



Gemeinde Waldbrunn  
Hauptstraße 2  
97295 Waldbrunn

## **4. Änderung Flächennutzungsplan**

### **Teil D: Begründung**

Status: Genehmigung  
Index 3-0-0, Version 23.07.2021

Flächennutzungsplan LA01  
Index 3-0-0 vom 23.07.2021

**rö ingenieure gmbh**

Moltkestraße 7  
97082 Würzburg

Tel +49 931 497378 - 0

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

**Begründung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>B. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
<b>C. Stand der Bauleitplanung .....</b>	<b>5</b>
<b>D. Regionalplan .....</b>	<b>6</b>
<b>E. Landschaftsplan .....</b>	<b>8</b>
<b>F. Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>G. Planungsalternativen .....</b>	<b>8</b>
<b>H. Erschließung und Infrastruktur .....</b>	<b>9</b>
H.1 Verkehrliche Erschließung .....	9
H.2 Kanalisation .....	9
H.3 Wasserversorgung .....	9
H.4 Energieversorgung .....	9
H.5 Müllentsorgung .....	10
H.6 Telekommunikation .....	10
H.7 Feuerwehr .....	10
H.8 Bodenordnung .....	10
H.9 Realisierung .....	10
<b>I. Natur- und Landschaftsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>J. Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>K. Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>11</b>
<b>L. Bodenschutz, Klimaschutz und Klimawandel .....</b>	<b>12</b>
<b>M. Bergbauliche Einwirkungen .....</b>	<b>12</b>
<b>N. Trinkwasserschutzgebiet .....</b>	<b>12</b>
<b>O. Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
<b>P. Durchführung des Verfahrens .....</b>	<b>13</b>
P.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden .....	13
P.2 Aufstellungsbeschluss .....	13
P.3 Beteiligung der Öffentlichkeit .....	13
P.4 Auslegung .....	13
P.5 Feststellungsbeschluss .....	14

## Begründung

P.6 Genehmigungsvermerke .....	14
P.7 Bekanntmachung der Genehmigung .....	14

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1      Umweltbericht vom 23.07.2021

## Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	11.12.2021	mp	Vorentwurf
2-0-0	23.04.2021	cv	Abwägung und Billigung Entwurf
3-0-0	23.07.2021	cv	Abwägung und Billigung Genehmigung

## Verfahrensablauf

17.07.2020	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
21.12.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
11.12.2020	Erstellen Vorentwurf und Umweltbericht
29.01.2021 bis 05.03.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
23.04.2021	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
23.04.2021	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
09.06.2021 bis 08.07.2021	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
23.07.2021	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
23.07.2021	Feststellungsbeschluss des Gemeinderates
28.12.2021	Genehmigung der 4. Änderung durch das Landratsamt
12.01.2022	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 Änderung ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wurde am 10.02.2021 genehmigt und ist seit dem 18.02.2021 wirksam.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Aktualisierung bezüglich der jüngsten Planungen zur Entwicklung eines Sondergebiets für ein Ärzte- und Dienstleistungszentrum mit begrenztem Einzelhandel. Durch die Planung soll die Daseinsvorsorge der Gemeinde Waldbrunn gestärkt und Arbeitsplätze im medizinischen sowie Einzelhandelsbereich geschaffen werden sollen.

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt daher mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ausweisung von Sonstigen Sondergebietsflächen mit Bestimmung für überwiegend medizinische Einrichtungen sowie Einzelhandel im Gemeindegebiet von Waldbrunn im Parallelverfahren.

Anlass für das Verfahren ist neben den innerhalb der letzten Jahre durchgeführten Attraktivitätssteigerungen (Erschließung von Wohngebieten, Umbau und Neubau von kommunalen Einrichtungen), die zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung geführt haben, die Zunahme von älteren Bürgern über 65 Jahre. In der Gemeinde Waldbrunn beträgt die Gesamteinwohnerzahl (HWS + NWS) zum 01.12.2020 3.070 Einwohner, wovon 570 Bürger über 65 Jahre alt sind. Dies entspricht einem Prozentsatz von 18,6 %. Mit der demographischen Entwicklung besteht in der Gemeinde ein zunehmender Bedarf an Einrichtungen, die der medizinischen Versorgung dienen. Dieses Defizit soll über ein Ärzte- und Dienstleistungszentrum kompensiert werden.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Waldbrunn befinden sich keine geeigneten freien Grundstücke mehr, um ein Ärztehaus mit ausreichender Kapazität zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie zur Versorgung von Menschen aus den umliegenden Gemeinden zu etablieren.

Weiterhin soll in dem geplanten Sondergebiet die Möglichkeit für begrenzten Einzelhandel geboten werden, welcher sich der vorgesehenen Nutzung zuordnen lässt (z. B. Apotheke, Bäcker). Hierdurch soll die ortsnahe Versorgung der Bürger gewährleistet und sichergestellt werden kann.

Mit der Neuausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 a) BauGB und § 11 BauNVO 1990 soll durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan SO „Waldbrunn Ost“ Baurecht geschaffen werden.

Die Gemeinde Waldbrunn möchte entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes ein Sonstiges Sondergebiets für die medizinische Versorgung sowie die Nahversorgung der Bürger bereitstellen.

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

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde an die rö ingenieure gmbh, Würzburg, vergeben.

Die vorliegende 4. 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 überwiegend als Wohnbaufläche und im Bereich der oberirdischen 220-kV-Leitung als Gebietskulisse als übergeordneter Rahmen für besonders geeignete Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 Sonstigen Sondergebietes sichert und stärkt die medizinische Versorgung sowie die Nahversorgung im Kleinzentrum und ermöglicht die Schaffung von Arbeitsplätzen. Außerdem stärkt das geplante Ärztehaus die Attraktivität als zukunftsfähigen Wohnstandort.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der geplanten Maßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat Waldbrunn in der Sitzung vom 17.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

In der Sitzung vom 11.12.2020 hat der Gemeinderat den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

In der Sitzung vom 23.04.2021 wurde der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

An den Zielsetzungen der Planung des Flächennutzungsplanes hat sich auch durch die 4. 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:

- 3. Änderung 09.10.2020  
10.02.2021 genehmigt und am  
18.02.2021 wirksam.

Das Verfahren der 2. Änderung wurde nicht vollständig durchgeführt.

## **Begründung**

1. Änderung 08.07.2016  
05.10.2016 genehmigt und am  
09.01.2017 wirksam.
- 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.

## **D. Regionalplan**

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

Waldbrunn liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 01.03.2018) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde Waldbrunn möchte entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Flächen für das Gesundheitswesen bereitstellen. Im Regionalplan sind unter Teil B, fachliche Ziele, Abschnitt VIII, Sozial- und Gesundheitswesen, folgende Vorgaben formuliert:

### *zu 4.2 ambulante ärztliche Versorgung*

*Es soll darauf hingewirkt werden, dass in allen Teilen der Region die ärztliche Versorgungsdichte verbessert und eine gleichmäßige ambulante ärztliche Versorgung der Bevölkerung durch niedergelassene Allgemein-, Gebiets- und Zahnärzte sichergestellt wird.*

Ein ausreichend dichtes Netz niedergelassener Allgemein-, Gebiets- und Zahnärzte ist eine unabdingbare Voraussetzung zur Sicherstellung der ärztlichen Versorgung.

Damit sich eine gleichmäßige ambulante ärztliche Versorgung in allen Teilen der Region erreichen lässt, ist die Niederlassung weiterer Ärzte notwendig. *Es soll darauf hingewirkt werden, dass diesem Erfordernis entsprechend den Bedarfsplänen der KVB und KZVB Rechnung getragen wird. Die Erfahrungen der Gemeinden und Landkreise lassen allerdings den Schluss zu, dass zumindest in Einzelfällen der tatsächliche Bedarf höher ist als die Bedarfsansätze der KVB bzw. der KZVB1. Außerdem sollen organisatorische Vorkehrungen zur Sicherung der Wochenend- und Feiertagsbereitschaft sowie der Vertretung bei Urlaub oder Erkrankung getroffen werden.*

*Neben der Schließung der Versorgungslücken und der Verbesserung bzw. Sicherung des erreichten Versorgungsniveaus soll zukünftig vor allem eine noch bürgernähere und gleichmäßigere Versorgung angestrebt werden. Da ein Allgemeinarzt leicht erreichbar und notfalls ein Hausbesuch kurzfristig möglich sein muss, soll darauf hingewirkt werden, dass in allen*



## Begründung

zentralen Orten und geeigneten anderen Gemeinden Allgemeinärzte in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Waldbrunn im Allgemeinen ländlichen Raum, südwestlich des Regionalzentrums Würzburg.

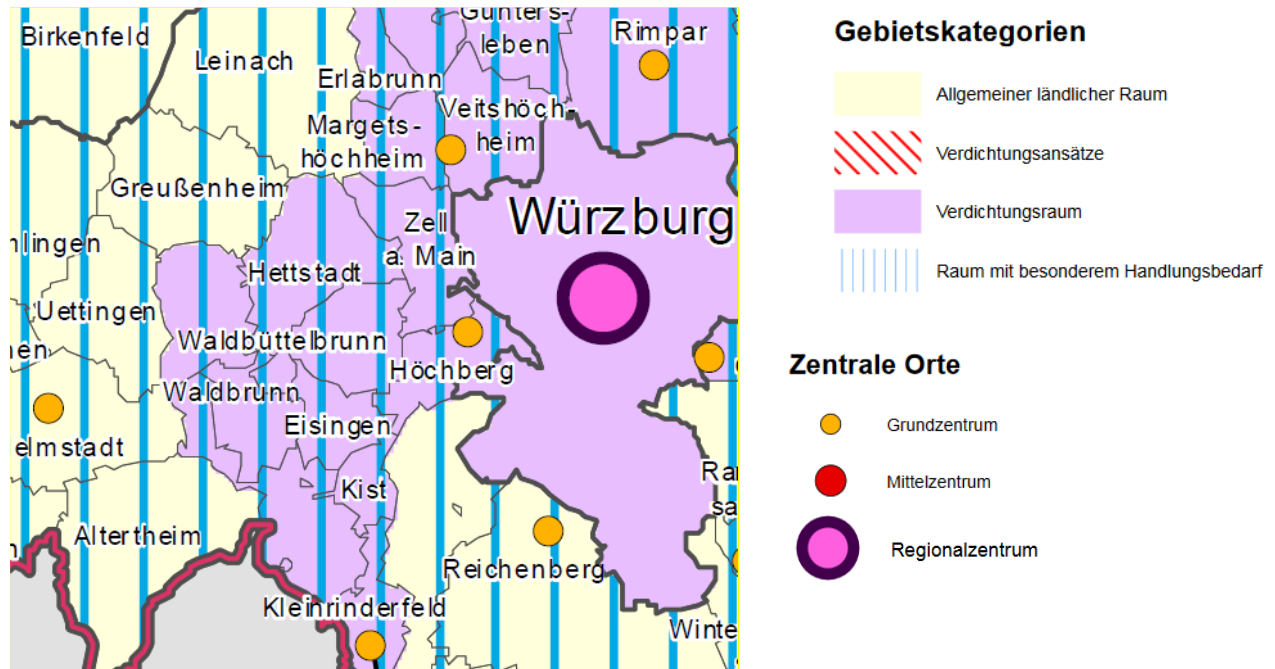


Abb. 1: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (GeoBasis-DE / BKG 2018, 01.03.2018)

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

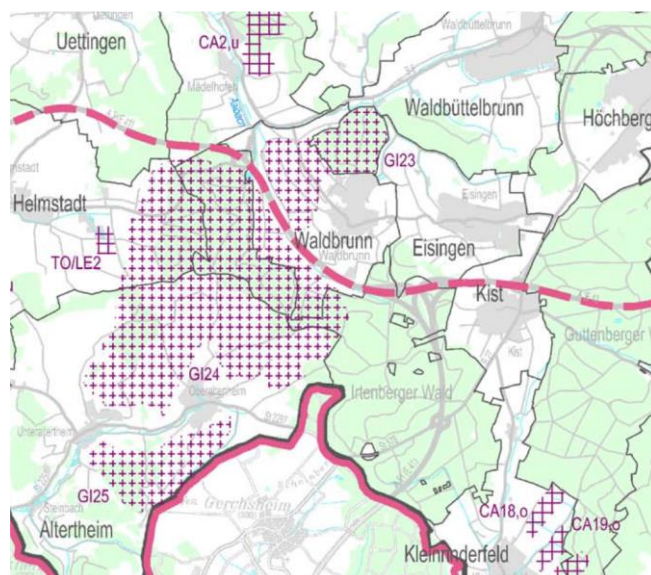


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte Bodenschätze

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 Schwespat  
CA.o Kalkstein (Oberer Muschelkalk)  
CA.u Kalkstein (Unterer Muschelkalk)  
GI Gips/Anhydrit  
SDKS Sand und Kies  
SS Buntsandstein  
TOLE Ton und Lehm

## **Begründung**

### **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 4. 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, stellen im Bestand landwirtschaftliche Flächen dar, welche aktuell brachliegen. Ausgewiesene Wohnbauflächen sollen im betrachteten Bereich in Sonstige Sondergebietsflächen umgewandelt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung. Er ist deckungsgleich mit den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes SO „Waldbrunn Ost“.

### **G. Planungsalternativen**

Eine Prüfung von alternativen Standorten fand im Vorfeld der Planung statt. Im Rahmen der Standortprüfung wurde für das geplante Ärzte- und Dienstleistungszentrum abschließend festgestellt, dass sonstige zentral gelegene Flächen mit guter Erreichbarkeit derzeit nicht zur Verfügung stehen. Bestehende Gemeinbedarfsflächen sind bereits bebaut. Auch die Lage bzw. Entfernung zum Ortszentrum in Verbindung mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr waren für andere Flächen nicht zufriedenstellend.

Grundlage für die Standortwahl bildete auch die Lage des Gebietes in fußläufiger Entfernung zum naheliegenden Ortskern mit Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen sowie dem Rathaus der Gemeinde Waldbrunn.

Das in dem vorgesehenen Areal geplante Ärztehaus eignet sich aufgrund der möglichen Kundenaustauschbeziehungen für eine Entwicklung außerhalb des Ortskerns. Im Ortskern selbst sind keine ausreichend großen Flächen für eine solche Entwicklung vorhanden. Dahingehend eignet sich der gewählte Standort am besten für eine Entwicklung, die eine Verbesserung der medizinischen Versorgung der Gemeinde sowie die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zur Folge haben könnte. Mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sollten jedoch vermieden werden.



## **Begründung**

## **H. Erschließung und Infrastruktur**

### **H.1 Verkehrliche Erschließung**

Im Erschließungsgebiet werden Straßen neu hergestellt. Die geplanten Flächen für das Sonstige Sondergebiet 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, analog zur Erschließung im nördlich liegenden Wohngebiet „Wiesengrund II“ (Fortführung des Systems).

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 von öffentlichen Verkehrsflächen wird in ein außerhalb des Erschließungsgebietes bestehendes Regenrückhaltebecken eingeleitet und bewirtschaftet und über einen Entwässerungsgraben in den Vorfluter „Waldbüttelbrunner Au graben“ eingeleitet. Ein nachhaltiger Umgang mit anfallendem Regenwasser wird über eine zentrale Bewirtschaftung von unverschmutztem Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Von den Grundstücken wird ein festgelegter Drosselabfluss mit Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal und somit in das Regenrückhaltebecken als Festsetzung definiert.

### **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 m<sup>3</sup>/h für 2 h.

### **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 Geltungsbereich wird in entsprechend berücksichtigt.

## **Begründung**

Östlich des Änderungsbereichs verläuft eine bestehende, unterirdische 20-kV-Leitung der Mainfranken Netze GmbH.

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 im Geltungsbereich verlaufende Richtfunkstrecke 418553215\_418553609\_418553822 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG mit jeweils beidseitigen Schutzzonen von 30,0 m ist in die Plandarstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen worden.

Die Schutzzonen sind dauerhaft freizuhalten. Im Bereich der Schutzzonen besteht eine Bauhöhenbeschränkung von max. 20 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.

## **H.8 Bodenordnung**

Die Eigentumsverhältnisse werden durch die vorliegende 4. 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 erfolgt im geplanten Umfang ohne Bauabschnitte. Nach Abschluss des notwendigen Bebauungsplanverfahrens und dem Vorliegen der Erschließungsplanung soll mit der Verwirklichung begonnen werden.

## **Begründung**

### **I. Natur- und Landschaftsschutz**

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine kartierten Schutzgebiete berührt. Die Flächen im Plangebiet werden bisher nicht landwirtschaftlich genutzt (brachliegend). 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 bzw. rechtlich ausgeglichen werden.

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. Die Ausgleichsflächen werden im Plangebiet nachgewiesen.

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

### **J. Immissionsschutz**

Die geplante Sonstige Sondergebietsfläche grenzt im Westen und Norden direkt an ein Wohngebietsflächen an.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schutzbedürftige Räume in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte für MI-Gebiete bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Hierzu werden detaillierte Angaben in der Bauleitplanung getroffen.

Von der 220-kV-Leitung Ludersheim – Aschaffenburg (Nr. B48) sind auf Basis der schalltechnischen Untersuchung der Firma Spie vom Mai 2021 im Sondergebiet keine unzulässigen Schallimmissionen aus den bei ungünstigen Witterungsbedingungen auftretenden Koronageräuschen zu erwarten.

### **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.

## **Begründung**

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.

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 weit entfernt der bekannten Vorbehaltsflächen für Gips und Anhydrit (vgl. Seite 6, Abb. 2). Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Plangebietsfläche ist daher nicht zu rechnen.

## **N. Trinkwasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegt voraussichtlich künftig in der Zone III B des sich in Planung befindlichen Trinkwasserschutzgebiets Zeller Quellstollen.

## **Begründung**

### **O. Umweltbericht**

Wegen des parallelen Bauleitplanverfahrens wird eine gemeinsame Umweltprüfung mit dem Bebauungsplan SO „Waldbrunn Ost“ gemäß § 2a BauGB durchgeführt, da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans und Geltungsbereich des Bebauungsplans 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).

### **P. Durchführung des Verfahrens**

#### **P.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Der Umfang der für die 4. 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.

#### **P.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldbrunn hat in der Sitzung am 17.07.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

#### **P.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 11.12.2020 in der Zeit vom 29.01.2021 bis zum 05.03.2021 in den Diensträumen der Gemeinde Waldbrunn öffentlich ausgelegt.

In diesem Rahmen hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit zur 4. 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.

#### **P.4 Auslegung**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom 23.04.2021 (Entwurf), wurden in der Zeit vom 09.06.2021 bis 08.07.2021 in den Diensträumen im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## **Begründung**

In der Zeit vom 09.06.2021 bis 08.07.2021 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **P.5 Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.07.2021 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB festgestellt.

## **P.6 Genehmigungsvermerke**

(werden ergänzt, sobald die Genehmigung erfolgt ist)

## **P.7 Bekanntmachung der Genehmigung**

Die Erteilung der Genehmigungsplanung für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Damit wird die 4. 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 23.07.2021**

Gemeinde Waldbrunn:  
Bebauungsplan SO "Waldbrunn Ost"  
mit integrierter Grünordnung  
und  
4. Änderung des Flächennutzungsplans

---

Umweltbericht

---

Bestandteil der Begründungen

Bebauungsplan  
Fassung vom 23.07.2021

4. Änderung des Flächennutzungsplans  
Fassung vom 23.07.2021

**Bearbeitung:**

Stand: 23.04.2021 / 31.05.2021 / 23.07.2021

Bearbeitung:

Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

# INHALTSÜBERSICHT

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

## **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 4. Änderung des Flächennutzungsplans für beide Verfahren gemeinsam erstellt.

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 regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung.

### **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,
- den Wirkungsbereich von Schallemissionen an den nächsten maßgebenden Immissionsorten (Wohngebiete) bzw. von maßgeblichen Immissionen auf das Plangebiet (220-KV-Freileitung, Kreisstraße),
- den betroffenen Einzugsbereich des Niederschlagswassers,
- die artenschutzfachlichen Verflechtungsbereiche betroffener Tierarten (Lebensstätten der lokalen Populationen).

### **1.3 Grundlagen**

Grundlage für Umweltprüfung und Umweltbericht bilden

die 4. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan, erstellt durch das Büro Röschert, Architekten und Ingenieure mit Planteilen und Begründungen.

Zu beachten sind 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 4109 (Schallschutz im Hochbau), RLS-19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen 2019),

- Abfallrecht (KrWG), LAGA M 20 (1997), DepV,
- 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:

- 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:

SPIE SAG GmbH (2021):

Immissionsbericht - Untersuchung zur Einhaltung der Anforderungen der 26. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV)

Projekt/Vorhaben: Bebauungsplan Sondergebiet „Waldbrunn Ost“

Ergolding, Datum: 31.05.2021

Wölfel Engineering GmbH (2021):

Gemeinde Waldbrunn – Bebauungsplan SO „Waldbrunn Ost“

Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm

Stand 28.05.2021, Bericht Nr. Y0170.008.01.001)

## 2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Waldbrunn Ost“ wird neu aufgestellt. Die Planungen werden durch das Büro Röschert, Architekten und Ingenieure (Würzburg), erstellt.

Alle Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde Waldbrunn. Sie liegen im Nordosten des Altorts nördlich der Kreisstraße WÜ 12 und schließen sich an die vorhandene Bebauung an.

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche, die durch die bestehende Erschließungsstraße Schönbornstraße räumlich getrennt sind, und als Sondergebiete mit unterschiedlichem Nutzungszweck festgesetzt sind.

Das Plangebiet liegt westlich der Erschließungsstraße. Hier wird ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Gesundheit“ für ein Ärzte- und Dienstleistungszentrum angeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1649 und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 1650, 1651 und 1667.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,297 ha. Davon entfallen ca. 0,257 ha auf Verkehrsflächen, ca. 0,634 ha auf Bauflächen (Sondergebiete) und ca. 0,406 ha auf (öffentliche) Grünflächen.

Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich überwiegend um gebietsinterne Ausgleichsflächen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (4. Änderung) geändert.

Die Änderung umfasst folgende Punkte:

- Umwandlung von bisher als Wohngebiet dargestellten Flächen westlich der Balthasar-Neumann-Straße in Gemeinbedarfsflächen (ca. 0,57 ha), in Verkehrsfläche (0,16 ha), in Grünfläche (ca. 0,1 ha)
- Umwandlung von Grünflächen im Schutzbereich der Freileitung in Flächen für Gemeinbedarf (ca. 0,06 ha) und Verkehrsflächen (ca. 0,1 ha) – 0,3 ha bleiben als Grünfläche / Ausgleichsfläche erhalten,

Eine Ortsrandeingrünung ist an der östlichen und nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs dargestellt.

Näheres ist der Begründung zu Bebauungsplan und Grünordnungsplanung bzw. zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

### **3. UMWELTZIELE FÜR DAS PLANUNGSGEBIET**

#### Regionalplan

Im Regionalplan, Region (2) Würzburg, sind für das konkrete Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen getroffen.

#### Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan stellt bislang die Fläche als Wohnbauflächen und Grünflächen (Schutzbereich Freileitung) dar.

Das Plangebiet ist dort im Umweltbericht behandelt. Auf diesen wird verwiesen.

#### ABSP

Dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Würzburg sind für den eng begrenzten Planbereich keine Zielaussagen zu entnehmen.

### **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 erfolgen verbalargumentativ 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 Schutzgut Mensch (Bevölkerung und Gesundheit)**

In der Gemeinde Waldbrunn beträgt die Gesamteinwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitze) 3.070 Einwohner, wovon 570 Bürger über 65 Jahre alt sind (Stand 1.12.2020).

Die Bevölkerungsdichte beläuft sich auf 443 Einwohner / km<sup>2</sup> Fläche (Durchschnitt Bayern 2019: 186 EW/Km<sup>2</sup>; Durchschnitt Deutschland: 233 EW / km<sup>2</sup>).

Der Bedarf an Einrichtungen für die medizinische Versorgung und Betreuung älterer Menschen ist somit ansteigend.

Westlich und nördlich grenzen an das geplante Sondergebiet immissionssensiblere Wohngebiete an. Im Norden bestehen durch Grünflächen bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen Pufferzonen zum Wohngebiet.



### Lärm und sonstige Immissionen

Den Bewertungen für Verkehrs- und Anlagenlärm liegt die Schallimmissionsprognose für Verkehrs- und Anlagenlärm liegt das Gutachten von Wölfel Engineering zu Grunde (Stand 28.05.2021, Bericht Nr. Y0170.008.01.001) Für das Sondergebiet für Gesundheit wird dabei der Schutzgrad eines Mischgebiets angenommen.

Das Gutachten wird Bestandteil der Begründung.

#### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm der Kreisstraße WÜ 12 ein. Die aktuelle amtliche Verkehrsbelastung DTV 2015 (62249708) beträgt 3.454 Kfz/24h und 112 Kfz/24h Schwerverkehr.

Die für Mischgebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) werden tagsüber im Süden um bis 6 dB überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 2 dB. Werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten, kann noch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Aufgrund der Einwirkungen auf das Sondergebiet für Gesundheit durch den Verkehr sind schutzbedürftige Räume auf der lärmabgewandten Seite anzulegen und / oder bauliche Schallschutzmaßnahmen durch Außendämmung (mit Lüftungseinrichtungen) erforderlich und festgesetzt.

Aktive Lärmschutzeinrichtungen sind möglich, örtlich aber schwer umsetzbar.

#### Anlagenlärm

Von der 220-kV Leitung Ludersheim – Aschaffenburg (Nr. B48) gehen für das Sondergebiet (Schutzgrad eines Mischgebiets) keine unzulässigen Schallimmissionen aus. Selbst bei speziellen Witterungsbedingungen unterschreiten die Koronageräusche die für Mischgebiete zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch nachts um mindestens 6 dB.

#### Elektrische Feldstärken und magnetische Flußdichten

Es erfolgten Untersuchungen zur Einhaltung der Anforderungen der 26. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) durch die SPIE SAG GmbH (2021) im Hinblick auf die bestehende 220 kV-Freileitung Ludersheim – Aschaffenburg.

Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte liegen bei der Elektrischen Feldstärke bei 5 kV/m und der Magnetischen Flußdichte bei 100 µT (50 % von 200 µT).

Die zu erwartenden magnetischen und elektrischen Felder liegen in dem zu untersuchenden Bereich (Gebäude und Grundstücke, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen gem. 26. BImSchV zuzuordnen sind) im Bewertungsbereich deutlich unterhalb der vom Gesetzgeber festgelegten Grenzwerte.

#### Auswirkungen / Ergebnis:

*Die maßgebenden Richtwerte für Lärmimmissionen durch Anlagenlärm werden an den maßgeblichen immissionssensiblen Nutzungen eingehalten. Dies gilt auch für die Einwirkung von Verkehrslärm unter Festsetzung von baulichen Schutzmaßnahmen. Gemäß Untersuchungen zu den maximal zu erwartenden elektrischen und magnetischen Feldern werden die gesetzlichen Grenzwerte deutlich unterschritten. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung und deren Gesundheit.*

⇒ ohne Erheblichkeit

### Landschaftsbild / Erholung

#### Beschreibung:

Die Fläche selbst ist aufgrund der überwiegenden, heutigen intensiven Ackernutzung und der erheblichen optischen Vorbelastungen von geringerer

Bedeutung für das Landschaftsbild, da ordnende oder gliedernde Strukturen nahezu fehlen. Dennoch wird der ortsnahe Bereich auch für die Erholung genutzt.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild durch die Freileitungstrasse (220-kV) mit einer beidseitigen Leitungsschutzzone von 25,00 m. Dieser Bereich ist für eine zukünftige Bebauung ungeeignet. Eingrünungsmaßnahmen sind mit einer eingeschränkten Wuchshöhe erlaubt.

Im Westen besteht im Anschluss ein Hecken-Streuobst-Komplex, der den angrenzenden Siedlungsrand optisch in die Landschaft einbindet und im Wesentlichen erhalten bleibt.

Aufgrund der Bebauung kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild.

Geplante Gehölzstreifen am östlichen und nordöstlichen Gebietsrand können das Plangebiet nach Osten gegen Fernwirkungen abschirmen.

Entlang der Kreisstraße sind weitere Anpflanzungen und Erhaltungsgebote für bestehende Hecken geplant.

Abgesehen von dem südlich verlaufenden Fuß- und Radweg (Verbindung nach Eisingen und Kist) bestehen keine besonderen Erholungseinrichtungen.

Auswirkungen / Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Eingrünungsmaßnahmen am Rande des Baugebietes (landschaftliche Hecken und Baumpflanzungen) gemindert.

Das Baugebiet mindert die für die Erholung nutzbare Fläche durch die Überbauung. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, Begrünung Freileitung) tragen zur Strukturaneicherung der intensiv genutzten Agrarlandschaft bei und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung aus.

⇒ *geringe Erheblichkeit*

## **4.2 Schutzgüter Boden (mit Gestein, Relief) und Fläche**

### Beschreibung

#### Relief:

Das Plangebiet liegt im oberen, nordexponierten Hangbereich des Ettersbergs (ca. 343 mNN), der in sich wellig bewegt ist. Es steigt von Nordwesten mit ca. 317 m NN bis auf ca. 341 m NN im Südosten an.

Am nördlichen Rand des Gebietes entlang des Wirtschaftsweges besteht ein Graben, der in Richtung Norden entwässert.

#### Gestein / Boden:

In Ortsbereich stehen überwiegend die Gesteinsformationen des Oberen Muschelkalks an, im Nordwesten des Gemeindegebietes schließt sich der Mittlere Muschelkalk an, der jedoch das Gemeindegebiet nur tangiert. Die im Plangebiet vorherrschenden Gesteine sind daher die Kalk-, Dolomit-, Mergel- und Tonsteine des Oberen Muschelkalks, teilweise überlagert von Lößdecken, die im Quartär angeweht wurden und sich hauptsächlich auf gering geneigten Hochflächen und in Mulden abgelagert haben.

In den Hanglagen stehen überwiegend skelettreiche lehmige bis lehmig-tonige Kalkverwitterungsböden mit durchschnittlicher bis geringer Ertragsfähigkeit an.

(aus: Geologische Karte von Bayern – M. = 1: 25.000 und Bodenschätzungskarte M. = 1: 25.000; s. bayernatlas).

Bei dem Baugrund handelt es überwiegend um Festgesteine mit veränderlich festen Gesteinen mit mittlerer bis hoher mittlerer Tragfähigkeit (s. ingenieurgeologische Karte aus bayernatlas). Diese sind z.T. wasserempfindlich, setzungs- und hebungsempfindlich und eingeschränkt befahrbar.

Der westlich der Haupteerschließungsstraße befindliche Teil des Plangebiets diene bereits als Flächen für den Baubetrieb im Rahmen der Erschließung des Baugebiets „Wiesengrund II“ und des Anschlusses an die Kreisstraße. Hier sind die Böden bereits verändert. Östlich stehen im Bereich vorhandener Ackerflächen noch wenig veränderte Ackerböden an.

Es handelt sich fast ausschließlich um den Bodentypen Pararendzina, selten Braunerde-Pararendzina aus skelettführendem Schluff bis Ton (Kalk-, Mergelstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Lehm.

Die anstehenden schweren Lehme und Lehme besitzen höhere Sorptions- und Filterwirkungen sowie Speichereigenschaften von Bodennährstoffen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist gering bis mittel (Bodenzahlen von 34 bis 56). Die Wasserspeicherfähigkeit ist mittel bis gering.

#### Auswirkung / Ergebnis:

##### Versiegelung / Überbauung

Die wesentlichen Auswirkungen treten mit der Errichtung von Gebäuden bzw. der Erschließung durch Zufahrten in Form der Versiegelung auf, u.a. durch

- Unterbindung des Gasaustausches Boden - Luft mit Unterbindung der natürlichen Regulationsleistungen des Bodens.
- Inaktivierung von Bodenleben - Verlust von Lebensraum.
- potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers mit Verstärkung von Hochwasserspitzen, Verminderung der Grundwasserneubildung.
- lokalklimatische Überhitzung, Verlust von Kaltluftentstehungsfläche.

Durch die mögliche Bebauung ergibt sich aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 eine potentielle Versiegelung oder Überbauung ( $0,634 \text{ ha} \times 80 \% = \text{ca. } 0,51 \text{ ha}$ ) von bis zu ca. 0,5 ha. Hinzu kommen die Verkehrsflächen mit ca. 0,257 ha (davon 0,1 ha Neuversiegelung), so dass es zu einer Versiegelung / Überbauung von maximal 0,767 ha kommen kann.

Es gehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Veränderungen des natürlichen Geländes sind aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiede zu erwarten.

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

Mit dem Bebauungsplan werden ca. 0,8 ha Bau- und Verkehrsflächen zu Lasten bislang „unverbrauchter“ Landschaft möglich.

⇒ *höhere Erheblichkeit*

### **4.3 Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung und Bebauungsplanung

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

Die vorliegenden, klüftigen Festgesteine aus dem Oberen Muschelkalk weisen große Hohlräume auf, in denen das Grundwasser gespeichert wird (Kluft- und Karstgrundwasserleiter). Größere Hohlräume bewirken jedoch einen schnelleren Abfluss und weisen daher eine sehr geringe Filter- und Speicherwirkung auf.

Der betroffene Grundwasserkörper „Muschelkalk Birkenfeld“ befindet sich in gutem mengenmäßigem und chemischem Zustand.

Mit Schichtwasser ist im Untergrund zu rechnen.

Wasserschutzgebiete sind im Bereich des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

Das geplante Vorhaben befindet sich in der künftigen Zone III B des im Entwurf befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Zeller Quellstollen für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Würzburg. Betreiber der Wassergewinnungsanlagen ist die Trinkwasserversorgung Würzburg GmbH (TWV).

Das Gebiet entwässert nach Norden über den Hollergraben und Bodenwiesengraben (temporär Wasser führend) zum Aalbach.

Am Nordostrand des Baugebiets „Wiesengrund“ wurde ein Regenrückhaltebecken errichtet, in das das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden soll.

Auswirkungen / Ergebnis:

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

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.

Im Hinblick auf die Lage im Einzugsgebiet der „Zeller Quellstollen“ sind bei Inkrafttreten der Verordnung zum Wasserschutzgebiet die jeweiligen Anforderungen zu beachten.

⇒ *mittlere Erheblichkeit*

#### **4.4 Schutzgut „Klima / Luft“**

Beschreibung:

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

Auswirkungen / Ergebnis:

Die lokalklimatischen Auswirkungen sind die mit dem geplanten Baugebiet mögliche Versiegelung und Überbauung von bis zu ca. 0,767 ha (Neuversiegelung bis 0,667 ha) von mittlerer Erheblichkeit. Sie werden jedoch durch die Neuanlage von Grünflächen (Feldgehölze, Gras- und Krautfluren, Baumpflanzungen etc.) und die Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen gemindert.

⇒ *mittlere Erheblichkeit*

#### **4.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt**

Beschreibung:

s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung

Die Eingriffsflächen (ca. 0,74 ha) im Bebauungsplan werden genutzt als

- junge Ackerbrache (0,655 ha),
- Landwirtschaftliche Grünwege (0,035 ha)
- Straßen- und Wegebegleitgrün (0,05 ha)

Die Lebensräume besitzen insgesamt eine geringere Bedeutung für die Arten, Lebensräume und Artenvielfalt.

Durch die vorgeschlagenen Ausgleichsflächen werden die Lebensräume der Arten der Feldflur am Gebietsrand um Strukturen erweitert (s.a. Grünordnungsplanung).

Auswirkungen / Ergebnis:

Die Lebensstätten von Tieren des Ackerlands, landwirtschaftlichen Grünwegen und Straßen- bzw. Wegebegleitgrün können aufgrund der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe entfallen. Betroffen sind die dort lebenden Tiere und dort wachsenden Pflanzen im o.a. Umfang.

Dabei sind auch geschützte Arten nach Vogelschutz- und FFH-Richtlinie bzw. sonstigem Artenschutz geschützte Arten durch das Vorhaben betroffen (s.a. spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag in der Begründung zur Grünordnungsplanung).

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

#### **4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### Kulturgüter

Besondere Kulturgüter sind im Umfeld des Baugebietes nicht vorhanden.

##### Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Produktionsfläche verringert sich um etwa 0,7 ha durch Eingriffsflächen und ca. 0,39 ha durch Ausgleichsflächen.

##### Jagd

Verringerung der jagdbaren Fläche (ca. 1,1 ha Fläche).

Durch Optimierung der Lebensraumfunktionen der Landschaft durch die Ausgleichsflächen und Maßnahmen auch für jagdbare Tiere kann der Flächenverlust teilweise qualitativ kompensiert werden.

#### **4.7 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.

#### **4.8 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.

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:

- 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. Außerdem sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen zum Immissionsschutz relevant.

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.
- Eine Bebauung im Schutzbereich der Freileitung unterbleibt aus Gründen des Immissionsschutzes.
- Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume und Nutzungen im Baugebiet (Grundrissorientierung, bauliche Schalldämmung) in den Bereichen nahe der Kreisstraße.
- Gebäude sind bis mindestens 0,25 m über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkniederschlägen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Boden / Wasser:

- Entwässerung im Trennsystem
- Verpflichtende, dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung in Zisternen,
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für private Park- und Stellplätze oder Befestigung mit seitlicher Versickerung über die belebte Bodenzone.
- Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachflächen (Mindestaufbau 10 cm) aller Flachdächer für den Wasserrückhalt,
- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkniederschlägen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann,
- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN-Normen,
- Nutzung des anfallenden, nicht auf den Baugrundstücken benötigten Oberbodens, vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen.



- Hinweis auf das Plangebiet befindet sich in Zone III B des im Entwurf befindlichen Wasserschutzgebietes für die Zeller Quellstollen (Stand: März 2021) und Berücksichtigung des Grundwasserschutzes:
  - *Bei Abwasserleitungen ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe die Dichtigkeit nachzuweisen. Im Intervall von 10 Jahren soll eine Sichtprüfung sowie eine Druckprobe stattfinden.*
  - *Unterirdische Leitungen sind nur zum Zweck der unmittelbaren Ver- und Entsorgung der sich im Schutzgebiet befindenden Anwesen zulässig, sofern alle nötigen Bodeneingriffe 2 m über dem höchsten Grundwasserstand bleiben.*
  - *Bohrungen sind nur im Rahmen von Bodenuntersuchungen und nur bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Bohrungen mit einer anderen Zweckbestimmung (z.B. Geothermie) sind im Plangebiet unzulässig.*
  - *Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im Plangebiet generell untersagt.*
  - *Geothermische Nutzungen jeglicher Art sind im Plangebiet unzulässig.*
  - *Bei Abwasserleitungen ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe die Dichtigkeit nachzuweisen. Im Intervall von 5 Jahren hat eine Sichtprüfung und von 10 Jahren eine Druckprobe stattzufinden.“*
  - *Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.*

#### Tierwelt / Flora und ihre Lebensräume

- Pflanzgebot von 3 hochstämmigen Bäumen auf öffentlichen Flächen im Straßenraum,
- Pflanzgebot von 1 hochstämmigem Baum je 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksflächen (ca. 13 hochstämmige Bäume),
- Verbot von Sockelmauern als Barriere,
- Artenschutzrechtliche Konflikt vermeidende Maßnahmen.

#### Landschaftsbild:

- gebietsinterne Pflanzgebote von Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen.
- Erhaltungsgebot Hecke entlang der Kreisstraße.

## **6.2 Ausgleich**

Gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.734 m<sup>2</sup> ermittelt (s.a. Begründung zur Grünordnungsplanung).

Der Ausgleichsbedarf wird flächen- und wertgleich nachgewiesen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine adäquate Aufwertung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf den Ausgleichsflächen A1 – A3, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt sind. Der Ausgleich ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans „SO Waldbrunn Ost“ ganz zugeordnet:

### **Ausgleichsfläche A1 - A3**

Interne Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs (Schutzbereich Freileitung mit Wuchshöhenbeschränkung auf 7 m über bestehendem Gelände).

#### Entwicklungsziele:

- ⇒ Landschaftliche Hecken und Baumgruppen / Einzelbäume
- ⇒ Streuobstwiese
- ⇒ Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und
- ⇒ Krautfluren, Wiesenstreifen und Wiesenflächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung zur Grünordnungsplanung sowie den Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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.

## **6.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen**

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

## **7. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

### Standortprüfung

Im Rahmen der Standortprüfung wurde für das geplante Ärzte- und Dienstleistungszentrum (Sondergebiet Gesundheit) abschließend festgestellt, dass sonstige alternative, zentral gelegene Flächen mit guter Erreichbarkeit derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Die bestehenden Gemeinbedarfsflächen sind bereits bebaut. Im zukünftigen neuen Ortszentrum des ehemaligen Amtshofes Kloster Oberzell ist zwar eine Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen geplant, diese deckt aber aufgrund der engen Struktur nicht ausreichend den Bedarf an solchen Anlagen. Andere Standorte für die Einrichtung einer Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und betreutem Wohnen (Sondergebiet Gesundheit) kommen zudem nicht in Frage, da keine geeigneten Baulücken oder Bauplätze bestehen. Durch die Ausweisung des Sondergebietes sollen neue Flächen gesichert werden. Mit der Ausweisung wird Baurecht für eine Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und betreutem Wohnen am östlichen Ortsrand von Waldbrunn möglich.

Grundlage für die Standortwahl bildet außerdem die Lage des Gebietes in fußläufiger Entfernung zum naheliegenden Ortskern mit Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen sowie zum Rathaus der Gemeinde Waldbrunn. Des Weiteren ermöglicht die Grundstückserschließung im Norden des Geltungsbereichs eine günstige Ausrichtung der Wohn- und Pflegeeinheiten zum Grünzug westlich des Wohngebietes „Wiesengrund II“. Das nördlich anschließende Wohngebiet „Wiesengrund II“ bildet die Grundlage für eine gelungene soziale Integration der unterschiedlichen Nutzergruppen.

Das geplante Areal eignet sich aufgrund der möglichen Kundenaustauschbeziehungen für eine Entwicklung außerhalb des Ortskerns. Im Ortskern selbst sind keine ausreichend großen Flächen für solche Entwicklungen vorhanden. Dahingehend eignet sich der gewählte Standort am besten für eine Entwicklung, die eine Verbesserung der medizinischen Versorgung der Gemeinde sowie die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zur Folge haben wird. Mögliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sollten jedoch vermieden werden.

Die dem Vorentwurf des Bebauungsplans zu Grunde liegende Alternative wurde durch den Gemeinderat unter Beachtung / Berücksichtigung der öffentlichen Belange bevorzugt.

Die vorherige Version des Vorentwurfs für ein Wohngebiet, die bereits Gegenstand eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens war, wurde im Hinblick auf die verbesserte Anbindung an die Kreisstraße WÜ 12, eine Umverteilung des Ziel- und Quellverkehrs und aufgrund der durch den Verkehr zu erwartenden Immissionen verworfen.

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

Grundlage für die Beurteilungen bilden die Begründung zum Bebauungsplan bzw. zur Grünordnungsplanung sowie die 4. 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.

Im Hinblick auf zu ergreifende Maßnahmen, Darstellungen oder Festsetzungen ist noch ein Fachgutachten zum Immissionsschutz steht noch aus und ist beauftragt.

## **9. MONITORING**

Im Rahmen eines Monitorings ist der Entwicklungszustand der Ausgleichsflächen nach 5 Jahren zu prüfen.

Weiteres Monitoring ist aus derzeitiger Sicht nicht veranlasst.

## **10. ZUSAMMENFASSUNG**

Die geplanten Sondergebietsflächen bewirken mit den möglichen neuen Gebäuden und Verkehrsflächen eine nachhaltige Veränderung des Standortes und des örtlichen Naturhaushaltes von unterschiedlicher Erheblichkeit.

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 oder junge Ackerbrache mit geringerer Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten in Anspruch genommen.

Die klimatischen Beeinträchtigungen bleiben auf das Lokalklima beschränkt.

Ausgleichsmaßnahmen dienen dem funktionellen und landschaftsoptischen Ausgleich.

Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

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 rechtlich 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 Niederschlagwassers im Trennsystem und die Rückhaltung im bestehenden Rückhaltebecken sind keine externen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und Wasserschutzgebieten wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht prognostiziert, wenn die Beschränkungen der geplanten Verordnung zum Wasserschutzgebiet „Zeller Quellen“ für die Zone III b beachtet werden.

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:

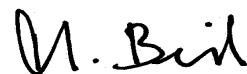
Es gehen intensiv genutzte Lebensräume (v.a. Ackerflächen, Ackerbrache und Grünweg) verloren. Durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft funktionell rechtlich kompensiert.

Im Rahmen von Monitoringmaßnahmen soll der Entwicklungszustand der Ausgleichsflächen nach ca. 5 Jahren überprüft werden.

Gemeinde Waldbrunn, den

Oberdürrbach,  
11.12.2020 / 23.04.2021 / 31.05.2021 /  
23.07.2021

.....  
Haberstumpf, Erster Bürgermeister



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