen ca. 43,0 % des Baugebietes ein. Die Wohnbauflächen sind im Verhältnis zur Gesamtfläche und in Relation zu anderen Bebauungsplänen als durchschnittlich einzustufen.

Die festgesetzten Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Randeingrünung, Wiesenfläche) liegen mit ihrem Wert von ca. 41,3 % der Gesamtfläche deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Bebauungsplangebiete. Dies liegt zum einen an dem Erhalt der bestehenden Randeingrünung des aufgelassenen Betriebsgeländes (ca. 23,4 %), zum anderen an der sich im östlichen Teilbereich des Plangebietes befindlichen Wiesenfläche (ca. 16,9 %), die allen Bewohnern des neuen Wohnquartieres als „Landschaftspark“ zur Verfügung gestellt werden soll.

Mit 13,3 % der Gesamtfläche nehmen die Verkehrsflächen ebenfalls einen durchschnittlichen Wert ein, wobei es sich hier weitgehend um die Verkehrsflächen des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes Elmar Schreier GmbH & Co.KG handelt. Sie sollen auf Grund ihrer Ausbaustärke grundsätzlich erhalten bleiben.

Untergeordnet ist der Flächenanteil des Regenrückhaltebeckens (1,0 %), das in der zuvor beschriebenen Wiesenfläche eingelagert ist.

12 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange

Gemäß § 13b BauGB kann die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter Wahrung einer Grundfläche von unter 10.000 m² im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nord VI - Keplerstraße“ GT Niederwerrn berührt keine artenschutzrechtlichen Belange bzw. löst keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz aus.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft sowie zu erwartende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch das Planungsvorhaben nicht festzustellen. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch ist es notwendig, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Plangebietes überschlägig zu ermitteln.

12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigung durch Baulärm, Staub, Erschütterungen hauptsächlich im südlich angrenzenden Bauquartier „Nord III“ und „Nord IV“, jedoch zeitlich auf Bauphase begrenzt und nur tagsüber unter Einhaltung gesetzlicher Vorschriften

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmemissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Schutzgut Tier und Pflanze

Baubedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen durch Baufelddräumung, Oberbodenabschiebung, zusätzlichen Baustellenverkehr
- Minimale Eingriffsintensität und geringe ökologische Wertigkeit bereits überbauter und versiegelter ehemaliger Betriebsflächen

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Geringfügige Überbauung in den beiden östlichen Baugrundstücken von max. 1.438 m² mit einhergehendem Verlust von offenporigen Lagerflächen, aber: Lagerflächen mit naturschutzfachlich geringer Bedeutung
- Lärm- oder Schadstoffemissionen aus Wohnbaugebiet und zusätzlichem Verkehrsaufkommen untergeordnet, nicht relevant
- Festsetzungen zum Schutz der Randeingrünung des ehemaligen Betriebsgeländes westlich und östlich angrenzenden Lebensräume und streng geschützten Arten vor Beeinträchtigungen zB durch bauliche Veränderung, Baustelleneinrichtungen, Zwischenlagerungen und Ähnlichem
- Schaffung neuer vielfältiger Lebensräume für Tier und Pflanze durch öffentliche und private grünordnerische Maßnahmen

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

- Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten organoleptische Beurteilung des anstehenden Erdreiches von einer fachkundigen Person
- Fachgerechte Untersuchung, Verwertung und Entsorgung des anfallenden Erdaushubes

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Geringfügige Neuüberbauung des Bodens führt zu Verlust der Lebensraumfunktion, der Ertragsfunktion, insbesondere der Speicher- und Reglerfunktion; Wohnbebauung führt zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen wie zB Schadstoffeinträgen

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Schutzgut Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenbewegungen verunreinigen potentiell Grundwasserkörper

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung
- Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse durch Tiefbaumaßnahmen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Keller- und Untergeschosse
- Festsetzungen zur Begrenzung flächenversiegelnder Maßnahmen sowie zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes und Erhalt der Grundwasserneubildungsrate

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser

Baubedingte Auswirkungen

- keine Oberflächengewässer im Plangebiet

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- anfallendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird in Regenrückhaltebecken in Erdbauweise eingeleitet zur Versickerung und Verdunstung
- bei Wohnbaugebieten ist das Risiko von Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser sehr gering

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Schutzgut Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigung der Lufthygiene durch verkehrsbedingte Emissionen des Baustellenverkehrs oder durch Staubbildung

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Wohnbaugebiet bewirkt keine relevanten Schadstoffemissionen, selbst unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Verkehrs
- projektbedingte Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen aus einem Wohnbaugebiet nicht zu erwarten, auch die Anfälligkeit unter dem Aspekt des Klimawandels (Extremwetterlagen) ist wegen der Kleinräumigkeit und der Hanglage gering

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

- optische Beeinträchtigungen durch baubedingte Reliefveränderungen, durch Oberbodenablagerungen, Zwischenlagerungen, Kräne usw. sind gegeben, aber auf die reine Bauzeit beschränkt

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- vorhandene ausgewachsene Randeingrünung bleibt erhalten, dadurch mit sofortiger Wirkung Einbindung des neuen Wohnquartieres in das Orts- und Landschaftsbild gegeben
- Wohnbebauung führt zu keiner Lärmemission mit Beeinträchtigung des Naturgenusses/Landschaftsbildes

Ergebnis:

- Geringe Auswirkungen, da Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Nicht gegeben, da das ehemalige Betriebsgeländes eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes innerhalb der überbauten und versiegelten Flächen sowie Lagerflächen stattfindet

Fazit:

- Planungsbedingte Wechselwirkungen aufgrund der nicht hochwertigen Ausgangssituation der einzelnen Schutzgüter von geringer Intensität.

12.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zahlreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft möglichst gering halten oder gar nicht erst entstehen lassen.

Vermeidungsmaßnahmen

Grundsätzlich sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zum Schutz von Boden und Wasser einzuhalten.

Baustellenzufahrten zum geplanten Baugebiet erfolgen ausschließlich über die bestehende ausgebauten Keplerstraße. Die private Erschließung des Wohnquartieres wie auch die Wohngebäude selbst werden unter Erhalt der schutzwürdigen Bausubstanz des aufgelassenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes ausschließlich im Betriebsgelände erstellt. Die vorhandenen Verkehrs-, Platz- und Rangierflächen bleiben erhalten.

Das Gebiet ist über vorhandene Infrastrukturen (Keplerstraße, Ver- und Entsorgungsleitungen) ohne großen Aufwand sehr gut erschließbar. Hier handelt es sich in aller Regel um eine Verlängerung vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Die vorhandene Randeingrünung des ehemaligen Betriebsgeländes bleibt vollständig erhalten. Dadurch wird das neue Wohnquartier gelungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vogelgilde der Hecken und Gebüsche

In dieser Artengilde sind sowohl Bodenbrüter wie auch Freibrüter und Höhlenbrüter vorzufinden. Gemeinsam ist ihnen die Notwendigkeit von vorhandenen Gehölzen (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölz oder Waldränder) als Rast-, Brut- oder Singwarten. Die Randeingrünung bleibt deshalb vollständig erhalten. Notwendige Pflegeeingriffe sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. möglich.

Im Baufeld selbst und damit im eigentlichen Wirkungsbereich sind keine Vogelarten der zuvor beschriebenen Habitats zu erwarten.

Verringerungsmaßnahmen

Folgende Verringerungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades über Festsetzungen im privaten Bereich wie auch im öffentlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein unumgängliches Mindestmaß
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Dauerhafte Grünflächen zum Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
- Schutz des anstehenden Oberbodens gemäß DIN 18915/3
- Bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten organoleptische Beurteilung des anstehenden Erdreiches von einer fachkundigen Person
- Fachgerechte Untersuchung, Verwertung und Entsorgung des anfallenden Erdaushubes

Schutzgut Wasser

- Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem
- Sammlung und Einleitung des unbelasteten Regenwassers aus dem Plangebiet in ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise zur Versickerung und Verdunstung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsgünstiger Beläge
- Extensive Nutzungsarten auf den nicht überbauten Grundstücksflächen

Schutzgut Klima und Luft

- Möglichst geringe Neuversiegelung der bebauten Bereiche
- Erhalt des ehemaligen Betriebshofbaumes (Eiche) samt Grünfläche im Innenplatz des Wohnquartieres zur Verringerung der Aufheizung von Verkehrsflächen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Förderung der Durchlässigkeit des Ortsrandes zwischen Bebauung und freier Feldflur
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen, Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Erhalt der bestehenden Randeingrünung

Schutzgut Landschafts- und Ortsrandbild

- Festsetzung der Zahl der Geschosse, der Firsthöhe und der Wandhöhe zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe unter Beachtung des bestehenden Geländes
- Beachtung des bestehenden Bodenreliefs bei der Erschließung und der Bebauung
- Erhalt der Randeingrünung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Erhalt des ehemaligen Betriebshofbaumes (Eiche) in der Platzmitte als Mittelpunkt der gesamten Wohnanlage
- Festsetzung von Gehölzanpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen
- Festlegung einer Ausführungsfrist für Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

12.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Umnutzung eines Betriebsgeländes der Fa. Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH in Wohnnutzung nicht zu erwarten. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen und damit eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen entfallen.

13 Artenschutzrechtliche Belange

Eine erhebliche Störung streng geschützter Tier- und Vogelarten durch die Umnutzung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wohnnutzung werden ausgeschlossen. Die bereits überbauten und versiegelten Flächen wie auch die restlichen Betriebsflächen in Form von Lagerflächen sind als Lebensraum ungeeignet.

Fledermäuse

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist derzeit in begrenztem Umfang potenzielles Jagdhabitat für verschiedenste Fledermaus-Arten, die aus der Region bekannt sind oder auf Wanderungen vorkommen können. Allerdings sind Betroffenheiten für alle Arten auszuschließen, da ihnen regional weiterhin sehr große Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen und der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen sicher unerheblich ist. Darüber hinaus wird die Randeingrünung des ehemaligen Betriebsgeländes vollständig erhalten.

Feldhamster

Feldhamster sind in der Region verbreitet, insbesondere auf Lössböden. Das Bebauungsplangebiet, das in der Verbreitungskarte des LfU (BAYLFU 2006) enthalten ist, besteht vollständig aus Löss.

Feldhamster (-Baue) sind in der Region noch weit verbreitet. In der Artenschutzkartierung Bayern sind aus der Umgebung verschiedenste Feldhamster-Fundpunkte verzeichnet. Das ehemalige Betriebsgelände des Garten- und Landschaftsbaubetriebes hingegen ist als Lebensraum ungeeignet.

Die Betroffenheit der Artengruppen „Übrige Säugetiere, Kriechtiere, Lurch, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln und Gefäßpflanzen“ kann wegen des Fehlens geeigneter Habitate ausgeschlossen werden.

Vogelarten der Hecken und Gebüsche

Die Randeingrünung des ehemaligen Betriebsgeländes stellt einen idealen Lebensraum bzw. ein bedeutsames Nahrungs- oder Bruthabitat für die Vogelarten der Hecken und Gebüsche dar. Deshalb sollen die Ansprüche dieser Vogelarten in Form von konfliktvermeidenden Maßnahmen Berücksichtigung finden.

In dieser Artengilde sind sowohl Bodenbrüter wie auch Freibrüter und Höhlenbrüter vorzufinden. Gemeinsam ist ihnen die Notwendigkeit von vorhandenen Gehölzen (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölz oder Waldränder) als Rast-, Brut- oder Singwarten. Die Randeingrünung bleibt deshalb vollständig erhalten. Notwendige Pflegeeingriffe sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. möglich.

Im Baufeld selbst und damit im eigentlichen Wirkungsbereich sind keine Vogelarten der zuvor beschriebenen Habitate zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Betroffenheiten der restlichen Vogelgilden nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Ingenieurbüro
Peter **Gemmer** GmbH
Am Schleifweg 15
97454 Dittelbrunn

Dittelbrunn, 23.02.2021 (Entwurf)
..... (Satzung)

ppa. Stefan Malinka