



**GEMEINDE  
NIEDERWERRN  
LANDKREIS SCHWEINFURT**

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„NORD VI - KEPLERSTRASSE“  
GEMEINDETEIL NIEDERWERRN  
VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

MIT

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„NORD III. ABSCHNITT“  
GEMEINDETEIL NIEDERWERRN

## BEGRÜNDUNG SATZUNG

STAND: 21.12.2021

**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 - II
<b>1 Grundlage, Verfahren .....</b>	<b>1</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2 Verfahren nach § 13b BauGB .....	1
<b>2 Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage im Raum, Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Planungsvorgaben .....</b>	<b>8</b>
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
4.2 Flächennutzungsplan .....	9
4.3 Angrenzende Bebauungsplangebiete .....	9
4.4 Schutzgebiete, Sonstige Vorgaben.....	10
<b>5 Bestehende Verhältnisse.....</b>	<b>11</b>
<b>6 Städtebauliche Konzeption, Nutzung und Gestaltung .....</b>	<b>13</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	14
6.4 Gestalterische Festsetzungen .....	14
<b>7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>15</b>
7.1 Grundwasserschutz .....	15
7.2 Altlastenverdachtsflächen .....	15
7.3 Kampfmittel .....	16
7.4 Abflussregelung .....	16
<b>8 Verkehrsanlagen, Infrastruktur .....</b>	<b>17</b>
8.1 Straßen und Verkehrsflächen .....	17
8.2 Wasserversorgung .....	19
8.3 Abwasserbeseitigung .....	19
8.4 Energieversorgung.....	20
8.5 Telekommunikation .....	21
8.6 Gasversorgung.....	21
<b>9 Grünordnung .....</b>	<b>22</b>
<b>10 Immissionsschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>11 Agrarstrukturelle Belange .....</b>	<b>26</b>
<b>12 Brandschutz.....</b>	<b>28</b>
<b>13 Flächenbilanz.....</b>	<b>29</b>

<b>14 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange.....</b>	<b>30</b>
14.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	30
14.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	33
14.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	34
<b>15 Artenschutzrechtliche Belange.....</b>	<b>35</b>

#### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:    Flächennutzung Bestand .....	11
Tabelle 2:    Flächennutzung Planung .....	29

#### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage im Raum .....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich „Nord VI - Keplerstraße“ mit 2. Änderung „Nord III. Abschnitt“ .....	7
Abbildung 3: Aufgelassenes Betriebsgelände Fa. Schreier, Luftbild Bestand .....	11

# 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) gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Zur Regelung der Erschließung sowie Anpassung an die Realität erfolgte zusätzlich am 27.07.2021 der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III. Abschnitt“ GT Niederwerrn.

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren geregelt ist. Der Abschluss des Durchführungsvertrages in der vorgeschriebenen Form erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Die Gemeinde wartet daher noch das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung ab, um den Durchführungsvertrag im Einklang mit dem endgültig feststehenden geplanten Vorhaben abzuschließen. Die Gemeinde Niederwerrn macht sich dann die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zu eigen, ohne dass noch Änderungen der Planungen zu erwarten sind.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Verweis auf § 19 Abs. 2 BauNVO)

**Berechnung Grundfläche:**

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

Bebaubare Fläche m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Grundfläche m <sup>2</sup>
5.703 (WA 1 bis 4)	0,4	<b>2.281</b>
1.224 (WA 5)	0,6	<b>734</b>

Zulässige Grundfläche = **3.015 m<sup>2</sup>**, damit < 10.000 m<sup>2</sup>

- Räumlicher Geltungsbereich am Ortsrand nördlich der bestehenden Wohnbaugebiete „Nord III. Abschnitt“ (WA) sowie „Nord IV“ (WA) und damit im direkten Zusammenhang bebauter Ortsteile

- Geplante Wohnnutzung (WA)
- Aufstellungsbeschluss: 18.12.2019, damit vor dem 31.12.2019
- Satzungsbeschluss: 21.12.2021 (vor dem 31.12.2021)
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- 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 15: Artenschutz der Begründung näher abgeprüft werden.

## **2 Anlass und Erfordernis der Planung**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nord VI - Keplerstraße“ GT Niederwerrn**

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 den Grundstücken mit Flurstück Nummer 708 und 708/1, Gemarkung Niederwerrn, Gemeinde Niederwerrn Einzelhausbebauungen, Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit zusammen 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 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 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.

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. Ein Grund dafür liegt u. a. darin, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände verschiedene Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden sind. Die Möglichkeit der Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bildet 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

### **Bedarfsnachweis**

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

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

Quelle: Einwohnermeldeamt Gemeinde Niederwerrn, 22.07.2021

Die Gemeinde Niederwerrn stellt fest, dass in den vergangenen zwei Jahren nachweislich 50 schriftliche Anfragen sowie weit über 100 mündliche Anfragen nach Bauplätzen an die Gemeinde gerichtet worden sind. Auch dem Vorhabenträger selbst liegen zahlreiche Anfragen nach Wohnraum vor. Im Innenbereich von Niederwerrn ist keine Flächenmobilisierung mehr möglich.

Deshalb ist die Gemeinde zur Befriedigung der Nachfrage nach Bauplätzen selbst bestrebt, östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes ein weiteres Bebauungsplangebiet auszuweisen. Derzeit laufen die entsprechenden Grundstücksverhandlungen. Die Siedlungsentwicklung in diese Richtung ist für die Gemeinde Niederwerrn im GT Niederwerrn aufgrund von Sachzwängen (landwirtschaftliche Betriebe im Nordwesten, Wernaue im Süden) alternativlos.

Für die Gemeinde ist es unabdingbar, die real existierende Nachfrage nach Baugrundstücken kurzfristig decken zu können. Deshalb kann sie der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch einen Vorhabenträger nur positiv gegenüberstehen. Da die in privater Hand befindlichen Baulücken nicht für den freien Markt mobilisiert werden konnten, bleibt nur die Neuausweisung eines Baugebietes. Die Gemeinde Niederwerrn und damit letztendlich der Vorhabenträger werden mit den geplanten 24 Wohneinheiten lediglich die akute lokale Nachfrage befriedigen können. Somit sind Auswirkungen auf die Siedlungspolitik der Allianz-Gemeinden nicht zu erkennen.

Gerade die Mehrfamilienhausbebauung ist für Niederwerrn von besonderer Bedeutung, da diese in Form eines seniorengerechten Mehrgenerationenhauses auch älteren ortsgebundenen Bürgern als Wohnraum angeboten werden kann.

Die Struktur von Niederwerrn und die Aufgaben zur Entwicklung nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) können mit denen der Gemeinden an der Peripherie der Allianz nicht verglichen werden. Niederwerrn ist im LEP und im Regionalplan 3 Main-Rhön einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen rund um das Oberzentrum Schweinfurt zugeordnet und hat demzufolge andere Entwicklungsziele als der ländliche Raum innerhalb der Allianz Oberes Werntal. Die Gemeinde kann und wird es niemandem versagen, sich nach seinem freien Willen Niederwerrn, respektive das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet als Wohnsitz und als Lebensmittelpunkt auszuwählen. Insofern sind Hinweise auf ungenutzte Wohnbaupotentiale im Umkreis von ca. 2 km hypothetischer Natur.

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III. Abschnitt“ GT Niederwerrn**

Das Anschlussstück der „Keplerstraße“ an den „Nordring“ wird im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III. Abschnitt“ GT Niederwerrn in das Plangebiet mit aufgenommen. Damit ist die Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes „Nord VI - Keplerstraße“ GT Niederwerrn planungsrechtlich gesichert.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Angleichung an den Bestand. Die Keplerstraße hat in der Realität eine 5m breite Fahrbahn, begleitet von einem 1,5m breiten Gehweg. Hier handelt es sich somit um eine „klassische“ Straßenbreite von 6,5m. Die Straßenbreite ist ausreichend für die zu erschließende Anzahl an Wohneinheiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet „Nord VI - Keplerstraße“ GT Niederwerrn, zumal über diese Straße vormals der gesamte Verkehr des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes erfolgreich abgewickelt worden ist. Die bestehende Ausbaubreite der Keplerstraße ist im Kataster noch nicht berücksichtigt.

Da sich der Gehweg und ein Teil der Fahrbahn auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplangebiet „Nord III. Abschnitt“ GT Niederwerrn befinden, soll im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes dieser an die Realität angepasst werden.

### 3 Lage im Raum, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nord VI - Keplerstraße“ GT Niederwerrn hat eine Größe von 16.121 m<sup>2</sup>. 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.

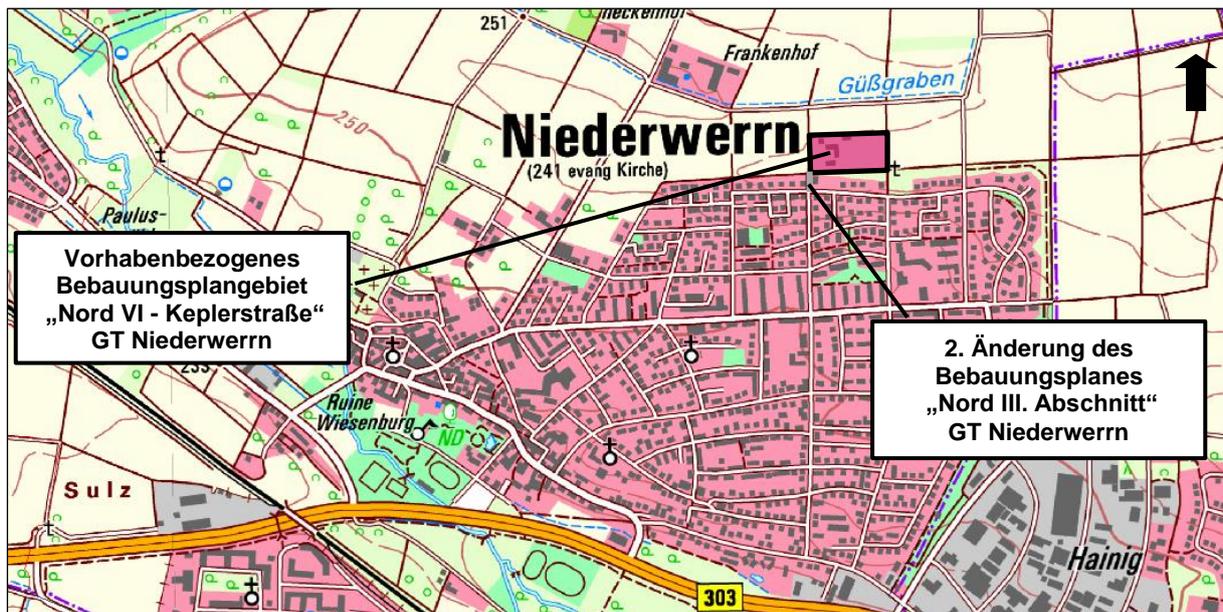


Abbildung 1: Lage im Raum

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 den nördlichen öffentlichen Grüngürtel des Bebauungsplangebietes WA „Nord III. Abschnitt“ (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) ausgewiesen.

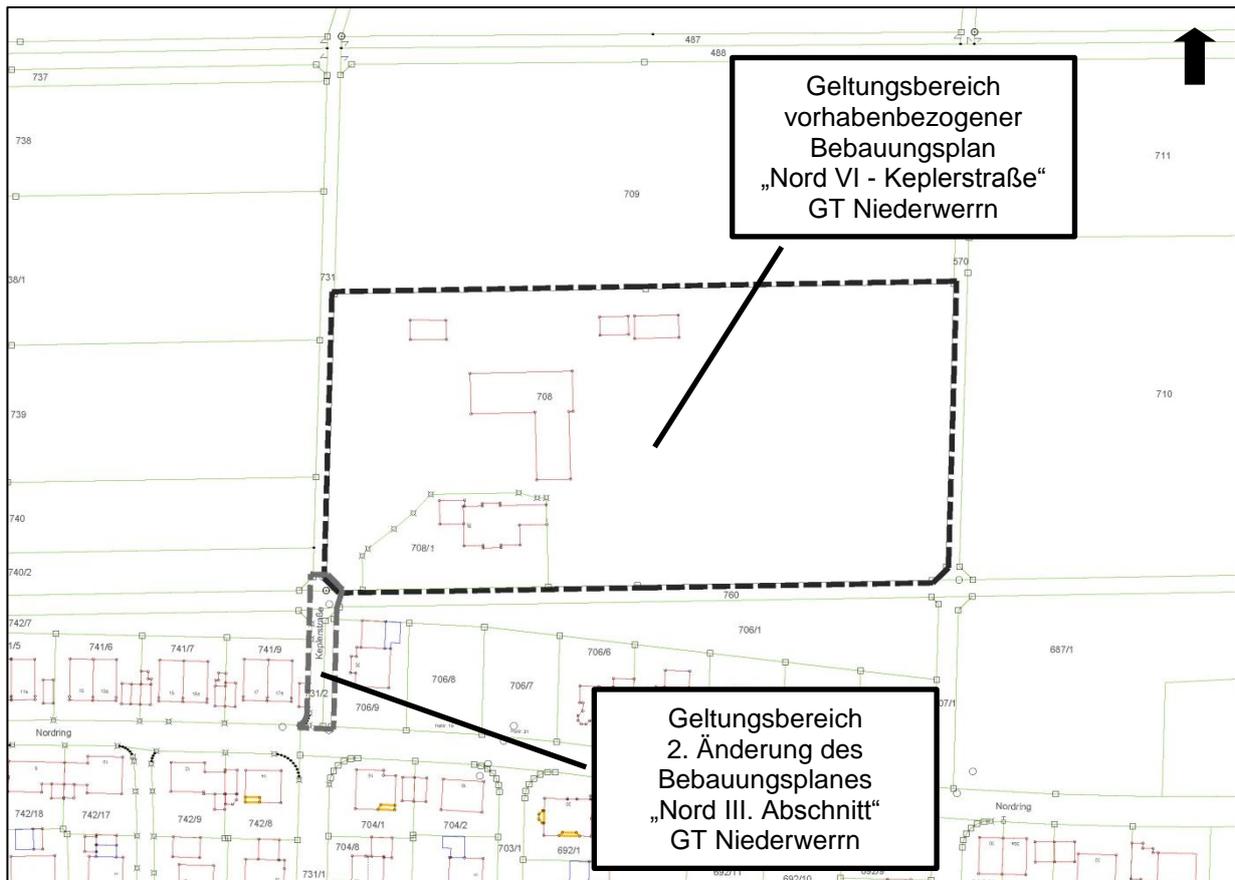


Abbildung 2: Geltungsbereich „Nord VI - Keplerstraße“ mit 2. Änderung „Nord III. Abschnitt“

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

- Flurstück Nummern 708, 708/1, jeweils vollständig  
(im Eigentum des Vorhabenträgers)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III. Abschnitt“ umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Niederwerrn:

- Flurstück Nummern 731, 731/2, 706/1, 760, jeweils anteilig

## 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.

Die ländlichen Räume im Verdichtungsraum sollen so entwickelt und geordnet werden, dass u. a. die Siedlungsentwicklung in enger interkommunaler Abstimmung erfolgt. Darüber hinaus sind bei der weiteren Siedlungsentwicklung nachteilige Auswirkungen der Verdichtung möglichst zu vermeiden und bestehende Freiflächen aus ökologischen Gründen zu erhalten. (RvU, Höhere Landesplanungsbehörde, 15.04.2021)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind hochwertige Böden vorhanden (Bodenwertzahl: 75). Die Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Der Flächenverbrauch für landwirtschaftliche Zwecke soll auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Dabei sollen Standorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen besonders berücksichtigt werden. (RvU, Höhere Landesplanungsbehörde, 15.04.2021)

Die Ausweisung neuer Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen sowie flächensparend erfolgen. In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. In der näheren Umgebung des Oberzentrums Schweinfurt soll auf eine stärkere Siedlungsdichte hingewirkt werden. Mängel an Wohnraum für besondere Gruppen der Bevölkerung sollen bedarfsbezogen abgebaut werden. (RvU, Höhere Landesplanungsbehörde, 15.04.2021)

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.

Das geplante Vorhaben trägt aufgrund der Lage der Gemeinde nahe Schweinfurt und seiner dichten Bauweise u. a. mit Mehrfamilienhäusern einzelnen Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung Rechnung. (RvU, Höhere Landesplanungsbehörde, 15.04.2021)

#### Bedarfsnachweis

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

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

Quelle: Einwohnermeldeamt Gemeinde Niederwerrn, 22.07.2021

Die Gemeinde Niederwerrn stellt fest, dass in den vergangenen zwei Jahren nachweislich 50 schriftliche Anfragen sowie weit über 100 mündliche Anfragen nach Bauplätzen an die Gemeinde gerichtet worden sind. Auch dem Vorhabenträger selbst liegen zahlreiche Anfragen nach Wohnraum vor. Im Innenbereich von Niederwerrn ist keine Flächenmobilisierung mehr möglich.

Gerade die Mehrfamilienhausbebauung ist für Niederwerrn von besonderer Bedeutung, da diese in Form eines seniorengerechten Mehrgenerationenhauses auch älteren ortsgebundenen Bürgern als Wohnraum angeboten werden kann.

Deshalb ist die Gemeinde zur Befriedigung der Nachfrage nach Bauplätzen selbst bestrebt, östlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes ein weiteres Bebauungsplangebiet auszuweisen. Derzeit laufen die entsprechenden Grundstücksverhandlungen. Die Siedlungsentwicklung in diese Richtung ist für die Gemeinde Niederwerrn im GT Niederwerrn aufgrund von Sachzwängen (landwirtschaftliche Betriebe im Nordwesten, Wernaue im Süden) alternativlos.

Für die Gemeinde ist es unabdingbar, die real existierende Nachfrage nach Baugrundstücken kurzfristig decken zu können. Deshalb konnte sie der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch einen Vorhabenträger nur positiv gegenüberstehen. Da die in privater Hand befindlichen Baulücken nicht für den freien Markt mobilisiert werden konnten, bleibt nur die Neuausweisung eines Baugebietes. Die Gemeinde Niederwerrn und damit letztendlich der Vorhabenträger werden mit den geplanten 24 Wohneinheiten lediglich die akute lokale Nachfrage befriedigen können. Somit sind Auswirkungen auf die Siedlungspolitik der Allianz-Gemeinden nicht zu erkennen.

Die Struktur von Niederwerrn und die Aufgaben zur Entwicklung nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) können mit denen der Gemeinden an der Peripherie der Allianz nicht verglichen werden. Niederwerrn ist im LEP und im Regionalplan 3 Main-Rhön einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen rund um das Oberzentrum Schweinfurt zugeordnet und hat demzufolge andere Entwicklungsziele als der ländliche Raum innerhalb der Allianz Oberes Werntal. Die Gemeinde kann und wird es niemandem versagen, sich nach seinem freien Willen Niederwerrn, respektive das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet als Wohnsitz und als Lebensmittelpunkt auszuwählen. Insofern sind die Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde (15.04.2021) auf ungenutzte Wohnbaupotentiale im Umkreis von ca. 2 km hypothetischer Natur.

#### Hinweis Windkraftanlagen

Der Hinweis zum Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen WK 54 „Südlich Maibach“ wird zur Kenntnis genommen. Niederwerrn als nicht zentraler Ort sowie die geplante Wohnbebauung halten mit 885m zum Vorbehaltsgebiet für Windkraftanlagen den notwendigen Mindestabstand von 800m ein.

## **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**) berührt folgende rechtskräftigen Bebauungsplangebiete:

- **WA** „Nord III. Abschnitt“ 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 <sup>2</sup>	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
<b>Gesamtfläche</b>		<b>16.121</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 1: Flächennutzung Bestand

Die als Betriebsgelände im engeren Sinn genutzten befestigten und überbauten Flächen sowie die unbefestigten Lagerflächen nehmen ca. 60,2 % des Areal der ehemaligen Elmar Schreier Garten- und Landschaftsbau GmbH und Co.KG ein. Diese Wirtschaftsflächen sind faktisch als bestehende überbaute 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 des bestehenden Anschlusses muss noch geprüft werden bzw. der bestehende Anschluss wird durch den AZV Obere Werntalgemeinden auf DN 250 bis zur Grundstücksgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes vergrößert.

## **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 dort ebenfalls ein WA-Gebiet 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. Abschnitt“ 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 bis 0,6. Der bestehende Gebäudekomplex im Kern des Plangebietes soll unter Einhaltung der maximal möglichen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,6 / GFZ 1,6) 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 WA 5-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 WA 5-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 (WA 5) 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. 5 Wohneinheiten umgebaut. Der bestehende Gebäudekomplex kann unter Einhaltung der Grund- und Geschossflächenzahl von GRZ 0,6 und GFZ 1,4 erhalten und umgenutzt werden.

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 14 Wohneinheiten entstehen.

Das Bauquartier WA 4 im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes ist die städtebaulich logische Fortführung des Bauquartieres WA 1. In den dort entstehenden zwei Einzelhäusern in offener Bauweise ist 1 Wohneinheit vorgesehen.

Insgesamt sind im gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet „Nord VI - Keplerstraße GT Niederwerrn maximal 24 Wohneinheiten zulässig.

Für die Bauquartiere WA 1 bis WA 4 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 WA 5-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.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, wobei die Regenwasserbehandlung privat auf Flurstück Nummer 708 stattfindet und das verschmutzte Oberflächenwasser sowie das häusliche Abwasser (Schmutzwasser) in den Mischwasserkanal des AZV Obere Werntalgemeinden eingeleitet werden. Das anfallende unbelastete Regenwasser wird auf Grund der zuvor beschriebenen Gegebenheiten 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.

Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten darf nicht dem Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden zugeleitet werden.

### **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.

Das Anlussteilstück der „Keplerstraße“ an den „Nordring“ wird im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III. Abschnitt“ GT Niederwerrn in das Plangebiet mitaufgenommen. Damit ist die Erschließung des Gebietes planungsrechtlich gesichert.

Die Keplerstraße hat im Bestand eine 5m breite Fahrbahn, begleitet von einem 1,5m breiten Gehweg. Hier handelt es sich somit um eine „klassische“ Straßenbreite von 6,5m. Die Straßenbreite ist somit ausreichend für die zu erschließende Anzahl an Wohneinheiten, zumal über diese Straße vormals der gesamte Verkehr des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes erfolgreich abgewickelt worden ist. Die bestehende Ausbaubreite der Keplerstraße ist im Kataster noch nicht berücksichtigt.

Da sich der Gehweg und ein Teil der Fahrbahn auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplangebiet „Nord III. Abschnitt“ befinden, soll im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes dieser an die Realität angepasst werden.

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 (Eiche) 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.

#### **Verkehrsaufkommen**

Das Anlussteilstück der „Keplerstraße“ an den „Nordring“ hat im Bestand eine 5m breite Fahrbahn, begleitet von einem 1,5m breiten Gehweg. Hier handelt es sich somit um eine „klassische“ Straßenbreite von 6,5m, die in den Seitenstraßen der Baugebiete von Niederwerrn häufig anzutreffen ist. Die Straßenbreite ist ausreichend für die zu erschließende Anzahl an Wohneinheiten, zumal über diese Straße vormals der gesamte Verkehr eines ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes erfolgreich abgewickelt worden ist. Die bestehende Ausbaubreite der Keplerstraße ist im Kataster noch nicht berücksichtigt.

Das Anschließteilstück „Keplerstraße“ zum „Nordring“ ist als ehemalige Zu- und Abfahrt zum aufgegebenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu bezeichnen. Der Betrieb hatte unter Volllast 18 Mitarbeiter, die alle erst vor Ausrücken in den Betriebshof ein- und ausfahren mussten. Von dort wurden die Maschinen und Materialien geladen, die dann z. T. über Schwerlastverkehr auf die unterschiedlichsten Baustellen in Unterfranken verbracht wurden. Diese kehrten tagtäglich ebenfalls in den Betriebshof zurück. Zusätzlich wurde der Betriebshof ständig, z. T. mehrmals täglich, mittels Schwerlastverkehr (LKW-Gliederzüge, LKW-Sattelzüge) bedient. Außerdem fand auf dem Betriebsgelände ein regelmäßiger täglicher Verkauf von Gütern des Garten- und Landschaftsbaues statt.

Verkehrsaufkommen zu Zeiten des gewerblichen Betriebes:

- 18 Mitarbeiter
- 4 LKWs
- 5 Radlader
- 3 Bagger
- Täglich Lieferungen von Schotter, Rindenmulch, Pflanzen, Splitt, Oberboden, Pflaster etc.
- Häufiger PKW-Verkehr durch Kunden, Bauherren, Architekten usw.

Rechnet man bei 24 Wohneinheiten (WE) mit jeweils bis zu 2 Fahrzeugen gegen, so ergeben sich bei einmaligem Ziel- und Quellverkehr  $24 \text{ WE} \times 2 \text{ Fahrzeuge} = 48 \text{ Fahrzeuge} \times 2 \text{ Fahrzeugbewegungen} = \text{ca. } 96 \text{ Fahrzeugbewegungen}$  am Tag. Dies wurde durch das Verkehrsaufkommen des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes bei weitem übertroffen. Die Anlieger der Keplerstraße sollten damit das Verkehrsaufkommen gewohnt sein, da zu Zeiten des gewerblichen Betriebes keinerlei Beschwerden bei der Firma oder bei der Gemeinde eingegangen sind.

Die Gemeinde Niederwerrn stellt fest, dass das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur vorherigen Situation geringer sein wird, kein Schwerlastverkehr mehr stattfinden wird und die Straßenbreite von 6,5m als „klassische“ Straßenbreite für Nebenstraßen in den Baugebieten von Niederwerrn ausreichend ist.

Die Situation am Anschließteilstück „Keplerstraße“ zum „Nordring“ ist als hinnehmbar zu bezeichnen.

### **Zweite Zu- und Abfahrtsstraße**

Eine zweite Zu- und Abfahrtstraße z. B. über die Ehrlichstraße ist nicht vorgesehen. Dies würde das Verkehrsaufkommen nach dem „St. Floriansprinzip“ nur verlagern. Die Keplerstraße mit Verbindung bis hinunter zur Haupteerschließungsstraße „Hainleinstraße“ ist und war schon immer die Zu- und Abfahrtstraße für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet bzw. dem ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

### **Sonstiges**

Die übrigen vorgebrachten Anregungen (Parkverhalten, Angst um Kinder, Garage, Gartenzaun) werden durch den Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen, können aber nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens nach dem BauGB sein.

### **Stellplätze**

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

Dem WA-Gebiet in der Mitte des Areales werden Carports nördlich des Gebäudekomplexes zugeordnet. Dem Mehrfamilienhaus im Bauquartier WA 3 stehen Carports westlich des Gebäudes an der Erschließungsstraße sowie Stellplätze in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes zur Verfügung. Die Carports 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 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 Carports 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.

Das Gebiet kann mit Trinkwasser versorgt werden. Das Weiternutzen des bestehenden Anschlusses muss noch geklärt werden. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufzuzeigen.

## **8.3 Abwasserbeseitigung**

### **Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet „Nord VI - Keplerstraße“ erhält Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden mit Sitz in Poppenhausen. Die Flurstück Nummern 708 und 708/1 haben bestehend einen Anschluss, dieser wird seitens des AZV auf DN 250 bis zur Grundstücksgrenze vergrößert.

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. Abschnitt“ 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.

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 Dichtigkeitsprüfungen vorzulegen.

## **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.

Das bestehende Stromkabel ist lediglich ein Hausanschlusskabel und für die Versorgung des gesamten Areals nicht ausreichend. Je nach benötigter Anschlussleitung ist eine Verstärkung des Versorgungskabels bzw. die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufzuzeigen und zu klären.

## **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.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Die Telekom bittet zum Zwecke der Koordinierung um Mitteilung, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Baugebietes stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ein Breitbandausbau durch RegioNet in der Mischverkehrsfläche bzw. im Fußweg ist angedacht. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufzuzeigen.

## **8.6 Gasversorgung**

Das Gebiet kann durch die Stadtwerke Schweinfurt mit Erdgas versorgt werden. Das Weiternutzen des bestehenden Anschlusses muss noch geklärt werden. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufzuzeigen.

## 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 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.

Die Randeingrünung ist als freiwachsende Landschaftshecke zu erhalten. Ein Formschnitt ist nicht zulässig. Heckenpflegemaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Randeingrünung soll durch einzelne Baumentnahmen und durch abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen der Gebüsche ausgelichtet und entsprechend gepflegt werden. Dabei ist besonderer Wert auf die Erhaltung eines ausreichend hohen Baumanteils von gut entwickelten Bäumen zu legen.

Die Heckenabschnitte, auf denen die Sträucher auf den Stock gesetzt werden sollen, dürfen eine Länge von ca. 10m nicht überschreiten. Vorhandene erhaltenswerte Großsträucher, z. B. Weißdorn sollen bei der Pflege ausgespart werden. Die fachgerechte bestandserhaltende Pflege der Landschaftshecken bzw. der Randeingrünung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Platz mit Quartierbaum**

Der ehemalige Betriebshofbaum (Eiche) 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.

Die Ansaat der Wiesenfläche hat nach gründlicher Bodenvorbereitung mit einer standortgerechten, artenreichen Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 11 zu erfolgen.

Die Wiesenfläche ist durch eine 2 x jährliche Mahd mit Mähgutbeseitigung zu pflegen. Die 1. Mahd hat nach der Hauptblütezeit vom 15. bis 30.06. zu erfolgen. Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

## 10 Immissionsschutz

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

### Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Niederwerrn, in südlicher Richtung sind WA-Gebiete benachbart, ansonsten grenzt Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen (Lärm, Geruch) auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

### Zufahrtsverkehr Keplerstraße

Die Keplerstraße hat im Bestand eine 5m breite Fahrbahn, begleitet von einem 1,5m breiten Gehweg. Hier handelt es sich somit um eine „klassische“ Straßenbreite von 6,5m. Die Straßenbreite ist somit ausreichend für die zu erschließende Anzahl an Wohneinheiten. Die bestehende Ausbaubreite der Keplerstraße ist im Kataster noch nicht berücksichtigt.

Da sich der Gehweg und ein Teil der Fahrbahn auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplangebiet „Nord III. Abschnitt“ befinden, soll im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes dieser an die Realität angepasst werden.

Das Anlussteilstück „Keplerstraße“ zum „Nordring“ ist als ehemalige Zu- und Abfahrt zum aufgegebenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb zu bezeichnen. Der Betrieb hatte unter Vollast 18 Mitarbeiter, die alle erst vor Ausrücken in den Betriebshof ein- und ausfahren mussten. Von dort wurden die Maschinen und Materialien geladen, die dann z. T. über Schwerlastverkehr auf die unterschiedlichsten Baustellen in Unterfranken verbracht wurden. Diese kehrten tagtäglich ebenfalls in den Betriebshof zurück. Zusätzlich wurde der Betriebshof ständig, z. T. mehrmals täglich, mittels Schwerlastverkehr (LKW-Gliederzüge, LKW-Sattelzüge) bedient. Außerdem fand auf dem Betriebsgelände ein regelmäßiger täglicher Verkauf von Gütern des Garten- und Landschaftsbaues statt.

Verkehrsaufkommen zu Zeiten des gewerblichen Betriebes:

- 18 Mitarbeiter
- 4 LKWs
- 5 Radlader
- 3 Bagger
- Täglich Lieferungen von Schotter, Rindenmulch, Pflanzen, Splitt, Oberboden, Pflaster etc.
- Häufiger PKW-Verkehr durch Kunden, Bauherren, Architekten usw.

Rechnet man bei 24 Wohneinheiten mit jeweils bis zu 2 Fahrzeugen gegen, so ergeben sich bei einmaligem Ziel- und Quellverkehr  $24 \text{ WE} \times 2 \text{ Fahrzeuge} = 48 \text{ Fahrzeuge} \times 2 \text{ Fahrzeugbewegungen} = \text{ca. } 96 \text{ Fahrzeugbewegungen}$  am Tag. Dies wurde durch das Verkehrsaufkommen des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes bei weitem übertroffen. Die Anlieger der Keplerstraße sollten damit das Verkehrsaufkommen gewohnt sein, da zu Zeiten des gewerblichen Betriebes keinerlei Beschwerden bei der Firma oder bei der Gemeinde eingegangen sind.

Die Gemeinde Niederwerrn stellt fest, dass das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur vorherigen Situation geringer sein wird, kein Schwerlastverkehr mehr stattfinden wird und die Straßenbreite von 6,5m als „klassische“ Straßenbreite für Nebenstraßen in den Baugebieten von Niederwerrn ausreichend ist.

Die Situation am Anlussteilstück „Keplerstraße“ zum „Nordring“ ist deshalb als hinnehmbar zu bezeichnen.

### **Aussiedlerhöfe**

In nordwestlicher Richtung im Außenbereich befindet sich in ca. 240m Entfernung der Frankenhof, ein landwirtschaftlicher Betrieb mit größerem gemischtem Tierbestand (Rinder und Pferde). Die nächsten Stallungen liegen ca. 230m bis 250m entfernt vom Plangebiet. Der landwirtschaftliche Betrieb darf in seiner Bewirtschaftung und Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Schutzwürdigkeit und Erweiterungsmöglichkeiten wurden abgeprüft und beachtet. Der Gemeinde sind keine Erweiterungsabsichten bekannt.

Für die Beurteilung von Geruchsemissionen aus der Rinder- und Pferdehaltung wurden die Abstandsempfehlungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen. Der in der Bauleitplanung für Rinderhaltung heranzuziehende Abstand von 120m hinsichtlich möglicher erheblicher Geruchsbelästigungen wird eingehalten. Auch die Abstandsempfehlungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ für die Beurteilung von Geruchsemissionen aus der Rinder- und Pferdehaltung von 120m Abstand der Stallungen zur Wohnbebauung liegen im grünen Bereich.

Der vorhandene Abstand der gemischten Tierhaltung des Frankenhofes zur geplanten Wohnbebauung im Baugebiet „Nord VI - Keplerstraße“ von mind. 230m kann als ausreichend erachtet werden, zumal das genehmigte Baugebiet WA „Nord V“ GT Niederwerrn deutlich näher an den Frankenhof gerückt worden ist. Das rechtskräftige Baugebiet WA „Nord IV“ GT Niederwerrn befindet sich ebenfalls in gleicher bis noch geringerer Entfernung zu den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben.

## **11 Agrarstrukturelle Belange**

### **Flächenverlust und Bodenqualität**

Die Anmerkung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dass ertragsfähiger Boden überplant wird, kann seitens der Gemeinde nicht nachvollzogen werden. Die geplante Wohnbebauung findet auf bereits versiegelten, überbauten und voll erschlossenen Flächen des Betriebshofes eines ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes statt. Gerade deswegen wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden besonders beachtet.

### **Grünflächen**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hält die planerisch dargestellten Grünflächen als zu großzügig dimensioniert. Die Grünflächen sind bereits Bestand. Hier handelt es sich um die Randeingrünung eines ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Die Randeingrünung soll erhalten bleiben und auf Anregung der Naturschutzbehörde sogar ausgedünnt und auf Stock gesetzt werden, um eine Vergreisung der Gebüschstrukturen zu verhindern. Der sparsame Umgang mit Boden ist gegeben.

### **Heranrückende Wohnbebauung**

Der Hinweis auf den landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung in ca. 240 m Entfernung zum Plangebiet wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der in der Bauleitplanung für Rinderhaltung heranzuziehende Abstand von 120m hinsichtlich möglicher erheblicher Geruchsbelästigungen wird eingehalten. Auch die Abstandsempfehlungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ für die Beurteilung von Geruchsemissionen aus der Rinder- und Pferdehaltung von 120m Abstand der Stallungen zur Wohnbebauung liegen im grünen Bereich.

Die rechtskräftigen Bebauungsplangebiete WA „Nord IV“ und WA „Nord V“ befinden sich außerdem in gleicher bis noch geringerer Entfernung zu den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben.

### **Außenbereich**

Die Hinweise zum landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich werden zur Kenntnis genommen. Schutzwürdigkeit und Erweiterungsmöglichkeiten wurden abgeprüft und beachtet. Der Gemeinde sind keine Erweiterungsabsichten bekannt. Unter Ziffer 18.3 des Bebauungsplanes sind bereits Hinweise zur Duldung von Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen enthalten.

### **Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

Die Randeingrünung des ehemaligen Betriebsgeländes des Garten- und Landschaftsbaubetriebes ist Bestand und soll erhalten bleiben. Auch im Sinne der Naturschutzbehörde ist es notwendig, immer wieder einen Teil der landschaftlichen Hecke/Gebüsches zurückzunehmen, um eine Vergreisung zu verhindern. Eine regelmäßige Pflege der Anpflanzungen ist gewährleistet, da die Randeingrünung den jeweiligen Privatgrundstücken zugeschlagen wird.

Unter Ziffer 18.3 des Bebauungsplanes sind bereits Hinweise zur entschädigungslosen Duldung von Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen enthalten.

### **Mindestabstand Pflanzenschutzmittel**

Durch die zu erhaltende, bis zu 10 m breite Randeingrünung des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes ist der erforderliche Abstand von 2m in Flächenkulturen bzw. von 5m in Raumkulturen zu Grundstücken mit Wohnbebauung, privat genutzten Gärten sowie Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind, bei der Pflanzenschutzmittelausbringung mehr als gewahrt. Im Übrigen weist der Bau- und Umweltausschuss auf Ziffer 18.3 des Bebauungsplanes hin, wo bereits Hinweise zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen und Immissionen festgelegt sind. Seitens des Vorhabenträgers werden die Bauwerber vorab explizit darauf hingewiesen.

## **Wege**

Die bestehenden Wege bleiben für die Landwirtschaft uneingeschränkt nutzbar. Sie sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **Landwirtschaftliche Tätigkeiten**

Ein Konfliktpotential zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und der angrenzenden ackerlandwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu erkennen, da die ca. 10m breite zu erhaltende Randeingrünung des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes als Puffer zwischen den beiden Nutzungsarten dient. Im Übrigen weist der Bau- und Umweltausschuss auf Ziffer 18.3 des Bebauungsplanes hin, wo bereits Hinweise zur entschädigungslosen Duldung landwirtschaftlicher Emissionen und Immissionen festgelegt sind. Seitens des Vorhabenträgers werden die Bauwerber vorab explizit darauf hingewiesen.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat eigentumsrechtlichen Bestandsschutz (Art. 14 GG), so dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten hinzunehmen sind.

## 12 Brandschutz

Hierzu die Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle vom 09.03.2021 zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes:

*„Gemäß Flächennutzung ist eine notwendige Löschwasserversorgung nach Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Diese beträgt in der Regel zwischen 48 bis 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Um eine für die Feuerwehr adäquate Löschwasserentnahmesituation zu schaffen, sollten die maximalen Hydrantenabstände nach Vorgaben des Arbeitsblatt W 331 – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten nicht unterschritten werden. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassersituation (Grundschutz und Objektschutz) der Gemeinde zugesprochen werden.“*

*Bezugnehmend auf die bauliche Ausführung der Zufahrtssituation für Einsatzfahrzeuge und Zugänglichkeiten wird auf Artikel 5 der Bayerischen Bauordnung hingewiesen. Je nach künftiger Bebauungssituation können nachträgliche Anforderungen (Schaffung von Feuerwehranfahrtszonen, Beteiligung der Straßen- und Baulasträger für Aufstellflächen der Feuerwehr im öffentlichen Bereich etc.) in den Bauauflagen gestellt werden.*

*Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei künftig geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich über mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleiterbare Stellen nachgewiesen werden, so wird darauf hingewiesen, dass bei Brüstungshöhen (Begriffsdefinition gemäß Bayerischer Bauordnung) von mehr als 8m ein genormtes Hubrettungsgerät zum Ansatz gebracht werden muss. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nachzuweisen.*

*Die Ausführungen sind nach der aktuellen Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) durchzuführen.“*

## 13 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

<b>Geplante Flächennutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.927	43,0
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
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.121</b>	<b>100,0</b>

*Tabelle 2: Flächennutzung Planung*

Die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet (WA) 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.

## **14 Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbelange**

Gemäß § 13b BauGB kann die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter Wahrung einer Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> 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 mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III. Abschnitt“ 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.

### **14.1 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. Abschnitt“ 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 Baufeldräumung, 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 m<sup>2</sup> mit einhergehendem Verlust von offenporigen Lagerflächen, aber: Lagerflächen mit naturschutzfachlich geringer Bedeutung
- Lärm- oder Schadstoffemissionen aus Wohnbaugbiet 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 Wohnquartiers 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

## 14.2 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 ausgebaute 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 Habitate 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 Gehölzanzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich
- Festsetzung von Mindestgrößen für die Anpflanzungen
- Festlegung einer Ausführungsfrist für Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

## **14.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Umnutzung des Betriebsgeländes einer Garten- und Landschaftsbaufirma in Wohnnutzung nicht zu erwarten. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen und damit eine Bereitstellung von Ausgleichsflächen entfallen.

## **15 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 Wirkbereich sind keine Vogelarten der zuvor beschriebenen Habitate zu erwarten.

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

## **Zauneidechse**

Durch das Büro FABION GbR aus Würzburg wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des ehemaligen Betriebsgeländes, speziell auch im Hinblick auf das Vorkommen von Zauneidechsen durchgeführt (FABION GbR, 19.07.2021, 30.08.2021, ergänzte Fassung). Diese ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und kann jederzeit beim Vorhabenträger oder der Gemeinde eingesehen werden.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

*„Auf dem Grundstück (Flurstück Nummer 708, Gemarkung Niederwerrn) sollen mehrere neue Wohngebäude errichtet und das Außengelände umgestaltet werden. Bei vier Begehungen im Jahr 2021 wurden mehrere Individuen der europarechtlich geschützten Zauneidechse beobachtet. Alle Nachweise lagen außerhalb der Baufenster für die Gebäude. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist nur außerhalb des Kernareals der Zauneidechse anzulegen.“*

*Durch Vergrümmungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine baubedingte Schädigung oder Tötung erfolgt. Aufwertungsmaßnahmen im zentralen Bereich des Zauneidechsenhabitats gewährleisten, dass im Außengelände der Wohnanlage günstige Lebensbedingungen für die Art entstehen.*

*Bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse sowie eine Tötung oder ein Verletzen von Individuen vermieden werden. Ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG liegt dann nicht vor und dem Vorhaben stehen daher keine artenschutzrechtliche Belange entgegen.“*

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes, das sowieso naturbelassen bleiben soll, werden zur Vermeidung von Konflikten ein dort vorhandener Steinhaufen nach Vorgaben und im Einvernehmen mit der UNB des Landratsamtes Schweinfurt vergrößert und im naturbelassenen Teilbereich zusätzlich neue Steinhaufen angelegt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziff. 12 Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechse

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Eingriffe mit Erdarbeiten sind im Bereich des Kernareales (siehe Abbildung 3 des Gutachtens) zu unterlassen.
- Die geplante Lage des Beckens darf das Kernareal nicht beeinträchtigen
- Wege innerhalb des Kernareals sind nur „oberflächlich mit einer maximalen Eingriffstiefe in den Boden von 10cm auszuführen
- Die vorhandenen Stein- und Totholzablagerungen müssen erhalten bleiben und in die Gestaltung des Außengeländes eingebunden werden.
- Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen im Zuge der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Tiere innerhalb des Baufeldes vorhanden sind.
- Das künftige Baufeld für die Wohnbebauung (Grundstück Nummer 3) und für das Erdbecken ist kurzrasig zu mähen und bis Baubeginn kurzrasig zu halten, um die Attraktivität für Zauneidechsen zu mindern und eine Einwanderung zu verhindern.
- Das Erdbecken ist außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen zwischen Oktober und März anzulegen. Bei Erdarbeiten zu anderen Zeiten ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten, um zu verhindern, dass Tiere in das Baufeld geraten. In diesem Fall ist das Baufeld vor Beginn der Erdarbeiten erneut zu kontrollieren.

Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Zauneidechse

Das Außengelände im Ostteil des Grundstückes mit Flurstück Nummer 708 ist unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Zauneidechse zu gestalten. Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen:

- Ansaat einer Wiese mit blütenreicher Saatgutmischung für frische Standorte, zwei- bis dreischürige Mahd, dabei jeweils 10 % der Fläche als Altgrasinseln belassen
- Förderung von süd- und westexponierten Säumen entlang der Landschaftshecke durch abschnittsweise Mahd im Spätsommer, jährlich etwa 50 % der Säume
- Schaffung von Sandinseln zur Ergänzung des Lebensraummosaikes im Bereich der Haufwerke: (Mulde von 10 bis 20 cm Tiefe ausheben, mit Sand auffüllen, darauf locker Totholz verteilen)
- Stein- und Holzhaufen sowie die Sandinseln ein- bis zweimal im Jahr freischneiden

Weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die abzureißenden Baukörper sowie die zu beseitigenden Bäume im Bereich der Bauflächen sind von einem qualifizierten Büro auf Lebensstätten geschützter Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse vor Maßnahmenbeginn zu kontrollieren.

**Aufgestellt:**

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

**Vorhabenträger:**

Gemeinde Niederwerrn  
Schweinfurter Straße 54  
97464 Niederwerrn

Dittelbrunn, 23.02.2021 (Entwurf 1)  
27.07.2021 (Entwurf 2)  
21.12.2021 (**SATZUNG**)

Niederwerrn, 21.12.2021

---

Peter Gemmer  
Dipl.-Ing. (FH)

---

Bärmann  
1. Bürgermeisterin