

Gemeinde Donnersdorf
Begründung
zum
Bebauungsplan
„Wolfheckenweg 5“
mit 1. Änderung des Bebauungsplans
„Wolfheckenweg 2“
in der Fassung vom 29.07.2019

LANDKREIS:

Schweinfurt

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Donnersdorf
Kirchstraße 1
97499 Donnersdorf

Donnersdorf,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 29.07.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Allgemeines	4
3.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans	4
4.	Bauliche Nutzung	6
5.	Bauweise	6
6.	Kenndaten der Planung	7
7.	Verkehrliche Erschließung	7
8.	Begründung	8
8.1	Gründe der Planung	8
8.2	Erläuterung der Darstellungen und Festsetzungen	9
9.	Entwässerung	10
9.1	Regenwasser	10
9.2	Schmutzwasser	11
10.	Wasserversorgung	12
11.	Energieversorgung	12
12.	Telefon- und Fernmeldeanlagen	12
13.	Müllentsorgung	12
14.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
15.	Verfahrensart	15

Begründung in der Fassung vom 29.07.2019

Gemeinde Donnersdorf

Bebauungsplan „Wolfheckenweg 5“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“

1. Lage im Raum / Lage im Ort

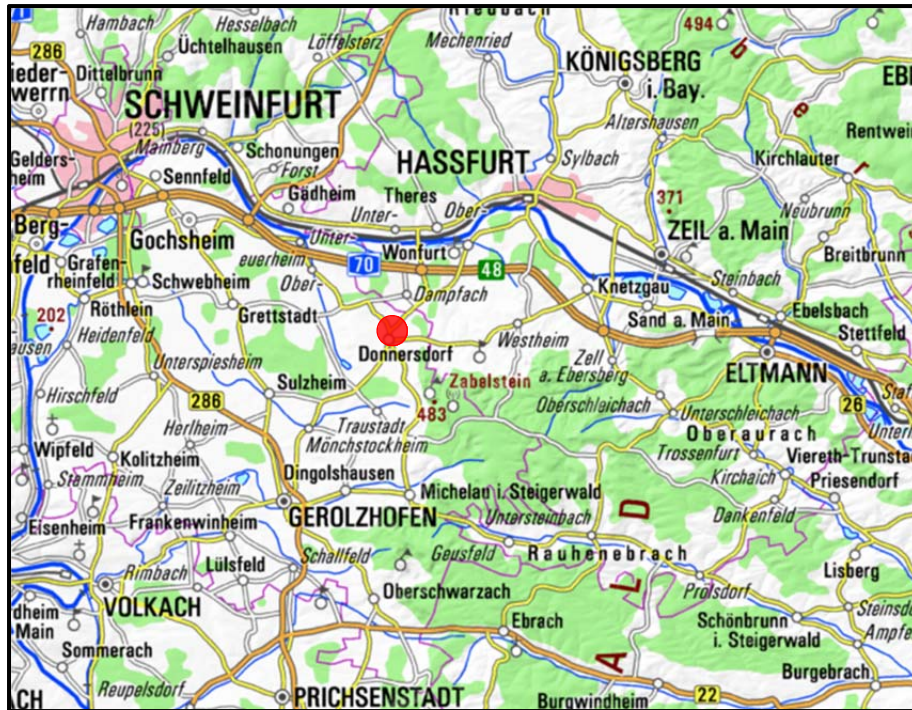


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

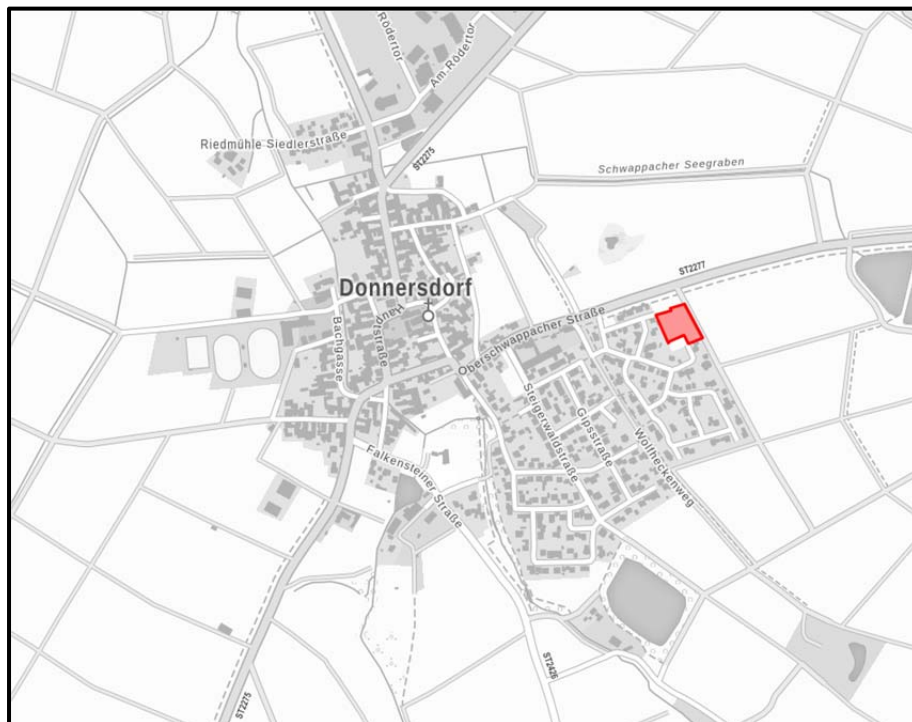


Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

2. Allgemeines

Der Gemeinderat Donnersdorf hat in seiner Sitzung am 29.07.2019 beschlossen, für die Teilfläche des Grundstücks mit Flur Nr. 1066 den Bebauungsplan „Wolfheckenweg 5“ mit 1. Änderung des am 29.05.1974 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ für Teilflächen der Grundstücke mit Flur Nr. 1066 und 1066/12 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2019 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ in der Fassung vom 29.07.2019 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ in der Fassung vom 29.07.2019 wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Donnersdorf liegt im südöstlichen Randbereich des Landkreises Schweinfurt und grenzt an den Landkreis Haßberge an. Das Gemeindegebiet mit einer Größe von ca. 27 km² hat seinen Verwaltungssitz in Donnersdorf bzw. ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, die ihren Hauptsitz in Gerolzhofen hat.

Donnersdorf liegt ca. 10 km südlich des Mittelzentrums Haßfurt und ca. 9 km nördlich des Mittelzentrums Gerolzhofen. Das nächstgelegene Oberzentrum Schweinfurt befindet sich in ca. 16 km nordwestlicher Richtung gelegen.

Nach den Gebietskategorien der Landesplanung befindet sich die Gemeinde Donnersdorf im südlichen Teil der Region Main-Rhön (3).

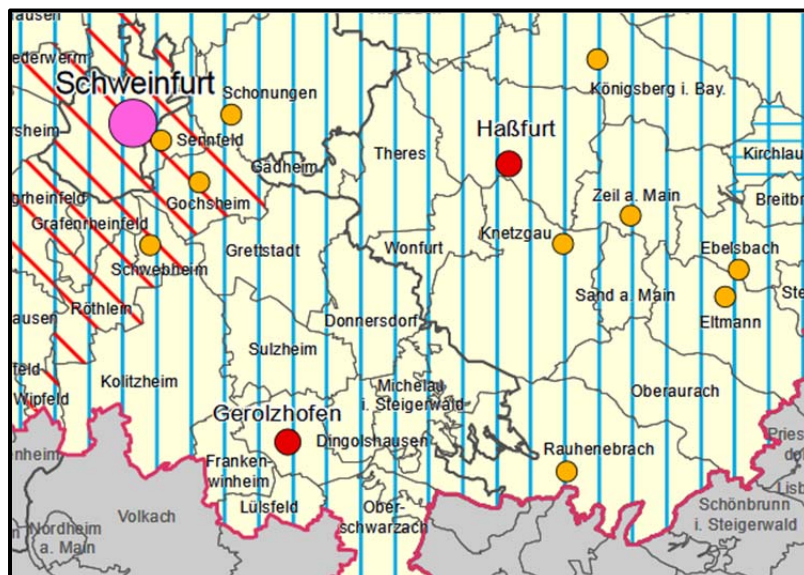


Abb. 3: Auszug auf der Raumstrukturkarte des Regionalplan Main-Rhön (3)

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung und unter Berücksichtigung der für den Planungsbereich erarbeiteten Landschaftsplanung, ist die weitere Entwicklung der Gemeinde Donnersdorf zu sichern.

Um die Funktionen, die der Gemeinde Donnersdorf im Rahmen der angestrebten Raum-, Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur nach Maßgabe des Regionalplanes übertragen worden sind, voll wahrzunehmen, sieht sich die Gemeinde Donnersdorf veranlasst, diesen Bebauungsplan auszuweisen.

Aufgrund der mehrfachen Anfragen der Bevölkerung nach Bauland sieht sich der Gemeinderat dazu veranlasst, den Lückenschluss am östlichen Ortsrand durchzuführen und eine städtebaulich geordnete Bebauung zu ermöglichen.

Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer geregelten Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück mit Flur Nr. 1066 (teilweise) der Gemarkung Donnersdorf.

Durch den direkten Anschluss an die bereits bestehenden Baugebiete „Wolfheckenweg 1“, „Wolfheckenweg 2“ und „Wolfheckenweg 5“ gliedert sich der Umgriff des Bebauungsplans direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Somit erfolgt durch den Anschluss an die umliegenden, baulich geprägten Grundstücke eine Nachverdichtung, ohne weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Die Art der geplanten Nutzung des Umgriffs wird als „WA-Gebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan fügt sich damit in den angrenzenden Bereich und in die benachbarte Nutzung der bestehenden Baugebiete ein.

Die Festsetzungen bezüglich der Bauweise, der äußeren Gestaltung, der Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung wurden im Hinblick auf das Ergebnis eines städtebaulich einheitlichen Bildes getroffen.

Um eine Einbindung in die Landschaft sicherzustellen, ist am östlichen Rand des Bebauungsplanumgriffs eine Randeingrünung geplant. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

4. **Bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5. **Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4 GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: II

Die Bauweise und die Baugrenzen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt:

- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Kenndaten der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ umfasst:

- Flur Nr. 1066 (teilweise) der Gemarkung Donnersdorf

Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ umfasst:

- Flur Nr. 1066 (teilweise) der Gemarkung Donnersdorf
- Flur Nr. 1066/12 (teilweise) der Gemarkung Donnersdorf

Der Umgriff des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ beträgt ca. 0,51 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ sind wie folgt gegliedert:

- | | |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| ▪ Grundstücksflächen: | 3.824 m ² |
| ▪ öffentliche Grünflächen als Randeingrünung: | 377 m ² |
| ▪ öffentliche Straßenverkehrsflächen: | 751 m ² |
| ▪ öffentlicher Wiesenweg: | 119 m ² |

7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Anbindung an die bestehende Verkehrsfläche der Straße „An den Wolfhecken“ straßenbaulich sowohl von nördlicher als auch südlicher Seite erschlossen, sodass ein Ringschluss der Verkehrsflächen durch die Planstraße „B“ gebildet wird.

Die Planstraße „A“ führt in östliche Richtung und endet stumpf am Flurweg mit Flur Nr. 1065. Dies dient einer möglichen späteren Erweiterung des Baugebietes.

Der Querschnitt der Erschließungsstraße wurde durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 29.07.2019 bestimmt. Die Querschnittsbreite beträgt 8,0 m und gliedert sich wie folgt auf:

- 4,50 m Fahrbahn
- 2,00 m Mehrzweckstreifen
- 1,50 m Gehweg

8. Begründung

Wie bereits aus dem Wortsinn des § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung) zu entnehmen ist, handelt es sich nicht um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplanes, sondern vor allen Dingen um die Angabe der Gründe der Planung.

8.1 Gründe der Planung

Der Gemeinderat Donnersdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ beschlossen, um einen Lückenschluss der bestehenden Baugebiete „Wolfheckenweg 1“, „Wolfheckenweg 2“ und Wolfheckenweg 4“ zu ermöglichen.

Gemäß Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Diesem Grundsatz wird die Gemeinde Donnersdorf gerecht, denn die Wohnbauflächen des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ werden in direkter Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten ausgewiesen.

Durch den Lückenschluss der bestehenden Baugebiete und der damit einhergehenden Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft wird die Funktionsfähigkeit der Freiräume geschützt und nachteilige Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild verhindert. Somit wird ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen gewährleistet.

In Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld des Umgriffs wird ein schon vorbelastetes Gelände (Emissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft) genutzt und dafür andere, wertvollere Bereiche geschont.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden ist damit gewährleistet.

Die Gemeinde Donnersdorf ist Mitglied der Region MainSteigerwald. In der Region stimmten sich neun Gemeinden zu einem regionalen Förderprogramm zur Innenentwicklung ab. Hierbei steht vor allem die Förderung von Baumaßnahmen in den Altorten im Vordergrund. Die Auswirkungen des demographischen Wandels führen zu einer immer stärkeren Bedeutung der Innenentwicklung. Die Gemeinden unterstützen deshalb die Bauwerber vor allem im Bereich der Bau- und Sanierungsberatung sowie diversen Veranstaltungsreihen bezüglich Bauen-Sanieren-Modernisieren.

Zur Innenentwicklung sind bereits 2 Maßnahmen von Seiten der Gemeinde Donnersdorf umgesetzt und gefördert worden.

Zudem ist im Landkreis Schweinfurt eine Gebäude- und Immobilienbörse eingerichtet, in der Leerstände und Baulücken innerhalb der einzelnen Gemeinden aufgelistet sind. Das kommunale Flächenmanagement verdeutlicht den verantwortungsbewussten und geordneten Umgang mit vorhandenen Entwicklungspotenzialen und dem daraus resultierenden geringeren Flächenverbrauch.

Im Gemeindeteil Donnersdorf befinden sich keine gemeindlichen Baulücken. Die Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden, stehen derzeit der Gemeinde aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht zur Verfügung. Die kaum vorhandenen Leerstände, die als Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, werden bereits zum Verkauf angeboten. Für ein leerstehendes Anwesen besteht derzeit erhöhtes Kaufinteresse, sodass eine Veräußerung in Kürze zu erwarten ist.

Eine Neuausweisung des Baugebietes „Wolfheckenweg 5“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ ist somit erforderlich, da die genannten Entwicklungspotenziale wie die geringe Anzahl an Leerständen bzw. vorhandene private Baulücken der Gemeinde Donnersdorf momentan nicht zur Verfügung stehen und deren Verfügbarkeit zeitlich nicht kalkulierbar ist. Aufgrund dieser gegenläufigen Eigentümerinteressen kann die gemeindlich geplante bauliche Nutzung dieser Entwicklungspotenziale faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Wolfheckenweg 5“ kann zur Nachverdichtung eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer punktuellen Ortsabrundung geschaffen werden. Die im Osten des geplanten Baugebietes „Wolfheckenweg 5“ integrierte Randeingrünung sorgt für eine Einbindung des Ortsrandes in das vorhandene Landschafts- und Ortsbild, wodurch eine optische Beeinträchtigung der näheren Umgebung auf das mindeste reduziert wird.

8.2 Erläuterung der Darstellungen und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ sind aufgrund der Eingliederung an die bestehenden angrenzenden Baugebiete „Wolfheckenweg 1“, „Wolfheckenweg 2“ und „Wolfheckenweg 5“ getroffen worden, um eine einheitliche städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dienen einer geregelten Bebauung im Sinne eines einheitlichen Bildes mit der schon bestehenden Bebauung. Um den Architekten bzw. den Fachplanern die architektonische Freiheit zu belassen, die Gebäude sensibel auf das natürliche Gelände angepasst höhenmäßig einzustellen, ist nach Beschluss des Gemeinderates eine Höhenfestsetzung durch die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Vollgeschosshöhe von 3,0 m vorgesehen. Durch diese Regelung kann durch Ausnutzung der Möglichkeiten bezüglich Lage der Decke über Kellergeschoss bzw. Bodenplatte Erdgeschoss und Höhe des Kniestocks, ohne dass ein Vollgeschoss entsteht, eine auf das natürliche Gelände angepasste Gebäudeeinstellung ermöglicht werden.

Um eine bodenschonende und flächensparende Bebauung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, ist unter Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen der Grünordnung die Festsetzung aufgenommen, dass der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist. Bei der Wahl der Befestigung der Flächen ist sich auf eine versickerungsfähige Ausführung auszurichten.

9. Entwässerung

Das geplante allgemeine Wohngebiet mit einer Umgriffsfläche von ca. 0,51 ha wird im Trennsystem entwässert.

9.1 Regenwasser

Das gesammelte Niederschlagswasser wird über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in die geplante Regenrückhaltung geführt. Eine Anbindung des geplanten Regenwasserkanals an den bestehenden Regenwasserkanal ist aufgrund der hydraulischen Auslastung des Bestandes nicht möglich. Der neu geplante Regenwasserkanal wird innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche angelegt und in östliche Richtung auf den Flurweg mit Flur Nr. 1065 geführt. Im Weiteren ist die Führung des Regenwasserkanals in nördliche Richtung geplant, wo die Staatsstraße St 2277 gequert wird. Nach der Querung der Staatsstraße St 2277 ist die Ableitung in westliche Richtung innerhalb des Flurweges mit Flur Nr. 1051 mit einer Regenrückhaltung zur Drosselung des Abflusses vorgesehen. Von dort fließt das Niederschlagswasser mit gedrosseltem Abfluss dem Vorfluter innerhalb der Flur Nr. 1034 der Gemarkung Donnersdorf zu.

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes ist auf 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal um 50 % überschritten werden. Da sich das Plangebiet im ländlichen Raum befindet und die Größen der einzelnen Bauparzellen ausreichend Möglichkeit zur Anlage von Nebenanlagen bieten, ist mit einer maximalen Überschreitung der Grundfläche zu rechnen, die auch bei der Dimensionierung der Niederschlagswasserentsorgung in Ansatz gebracht wird.

Somit ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter an das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu stellen.

Eine schadlose Niederschlagswassereinleitung in oberirdische Gewässer gemäß den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) ist nicht genehmigungsfrei, da die maximale gesamte befestigte Fläche des Planumgriffs mit ca. 4.300 m² die zulässige befestigte Fläche von 1.000 m² gemäß TREN OG, Punkt 4.3 überschreitet.

Aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, die negative Auswirkungen auf die hydraulische Auslastung des Kanalnetzes und die Belastung der Vorfluter haben, erfolgt vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten Dach- und Hofflächen sowie der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen in den Vorfluter eine Regenrückhaltung. Dies dient zur Drosselung des Abflusses, um den Vorfluter und vorhandene Verrohrungen hydraulisch zu entlasten und eine ökologisch angemessene Bebauung umsetzen zu können.

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Niederschlagswasserrückhaltung als zentrale Rückhaltung auf öffentlichen Flächen zu schaffen. Die Bemessung der Regenrückhaltebecken erfolgt mit Beachtung der Sicherheitsaspekte für den Vorfluter mit einem 2-jährlichen Regenereignis.

Bei der Bemessung des Rückhaltevolumens sind die Flächen des Umgriffs des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ sowie die noch nicht erschlossenen Teilflächen des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 4“ berücksichtigt. Der Umgriff der Bemessung umfasst die Flur Nr. 1066 und 1066/30 der Gemarkung Donnersdorf.

Innerhalb des Umgriffs der Bemessung zur Niederschlagswasserableitung sind folgende Flächen mit jeweiligem Befestigungsgrad angesetzt:

- Baufläche Dachflächen mit $\Psi_m = 0,9$
- Baufläche Hofflächen mit $\Psi_m = 0,75$
- Baufläche Grünflächen mit $\Psi_m = 0,1$
- öffentliche Verkehrsflächen mit $\Psi_m = 0,9$
- öffentliche Grünflächen mit $\Psi_m = 0,1$

Das erforderliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der Größe der befestigten Flächen ist mithilfe des Merkblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wie folgt bemessen:

- Regenereignis: 2-jährlich ($n = 0,5$)
- Umgriff: ca. 8.000 m²
- durchschnittlich befestigter Anteil: $\Psi_m = 0,54$
- A_u Umgriff: 0,80 ha x 0,54 = 0,432 ha
- Drosselabflusspende $q_{Dr,R,U}$: 13,95 l/(s*ha)
- Drosselabfluss Q_{Dr} : 13,95 l/(s*ha) x 0,432 ha = 6,0 l/s

⇒ $V_{RRB} = 90 \text{ m}^3$

Die technische Ausführung der Regenrückhaltung wird im Rahmen der Fachplanung in Abstimmung mit der Gemeinde Donnersdorf in die Planung aufgenommen.

9.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Planumgriffs wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Straßenverkehrsfläche „An den Wolfhecken“ Flur Nr. 1067/5 angebunden. Hierfür erfolgt die Neuplanung eines Schmutzwasserkanals, der sowohl innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche als auch in der bestehenden Verkehrsfläche Flur Nr. 1067/5 verläuft. Für die Anschlüsse der Entwässerung innerhalb der Grundstücke sind die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Es sind die Hinweise unter Punkt 9.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

10. Wasserversorgung

Die Gemeinde Donnersdorf wird durch den Zweckverband Fernwasserversorgung Franken (FWF) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt durch Anbindung an das bestehende Ortsnetz.

Der Löschwasserbedarf ist von der späteren baulichen Nutzung abhängig und dementsprechend bereit zu stellen. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

11. Energieversorgung

Die Gemeinde Donnersdorf wird von der Unterfränkischen Überlandzentrale eG mit elektrischer Energie versorgt. Ob im Zuge der Neuanlage des Planungsgebietes zusätzliche Anlagen für die Stromversorgung notwendig sind, ist derzeit noch nicht bekannt. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

12. Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Deutsche Telekom GmbH stellt im Gemeindeteil Donnersdorf die Telefon- und Fernmeldeanlagen zur Verfügung. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

13. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch den Landkreis Schweinfurt sichergestellt.

14. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die jedoch nicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter vor.

▪ Schutzgut Mensch

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

▪ Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Umgriff des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ umfasst intensiv genutzte Ackerflächen, sodass keine Beeinträchtigung von sensiblen Lebens- und Bruträumen von möglichen Artenvorkommen beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich weder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete noch Landschaftsschutzgebiete.

Im Bebauungsplan „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB als Randeingrünung in einer Breite von 5,00 m im östlichen Bereich des Planumgriffs mit aufgenommen. Somit werden auf den bestehenden intensiv ackerbaulich genutzten Flächen Lebens- und Bruträume geschaffen.

Im Bebauungsplan „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ ist der Hinweis mit aufgenommen, dass das Abschieben von Baufeldern innerhalb der Vogelbrutzeit unzulässig ist. Um Bodenbruten (Feldlerche) zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni von höherem Aufwuchs freizuhalten.

▪ Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundzüge des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale wird vorrangig umgesetzt, wie unter Punkt 8.1 der Begründung ausführlich zu entnehmen ist.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrags (Altlasten) ist nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist unter Punkt 9.2 der Hinweise des Bebauungsplans die Vorgehensweise zum Umgang mit Altlasten mit aufgenommen.

- Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass keine nachteiligen Veränderungen für die nachfolgenden Generationen entstehen. Schutzgut Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer sind hier zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ nicht vorhanden. Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind innerhalb des Umgriffs nicht bekannt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine Festsetzung mit aufgenommen, die festlegt, dass bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist, sodass die Oberflächenversickerung erhöht. Dies führt zu einer geringeren Umweltauswirkung.

- Schutzgut Luft und Klima

Bei der Ausweisung des Baugebietes „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Um in östliche Richtung eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, sind öffentliche Grünflächen als Randeingrünung mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Dies auch in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“.

Durch die Ausweisung des Baugebietes „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteiligen Prägungen des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Durch die Ausweisung des Baugebietes „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ ergeben sich somit keine raumbedeutsamen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG, sodass die Ausweisung des Baugebietes „Wolfheckenweg 5“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 2“ keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausübt.

15. Verfahrensart

Es liegt ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB vor, da

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² liegt.
Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von 0,4 und einer gesamten Bauparzellenfläche (WA-Gebiet) von 3.824 m² ergibt sich folgende Grundfläche für die Summe der einzelnen Bauparzellen, die unter 10.000 m² liegt:
$$3.824 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.530 \text{ m}^2$$
- das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird und damit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, wie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 13b BauGB kann entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist eine Festsetzung mit aufgenommen, die festlegt, dass bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken ist.

Der Umgriff des Bebauungsplans „Wolfheckenweg 5“ ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Donnersdorf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist somit nicht erforderlich.