



Gemeinde Waldbrunn  
Hauptstraße 2  
97295 Waldbrunn

## **4. Änderung Flächennutzungsplan**

### **Teil D: Begründung**

Status: Vorentwurf  
Index 0-0-0, Version 11.12.2020

Flächennutzungsplan LA01  
Index 0-0-0 vom 11.12.2020

**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>6</b>
<b>D. Regionalplan</b> .....	<b>6</b>
<b>E. Landschaftsplan</b> .....	<b>11</b>
<b>F. Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>G. Planungsalternativen</b> .....	<b>11</b>
<b>H. Erschließung und Infrastruktur</b> .....	<b>12</b>
H.1 Verkehrliche Erschließung .....	12
H.2 Kanalisation .....	12
H.3 Wasserversorgung .....	12
H.4 Energieversorgung .....	12
H.5 Müllentsorgung .....	13
H.6 Telekommunikation .....	13
H.7 Feuerwehr .....	13
H.8 Bodenordnung .....	13
H.9 Realisierung .....	14
<b>I. Natur- und Landschaftsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>J. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>K. Bodendenkmalpflege</b> .....	<b>15</b>
<b>L. Bodenschutz, Klimaschutz und Klimawandel</b> .....	<b>15</b>
<b>M. Bergbauliche Einwirkungen</b> .....	<b>16</b>
<b>N. Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
<b>O. Durchführung des Verfahrens</b> .....	<b>16</b>
O.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden .....	16
O.2 Aufstellungsbeschluss .....	16
O.3 Beteiligung der Öffentlichkeit .....	16
O.4 Auslegung .....	17
O.5 Feststellungsbeschluss .....	17
O.6 Genehmigungsvermerke .....	17
O.7 Bekanntmachung der Genehmigung .....	17

## Begründung

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Umweltbericht vom 11.12.2020

## Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung

## 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
___.__.2021	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.__.2021	Entwurf, Annahme und Auslegungsbeschluss
___.__.2021 bis ___.__.2021	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
___.__.2021	Abwägung der Stellungnahmen in der Gemeinderatssitzung
___.__.2021	Feststellungsbeschluss des Gemeinderates
___.__.2021	Genehmigung der 3. Änderung durch das Landratsamt
___.__.2021	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 befindet sich derzeit ebenfalls noch im Aufstellungsverfahren (Genehmigung noch ausstehend).

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Aktualisierung bezüglich der jüngsten Planungen zur Entwicklung von Flächen für den Gemeinbedarf (Ärzte- und Dienstleistungszentrum und Einrichtungen, wie eine Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und betreutem Wohnen) und Sondergebieten (Einzelhandel und Nahversorgung), da der Bedarf die Daseinsvorsorge der Gemeinde Waldbrunn gestärkt und Arbeitsplätze im Bereich Einzelhandel und Nahversorgung geschaffen werden sollen.

Die Gemeinde Waldbrunn beabsichtigt daher mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf und Sonstigen Sondergebieten 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 Versorgung und Betreuung dienen. Auf Grund des Rückganges der Gesamtbevölkerung, kann dies kaum im häuslichen Bereich abgedeckt werden kann. Dieses Defizit wird über ein Ärzte- und Dienstleistungszentrum sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf, wie eine Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und betreutem Wohnen kompensiert.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Waldbrunn befinden sich keine geeigneten freien Grundstücke mehr, um derartige Institution zu etablieren.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel den geplanten Standort, der ebenso als Sondergebiet für Gemeinbedarf ausgewiesen wird, langfristig für adäquate Nutzungen aus dem Bereich der Pflege und Betreuung zu sichern (soziale Zwecke). Die Nutzung als „Seniorenzentrum“ wird zukunftsweisend mit in die Zulässigkeit aufgenommen. Hier liegen erste Planungsideen vor, die im Laufe der nächsten Jahre konkretisiert werden sollen. Angedacht ist die Unterbringung einer Tagespflege, eines Tagescafés oder vergleichbarer Gastronomie sowie externer Dienstleistungen im Bereich Senioren.

Weiterhin sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde in Bezug auf infrastrukturelle Einrichtungen mit einem Sondergebiet für Einzelhandel und Nahversorgung gesichert werden, damit dem Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben die Möglichkeit geboten werden kann, die ortsnahe Versorgung der Bürger zu gewährleisten und sicherzustellen.

Mit der Neuausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf und Sonstigen Sondergebieten 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 Flächen für den Gemeinbedarf (soziale und sonstige Zwecke) und Sonstige Sondergebiete (Einzelhandel und Nahversorgung) bereitstellen.

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

## **Begründung**

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.

## **B. Änderungsbeschluss und rechtliche Rahmenbedingungen**

Das geplante Erschließungsgebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Waldbrunn teilweise als Wohngebiet und teilweise 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 von Flächen für den Gemeinbedarf und Sonstigen Sondergebieten sichert und stärkt die soziale und medizinische Versorgung sowie die Nahversorgung im Kleinzentrum und ermöglicht die Schaffung von Arbeitsplätzen. Außerdem stärken diese Institutionen 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.

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.

## Begründung

### C. Stand der Bauleitplanung

Folgende weitere Änderungen wurden bislang durchgeführt:

3. Änderung \_\_\_.\_\_\_.2020  
\_\_\_.\_\_\_.2020 genehmigt und am  
\_\_\_.\_\_\_.2020 wirksam.

2. Änderung \_\_\_.\_\_\_.2020  
\_\_\_.\_\_\_.2020 genehmigt und am  
\_\_\_.\_\_\_.2020 wirksam.

1. Änderung \_\_\_.\_\_\_.2020  
\_\_\_.\_\_\_.2020 genehmigt und am  
\_\_\_.\_\_\_.2020 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 Sozial- und Gesundheitswesen bereitstellen. Im Regionalplan sind unter Teil B, fachliche Ziele, Abschnitt VIII, Sozial- und Gesundheitswesen, folgende Vorgaben formuliert:

#### zu 1.1 Sozialpflegerische Dienste, Sozialberatung

*Die Region soll flächendeckend von sozialpflegerischen Diensten versorgt werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bereits erreichte Grundversorgung gesichert wird.*

## Begründung

*Durch die Arbeit der ambulanten sozialpflegerischen Dienste lassen sich oftmals stationäre Aufenthalte in Altenheimen, Pflegeheimen und Krankenhäusern vermeiden, verkürzen oder hinausschieben. Zudem arbeiten diese Dienste grundsätzlich kostengünstiger als stationäre Einrichtungen. Die deshalb anzustrebende bürgernahe Versorgung mit Leistungen der ambulanten Kranken- und Altenpflege sowie der Haus- und Familienpflege erfordert ein flächendeckendes Netz sozialpflegerischer Dienste. Vor allem aus Gründen der Wirtschaftlichkeit soll darauf hingewirkt werden, dass die Dienste eng zusammenarbeiten und ihre Tätigkeiten aufeinander abstimmen, wobei auch organisatorische Vorkehrungen zur Sicherung der Wochenend-Dienstbereitschaft getroffen werden sollen.*

### zu 2 Altenhilfe (mit 2.1)

*Das Angebot an Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe soll erhalten und den Bedürfnissen alter Menschen entsprechend weiter ausgebaut werden (2).*

*Im Bereich der stationären Altenhilfe soll vordringlich das Defizit an Pflegeplätzen abgebaut werden, insbesondere in der Stadt Würzburg sowie<sup>1</sup> in den Landkreisen Main-Spessart und Würzburg. Wohnplätze in Heimen der Altenhilfe sollen vor allem in der Stadt und im Landkreis Würzburg geschaffen werden (2.1).*

*Der grundlegende Zweck der Altenhilfe besteht darin, Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit und damit eine auf die Würde des Menschen abgestellte freie Entfaltung der Persönlichkeit für die alten Menschen so lange wie möglich zu erhalten und zu fördern (Hilfe zur Selbsthilfe). Hierfür soll in der Region ein abgestimmtes System von Einrichtungen der offenen und stationären Altenhilfe zur Verfügung stehen.*

*Für die offene Altenhilfe leisten die sozialpflegerischen Dienste einen wesentlichen Beitrag. In der Region ist die erforderliche Grundversorgung mit diesen Diensten bereits erreicht (vgl. B VIII 1.1). Auch bei den sonstigen Diensten der offenen Altenhilfe, das sind Mahlzeitendienste, Altentagesstätten, Altenclubs und Altenbetreuungscentren, ist im Regionsdurchschnitt bereits ein vergleichsweise hoher Versorgungsgrad erreicht. Allerdings liegen die Versorgungsgrade der Landkreise Kitzingen und Main-Spessart deutlich unter dem Regionsdurchschnitt. Sie erreichen bei weitem auch nicht die Durchschnittswerte für Unterfranken und Bayern (vgl. „Programm Soziale Dienste in Bayern“). Da die Dienste der offenen Altenhilfe eine wichtige Voraussetzung für ein möglichst langes Verbleiben älterer Menschen in der eigenen Wohnung oder bei der Familie sind, sollen in den Landkreisen Kitzingen und Main-Spessart die Angebote für die Begegnung alter Menschen weiter ausgebaut werden.*

*Auch mit einem ausreichenden Angebot an altengerechten Wohnungen kann sowohl den Bedürfnissen alter Menschen entsprochen als auch eine Entlastung der Heime der Altenhilfe erreicht werden. Entsprechend der Funktion altengerechter Wohnungen sollen sie vorrangig in zentralen Orten und im Verdichtungsraum bereitgestellt werden. Beispielhaft sei erwähnt, dass die Stadt Ochsenfurt plant, im Rahmen der Altstadtsanierung ein größeres Areal für die Einrichtung solcher Wohnungen auszuweisen.*

*Bei der stationären Altenhilfe steht die Schaffung weiterer Pflegeplätze im Vordergrund. Außerdem soll eine Einrichtung zur medizinischen Betreuung und Rehabilitation älterer Menschen geschaffen werden. Einzelheiten enthalten die Ziele 2.1 und 2.2.*



## Begründung

*Die Planung von Einrichtungen der Altenpflege ist vor dem Hintergrund der Prognose des 3. Bayer. Landesplans für Altenhilfe über die voraussichtliche Entwicklung der Wohnbevölkerung ab 65 Jahren in der Region zu sehen: Bis zum Jahre 1990 wird diese Bevölkerungsgruppe gegenüber dem Stand vom 31.12.1982 (ca. 66.000 Personen) um etwa 1 -2 % zunehmen.*

*Da zudem der Anteil der als besonders pflegebedürftig angesehenen Altersgruppe ab 75 Jahren zukünftig weiter steigen wird, ist der Abbau des Pflegeplatzdefizits vordringlich. Soweit möglich sollen dazu nicht nur Erweiterungen bestehender und Errichtungen neuer Heime, sondern auch die Umwandlung von Wohnplätzen in Pflegeplätze vorgenommen werden.*

*Außerdem ist auch der Landkreis Würzburg grundsätzlich als Standort für Heime der Altenhilfe geeignet.*

*Bei der Schaffung von Pflegeplätzen soll auch in ausreichendem Maß der Bedarf an Plätzen für psychisch kranke und behinderte alte Menschen berücksichtigt werden (vgl. 1. Bayer. Psychiatrieplan). Damit eine möglichst familiennahe Unterbringung erreicht wird, sollen in allen Mittelbereichen an geeigneten Heimen der Altenhilfe gerontopsychiatrische Abteilungen eingerichtet werden.*

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

Weiterhin sind im Regionalplan unter Teil B, fachliche Ziele, Abschnitt IV, Gewerbliche Wirtschaft, folgende Vorgaben formuliert:

### Zu 2.4 Handel (2.4.1 mit 2.4.4)



## Begründung

*Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden, die insbesondere dem wachsenden Anteil älterer Bürger in der Bevölkerung gerecht werden.*

*Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erstellt werden, welche verbindlich für den jeweiligen Geltungsbereich innerhalb einer Gemeinde oder auch gemeindeübergreifend festgelegt werden.*

*Nicht in allen Teilen der Region ist sichergestellt, dass die Bevölkerung in zumutbarer Entfernung ausreichend mit Waren versorgt wird. Der demographische Wandel verschärft diese Situation zunehmend, vor allem für ältere Bürger.*

*Insbesondere gibt es Gebiete, in denen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln, in stationären Einzelhandelsgeschäften nicht sichergestellt bzw. gefährdet erscheint. Die Entwicklung neuer Einzelhandelskonzepte soll Lösungswege aufzeigen, die Einzelhandelsversorgung gerade mit Waren des kurzfristigen und täglichen Bedarfs in den betroffenen Gemeinden zu sichern. Neben Einzelhandelskonzepten, die sich traditionell mit der Frage der Erhaltung oder Ansiedlung geeigneter Einzelhandelsgeschäfte befassen, können auch neue Wege in Betracht kommen. Beispielsweise wäre die Kombination verschiedener, bisher getrennter Einzelbetriebe (z.B. Gastronomie und Einzelhandel) unter einem Dach mit gemeinsamem und damit besser ausgelastetem Personal denkbar. Auch die ambulante Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs etwa unter Einsatz der Möglichkeiten des Internet könnte in unterversorgten Gebieten zur verbrauchernahen Versorgung beitragen. Besonderes Augenmerk soll bei der Nahversorgung auch auf die Vermarktung regionaler Produkte gelegt werden.*

*Im Interesse möglichst gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen und der Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es erforderlich, dass die Bevölkerung in zumutbarer Entfernung Einkaufsmöglichkeiten vorfindet. Dazu dient ein abgestuftes System funktionsfähiger zentraler Orte, die als Mittelpunkte ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches besonders gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Handels bieten.*

*Die mit dem zentralörtlichen System angestrebte räumliche Ordnung bedeutet nicht schon für sich bereits die bestmögliche Warenversorgung, sondern lediglich die zur jeweiligen Funktionserfüllung erforderliche Mindestausstattung mit Einzelhandelseinrichtungen (zentralörtliche Solleinrichtungen). Ein darüberhinausgehender Versorgungsgrad kann im Einzelfall wünschenswert sein.*

*Eine optimale Einzelhandelsversorgung mit einem quantitativ und qualitativ ausreichenden Angebot an städtebaulich zuträglichen und wünschenswerten Standorten setzt vielfach ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für ein bestimmtes Gebiet (Gemeinde, Zusammenschluss mehrerer Gemeinden) voraus. Um unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen sollten derartige Konzepte in ausreichendem Umfang Verbindlichkeit erlangen. Interkommunalen Absprachen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.*

**Begründung**

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

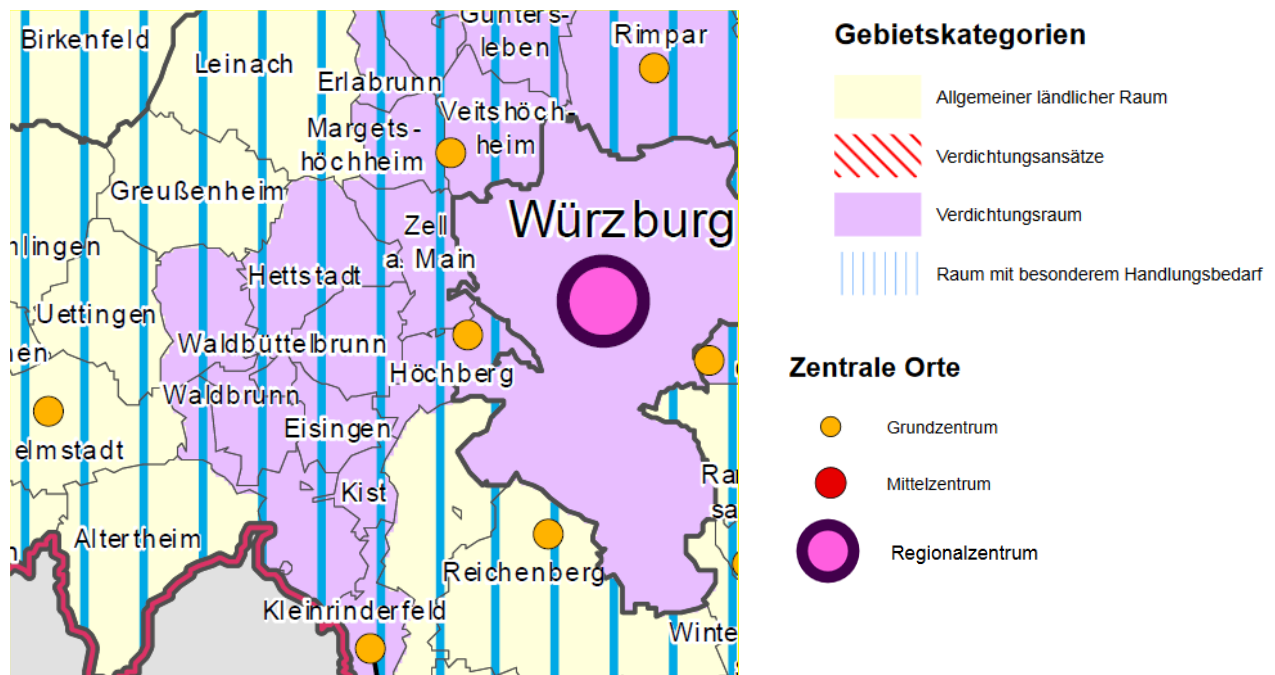


Abb. 1: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (GeoBasis-DE / BKG 2018, 01.03.2018)

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

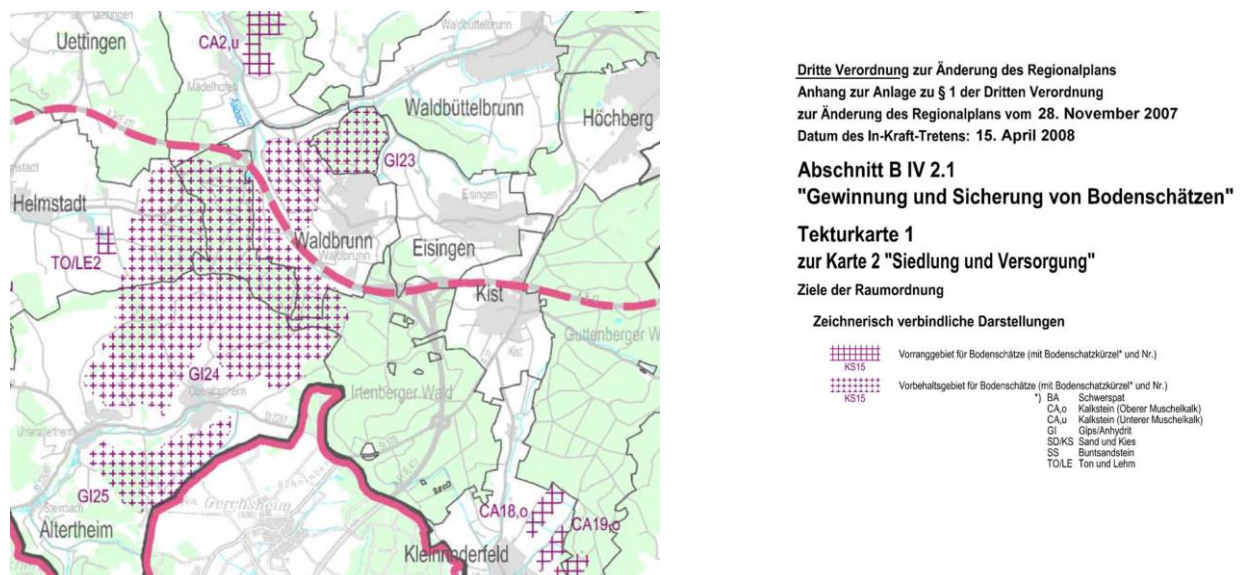


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte Bodenschätze

## **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 sollen, werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Flächen für Wohnbebauung sollen im betrachteten Bereich in Flächen für den Gemeinbedarf 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. Die bestehenden Gemeinbedarfsflächen sind bereits bebaut. Andere Standorte für die Einrichtung einer Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und betreutem Wohnen kommen zu dem nicht in Frage, da es keine geeigneten Baulücken oder Bauplätze gibt.

Alternative Flächen für die Sicherstellung der Nahversorgung wurden ebenfalls im Vorfeld geprüft. Die vorhandenen nicht bebauten Gewerbeflächen sind flächenmäßig nicht ausreichend. Auch die Lage bzw. Entfernung zum Ortszentrum in Verbindung mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr waren dort nicht zufriedenstellend.

Grundlage für die Standortwahl sind außerdem die Lage des Gebietes in fußläufiger Entfernung zum naheliegenden Ortskern mit Versorgungs- und öffentlichen Einrichtungen sowie dem Rathaus der Gemeinde Waldbrunn. Des Weiteren ermöglicht die Grundstückerschließung im Norden des Geltungsbereichs über 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.

## **Begründung**

Das geplante Areal 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.

## **H. Erschließung und Infrastruktur**

### **H.1 Verkehrliche Erschließung**

Im Erschließungsgebiet werden Straßen neu hergestellt. Die geplanten Flächen für Gemeinbedarf und Sonstige Sondergebiete 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 Augrabene“ 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.

## **Begründung**

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 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 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. 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.

## **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.



## **Begründung**

### **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.

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

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine kartierten Schutzgebiete berührt. Die Flächen im Plangebiet werden bisher teilweise nicht genutzt (brachliegend). Östliche Flächen werden 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 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 demnach teilweise im Plangebiet, teilweise auf einer gemeindlichen Fläche extern nachgewiesen.

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

### **J. Immissionsschutz**

Die geplanten Flächen für Gemeinbedarf und Sonstige Sondergebiete grenzen direkt an ein Wohngebiet im Westen und Nord an.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die Flächen der Sonstigen Sondergebiete im Bebauungsplan SO „Waldbrunn Ost“ 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 zulässigen Emissionskontingente sind dem Bebauungsplan und der zugehörigen Begründung zu entnehmen. Das entsprechende Gutachten ist dem Bebauungsplan SO „Waldbrunn Ost“ als Anhang beigefügt (wird noch vorgelegt).



## 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 SchLOSSchens „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 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. 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).

## **O. Durchführung des Verfahrens**

### **O.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.

### **O.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.

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

## **Begründung**

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. Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

## **O.4 Auslegung**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, in der Fassung vom 11.12.2020 (Entwurf), wurden in der Zeit vom 29.01.2021 bis 05.03.2021 in den Diensträumen im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

In der Zeit vom \_\_\_\_\_.2021 bis \_\_\_\_\_.2021 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **O.5 Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_.2021 die 4. 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 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 11.12.2020**

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

---

Umweltbericht **Vorentwurf**

---

Bestandteil der Begründung

zur Fassung des Bebauungsplans  
vom 11.12.2020

Um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und  
Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 1 BauGB wird  
gebeten.

**Bearbeitung:**  
Stand: 11.12.2020

Bearbeitung:  
Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA

# INHALTSÜBERSICHT

1.	BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	4
2.	UMWELTZIELE FÜR DAS PLANUNGSGEBIET.....	5
3.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	5
3.1	Schutzgut Mensch.....	5
3.2	Schutzgut Boden, Gestein, Relief .....	7
3.3	Schutzgut Wasser .....	8
3.4	Schutzgut „Klima / Luft“ .....	9
3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, Artenvielfalt .....	9
3.6	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	10
3.7	Wechselbeziehungen .....	10
4.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	11
5.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	11
5.1	Vermeidung und Verringerung.....	11
5.2	Ausgleich .....	12
5.3	Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen .....	13
6.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	13
7.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN .....	14
8.	MONITORING .....	14
9.	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 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 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:

- 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>

Ein Fachgutachten zum Immissionsschutz ist beauftragt, liegt aber noch nicht vor.

## 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 Balthasar-Neumann-Straße räumlich getrennt sind, und als Sondergebiete mit unterschiedlichem Nutzungszweck festgesetzt sind.

Der Teilbereich 1 liegt westlich der Erschließungsstraße. Hier werden entlang der Kreisstraße WÜ 12 der Nutzungszweck „Gesundheit“ für ein Ärzte- und Dienstleistungszentrum und nördlich davon ein Sondergebiet „Gemeinbedarf“ angeordnet.

Der Teilbereich 2 liegt östlich der Erschließungsstraße und sieht Flächen für die Nahversorgung und Einzelhandel vor. Mit den innerhalb der letzten Jahre durchgeführten Attraktivitätssteigerungen (Erschließung von Wohngebieten, Umbau und Neubau von kommunalen Einrichtungen), die zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung geführt haben soll nun die Daseinsvorsorge der Gemeinde Waldbrunn gestärkt und Arbeitsplätze im Bereich Einzelhandel und Nahversorgung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1649, 1650, 1678 – 1682 und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 1650, 1651 und 1667.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 3,21 ha. Davon entfallen ca. 0,397 ha auf Verkehrsflächen, ca. 2,25 ha auf Bauflächen (Sondergebiete) und ca. 0,564 ha auf (öffentliche) Grünflächen.

Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich 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) und Verkehrsfläche (0,01 ha),

- Umwandlung von Grünflächen im Schutzbereich der Freileitung in Flächen für Gemeinbedarf (ca. 0,09 ha), Sondergebietsflächen (0,015 ha) und Verkehrsflächen (ca. 0,11 ha) – 0,3 ha bleiben als Grünfläche / Ausgleichsfläche erhalten,
- Umwandlung von Wohnbauflächen nordöstlich des Schutzbereichs der Freileitung in Grünflächen / Ausgleichsflächen (ca. 0,1 ha) bzw. Verkehrsflächen (ca. 0,1 ha)
- Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft zwischen Balthasar-Neumann-Straße und östliche Grenze des Gemeindegebiets in sonstiges Sondergebiet (ca. 1,68 ha) sowie Grünflächen / Ausgleichsflächen (ca. 0,17 ha) und Verkehrsflächen (ca. 0,025 ha)

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) sowie Flächen für die Landwirtschaft 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 erfolgt 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.

#### Lärm und sonstige Immissionen

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.

Aufgrund der Einwirkungen auf die Sondergebiete für Gesundheit und Gemeinbedarf durch den Verkehr werden für schutzbedürftige Räume und Nutzungen ggf. bauliche Schutzmaßnahmen durch Außendämmung (oder Lärmschutzeinrichtungen) erforderlich.

Außerdem ist mit Immissionen ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung angrenzender Flächen durch Lärm, Staub und Verdriftung von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln zu rechnen.

Von den geplanten Sondergebietsnutzungen für den Einzelhandel können ggf. Lärmimmissionen auf angrenzende Wohngrundstücke (Allgemeines Wohngebiet) im Westen oder auf immissionssensible Nutzungen der Sondergebiete ausgehen., die über die Immissions-Richtwerte der TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Lärm hinausgehen.

Zulässig sind daher nur Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:  
Emissionskontingente tagsüber und nachts:

Fläche	L/EK tagsüber	L/EK nachts
SO Einzelhandel	55 dB(A)	45 dB(A)

Die tatsächlichen Emissionskontingente sowie die Einwirkungen von Verkehrslärm sind noch gutachtlich zu ermitteln.

Von der 220-kV Leitung Ludersheim – Aschaffenburg (Nr. B48) sind im Plangebiet voraussichtlich keine unzulässigen Schallimmissionen aus den bei ungünstigen Witterungsbedingungen auftretenden Koronageräusche zu erwarten. Auch diese werden noch gutachtlich geprüft.

An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Ob die für die geplanten Nutzungen relevanten Immissionsrichtwerte der "Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" eingehalten werden, bedarf ebenfalls noch der Prüfung.

Das Gutachten wird dann Anhang 1 Bestandteil dieser Begründung.

Auswirkungen / Ergebnis:

*Zur Vermeidung von Lärmbelastigungen sollten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (TA-Lärm) bei der Bestimmung der Mindestabstände zwischen bestehender Freileitung und immissionssensiblen Nutzungen berücksichtigt werden.*

*Zur besseren Beurteilung von eventuellen Beeinträchtigungen sollten die Grenzwerte der elektrischen (5kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV noch überprüft werden.*

*Bei Einhaltung der maßgebenden Richtwerte für Lärmimmissionen durch Gewerbelärm an den maßgebenden schallimmissionssensiblen Nutzungen sowie ausreichenden Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen von Verkehrslärm 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 HAUPTerschließungsstraße 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 ( $2,34 \text{ ha} \times 80 \% = 1,87 \text{ ha}$ ) von bis zu ca. 1,87 ha. Hinzu kommen die neuen Verkehrsflächen mit ca. 0,09 ha, so dass es zu einer Versiegelung / Überbauung von maximal 1,96 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. 2,2 ha Bauflächen zu Lasten bislang „unverbraucher“ 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 Gebiet entwässert nach Norden über den Hollergraben und Bodenwiesengraben zum Aalbach.

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

Zum 1. Bauabschnitt wurde ein Regenrückhaltebecken errichtet, in das das Niederschlagswasser im Trennsystem eingeleitet wird.

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.

⇒ *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. 1,96 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. 2,47 ha) im Bebauungsplan werden genutzt als

- Ackerland (1,664 ha) und junge Ackerbrache (0,651 ha),
- Landwirtschaftliche Grünwege (0,035 ha)
- Straßen- und Wegebegleitgrün (0,121 ha)

Die entlang der Kreisstraße verlaufende Hecke wird, soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegend, erhalten.

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 2,23 ha durch Eingriffsflächen und ca. 1,24 ha durch Ausgleichsflächen.

### Jagd

Verringerung der jagdbaren Fläche (ca. 3 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.

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:

- 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.
- 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.
- Emissionskontingente für Lärm im Hinblick auf zulässige Immissionen auf immissionssensible angrenzende und gebietsinterne Nutzungen,
- Passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume und Nutzungen im Baugebiet.

Boden / Wasser:

- Entwässerung im Trennsystem
- Empfehlung von versickerungsfähigen Belägen für private Erschließungsflächen, Terrassen, etc.

- Empfehlung zur Regenwasserrückhaltung in Zisternen,
- Empfehlung zur extensiven Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern,
- Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN Normen,
- Nutzung des anfallenden, nicht auf den Baugrundstücken benötigten Oberbodens, vorbehaltlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen.

#### 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. 46 hochstämmige Bäume),
- Erhaltungsgebot von Hecken,
- 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. 12.397 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 – A5, 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)

#### Entwicklungsziele:

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

### **Ausgleichsfläche A4**

Randstreifen im Osten des Baugebiets – 10 m breit

#### Entwicklungsziele:

- ⇒ Landschaftliche Hecken und Baumgruppen / Einzelbäume
- Pflanzung von Heckenstreifen, mit Angabe der mindestens anzulegenden Pflanzreihen (Pflanzabstand 1 x 1,5 m)  
Bindung nach gebietsheimischen Arten laut Auswahlliste
- Ansaat von artenreichem Extensivgrünland.

### **Externe Ausgleichsfläche - Ausgleichsfläche A5**

externe Ausgleichsfläche - Fl.Nr. 2031 (Gmkg. Waldbrunn)

Teilfläche 7.312 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel:

- ⇒ Artenreiches Extensivgrünland
- ⇒ Entwicklung Strauchpflanzung als vorgelagerter Waldrand

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 landschaftsoptische 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 Gemeinbedarf) kommen zudem nicht in Frage, da keine geeigneten Baulücken oder Bauplätze bestehen. Durch die Ausweisung des Sondergebietes Gemeinbedarf sollen neue Flächen gesichert werden. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für den Gemeinbedarf wird Baurecht für eine Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und betreutem Wohnen am östlichen Ortsrand von Waldbrunn möglich (Teilbereich 1).

Alternative Flächen für die Sicherstellung der Nahversorgung mit einem Sortiment der örtlichen Grundversorgung wurden ebenfalls im Vorfeld geprüft. Die vorhandenen nicht bebauten Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Am Forst II“, das 2021 erschlossen werden soll, sind nicht für die Nahversorgung vorgesehen. Auch die Lage bzw. Entfernung zum Ortszentrum in Verbindung mit der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind dort nicht zufriedenstellend.

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 Grundstückerschließung im Norden des Geltungsbereichs über 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 Sondergebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen 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 im Änderungs- / Geltungsbereich enthaltenen Hecken mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden überwiegend erhalten.

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 Niederschlagswassers 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.

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



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

.....  
Haberstumpf, Erster Bürgermeister