

Gemeinde Waldbrunn

(Landkreis Würzburg)



Bebauungsplan

„Sondergebiet Waldbrunn Ost“

Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(§ 10a BauGB)

1. Lage und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Waldbrunn weist das Sondergebiet „Waldbrunn Ost“ mit einer Gesamtfläche von ca. 1,297 ha (incl. Verkehrsflächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen) aufgrund des sehr aktuellen Bedarfs ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit“ am östlichen Ortsrand aus. Sie befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern und Siedlungsbereichen Waldbrunns. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs grenzt direkt an.

Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Ärzte- und Dienstleistungszentrums mit begrenzten Verkaufs- und Dienstleistungsflächen (z.B. Physio-, Ergo-, Logopädie, Apotheke, Bäckerei, ...) geschaffen werden. Auch angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung und zunehmenden Attraktivität Waldbrunns als Wohnstandort sollen die örtliche Daseinsvorsorge gestärkt und im medizinischen Bereich und Einzelhandel Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die medizinische Versorgung soll auch wegen des absehbar steigenden Bedarfs durch den höheren Anteil älterer Bevölkerung verbessert werden.

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 1649, 1650, 1651, 1667 mit ca. 1,297 ha.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Kreisstraße WÜ 12 (Eisinger Straße) über die „Schönbornstraße“.

Das Plangebiet setzt sich aus den folgenden geplanten Flächenanteilen zusammen:

Verkehrsfläche	2.571 m ²	20 %
Grünfläche, öffentlich	4.058 m ²	31 %
Sondergebiet für „Gesundheit“	6.344 m ²	29 %
Summe	12.973 m ²	100 %

Der überwiegende Anteil der Grünflächen ist mit geeigneten Maßnahmen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen den ermöglichten Eingriffen zugeordnet (ca. 0,39 ha)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren als 4. Änderung geändert.
Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Waldbrunn.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde (gemeinsam mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans) eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht (nach Anlage 1 BauGB) erstellt. Hier sind die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt, wesentliche umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe und Eingriffswirkungen geprüft.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei einbezogen, insbesondere

- der Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) und des Regionalen Planungsverbands der Region 2 (Würzburg) im Hinblick
 - auf den Trinkwasserschutz (geplantes Wasserschutzgebiet „Zeller Quellsollen“ – Zone III B) durch Festsetzungen zum Grundwasserschutz,
 - auf die Vermeidung einer bandartigen Siedlungsentwicklung und Ausschluss einer Agglomeration (Einzelhandel) durch Reduzierung des Plangebiets;
- der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Würzburg im Hinblick auf
 - die Festsetzung passiver Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume gegen Außenlärm (Verkehrs-, Anlagenlärm) gemäß Schallimmissionsprognose von Wölfel Engineering GmbH (Nr. Y0170.007.01.001),
 - den gutachtlichen Nachweis, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV zur Elektrischen Feldstärke und Magnetischen Flussdichte der Freileitung (220 kV) für Gebäude und Grundstücke, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden (Gutachten SPIE SAG GmbH),
 - den gutachtlichen Nachweis, dass die Schallemissionen der Freileitung in Form von Koronageräuschen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete unterschreiten;
- der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Würzburg und des Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg im Hinblick auf
 - die abwassertechnische Behandlung (Trennsystem),
 - die Festsetzung von dezentralen Niederschlagswasserrückhaltungen (Zisternen) in den Sondergebieten,
 - besondere Festlegungen zum Grundwasserschutz im Hinblick auf die Lage des Plangebiets innerhalb der erweiterten Schutzzone III B des geplanten Trinkwasserschutzgebiets der „Zeller Quellsollen“,
 - die Lage der Gemarkung im Karstgebiet,
 - vorsorgenden Bodenschutz (Behandlung / Verwendung Oberboden, Unterboden);
- der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Würzburg und des Bund Naturschutz in Bayern im Hinblick auf
 - den besonderen und allgemeinen Artenschutz (Fledermäuse, Vogelarten der ökologischen Gilde der „strukturarmen offenen Kulturlandschaft“ sowie der „Siedlungsbereiche“,

- die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung und Ausgleich nicht vermeid- oder minderbarer Eingriffe, (u.a. Reduzierung des Plangebiets, Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäugetiere, Artenauswahl Pflanzgebote) incl. Festlegung einer Erfolgskontrolle (Monitoring),
- der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
 - mit Hinweisen auf die Pflichten beim Auffinden von bodenarchäologisch relevanten Funden,
- des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg
 - durch Hinweis auf mögliche ortsübliche Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen,
 - Hinweis auf die Verwertung des anfallenden Oberbodens für die landwirtschaftlichen Nutzflächen,
 - Reduzierung des Plangebiets.
- des Staatlichen Bauamts Würzburg
 - mit Ausschluss von Werbeanlagen sowie Photovoltaikanlagen, die Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer der Kreisstraße bewirken können,
- von Versorgungsträgern (Dt. Telekom, TenneT TSO GmbH, Mainfranken Netze GmbH WVV) im Hinblick auf zu beachtende, bestehende Freileitungen und Kabel sowie geplante Versorgungsinfrastruktur incl. der Schutzbereiche und Sicherheitsmaßnahmen.

2. Prüfung von in Frage kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Nullvariante

Die landwirtschaftliche Nutzung wird wieder aufgenommen bzw. weitergeführt. Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt werden an diesem Standort nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

Planungsvarianten

Alternativen zum Standort des Sondergebiets u.a. im Rahmen der Innenentwicklung (z.B. ehemaliger Amtshof Kloster Oberzell) sind vorgeprüft. Gründe für den gewählten Standort bilden die bessere verkehrsgünstige, städtebauliche Lage (Ortseingang, Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen, geringere Eingriffswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, ...) und Flächengröße.

Im Zuge des Verfahrens wurde das Plangebiet von ca. 3,2 ha auf 1,297 ha auf das Sondergebiet „Gesundheit“ reduziert. Auf ein Sondergebiet für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wurde im Verfahren auf Grund der Stellungnahmen des Landratsamts Würzburg und der Regierung von Unterfranken verzichtet.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

(29.01. – 05.03.2021; Anschreiben an Behörden vom 28.01.2021)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen betrafen v. a. den (Schall)Immissionsschutz, die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz, Bodenschutz, Behandlung von Niederschlagswasser und

Abwasser), den Naturschutz (Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz) sowie behördlichen Städtebau und Bodendenkmalpflege.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden im Gemeinderat am 23.04.2021 behandelt.

Aufgrund der Stellungnahmen mehrerer Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, Bodenschutz, Schallimmissionsschutz zur Wasserwirtschaft, Bodendenkmalpflege und Naturschutz ergänzt bzw. differenziert bzw. aktualisiert.

Öffentliche Auslegung

(09.06.2021 – 08.07.2021; Anschreiben an Behörden vom 08.06.2021)

Die Stellungnahmen der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden durch den Gemeinderat am 23.07.2021 behandelt.

Dabei wurden auch der Feststellungsbeschluss der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung

Auf Grundlage der vorhandenen behördlichen Informationen, der integrierten Grünordnungsplanung und des artenschutzrechtlichen Beitrags wurden wesentliche Aspekte der Schutzgüter, wie z. B. Biotope, Topografie, Nutzungen, Boden und Bodengüte, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume und das Landschaftsbild im Geltungsbereich erfasst und bewertet.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und teilweise durch zeichnerische und textliche Festsetzungen, sowie durch Ergänzung und Umarbeitung sowie textliche und zeichnerische Hinweise in der Begründung bzw. dem Umweltbericht beachtet bzw. berücksichtigt (s. o.).

Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgten nicht. Die Umweltbelange der Anlieger sind berücksichtigt.

Die Festsetzungen führen gemäß Umweltprüfung und Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit zu keinen verbleibenden, nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt, des Menschen und von Kultur- und Sachgütern (kulturelles Erbe).

Dies begründet sich vor allem

- + durch die besonderen Festlegungen zum Immissionsschutz in Form von baulichem Schallschutz für schutzbedürftige Räume und Nutzungen (gemäß vorliegendem Gutachten zum Schallimmissionsprognose (Wölfel Engineering GmbH),
- + Festsetzungen und Hinweise zur sachgerechten Behandlung des Ab- und Oberflächenwassers sowie zum Schutz des Grundwassers, v.a. im Hinblick auf das geplante Wasserschutzgebiet „Zeller Quellstollen“ (Schutzzone III B),
- + Hinweise zum Bodenschutz,
- + die Maßnahmen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung (v. a. in Form von Pflanzgeboten) sowie zum Ausgleich von Auswirkungen,
- + die artenschutzrechtlichen Festsetzungen in Form Konflikt vermeidender Maßnahmen, insbesondere zu geschützten Vogelarten,
- + Hinweise auf gesetzliche Regelungen des Bodendenkmalschutzes,
- + Festsetzungen in Schutzbereichen von Freileitungen und erdverkabelten Leitungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen, die durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauprojekte bedingt sein können, sind nicht ermittelt.

Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 23.07.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2021 mit Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt nach Vorliegen der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erfolgte mit Bescheid vom 28.12.2021 durch das Landratsamt Würzburg.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan wird den gesetzlichen und fachplanerischen Umweltzielen bzw. Umweltvorgaben aus übergeordneten Planungen gerecht.

Waldbrunn, den 12.01.2022


.....
Markus Haberstumpf, Erster Bürgermeister