



Gemeinde Waldbrunn
Hauptstraße 2
97295 Waldbrunn

3. Änderung Flächennutzungsplan

Teil D: Begründung

Status: Genehmigung
Index 2-0-0, Version 09.10.2020

Flächennutzungsplan LA01
Index 2-0-0 vom 09.10.2020

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Telefon 0931 30458 0

info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Ziele und Zwecke der Planung	4
B. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen	5
C. Stand der Bauleitplanung	5
D. Regionalplan	6
E. Landschaftsplan	7
F. Planung	7
G. Planungsalternativen	8
H. Erschließung und Infrastruktur	8
H.1 Verkehrliche Erschließung	8
H.2 Kanalisation.....	8
H.3 Wasserversorgung	8
H.4 Energieversorgung	9
H.5 Müllentsorgung.....	9
H.6 Telekommunikation	9
H.7 Feuerwehr	9
H.8 Bodenordnung.....	10
H.9 Realisierung	10
I. Natur- und Landschaftsschutz	10
J. Immissionsschutz	10
K. Bodendenkmalpflege	11
L. Bodenschutz, Klimaschutz und Klimawandel	11
M. Bergbauliche Einwirkungen	12
N. Umweltbericht	12
O. Durchführung des Verfahrens	12
O.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	12
O.2 Aufstellungsbeschluss	12
O.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	12
O.4 Auslegung	13
O.5 Feststellungsbeschluss.....	13
O.6 Genehmigungsvermerke.....	13
O.7 Bekanntmachung der Genehmigung	13

Begründung

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Umweltbericht vom 09.10.2020

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
000	22.11.2019	mp	Vorentwurf
100	27.04.2020	mp	Abwägung der Stellungnahmen
200	09.10.2020	mp	Abwägung der Stellungnahmen, Feststellungsbeschluss

Verfahrensablauf

12.07.2019	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
22.11.2019	Erstellen Vorentwurf und Umweltbericht
05.12.2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
16.12.2019 bis 24.01.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
27.04.2020	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
27.04.2020	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
10.07.2020 bis 11.08.2020	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
09.10.2020	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
09.10.2020	Feststellungsbeschluss des Gemeinderates
___.__.2020	Genehmigung der 3. Änderung durch das Landratsamt
___.__.2020	Bekanntmachung der Genehmigung

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

Für die Gemeinde Waldbrunn besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 14.02.2014 welcher am 04.07.2014 wirksam wurde.

Die derzeit letzte genehmigte Änderung ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit ebenfalls im Aufstellungsverfahren.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Aktualisierung bezüglich der jüngsten Planungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes, da der Bedarf von Gewerbegrundstücken in Waldbrunn hoch ist.

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt daher mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Gemeindegebiet von Waldbrunn im Parallelverfahren.

Anlass für das Verfahren ist die hohe Nachfrage von Gewerbetreibenden nach geeigneten gemeindlichen Baugrundstücken. Auf Grund des hohen Bedarfs an Gewerbegrundstücken werden im Erschließungsgebiet GE „Am Forst II“ 16 Grundstücke erschlossen. Ein Ziel dabei ist auch den bestehenden Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen und somit die vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern.

Im vorhandenen Gewerbegebiet der Gemeinde Waldbrunn befinden sich, bis auf ein reserviertes Flurstück, keine freien Grundstücke mehr.

Da sich die Gemeinde Waldbrunn zum Ziel gesetzt hat Gewerbeflächen bedarfsorientiert nach ihren Möglichkeiten auszuweisen, sieht sich die Gemeinde in der Pflicht eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Die Ausweisung dieser Gewerbeflächen ist ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Waldbrunn und ist wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten. Details zur aktuellen Nachfrage sind der Begründung des Bebauungsplanes des geplanten Gewerbegebiets „Am Forst II“ zu entnehmen.

Mit der Neuausweisung von Gewerbeflächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO 1990 soll durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan GE „Am Forst II“ Baurecht geschaffen werden.

Die Gemeinde Waldbrunn möchte entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Gewerbeflächen bereitstellen.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage hierfür geschaffen.

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde an die rö ingenieure gmbh, Würzburg, vergeben.

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus der gesamten Gemarkung, in der die Änderungen erforderlich sind. Die hier behandelten Änderungen sind farblich bezüglich der Flurkarte dargestellt. Änderungen in Flächen, insbesondere bezüglich Art der Nutzung, sind mit einem Geltungsbereich dargestellt.

Begründung

B. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen

Das geplante Erschließungsgebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Waldbrunn als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Daher ist ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Das Baugesetzbuch schreibt hierfür in § 3 Abs. 4 die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen.

Zudem unterliegt die Planung der Verpflichtung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen, da aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes ein Eingriff in Natur- und Landschaft zu erwarten ist.

Die Gemeinde Waldbrunn liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Durch ihre Lage als Randgemeinde von Würzburg innerhalb der Region und nahe des Schnittpunktes von den zwei Entwicklungsachsen (BAB A3 und A81) wird die zentrale Funktion noch unterstrichen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes bietet eine Steigerung an Vielfalt für das Gewerbe und den Handel im Kleinzentrum und ermöglicht die Schaffung von Arbeitsplätzen. Außerdem stärkt es die Attraktivität als Wohnstandort.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Waldbrunn am 12.07.2019 beschlossen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

An den Zielsetzungen der Planung des Flächennutzungsplanes hat sich auch durch die 3. Änderung prinzipiell nichts geändert. Außerhalb der dargestellten Geltungsbereiche behält der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldbrunn uneingeschränkt seine Wirksamkeit.

C. Stand der Bauleitplanung

Folgende weitere Änderungen wurden bislang durchgeführt:

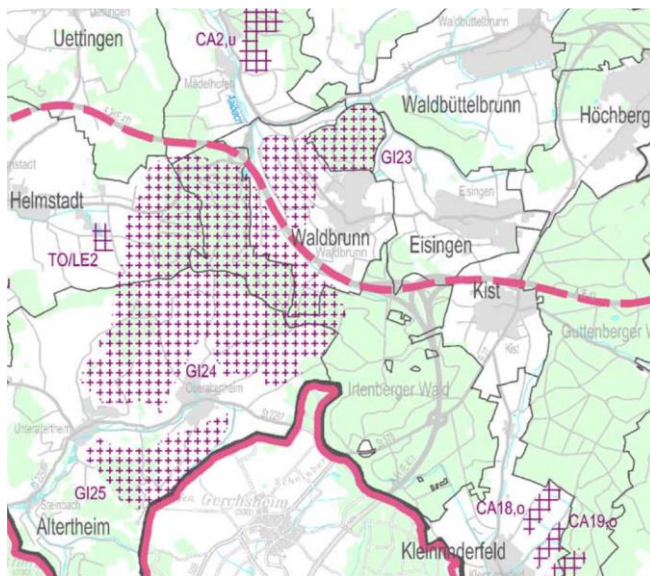
Neuaufstellung 14.02.2014
26.06.2014 genehmigt und am
04.07.2014 wirksam.

2. Änderung vom
August 1990 wurde am
04.12.1992 genehmigt und am
11.12.1992 wirksam.

1. Änderung vom
Februar 1989 – November 1991 wurde am
21.10.1992 genehmigt und am
06.11.1992 wirksam.

Begründung

Im Gemeindegebiet Waldbrunn sind Vorbehaltsflächen für Gips und Anhydrit ausgewiesen, die jedoch ausschließlich nördlich und westlich außerhalb der bebauten Gebiete liegen.



Dritte Verordnung zur Änderung des Regionalplans
Anhang zur Anlage zu § 1 der Dritten Verordnung
zur Änderung des Regionalplans vom 28. November 2007
Datum des In-Kraft-Tretens: 15. April 2008

Abschnitt B IV 2.1 "Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen"

Tekturkarte 1 zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung"

Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

	Vorranggebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel* und Nr.)
	Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (mit Bodenschatzkürzel* und Nr.)
	*) BA Schwefelspat CA,o Kalkstein (Oberer Muschelkalk) CA,u Kalkstein (Unterer Muschelkalk) GI Gips/Anhydrit SD,KS Sand und Kies SS Buntsandstein TO,LE Ton und Lehm

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte Bodenschätze

E. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde zusammen mit der 7. Änderung (Neuaufstellung) vom 14.02.2014 des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Für die Gemeinde Waldbrunn wurde parallel zur Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung) der Landschaftsplan durch das Landschaftsplanungsbüro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, aufgestellt.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Landschaftsplanes wurden sowohl in zeichnerischer Form als auch durch Texterklärungen in den Flächennutzungsplan eingefügt.

Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auch im Hinblick auf die geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

F. Planung

Die Flächen, die in der vorliegenden Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung. Er ist deckungsgleich mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes GE „Am Forst II“.

Begründung

G. Planungsalternativen

Eine Prüfung von alternativen Standorten für Gewerbeflächen fand im Vorfeld der Planung statt. Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Der Vorhabenträger hat das Plangebiet u.a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- gute Möglichkeit der Erschließung
- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung

H. Erschließung und Infrastruktur

H.1 Verkehrliche Erschließung

Im Erschließungsgebiet werden Straßen neu hergestellt. Die geplanten Gewerbeflächen sind damit sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Sämtliche Wege werden öffentliche Flächen, so dass der Unterhalt der Feldwege von der Gemeinde durchgeführt wird.

H.2 Kanalisation

Die Entwässerung des Erschließungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Abwässer (Schmutzwasser) werden in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet, sodass eine den Regeln der Technik entsprechende Behandlung des Abwassers über die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Ahlbachgruppe gewährleistet ist. Die erforderlichen Berechnungen und Nachweise an die bestehende Abwasseranlage des Zweckverbandes werden im Zuge der Erschließungsplanung erstellt und nachgewiesen.

Das Regenwasser wird außerhalb des Erschließungsgebietes über ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken bewirtschaftet und über einen Entwässerungsgraben in den Vorfluter „Waldbüttelbrunner Augraben“ eingeleitet. Die Gestaltung und Ausstattung der geplanten Rückhalteinlage für das Oberflächenwasser sowie erforderliche Berechnungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der tiefbaulichen Erschließung (gesonderte Maßnahme).

H.3 Wasserversorgung

Das Erschließungsgebiet wird mittels Netzerweiterung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h für 2 h.

Begründung

H.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz des Energieversorgungsträgers, das im Zuge der Erschließungsarbeiten entsprechend erweitert werden soll.

Die Gemeinde Waldbrunn wird mit elektrischer Energie vom Versorger Mainfrankennetze GmbH (MFN) versorgt. Die Netzerweiterung sowie die ggf. erforderliche Verlegung bestehender Leitungen wird mit der MFN abgestimmt.

Die vorhandene 220kV-Freileitung der Tennet im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Gasversorgung wird die Netzerweiterung ebenfalls mit der MFN abgestimmt.

H.5 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg sichergestellt.

H.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch eine Netzerweiterung der Deutschen Telekom sichergestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen so auf die bestehenden Anlagen und Leitungstrassen der Telekom abzustimmen, dass eine Beeinträchtigung der bestehenden Anlagen oder Einrichtungen ausgeschlossen werden kann und die Aufwendungen für die Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen möglichst geringgehalten werden.

Die südlich des Geltungsbereichs des geplanten Gewerbegebiets verlaufenden Richtfunkstrecken 418536036 und 418553215_418553609_418553822 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG mit jeweils beidseitigen Schutzzonen von 30,0 m sind in die Plandarstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen worden.

Die Schutzzonen sind dauerhaft freizuhalten. Im Bereich der Schutzzonen besteht eine Bauhöhenbeschränkung von max. 25 m über OK Gelände. Dies betrifft auch mobile Anlagen und temporär genutzte Anlagen (z. B. Baukrane)

H.7 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind ebenfalls entsprechend auszubauen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.

Begründung

H.8 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse werden durch die vorliegende 3. Änderung nicht verändert.

Die Gemeinde Waldbrunn ist Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

H.9 Realisierung

Die vorgesehene Bebauung im Gewerbegebiet erfolgt im geplanten Umfang ohne Bauabschnitte. Nach Abschluss des notwendigen Bebauungsplanverfahrens und dem Vorliegen der Erschließungsplanung soll mit der Verwirklichung begonnen werden.

I. Natur- und Landschaftsschutz

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine kartierten Schutzgebiete berührt. Die Flächen im Plangebiet werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist daher davon auszugehen, dass unter Beachtung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Konflikt vermeidenden Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen.

Mit der Aufstellung des weiterführenden Bebauungsplans wird eine Grünordnungsplanung erstellt.

Ein Nachweis des Ausgleichsflächenbedarfs nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls erstellt, sofern nach BauGB und Naturschutzgesetz erforderlich.

Gemäß artenschutzrechtlichem Beitrag, der zum parallel aufgestellten Bebauungsplan erbracht ist, werden unter Beachtung von Konflikt vermeidenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

J. Immissionsschutz

Das geplante Gewerbegebiet grenzt direkt an ein Gewerbegebiet und im weiteren Verlauf in östlicher Richtung an Mischgebiet an. Noch weiter östlich folgen Wohngebiete.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan GE „Am Forst II“ zulässige Geräuschkontingente LEK im Bebauungsplan festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen WA-Gebiete.

Die Lärm-Kontingentierung der gesamten Fläche des Geltungsbereichs ist zulässig, da in der Gemeinde Waldbrunn im Gewerbegebiet die Flächen der Fa. Hensel ohne Lärm-Kontingentierung ausgewiesen sind (Flur-Nr. 2485/1).

Die im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Emissionskontingente sind dem Bebauungsplan und der zugehörigen Begründung zu entnehmen. Das entsprechende Gutachten ist dem Bebauungsplan GE „Am Forst II“ als Anhang beigelegt.

Begründung

K. Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Waldbrunn ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) nachgewiesen:

- D-6-6224-0045 Wüstung „Haselbrunn“ des Mittelalters und der frühen Neuzeit, nachqualifiziert
- D-6-6224-0046 Wüstung „Albstadt“ des späten Mittelalters, nachqualifiziert
- D-6-6224-0048 Siedlung der Linearbandkeramik, nachqualifiziert
- D-6-6224-0064 Befunde, u.a. Grundmauern des Schlösschens „Fürstbischöfliches Jagdhaus Mädelhofen“ des frühen 18.Jh, nachqualifiziert
- D-6-6224-0093 Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort von Waldbrunn, nachqualifiziert
- D-6-6224-0094 Untertägige Teile der ehem. Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit von Waldbrunn, nachqualifiziert

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können.

Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Denkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4-5 BauGB wird hingewiesen.

Nach Grundsatz 8.4.1 des Landesentwicklungsplanes (LEP) sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Weiter soll nach dem Grundsatz B II 6.5 des Regionalplanes Region Würzburg (2) bei der Siedlungsentwicklung auf Bodendenkmäler Rücksicht genommen werden.

L. Bodenschutz, Klimaschutz und Klimawandel

Gemäß § 1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es ist mit der Grünordnungsplanung sowie dem geplanten ökologischen Ausgleich innerhalb und außerhalb des Gebietes ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Begründung

Gemäß § 1a, Abs. 5 BauGB soll sowohl den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Mit den vorgenannten Regelungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, dass die Realisierung erhebliche Auswirkungen auf das Klima haben wird.

M. Bergbauliche Einwirkungen

Das Planungsgebiet befindet sich nahe, jedoch außerhalb, der Vorbehaltsflächen für Gips und Anhydrit (vgl. Seite 6, Abb. 2). Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Plangebietsfläche ist daher nicht zu rechnen.

N. Umweltbericht

Wegen des parallelen Bauleitplanverfahrens wird eine gemeinsame Umweltprüfung mit dem Bebauungsplan „Am Forst II“ gemäß § 2a BauGB durchgeführt, da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und Geltungsbereich des Bebauungsplans nahezu deckungsgleich sind. Auf den gemeinsamen Umweltbericht wird verwiesen.

Im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB, sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Anlage 1).

O. Durchführung des Verfahrens

O.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Der Umfang der für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurde mit der Gemeinde Waldbrunn abgestimmt, um den Rahmen der zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hinsichtlich der tatsächlichen Beteiligung einzuschränken.

O.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldbrunn hat in der Sitzung am 12.07.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

O.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Aus diesem Grunde wurde die Planung (Vorentwurf) in der Fassung vom 22.11.2019 in der Zeit vom 16.12.2019 bis zum 24.01.2019 in den Diensträumen der Gemeinde Waldbrunn öffentlich ausgelegt.

Begründung

In diesem Rahmen hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen. Die Offenlage wurde ortsüblich durch Aushang bekannt gegeben. Zeitgleich wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 durchgeführt. Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

O.4 Auslegung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom 27.04.2020 (Entwurf), wurden in der Zeit vom 10.07.2020 bis .2020 in den Diensträumen im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In der Zeit vom 10.07.2020 bis 11.08.2020 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

O.5 Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 09.10.2020 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB festgestellt.

O.6 Genehmigungsvermerke

(werden ergänzt, sobald die Genehmigung erfolgt ist)

O.7 Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigungsplanung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am _____ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Waldbrunn, _____

Würzburg, _____

.....
Markus Haberstumpf
1. Bürgermeister

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Gemeinde Waldbrunn

rö ingenieure gmbh

Anlage 1

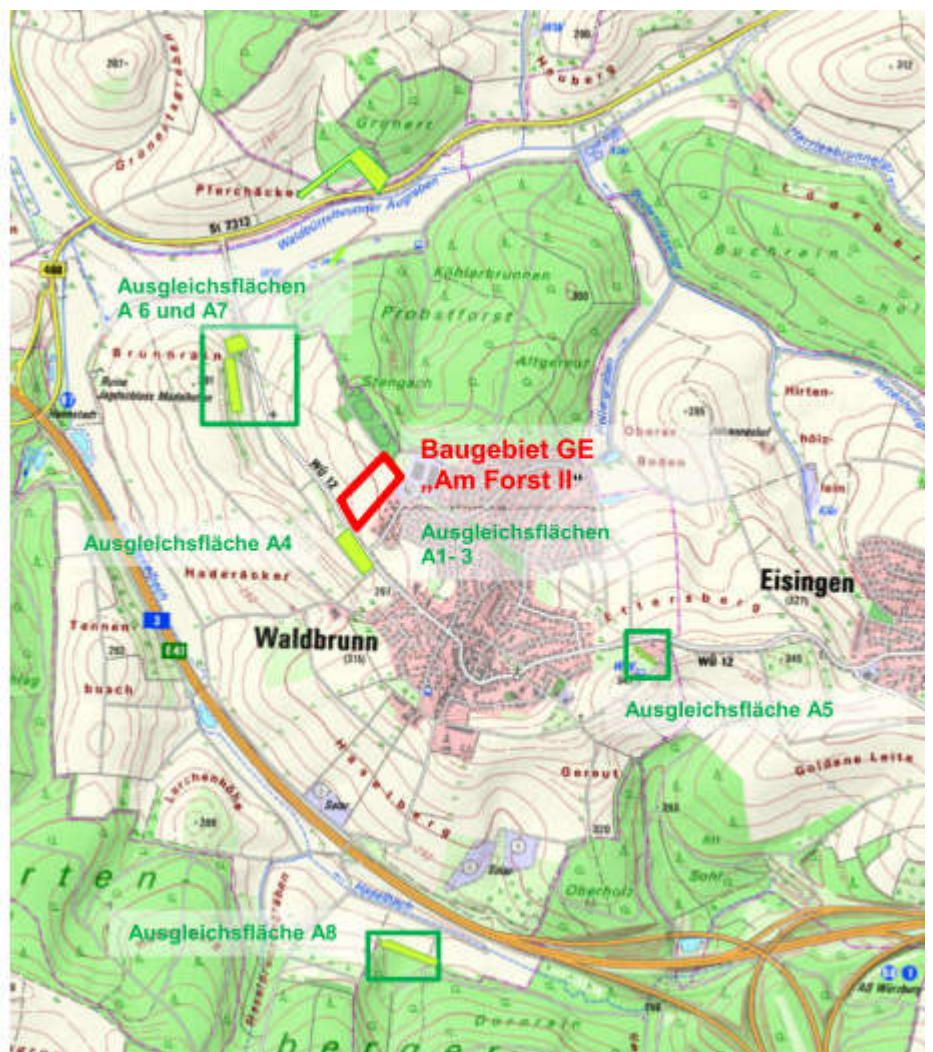
Umweltbericht vom 09.10.2020

Gemeinde Waldbrunn: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Forst II“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Umweltbericht

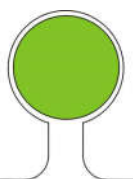
Bestandteil der Begründung

zur Fassung des Bebauungsplans / 3. Änderung des
Flächennutzungsplans
vom 09.10.2020



Dietz und Partner

Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR



Engenthal 42
97725 Elfershausen
Tel. (09704) 602 18-0
Fax (09704) 602 18-9
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA

Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg

Tel. 0931 / 287244
info@mb-landschaftsplanung.de

Bearbeitung:
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

INHALTSÜBERSICHT

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Gesetzlicher Rahmen	3
1.2 Standort und Untersuchungsraum	3
1.3 Grundlagen	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS	4
3. UMWELTZIELE FÜR DAS PLANUNGSGEBIET	5
4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	5
4.1 Allgemeine Auswirkungen	5
4.2 Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	6
4.2.1 Schutzgut Mensch (Bevölkerung und Gesundheit)	6
4.2.2 Schutzgut Fläche und Boden (mit Gestein, Relief)	8
4.2.3 Schutzgut Wasser	9
4.2.4 Schutzgut „Klima / Luft“	10
4.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt	10
4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	10
4.2.7 Wechselbeziehungen	11
4.2.8 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen	11
5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	12
6.1 Vermeidung und Verringerung	12
6.2 Ausgleich	12
6.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	13
7. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	13
8. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	13
9. MONITORING	14
10. ZUSAMMENFASSUNG	14

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Gesetzlicher Rahmen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der § 2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

Die notwendigen Bestandteile des Umweltberichts sind im Anhang I zum BauGB aufgeführt.

Der Umweltbericht wird aufgrund der nahezu identischen Geltungs- bzw. Änderungsbereiche des Bebauungsplans bzw. der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für beide Verfahren gemeinsam erstellt.

1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist schutzgutspezifisch zu definieren.

In der Regel entspricht der Untersuchungsraum dem Plangebiet (Geltungsbereich), kann aber bei Bedarf auch darüber hinausgehen und das Umfeld miteinbeziehen.

Der Untersuchungsraum beschränkt sich hier

- auf den Geltungsbereich für den Bebauungsplan bzw. den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans incl. der Ausgleichsflächen (mit Regenrückhaltebecken),
- den Wirkungsbereich von Schallimmissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten (Verkehr und Gewerbe) bzw. von maßgeblichen Immissionen auf das Plangebiet (220-KV-Freileitung, Gewerbe, Kreisstraße),
- den betroffenen Einzugsbereich des Niederschlagswassers,
- der Einleitungsbereich des „Vorfluters“ mit Regenrückhaltebecken,
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen).

1.3 Grundlagen

Zu beachten sind die die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie v.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO),
- Vorgaben zum Immissionsschutz (insbesondere EG-Umgebungslärm-Richtlinie, BImSchG, 16. BImSchV), 26. BImSchV, TA Lärm, DIN 18005 mit Beiblatt, DIN 45691 (Geräuschkontingentierung), DIN 4101 (Schalldämmung), RLS (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen 1990),
- Abfallrecht (KrWG),
- Wasserrecht (WHG, BayWG),
- Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV),
- Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG).

Jeweils in den zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans gültigen Fassungen.

Des Weiteren sind bei der vorliegenden Planung weitere maßgebliche Grundlagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
- Regionalplan der Region 2 Würzburg,

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldbrunn,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Würzburg,
- Biotope lt. Biotopkartierung Bayern
- Arteninformationen (besonders geschützte Arten -
<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)
- Umweltatlas Bayern und Bayernatlas
Informationen hierzu im internet abrufbar unter
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas>
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

An wesentlichen Fachgutachten sind in die Umweltprüfung einbezogen:

Ing.-Büro Arz (2020):

Planungen zum Regenrückhaltenbecken (Flur Nr. 2381, Gmkg. Waldbrunn).

IMP-GmbH (1/2019):

Gemeinde Kleinrinderfeld - Bebauungsplan „Am Paradies“

Gutachten zu Koronargeräuschen und zur elektrischen Feldstärke und magnetischen Flußdichte.

Kaminsky Naturschutzplanung (2019):

Feldhamsterkartierung 2019 – Gesamtbericht November 2019.

Wölfel-Gruppe (4/2020):

Gemeinde Waldbrunn, Bebauungsplan „Am Forst II“; Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm, Geräuschkontingentierung; Bericht-Nr. Y0170.007.01.001

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Gemeinde Waldbrunn hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet (GE) „Am Forst II“ für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Die Bebauungsplanung wird durch das Röschert Ingenieure (Würzburg) erstellt, die Grünordnungsplanung durch Dietz und Partner (Landschaftsarchitekten BDLA, Engenthal 42, Elfershausen).

Der Bebauungsplan wird aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (Gewerbegebiet, Ausgleichsflächen) umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 2476 - 2479, 2476/2, 2476/13, 2476/14, 2476/15 (Gmkg. Waldbrunn) mit insgesamt ca. 5,14 ha (bisher: Flächen für die Landwirtschaft) zzgl. des geplanten Regenrückhaltebeckens (gleichzeitig Ausgleichsfläche; Fl.Nr. 7567, 7554 Teilfläche – bisherige Darstellung: Flächen für die Landwirtschaft / Wasserfläche (Graben).

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans das Grundstück Fl.Nr. 2476/12 (ca. 0,17 ha) und damit insgesamt 5,31 ha Fläche.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen etwa 0,56 ha auf Verkehrsflächen, ca. 4,14 ha auf Gewerbegebietsflächen und ca. 0,607 ha auf Grünflächen (Ausgleichsflächen).

Hinzu kommen 5 externe Ausgleichsflächen:

- südwestlich der Kreisstraße im Zusammenhang mit einer naturbetonten Gestaltung eines Regenrückhaltebeckens,
- am Wasserhochbehälter,
- südlich der BAB A3 am Waldrand
- nordwestlich im Bereich „Brunnholzäcker“ (2 Flächen).

Die vorhandenen Gewerbegrundstücke sind verkauft und überwiegend bebaut. Mit dem Bebauungsplan / Änderung des Flächennutzungsplans soll den

angrenzenden Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Außerdem soll die bestehende Nachfrage von Gewerbebetrieben gedeckt werden. Die Erschließung erfolgt von der Röntgenstraße über ein vorhandenes Gewerbegrundstück.

Näheres ist der Begründung zu Bebauungsplan und Grünordnungsplanung bzw. der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

3. UMWELTZIELE FÜR DAS PLANUNGSGEBIET

Regionalplan Region 2

Das Baugebiet und die Ausgleichsfläche A4 werden durch ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffsicherung (Gips GI 24) berührt. Die Ausgleichsflächen A7 und A8 liegen im Vorbehaltsgebiet. Da der Rohstoff voraussichtlich unter Tage abgebaut wird, sind diese Belange durch die Bebauungsplanung nicht nachteilig berührt. Ansonsten sind im Regionalplan, Region (2) Würzburg für das konkrete Plangebiet keine weiteren Aussagen getroffen.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Neuaufstellung) stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung in ein Gewerbegebiet. Die externen - A4, A7 und A8 liegen innerhalb einer ausgewiesenen Zone für den Biotopverbund („Verbund-achse Gewässer-/ Feuchtlebensraum mit Einrichtung eines Gewässerschutzstreifens von mind. 10 m entlang der Bachläufe“), die Ausgleichsfläche A5 befindet sich innerhalb der „Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Diese sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

ABSP

Dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Würzburg sind für den eng begrenzten Bereich des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichsflächen keine ortsbezogenen Zielaussagen zu entnehmen.

Biotopkartierung Bayern

Der Streuobstbestand (über Fettwiese) der Ausgleichsfläche A4 ist als Biotop erfasst (Nr. 6224-0174-002). Dieser wird erhalten und durch Neupflanzungen und Extensivierung der Pflege weiterentwickelt.

4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beschränkt. Beachtet werden anlage-, betriebs- und baubedingte Auswirkungen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in den drei Stufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

4.1 Allgemeine Auswirkungen

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Vorhabens bilden:

- die Überbauung und Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima,
- der Flächenentzug bzw. die Störung von Lebensräumen für Flora und Fauna,

- die landschaftsoptische Wirkung durch die zu erwartenden Geländeänderung, die Veränderung am Vegetationsbestand und an der Bebauung.

Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Lärm, Staub und Erschütterungen durch das Freimachen des Baufelds für Erschließungs- und Lagerflächen,
- baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Schadstoffe,..),
- Bodenverdichtung im Zuge von Baumaßnahmen (Hallen, Erschließung),
- Tötung/Verletzung von Tieren und Entfernung von Pflanzen;

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Lärm- und Schadstoffemissionen, die mit der Nutzung und dem Verkehr verbunden sind,
- Abfälle, die im Rahmen des Betriebs der möglichen Gewerbe entstehen, sind derzeit nicht bekannt. Es sind die gültigen Gesetze zur Entstehung, Wiederverwertung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen zu beachten.

Die wesentlichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen bestehen in

- der Veränderung des Reliefs durch Abschieben des Oberbodens und Abtrag von Erdreich zur Schaffung von ebenen Flächen für Gebäude, Erschließung und Lager,
- Verlust und Störung von Lebensräumen durch Geländemodellierung,
- verstärkte Nutzung der Flächen mit An- und Abfahrtsverkehr und entsprechender Lärmentwicklung.

Der Naturhaushalt und seine natürliche Regelungsleistungen bzw. seine natürliche Leistungsfähigkeit werden in Teilen beeinträchtigt.

Hinzu kommt die Veränderung des Landschaftsbildes durch Abgrabungen und Bau von Gebäuden und Hallen.

4.2 Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Folgenden werden die Schutzgüter aufgeführt, die bei der Identifikation, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen berücksichtigt werden und sich durch den Bebauungsplan „Am Forst II“ ergeben können:

4.2.1 Schutzgut Mensch (Bevölkerung und Gesundheit)

Lärm und sonstige Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Emissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie durch den Verkehr der angrenzenden Kreisstraße WÜ 12 (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung DTV 2015: 3.554 KfZ/24 Std. und 112 KfZ Schwerverkehr / 24 Std.) ein.

Es liegt eine Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm mit Empfehlungen zur Geräuschkontingentierung vor (Wölfel Ing. – 24.04.2020 / Berichtsnr. Y0170.007.01.001) vor, aus der die folgenden Aussagen entnommen sind.

Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße WÜ 12

Die für GE-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet tagsüber und nachts eingehalten.

Für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Durch eine schallorientierte Grundrissgestaltung sollten zu schützende Aufenthaltsräume an den Gebäudefassaden zu der WÜ 12 vermieden

werden. Für Schlafräume ist in Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von 50 dB(A) und mehr der Einbau von Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0170.007.01.001 vom 24.04.2020 zu (Ing.-Büro Wölfel) entnehmen.

Gewerbelärm

Die Nutzung der Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Forst II“ führt an zu schützenden Nutzungen (Wohngebiete) in der Umgebung nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die bei der Aufstellung des Bebauungsplans festgelegten, zulässigen Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden. Bei einer Ausschöpfung der zulässigen Immissionen durch die bereits vorhandene Vorbelastung ist durch die Zusatzbelastung keine relevante Pegelerhöhung (max. 1 dB) zu erwarten.

Die ermittelten Werte stellen tagsüber im Wesentlichen für typische Gewerbenutzungen übliche Werte dar, auf der Fläche GE2 sind gewisse Einschränkungen gegeben. Nachts lassen die Werte nur eingeschränkte Nutzungen zu. Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Kontingente ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt, mit der Ermittlung der vom Betrieb zu erwartenden Immissionen gemäß TA Lärm zu führen, wobei evtl. vorgesehene Schallschutzmaßnahmen sowie abschirmende Bauwerke auf dem Betriebsgrundstück berücksichtigt werden können.

Die ermittelten Geräuschkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens relevante Änderungen bezüglich der zu Grunde gelegten GE-Flächen ergeben, sind die ermittelten Kontingente zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Koronageräusche im Plangebiet

Durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, kann es zu erhöhten Geräuscentwicklungen kommen.

Auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung der Koronageräusche der 220-kV Leitung Ludersheim –Aschaffenburg (Nr. B48) mit vergleichbaren örtlichen und technischen Rahmenbedingungen in Kleinrinderfeld (IMP GmbH 1/2019) ist mit großer Sicherheit davon auszugehen, dass auch bei Witterungsbedingungen, die die Entstehung der Koronageräusche begünstigen, auf den Baufeldern im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete von 50 db(A) eingehalten werden und somit keine unzulässigen Schallimmissionen aus den Koronageräusche zu erwarten sind. (s.a. Ing.-Büro Wölfel 4/2020).

Sonstige Immissionen

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind, soweit sie durch ordnungsgemäße Landwirtschaft entstehen, ortsüblich und hinzunehmen.

Eine Überschreitung von Grenzwerten der magnetischen Feldstärken der 220-KV-Freileitung gemäß 26. BImSchV wird nicht angenommen, da Messungen bzw. Ermittlungen in einer vergleichbaren Situation (Leitungstyp, Abstände Leitung – Bodenoberfläche, Abstände zwischen Leitungsmasten) in Kleinrinderfeld (s.a. IMP GmbH 1/2019) eine deutliche Unterschreitung des Grenzwertes der 26. BImSchV für niederfrequente Felder ergeben haben.

Auswirkungen / Ergebnis:

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung vermieden werden.

⇒ *keine Erheblichkeit*

Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung:

Die Fläche selbst ist aufgrund der überwiegenden, heutigen intensiven Ackernutzung von geringerer Bedeutung für das Landschaftsbild, da ordnende oder gliedernde Strukturen nahezu fehlen. Sie ist jedoch durch die Hanglage exponiert und von weitem einsehbar. Sie bindet an den Siedlungsbereich an. Vorbelastet ist das Landschaftsbild durch die im nördlichen Randbereich verlaufende Leitungstrasse (220-kV), das Gewerbegebiet sowie die Kreisstraße. Der Übergang von Gewerbegebiet zur freien Landschaft wird durch eine schmale Hecke und aufgelockerte gewerbliche Bebauung vermittelt.

Der ortsnahe Bereich zwischen Gewerbegebiet bzw. Siedlungsbereich und Sportplatz wird auch für die Erholung genutzt (Spaziergänger, Skater,...).

Die geplanten Ausgleichsflächen mit Hecken- und Baumpflanzungen am Gebietsrand zur freien Landschaft hin mindern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der Fernwirkung von Norden und Westen her, sowie in der Nahwirkung an der Daimlerstraße. Die Fern- und Nahwirkung von Süden her ist nicht vermeidbar. Mit der geplanten inneren Durchgrünung (Pflanzgebote hochstämmiger Bäume) ist auch hier eine gewisse Minderung der optischen Eingriffswirkung möglich.

Auswirkungen / Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Eingrünungsmaßnahmen am Rande des Baugebietes (landschaftliche Hecken- und Baumpflanzungen) trotz exponierter Hanglage v.a. in ihrer Nahwirkung teilweise gemindert.

⇒ mittlere Erheblichkeit

4.2.2 Schutzgut Fläche und Boden (mit Gestein, Relief)

Beschreibung:

s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung und Bebauungsplanung

Relief:

Das Gebiet liegt in einem zwischen 7 % und 10 % geneigten, südexponierten Hangbereich mit einem Höhenunterschied von ca. 25 m (283 – 308 mNN).

Gestein / Boden:

In Waldbrunn stehen die Gesteinsformationen des Oberen Muschelkalks an. Die vorherrschenden Gesteine sind daher die Kalk-, Dolomit-, Mergel- und Tonsteine des Muschelkalks, auf der Hangschulter teilweise überlagert von einer Lößdecken überlagert.

Auf dem Ausgangsgestein haben sich Lehme und Tone mit geringerer bis durchschnittlicher Wasserspeicher-, Sorptions- und Ertragsfähigkeit bzw. Lößlehme mit höherer Ertrags-, Wasserspeicher- und Sorptionskapazität entwickelt.

Versiegelung / Überbauung – Flächenverlust

Durch die mögliche Bebauung ergibt sich aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 eine potentielle Versiegelung oder Überbauung (4,14 ha x 80 % = 3,312 ha) von bis zu ca. 3,312 ha. Hinzu kommen die Verkehrsflächen mit ca. 0,56 ha, so dass es zu einer Versiegelung / Überbauung von maximal 3,872 ha kommen kann. Mit Beanspruchung eines bestehenden Gewerbegrundstücks ist dort bereits eine Versiegelung / Überbauung von 0,12 ha zulässig.

Die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Wasserspeicher- und Sorptionsfähigkeit, Nährstoffspeicher und Medium für Nutzpflanzen gehen auf einem Großteil der Gewerbefläche verloren.

Größere Veränderungen des natürlichen Geländes sind aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede und der durch die gewerbliche Nutzung bedingten, großmaßstäblichen Baukörper zu erwarten.

Es kommt zu einem Verlust von ca. 5,3 ha landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Ackerland).

Auswirkung / Ergebnis:

Die natürlichen Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt. Anfallender, nicht auf den Baugrundstücken benötigter Oberboden kann, vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.

⇒ *höhere Erheblichkeit*

4.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung und Bebauungsplanung

Aufgrund der Niederschlagsmengen von ca. 650 - 675 mm / Jahr und der hohen Verdunstungsrate ist die Grundwasserneubildung sehr beschränkt. Im Sommerhalbjahr herrschen teilweise aride Verhältnisse.

Die natürliche Entwässerung des Gebietes erfolgt nach Südwesten in die Talmulde mit Grabenlauf, der nach Norden zum Au graben abfließt.

Das in den Gewerbeflächen anfallende (nicht schädlich verunreinigte) Oberflächenwasser soll über ein Rückhaltebecken in den Graben eingeleitet werden.

Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Es steht kein oberflächennahes Grundwasser an. Mit Schichtwasseraustritten ist über undurchlässigeren Mergel- und Tonschichten des Oberen Muschelkalks zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich im grundwassersensiblen Karstgebiet.

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt im Trinkwassereinzugsgebiet der Zeller Quellstollen zur öffentlicher Trinkwasserversorgung der Stadt Würzburg, als auch im Einzugsgebiet der Brunnen II und III zur Trinkwasserversorgung der Gemeinde Waldbrunn.

Eine Abgrenzung des Schutzgebietes für die Brunnen II und III zur öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Waldbrunn konnte bisher aufgrund von Überschneidungen der Wassereinzugsgebiete Waldbrunn, Zeller Quellen und Altertheim nicht finalisiert werden. Nach aktuellem Entwurf liegt der Umgriff des Bebauungsplanes innerhalb der erweiterten Schutzzone III des abzugrenzenden Wasserschutzgebietes. Dies wird wie folgt gemäß Hinweisen im Bebauungsplan sowie bei weiterer Erschließungsplanung und baulichem Unterhalt berücksichtigt:

- durch Ausschluss von Bohrungen sowie der Errichtung von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren
- Nach Herstellung des Entwässerungssystems, insbesondere des Schmutzwasserkanals, wird die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertiges Verfahren geprüft,
- Im Rahmen der Ausschreibung werden entsprechende Flächen für Baustelleneinrichtungen, Baustofflager innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen.

Auswirkungen / Ergebnis:

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bestehen im Verlust der versickerungsaktiven Bodenoberfläche und der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.

Erhebliche Auswirkungen auf die Fließgewässer, die die natürliche Vorflut bilden, sind nicht zu erwarten, nachdem entsprechende Rückhaltung / Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers in dem neu errichteten Regenrückhaltebecken erfolgen soll.

Es werden auf Grund der Lage in Trinkwassereinzugsgebieten und ggf. auch in künftigen Schutzgebieten erforderlichenfalls Maßnahmen zum Schutz des Trinkwassers ergriffen.

⇒ *mittlere Erheblichkeit*

4.2.4 Schutzgut „Klima / Luft“

Beschreibung:

Das Gebiet besitzt eine mittlere lokalklimatische Bedeutung. Die Flächen sind lokal für die Kaltluftentstehung bedeutsam.

Auswirkungen / Ergebnis:

Die lokalklimatischen Auswirkungen bestehen v.a. in der Entstehung von Überhitzungsflächen durch die mit dem geplanten Baugebiet verbundene mögliche Versiegelung und Überbauung von ca. 3,8 ha.

Die Wärmeeffekte werden teilweise durch die Neuanlage von Grünflächen (Feldgehölze, Gras- und Krautfluren, Baumpflanzungen etc.) und die Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen gemindert.

⇒ *mittlere Erheblichkeit*

4.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt

s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung

Beschreibung:

Aufgrund der möglichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen überwiegend von insgesamt geringerer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, auch wenn die vorhandene (temporäre) Blühbrache die Vielfalt von Insektenarten und erhöhten Individuenzahlen von Insekten bedingt und dadurch u.a. auch die Feldvogelarten fördert.

Der bestehende jüngere Heckensaum am Rand des Gewerbegebiets besitzt eine mittlere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Streuobstwiese im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche A4 besitzt eine erhöhte Bedeutung für die Avifauna (v.a. Höhlenbrüter) und Fledermäuse.

Auswirkungen / Ergebnis:

Durch die geplanten Bauflächen werden überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Ackerbrache – ca. 4,3 ha) sowie in geringerem Umfang Hecken mit Saumbereichen (Grünweg) auf ca. 1.600 m² Fläche beseitigt. Die Streuobstwiese im Bereich der Ausgleichsfläche A4 bleibt erhalten. Geschützte Arten nach Vogelschutz- und FFH-Richtlinie bzw. sonstigem Artenschutz geschützte Arten sind durch das Vorhaben betroffen (s.a. artenschutzrechtlicher Beitrag in der Begründung zur Grünordnungsplanung).

Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind aber insgesamt von
⇒ *geringerer Erheblichkeit*.

4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter

Besondere Kulturgüter sind im Umfeld des Baugebietes nicht vorhanden.

Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Produktionsfläche verringert sich um die Größe des Baugebietes (ca. 6,3 ha incl. Ausgleichsflächen).

Jagd

Verringerung der jagdbaren Fläche (ca. 5 ha Bauflächen incl. Umfeld). Durch Optimierung der Lebensraumfunktionen der Landschaft durch die Ausgleichsflächen und Maßnahmen auch für jagdbare Tiere kann der Flächenverlust qualitativ kompensiert werden.

4.2.7 Wechselbeziehungen

Besondere Wechselbeziehungen der Schutzgüter bestehen zwischen Boden- und Wasserhaushalt sowie zwischen dem Schutzgut Mensch mit dem Landschaftsbild. Sie sind bei der Beurteilung der Auswirkungen berücksichtigt.

4.2.8 Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen

Zu ermitteln sind

- die „Anfälligkeit (Gefährdung und Widerstandsfähigkeit) des durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojektes für schwere Unfälle und/oder Katastrophen,
- das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen und
- deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erheblicher nachteiliger Folgen für die Umwelt“ (UVP-ÄndRL vom 15. Mai 2014 im BauGB).

Bestand/ Eingriff:

Wasser – Überschwemmung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsbereichen und Wasserschutzgebieten.

Es besteht eine Gefährdung durch hangseitig zulaufendes Oberflächenwasser. Bei Vorsorgemaßnahmen (unschädliche Ableitung) bestehen keine erhöhten Risiken.

Sturm - Schäden durch Windwurf:

Bei Beachtung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht und Einhaltung ausreichender Abstände zu Gehölzbeständen besteht kein erhöhtes Schadensrisiko.

Betrieb des Gewerbes:

Besondere Risiken, die von den möglichen Gewerbe- und Industriebetrieben ausgehen können, sowie besondere Risiken angrenzender Gewerbebetriebe durch Unfälle sind nicht bekannt.

220-KV-Freileitung:

Von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen herabfallende Eisbrocken und Schneematschklumpen; herabfallender Vogelkot.

Georisiken:

Es sind keine konkreten Georisiken bekannt.

Wegen des Untergrunds aus teilweise verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks ist das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen.

Vermeidung der Risiken:

- Vorsorgemaßnahmen gegen hangseitig zulaufendes Oberflächenwasser
- Vertiefende Boden- / Baugrunduntersuchungen

Verbleibende Auswirkungen

Für durch die FNP-Änderung bzw. den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben und Betriebe wird innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zum bisherigen Standort weder die Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) für schwere Unfälle und/oder Katastrophen noch das Risiko des Eintretens solcher Unfälle und/oder Katastrophen erhöht.

5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die landwirtschaftliche Nutzung wird weitergeführt.

Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt werden an diesem Standort nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

6.1 Vermeidung und Verringerung

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung besteht die Verpflichtung zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen.

Folgende Maßnahmen werden hier vorgesehen:

Mensch:

- Die geplanten Gehölzpflanzungen binden das Gebiet optisch ein. Innere Gebietsdurchgrünungen mit hochstämmigen Bäumen sorgen für die optische Einbindung von Baukörpern.
- Zwischen bestehendem Siedlungsrand und Plangebiet werden Hecken und Streuobstbereiche erhalten. Sie dienen der optischen Gliederung und Einbindung des Plangebiets.
- Eine Bebauung im Schutzbereich der Freileitung unterbleibt aus Gründen des Immissionsschutzes.

Boden / Wasser:

- Wasserrückhaltung auf den Grundstücken.
- Behandlung des anfallenden Oberflächen- und Abwassers nach den anerkannten Regeln der Technik,
- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen,
- Nutzung des anfallenden, nicht auf den Baugrundstücken benötigten Oberbodens, vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen,
- Allgemeiner Grundwasserschutz,
- durch Ausschluss von Bohrungen sowie der Errichtung von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren,
- Prüfung und Nachweis der Dichtheit des Entwässerungssystems, insbesondere des Schmutzwasserkanals, vor Inbetriebnahme durch Druckprobe sowie wiederkehrend alle 5 Jahre durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder anderes gleichwertigen Verfahrens,
- Ausweisung von Flächen für Baustelleneinrichtungen, Baustofflager im Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs.

Tierwelt / Flora und ihre Lebensräume

- Festsetzung einer inneren Durchgrünung der Bauflächen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Flächen,
- Neuanlage von Eingrünungsstreifen im Osten (8 – 25 m Breite) mit Neuanlage von landschaftlichen Hecken, Baumpflanzungen und extensiv genutzten Gras- und Krautsäumen.
- Vermeidung der Barrierewirkung von Einfriedungen durch Verzicht auf Sockel und Gestaltung für Kleinsäugetiere durchlässiger Zäune.

Landschaftsbild:

- Anlage von naturnahen Hecken und Baumpflanzungen am Gebietsrand zur Vermeidung landschaftsoptischer Beeinträchtigungen.
- Erhaltung des Streuobst-Hecken-Komplexes

6.2 Ausgleich

Gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 22.776 m² ermittelt (s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung).

Es werden 3 gebietsinterne und 5 weitere externe Ausgleichsflächen A1 – A8 mit zugehörigen Maßnahmen den Eingriffen des Eingriffsbebauungsplans zugeordnet.

Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind in der Begründung zur Grünordnungsplanung aufgeführt:

Nr. der Ausgleichsfläche Bestand / Entwicklungsziele	Ausgleichs- fläche - m ²	Ausgleichsflä- chenwert - m ²
Ausgleichsfläche A1, A2, A3	6.354	6.169
Ausgleichsfläche A4 "RRB am Forst"*	13.355	7.766
Ausgleichsfläche A5 "Wasserhochbehälter"	1.264	1.416
Ausgleichsfläche A 6 - Flur-Nr. 7580	4.110	2.055
Ausgleichsflächen A7 - Fl.-Nr. 7583	6.000	3.000
Ausgleichsflächen A8 - Fl.-Nr. 2042	2.410	2.410
Ausgleichsfläche - gesamt	33.493	22.816

Die Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft- und Klimahaushalt, die regionale Flora und Fauna und die biologische Vielfalt werden mit ihren Wechselwirkungen durch die Maßnahmen gestärkt.

6.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

An unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben die landschaftsoptische Wirkungen, die erhebliche Versiegelung und Überbauung von Flächen mit Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ sowie der Lebensraumverlust für Tiere im Umfang der möglichen Bebauung.

7. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternativen zum Standort des Gewerbegebiets sind vorgeprüft.

Demnach scheiden Standorte aus, die sich im Wirkradius auf immissionssensible Nutzungen (Schall - v.a. Wohngebiete) befinden.

Weitere Ausscheidungsflächen bilden Wasserschutzgebiete.

Nachrangig geeignet sind Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung (hier: Gips).

Wichtigstes Kriterium bilden Erschließung, Ver- und Entsorgung. Hierbei werden die südlich der Ortslage befindlichen Flächen aufgrund der ungünstigen Erschließung und aufwändigerer Abwasserentsorgung als ungünstig beurteilt.

Der Standort in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wird aufgrund der günstigen Erschließung über die Röntgenstraße (Gewerbegebiet), der günstige Anbindung der Verkehrserschließung über die Kreisstraße WÜ 12 an die B8 und die BAB A3 (die Anbindung ohne Belastung der Siedlungsbereiche der Nachbar-orte und der eigenen Wohngebiete und Ortsdurchfahrt ist möglich) sowie der guten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als geeignet festgelegt. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf und artenschutzrechtliche Konfliktbereiche sind relativ gering.

Alternativen zur Konzeption des Bebauungsplans wurden erstellt. Die dem Vorentwurf des Bebauungsplans zu Grunde liegende Ringschließung wurde durch gegenüber einer Lösung mit Stichstraße und Wendeanlagen bevorzugt.

8. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Grundlage für die Beurteilungen bilden die Begründung zum Bebauungsplan bzw. zur Grünordnungsplanung sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes wird der Bayer. Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet. Die Beschreibung der Schutzgüter und der prognostizierten Auswirkungen erfolgen verbal-argumentativ.

Die genauen Boden- und Untergrundverhältnisse (Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit, Grundwasserverhältnisse, etwaige Belastungen) sowie die geplanten Geländeänderungen sollen bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben örtlich vertieft geprüft werden.

9. MONITORING

Im Rahmen eines Monitorings ist der Entwicklungszustand der Ausgleichsflächen nach 5 Jahren und fortfolgend zu prüfen. Weiteres Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht veranlasst.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante Gewerbegebiet löst mit den möglichen neuen Gebäuden und Erschließung eine nachhaltige Veränderung des örtlichen Naturhaushaltes von unterschiedlicher Erheblichkeit aus.

Von besonderer Erheblichkeit sind die anlagebedingten Auswirkungen der Versiegelung und Überbauung auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch Eingrünungsmaßnahmen im Osten teilweise gemindert werden.

Es wird im Wesentlichen intensiv genutztes Ackerland, Grünwege und jüngere Heckenstreifen mit geringerer bis mittlerer Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten in Anspruch genommen.

Die klimatischen Beeinträchtigungen bleiben auf das Lokalklima beschränkt.

Die Ausgleichsmaßnahmen am Gebietsrand dienen dem funktionellen und landschaftsoptischen Ausgleich.

Es verbleiben jedoch folgende zu erwartende Umweltauswirkungen:

Schutzgut Gestein / Boden:

Die Versiegelung und Überbauung von bis zu 80 % der Baugrundstücke beeinträchtigen die natürlichen Bodenfunktionen erheblich.

Durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und Gehölzflächen werden beeinträchtigte Bodenfunktionen ausgeglichen.

Schutzgut Wasserhaushalt:

Die Veränderungen des Wasserhaushaltes sind auf die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von Flächen beschränkt und daher von mittlerer Erheblichkeit. Insbesondere durch die Behandlung des Niederschlagswassers im Trennsystem und die Rückhaltung im geplanten Rückhaltebecken sind keine externen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und Wasserschutzgebieten wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht prognostiziert.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch randliche Eingrünungen mit naturnahen Hecken, Gras- und Krautfluren sowie Baumpflanzungen sowie durch die innere Durchgrünung im Straßenraum und auf privaten Grundstücken werden die landschaftsoptischen Beeinträchtigungen gemindert.

Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume:

Es gehen intensiv genutzte Lebensräume verloren. Durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft funktionell kompensiert.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen.

Übersicht

Schutzgut	Bestand	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit verbleibender negativer Umweltauswirkungen
Mensch Erholung, Lärm, Luftreinhaltung	angrenzend: Gewerbegebiet bisheriger Kenntnisstand: es sind keine Überschreitungen von Richtwerten der TA Lärm und der TA Luft sowie der städtebaulichen Orientierungswerte zu erwarten.	Beachtung der TA Lärm und der TA Luft	keine
Landschaftsbild	Strukturarme landwirtschaftliche Nutzfläche; Vorbelastungen durch angrenzendes Gewerbe, Freileitung und Kreisstraße	Sichtschutzpflanzung im Südwesten	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt incl. besonderer Artenschutz	Überwiegend Ackerlandschaft; schmaler Übergangsbereich zum angrenzenden Gewerbegebiet mit Hecke / Grünweg; Habitatfunktion für Zauneidechse (randlich) und Vogelarten der ökologischen Gilden der „strukturarmen, offenen Kulturlandschaft“	Erhaltungsgebote Hecke; Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	gering
Boden und Fläche	ca. 5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche im Gewerbegebiet und ca. 2 ha außerhalb (Ausgleich). Böden mit mittlerer bis höherer Wasserrückhalte- und Sorptionsfähigkeit, mittlere bis höhere Ertragsfähigkeit.	Oberbodensicherung	hoch
Wasser(haushalt)	Keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, keine Fließgewässer; hoher Grundwasserflurabstand – aber Karstgebiet	flächige Versickerung / Rückhalt von Niederschlagswasser;	keine
Klima / Luft	Kaltluftentstehungsgebiet		keine
kulturelles Erbe	Landwirtschaftliche Nutzfläche		gering
Besondere Umweltrisiken	Nicht bekannt		keine

Gemeinde Waldbrunn, den

Elfershausen-Engenthal,
22.11.2019 / 27.04.2020 / 09.10.2020

M. Beil

.....
Haberstumpf, Erster Bürgermeister

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung
97725 Elfershausen - Engenthal 42
Tel. 09704 / 602180

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7
97080 Würzburg