

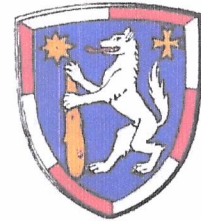
Ing.-Büro Krämer

Sömmersdorf
Am Münsterholz 5
97502 Euerbach

Tel. (0 97 26) 4 22
Fax (0 97 26) 90 90 50
ing-kraemer@t-online.de

03/18

BEGRÜNDUNG



Bebauungsplan "Burghausen Nord" mit 3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Eichgraben und an den Eulenwiesen" für den Gemeindeteil Burghausen

gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB als Einbeziehung von
Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren

Gemeinde Wasserlosen

Planphase: Entwurf

Planfassung: 07.12.2019
geändert und ergänzt: 29.03.2023
zuletzt red. geändert am:

Vorhabenträger: Gemeinde Wasserlosen
Kirchstr. 1
97535 Wasserlosen

Bauleitplanung: Ing.-Büro Krämer
Sömmersdorf
Am Münsterholz 5
97502 Euerbach

Umweltbericht: Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Allgemeines.....</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>Bedarfsnachweis</u>	<u>4</u>
2.1	Bestandssituation	4
2.2	Bevölkerungsentwicklung	5
2.3	Wohnungsbedarf	5
<u>3</u>	<u>Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen.....</u>	<u>5</u>
<u>4</u>	<u>Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept.....</u>	<u>6</u>
4.1	Planungsgrundsätze, Planungsziele, Geltungsbereich	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.4	Fassadengestaltung	7
4.5	Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben	7
4.6	Stellplätze, Einfriedungen	8
<u>5</u>	<u>Erschließung.....</u>	<u>8</u>
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
5.2	Ver- und Entsorgung.....	8
5.3	Planungsumfang.....	9
5.4	Starkregenereignisse, Hang-, Schichten-, Grundwasser	9
5.5	Bodenordnung, Verwirklichung der Baumaßnahme.....	9
5.6	Schutz des Oberbodens	10
<u>6</u>	<u>Immissionsschutz</u>	<u>10</u>
<u>7</u>	<u>Umweltbericht, Grünordnung.....</u>	<u>10</u>
<u>8</u>	<u>Denkmalschutz</u>	<u>12</u>

1 Allgemeines

Die Gemeinde Wasserlosen gehört zum Landkreis Schweinfurt, Regierungsbezirk Unterfranken. Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Wasserlosen als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum Main-Rhön. Die Gemeinde Wasserlosen grenzt an die westliche Randzone des Verdichtungsraumes Schweinfurt.

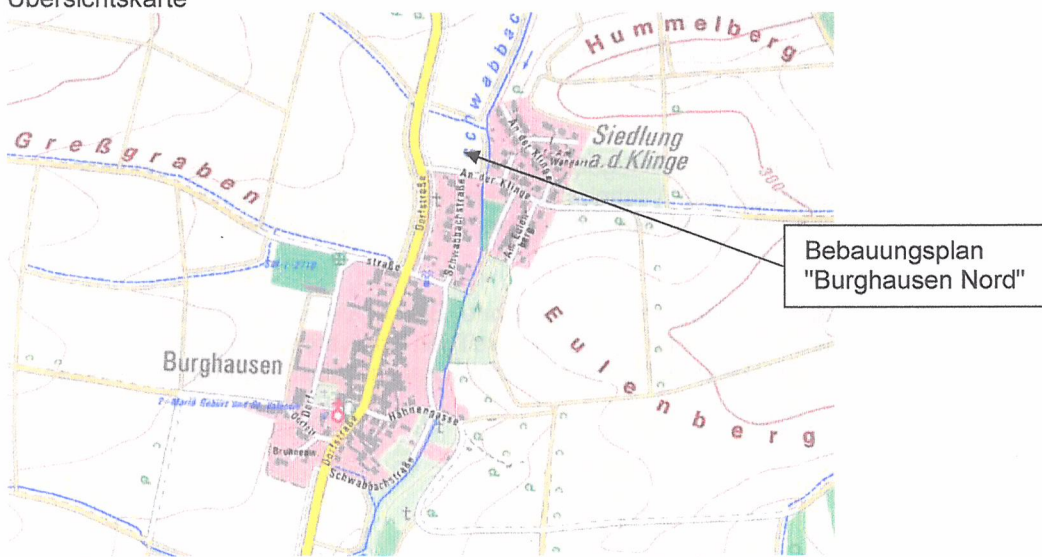
Der Gemeindeteil Burghausen liegt ca. 20 km westlich des Oberzentrums Schweinfurt und ca. 13 km südöstlich des Mittelzentrums Hammelburg. Die Anschlussstelle Wasserlosen der Autobahn A 7 ist in ca. 5 km erreichbar.

In Burghausen stehen derzeit, abgesehen von privaten Baulücken, keine freien Baugrundstücke zur Verfügung. Auch wenn die Gemeinde bestrebt ist, mittel- und langfristig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung auszuschöpfen, ist eine innerörtliche Nachverdichtung derzeit nicht möglich. Vorhandene Baulücken befinden sich in Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Wasserlosen und wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten. Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes, wonach sich die Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen soll, orientiert sich die zusätzliche Flächenausweisung am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wasserlosen hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren für das im Lageplan bezeichnete Planungsgebiet in Burghausen zu erlassen.

Mit der Planung werden die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wasserlosen umgesetzt, den derzeitigen erforderlichen Baulandbedarf im Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung zu decken. Mit der vorliegenden Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung gewährleistet. Laut Regionalplan ist etwaigen Zersiedelungstendenzen im ländlichen Raum im Rahmen der Bauleitplanung zu begegnen. Die Planung erfüllt diese Forderung. Das Plangebiet führt die bestehenden Wohngebiete "An der Klinge" und "Am Eichgraben und an den Eulenwiesen" weiter und rundet den Ort im Norden, östlich der Staatsstraße St 2433 ab. Der dadurch entstehende neue Ortsrand wertet im Sinne eines „grünen“ Ortsrandes das Orts- und Landschaftsbild auf und bindet den Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang ein. Die Planung ist städtebaulich als organische Arrondierung des Ortsbildes zu bewerten.

Übersichtskarte



Quelle: Topographische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

2 Bedarfsnachweis

2.1 Bestandssituation

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Wasserlosen sind weitgehend bebaut. In der Gesamtgemeinde befinden sich insgesamt 3 freie Bauplätze in vorhandenen Wohngebieten in Gemeindebesitz (1 Bauplatz im Ortsteil Rütschenhausen und 2 Bauplätze im Ortsteil Kaisten). Die Nachfrage ist aktuell hoch. Verkaufsgespräche für 2 der 3 gemeindeeigenen Bauplätze finden derzeit statt. Weitere noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung.

Im Ortsteil Burghausen befinden sich in den vorhandenen Wohngebieten keine freien Grundstücke in Gemeindebesitz. Die freien Baugrundstücke in Privatbesitz stehen nach derzeitigem Stand auch mittelfristig nicht zur Verfügung.

Im Rahmen des Projektes „Evaluierung der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal“ wurden für den Ortsteil Burghausen außerhalb der vorhandenen Wohngebiete ein leerstehendes Wohngebäude und eine leerstehende Hofstellen dargestellt. Baulücken befinden sich derzeit nur in den vorhandenen Wohngebieten. Diese Flächen stehen jedoch kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Wasserlosen als Mitglied der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal verfolgt bei der Entwicklung von Wohnbauflächen das Ziel, die Innenentwicklung voranzutreiben und die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Innenentwicklung steht vor der Außenentwicklung. Die Gemeinde Wasserlosen hat Frau Ebbert als Beauftragte für Innenentwicklung benannt, es besteht ein kommunales Förderprogramm zu Revitalisierung der Altorte sowie für Bauberatung, denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude wurden in nahezu allen Ortsteilen saniert und die Attraktivität von Ortskernen durch verschiedenste Maßnahmen gesteigert. Im Rahmen des Projektes „Evaluierung der Innenentwicklung in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal“ wurden u.a. Baulücken, Gebäudeleerstände und Brachflächen ermittelt. Weitere innerörtliche Nachverdichtungspotenziale wurden mittels städtebaulicher Lösungen aufgezeigt. Diverse Aktivitäten zur Mobilisierung von innerörtlichen Potenzialflächen wie die Beteiligung von Bürgern, Öffentlichkeits- und Pressearbeit sowie direkte Ansprache erfolgen regelmäßig.

Die Möglichkeit der Innenentwicklung ist beschränkt bzw. derzeit kaum gegeben. Aus zahlreichen Gesprächen, die in diesem Zusammenhang von der Gemeinde geführt wurden, zeigt sich, dass keine Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke besteht. Häufig werden diese freien Grundstücke privat als Garten- oder Grünlandflächen genutzt oder auch für nachfolgende Generationen – und das teilweise bereits seit Jahrzehnten – vorgehalten. Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig nur ein geringer Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung stehen wird und als Bauplatzreserve eine eher untergeordnete Rolle einnimmt.

Mit der geplanten moderaten Ausweisung des Baugebietes mit 3 Bauplätzen reagiert die Gemeinde Wasserlosen auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot. Aktuell liegt der Gemeinde eine konkrete Anfrage nach einem Baugrundstück im Planungsgebiet vor.

Die entwickelte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bei der Vermarktung der Grundstücke wird eine gesicherte Bauverpflichtung in den jeweiligen Kaufvertrag dergestalt aufgenommen, dass die Baugrundstücke binnen einer Frist von voraussichtlich 3 Jahren zu bebauen sind (Baugebot).

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Rückblickend auf die vergangenen 15 Jahre zeigt sich für die Gemeinde Wasserlosen mit ihren 8 Ortsteilen insgesamt eine Abnahme der Bevölkerungszahl von 3573 Einwohnern im Jahr 2005 zu 3364 Einwohnern im Jahr 2019. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 209 Einwohnern, d.h. einer Einwohnerentwicklung von -5,8 %. Dem entgegen steht die jüngste Entwicklung der vergangenen 6 Jahre mit einer nahezu stagnierenden Bevölkerungszahl. Im Jahr 2014 lag für die Gemeinde Wasserlosen die Einwohnerzahl bei 3375 Einwohnern, im Jahr 2019 3364 Einwohnern. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 11 Einwohnern, d.h. einer Einwohnerentwicklung von -0,3 %.

Die Einwohnerentwicklung im Ortsteil Burghausen folgt in etwa der Einwohnerentwicklung der Gesamtgemeinde. Für die vergangenen 5 Jahren zeigt sich eine Abnahme der Bevölkerungszahl von 257 Einwohnern im Jahr 2015 zu 253 Einwohnern im Jahr 2019, was einem Rückgang von 4 Einwohnern bzw. einer Einwohnerentwicklung von -1,6 % entspricht.

2.3 Wohnungsbedarf

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Wasserlosen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen sowohl für die Gesamtgemeinde als auch für den Ortsteil Burghausen. Hierzu werden von vielen Interessenten Anfragen an die Gemeindeverwaltung hinsichtlich Wohnungsleerständen und verfügbaren Baugrundstücken herangetragen.

Statistisch sank die Belegungsdichte in den vergangenen 10 Jahren um ca. 0,2 Personen pro Wohneinheit. Mit abnehmender Belegungsdichte ergibt sich für die Gemeinde die unmittelbare Erfordernis zur Schaffung von neuem Wohnraum. Geht man bei Fortschreiben dieses Trends von einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte von ca. 0,1 Personen pro Wohneinheit bei ca. 1,7 Wohnungen pro Wohngebäude und gleichbleibender Einwohnerzahl aus, ergibt sich hieraus für die Gesamtgemeinde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 43 Bauplätzen, für den Ortsteil Burghausen von ca. 3 Bauplätzen.

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, der oben erläuterten Auflockerungstendenzen und der vorhandenen steigenden Nachfrage ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Burghausen Nord“ ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Wasserlosen und wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten.

3 Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Burghausen wird durch die geplante Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) als Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB 10.000 m² nicht übersteigt, dass durch den Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sich das Vorhaben an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Planung entspricht vorbezeichneten Voraussetzungen.

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet), das an die vorhandene Wohnbebauung der Baugebiete "An der Klinge" und "Am Eichgraben und an den Eulenwiesen" angrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,342 ha. Die bebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt deutlich unterhalb des maximal zulässigen Grenzwertes von 10.000 m².

4 Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept

4.1 Planungsgrundsätze, Planungsziele, Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Norden von Burghausen. Im Osten und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße St 2433. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Schwabbach, die bei Arnstein in die Wern mündet. Das Plangebiet besteht größtenteils aus Ackerflächen, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt sind. Das Gelände im Planbereich ist leicht geneigt.

Laut wirksamen Flächennutzungsplan ist an den Planbereich angrenzend eine Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Zweckbestimmung Brunnen) dargestellt. Diese Fläche wurde zu der Zeit festgesetzt, als Burghausen noch von der "Burghausener Gruppe" mit Trinkwasser versorgt wurde. Der Brunnen ist seit 1987 mit dem Anschluss von Burghausen an den Wasserverband "Kaistener Gruppe" nicht mehr in Betrieb.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Wohnbebauung der Baugebiete "An der Klinge" und "Am Eichgraben und an den Eulenwiesen". Das überplante Gebiet umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 156/1 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 154 in einem Streifen von ca. 100 m Länge und 35 m Tiefe. Die Grenzen sind im Lageplan dargestellt. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt nur teilweise entlang vorhandener Grundstücksgrenzen.

Mit der Planung werden die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wasserlosen umgesetzt, den derzeitigen erforderlichen Baulandbedarf im Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung zu decken. Das Plangebiet führt die bestehende Wohnbebauung "An der Klinge" und "Am Eichgraben und an den Eulenwiesen" weiter und rundet den Ort im Norden, östlich der Kreisstraße ab. Neben Einzelhausbebauung ist auch Doppelhausbebauung zulässig. Die Höheneinstellung und Größe der Gebäude orientieren sich an der Bestandssituation. Ortsränder als Übergang zwischen Siedlung und Landschaft sind als öffentliche Grünflächen eingegrünt. Die vorgelagerte Bepflanzung grenzt die Bebauung und die Gärten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab und bindet den Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang ein.

Im Plangebiet werden Einschränkungen durch Festsetzungen auf ein aus städtebaulicher Sicht zwingend erforderliches Mindestmaß reduziert. Damit ist eine baulich sinnvolle Nutzung der überplanten Grundstücke gegeben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im überplanten Baugebiet wird die Nutzung der angrenzenden Wohngebiete "An der Klinge" und "Am Eichgraben und an den Eulenwiesen" fortgeführt. Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Beeinträchtigungen der Lichtverhältnisse durch Nachbarbebauung innerhalb der Baufenster können dadurch minimiert werden.

Innerhalb des Plangebietes werden über die Festsetzung von Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen als Baufenster festgelegt. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. In der Bauparzelle 1 (Westen des Plangebietes) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auch innerhalb der dafür festgesetzten, per Planeinschrieb gekennzeichneten und umgrenzten Flächen zulässig. Im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung (einheitliche Rahmgebung für die Gebäudestellung auf den Grundstücken) sind für die Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO zugrunde zu legen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Grundflächenzahl mit maximal 0,35 festgesetzt. Damit liegt die maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Grenzwertes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Dieser Wert trägt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung. Innerhalb des Plangebietes ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist auf maximal 2 beschränkt. Die Begrenzung auf Einzel- und Doppelhausbebauung sowie auf die maximale Anzahl der Wohnungen fördert den dörflichen Charakter des Plangebietes und entspricht der Struktur der angrenzenden Bebauung.

Um eine weitgehende Anpassung an den Bestand und eine geordnete Eingliederung in das städtebauliche Umfeld zu erreichen, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Bei der Ermittlung der Wandhöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand. Bei der Ermittlung der Firsthöhe dient als unterer Bezugspunkt die Höhe der Straße in der Mitte des Hauptgebäudes. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Straße bzw. dem anstehenden natürlichen Gelände zulässig.

4.4 Fassadengestaltung

Zur besseren Einfügung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind Fassaden mit glänzenden Materialien, mit starken Kontrasten oder greller Farbgebung sowie Fassadenbekleidungen aus Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen nicht zulässig. Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Wintergärten oder Gewächshäuser) sind ebenfalls nicht zulässig.

4.5 Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben

Innerhalb des Plangebietes sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 50° zulässig. Die verschiedenartigen Dachformen geben großen gestalterischen Freiraum. Die städtebauliche Konzeption wird über die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen gewahrt. Das große Spektrum der zulässigen Dachneigungen entspricht den Anforderungen einer modernen Dacharchitektur, ermöglicht aber auch klassische Gebäudekubaturen im fränkischen Stil. Eine Begrünung von Flachdächern und leicht geneigten Dächern wird angeregt. Eine Dachbegrünung ist ökologisch sinnvoll und wertet das Gesamtbild der Dacharchitektur im Baugebiet auf.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt die zulässige Dachneigung maximal 30°. Einer eventuellen optischen Überdimensionierung von baulich untergeordneten Anlagen wird dadurch entgegengewirkt.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer / gleich 35° des Hauptdaches zulässig. Wie bei den Dachformen ist bei den Gaubenformen (Giebelgauben, Schleppegauben, Dreiecksgauben und Tonnengauben) ein großer gestalterischer Spielraum zulässig. Das große Spektrum an möglichen Gaubenformen ermöglicht eine moderne Dacharchitektur und den klassisch fränkischen Stil. Über nachfolgend bezeichnete Einschränkungen wird die städtebauliche Ordnung gewahrt:

Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten.

Die Summe der Dachgaubenbreiten darf ein Drittel der Dachbreite nicht überschreiten.

Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,00 m betragen.

Zur besseren Einfügung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung sind als Farben der Dacheindeckung rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung von reflektierenden Materialien auf Dächern ist nicht zulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zugelassen.

4.6 Stellplätze, Einfriedungen

Es sind je Wohneinheit auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Zwischen Garagen und Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein mindestens 5,00 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum vorhanden sein.

Als Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind Laubgehölzhecken, Holzlaten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Maschendraht ist für die straßenseitigen Einfriedungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungszäunen beträgt 1,20 m über Fahrbahnoberkante. Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,30 m über Fahrbahnoberkante. Türe und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.

Es wird angeregt, Stabgitterzäune als Einfriedung zum Straßenraum mit Laubgehölzhecken zu hinterpflanzen und Umzäunungen nach Möglichkeit sockellos auszuführen, um so die Errichtung von Barrieren für wildlebende Kleintiere (Igel, Kröten etc.) zu unterlassen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Anliegerstraße "An der Klinge" südlich des Plangebietes. Der vorhandene Straßenquerschnitt (Fahrbahnbreite ca. 6,80 m) ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgelegt. Der Gehweg liegt auf der dem Planungsgebiet abgewandten Straßenseite.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über das bestehende Baugebiet "Am Eichgraben und an den Eulenwiesen" an das übergeordnete Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Anschlussstellen an die übergeordneten Leitungsnetze befinden sich innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Anliegerstraße "An der Klinge".

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Der Betrieb des Abwassernetzes erfolgt im Freispiegelgefälle. Das Abwasser wird der vorhandenen gemeindeeigenen Kläranlage Burghausen-Wülfershausen zugeführt.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen. Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder der Versickerung zugeführt werden. Hierbei ist Dachflächenwasser von Dachflächen aus Blech (Kupfer, Zink, Blei) über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser sowie von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die Gebäude sind vor Kanalrückstau zu sichern.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Kaistener Gruppe sichergestellt. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Die Energieversorgung wird durch die Unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld sichergestellt. Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes. Erforderliche Leitungen sollen im Zuge der Tiefbauarbeiten als Erdverkabelung durchgeführt werden.

5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca. 0,342 ha	100 %
Verkehrsflächen	ca. 0,048 ha	14,03 %
davon Wirtschaftsweg	ca. 0,043 ha	12,57 %
sonstige Verkehrsflächen	ca. 0,005 ha	1,46 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,091 ha	26,61 %
davon Ortsrandeingrünung	ca. 0,056 ha	16,38 %
sonstige Grünflächen	ca. 0,035 ha	10,23 %
Nettobaufläche	ca. 0,203 ha	59,36 %

5.4 Starkregeneignisse, Hang-, Schichten-, Grundwasser

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Schwabbach. Infolge von Starkregeneignissen kann es im Baugebiet zu Überflutungen kommen. Eine Hochwasser angepasste Bauweise wird deshalb empfohlen. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist wasserrechtlich verboten (§ 78c WHG).

Bauwerksöffnungen in Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schichten- und Grundwasser werden empfohlen.

5.5 Bodenordnung, Verwirklichung der Baumaßnahme

Die gesamten überplanten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wasserlosen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu erwarten.

Um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu decken, soll der Bebauungsplan nach Rechtskraft zeitnah umgesetzt werden.

5.6 Schutz des Oberbodens

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden.

6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Straßenverkehrsgeräusche der Staatsstraße St 2433. Der Abstand der westlichen Baugrenze des Plangebietes zur Mitte des östlichen Fahrstreifens der Staatsstraße St 2433 beträgt ca. 28 m. Die Verkehrsbelastung der Staatsstraße zwischen Burghausen und Wülfershausen ist als vergleichsweise gering einzustufen. Die Beurteilungspegel für das Plangebiet liegen unter den maßgeblichen Orientierungswerten nach DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. unter den Werten nach 16. BImSchV. Lärmemissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, sind nicht relevant.

Bezüglich der Bebauung von Bauparzelle 1 gilt, dass die Schlaf- und Kinderzimmer je Raum mindestens ein Fenster an der Ost- oder Südfassade besitzen müssen. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn die Räume über fensterunabhängige mechanische Belüftungsmöglichkeiten oder andere geeignete Lärmschutzeinrichtungen wie z.B. Loggienverglasung, Schiebeläden etc. verfügen.

Zur Vermeidung von Geräuschbelästigungen bei Luft-Wärmepumpen ist das Faltblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Vorgaben für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen zu beachten.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist saisonbedingt mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen. Derartige Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

7 Umweltbericht, Grünordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren.

Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein baubedingter Ausgleich ist nicht erforderlich. Das städtebauliche Konzept sieht dennoch grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und in geringem Umfang auf privaten Flächen vor. Die sich hieraus ergebenden Erfordernisse und Maßnahmen fließen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. Diese Maßnahmen folgen u.a. den Vorgaben des Regionalplanes, für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung den Belangen des Naturhaushaltes und der Landschaft Rechnung zu tragen und Siedlungsrandbereiche an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen anzubinden.

Der Planbereich besteht großteils aus Ackerflächen, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt sind. Das Planungsgebiet ist frei von Bäumen, Gehölzen oder sonstigen naturnahen Strukturen. Das Plangebiet ist gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad des Plangebietes wird beschränkt. Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,35 festgesetzt. Dies entspricht einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Um die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken, wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewirkt, die Befestigung der Freiflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stauräume vor Garagen und Carports, Zufahrten, Stellplätze, Wege u. dgl. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Schotterrasen, Ökopflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen auszurichten. Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll gesammelt, genutzt oder zumindest der Versickerung zugeführt werden. Eine Begrünung von Flachdächern und leicht geneigten Dächern wird angeregt.

Der Eindruck „zersiedelter“ Landschaft entsteht durch kahle Ortsränder. Damit stehen Gebäude ohne Bezug zum Gelände und ohne Übergang zur offenen Feldflur. Durch die Pflanzgebote von Landschaftshecken aus heimischen Laubgehölzen als Ortsrandeingrünung im Westen und Norden des Plangebietes erfährt das Orts- und Landschaftsbild eine deutliche Aufwertung. Die vorgelagerte Bepflanzung grenzt die bebauten Flächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab und bindet den Ortsrand in den landschaftlichen Kontext ein. Zur Auflockerung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung kann die Landschaftshecke entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes an einer Stelle durch eine ca. 5 m lange Lücke unterbrochen werden. Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig. Die Landschaftshecken der öffentlichen Grünflächen im Westen und Norden des Plangebietes sind gemäß Pflanzschema 1 als 2-3-reihige, 5 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

Der periodisch wasserführende Graben im Süden des Plangebietes bleibt erhalten und wird mit einer Breite von 3 m als öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen. Zur Erschließung der Grundstücke ist pro Grundstück jeweils eine Überfahrt mit 6 m Breite geplant.

Zur inneren Durchgrünung besteht ein Pflanzgebot für die einzelnen Baugrundstücke (pro 200 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum und mindestens 5 Sträucher heimischer Art). Für die Pflanzgebote gilt nachfolgende Artenliste. Diese Pflanzliste ist für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.

Bäume:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Juglans regia
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus pyraister
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Tilia cordata

mind. in der Qualität H 3x v., STU 12-14 cm
Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Walnuss
Wildapfel
Vogelkirsche
Wilsbirne
Stieleiche
Eberesche
Speierling
Elsbeere
Winterlinde

Sträucher:

Corylus avellana
Cornus mas
Cornus sanguinea
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa

mind. in der Qualität IStr 1x v., 70-90 cm
Haselnuss
Kornelkirsche
Hartriegel
Heimische Weißdorne
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Weinrose

Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana

Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball

Die Pflanzliste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar. Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.

Sämtliche Neupflanzungen sind nach vorgegebener Artenliste gemäß Pflanzschema vorzunehmen. Die Pflanzqualität richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen und der DIN 18916.

Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle bei Baumpflanzungen sind gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen. Abgänge bei Sträuchern größer 10 % sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nachzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bebauung abzuschließen.

Anpflanzungen entlang der öffentlichen Wege dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht einschränken. Es ist sicherzustellen, dass beim Heranwachsen der Pflanzungen der Lichtraum der angrenzenden Verkehrsflächen nicht eingeschränkt wird.

Auf Grund der Bedeutung der überplanten Ackerfläche als potentielle Brutstätte für bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn für Baumaßnahmen in den Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.(29.)02. zu legen. Als Alternative können Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Baufeld zu Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet wurde, z.B. durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache bis zum Baubeginn.

Bei der Gestaltung von Gärten, Freiflächen und Dachbegrünungen sollen ökologische Aspekte als Beitrag zum Artenschutz berücksichtigt werden. Umzäunungen sollen nach Möglichkeit sockellos ausgeführt werden, um so die Errichtung von Barrieren für wildlebende Kleintiere (Igel, Kröten etc.) zu unterlassen.

8 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-6-5925-0047: „Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und der jüngeren Latènezeit“,
D-6-5926-0095: „Siedlung der Linearbandkeramik“,
D-6-5925-0046 „Siedlung der Linearbandkeramik und vermutlich der Hallstattzeit“.

Auf Grund vermuteter Bodendenkmäler wurde die Freifläche im Vorfeld der städtebaulichen Planung durch Baggersondagen untersucht. Es wurden keine Bodendenkmäler entdeckt. Durch die Anlage der Sondageschnitte und den daraus resultierenden offenen Bereichen kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich dennoch Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes befinden.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind eventuell aufgefundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.

Wasserlosen, den _____

Bürgermeister

Aufgestellt
Euerbach, den 07.12.2019
geändert und ergänzt am 29.03.2023
zuletzt red. geändert am

Dipl.-Ing. Ralf Krämer, Ing.-Büro Krämer