

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

06/19

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Am Tännig 4" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Tännig 2" für den Gemeindeteil Brebersdorf



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

Gemeinde Wasserlosen

Planphase: Plan zur Beschlussfassung

Planfassung: 25.11.2019
geändert und ergänzt: 09.09.2020
zuletzt red. geändert am: 28.10.2020

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

1	Allgemeines.....	3
2	Bedarfsnachweis.....	4
2.1	Bestandssituation	4
2.2	Bevölkerungsentwicklung	5
2.3	Wohnungsbedarf	5
3	Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
4	Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept.....	6
4.1	Planungsgrundsätze, Planungsziele, Geltungsbereich	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.4	Fassadengestaltung	7
4.5	Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben	8
4.6	Stellplätze, Einfriedungen	8
5	Erschließung.....	9
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2	Ver- und Entsorgung.....	9
5.3	Planungsumfang.....	10
5.4	Bodenordnung, Verwirklichung der Baumaßnahme	10
5.5	Schutz des Oberbodens	10
6	Immissionsschutz	10
7	Umweltbericht, Grünordnung.....	11
8	Denkmalschutz	13

Anlage

Schalltechnisches Gutachten, 15.07.2019

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.

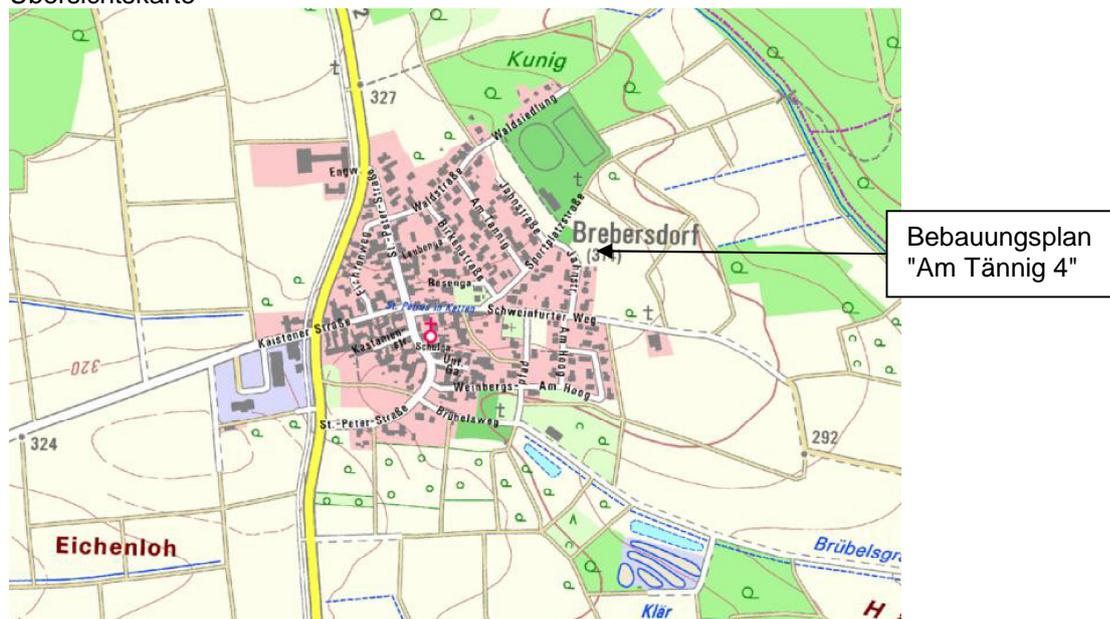
Der Gemeindeteil Brebersdorf liegt ca. 15 km westlich des Oberzentrums Schweinfurt. Brebersdorf befindet sich nahe der Autobahn A 7 und ist verkehrstechnisch gut angebunden.

In Brebersdorf stehen derzeit, abgesehen von privaten Baulücken, keine 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 24.10.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) als Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren für das im Lageplan bezeichnete Planungsgebiet in Brebersdorf 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 das bestehende Wohngebiet "Am Tännig 2" weiter. Der dadurch entstehende neue Ortsrand wertet im Sinne eines „grünen“ Ortsrandes das Orts- und Landschaftsbild auf und bindet gleichzeitig den Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang ein.

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 6 freie Bauplätze in vorhandenen Wohngebieten in Gemeindebesitz (jeweils 1 Bauplatz in den Ortsteilen Burghausen, Greßthal, Rütchenhausen und 3 Bauplätze im Ortsteil Kaisten). Weitere noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung.

Im Ortsteil Brebersdorf befinden sich in den vorhandenen Wohngebieten keine 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 Brebersdorf kein Leerstand (Wohngebäude oder Hofstellen) und außerhalb der vorhandenen Wohngebiete 7 Baulücken dargestellt und im Zuge der Bauleitplanung nochmals überprüft. Ca. 5 Bauplätze wären aus jetziger Sicht ohne Grenzregelung und Nachbarmitwirkung sofort bebaubar. Allerdings stehen auch diese Flächen 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. Derzeit ist von der Gemeinde Wasserlosen geplant, weitere innerörtliche Nachverdichtungspotenziale darzustellen. 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 Ausweisung und Entwicklung des neuen Wohnbaugebietes „Am Tännig 4“ möchte die Gemeinde Wasserlosen einem möglichen Fortzug Ortsansässiger auf Grund fehlenden Baulandes entgegenwirken. Ein Fortzug gefährdet die kommunale und soziale Infrastruktur, aber auch das aktive Dorf- und Vereinsleben, da die jungen ortsansässigen Menschen oft gut in das gemeindliche Leben integriert sind und diese Bindung bei der Suche nach einem Wohnplatz außerhalb des Ortsteiles bzw. der Gemeinde verloren gehen kann. Mit der geplanten moderaten Ausweisung des Baugebietes mit 10 Bauplätzen reagiert die Gemeinde Wasserlosen auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbau land und sichert damit ein entsprechendes Angebot. Dies bestätigt sich auch durch die vergleichsweise hohe Nachfrage nach diesen Grundstücken. Unmittelbar nach Bekanntmachung der Bauleitplanung für die Ortsteile Brebersdorf und Greßthal (insgesamt 25 Bauplätze geplant) lagen der Gemeinde Wasserlosen bereits 10 konkrete Anfragen nach Baugrundstücken vor.

Der Gemeinde Wasserlosen ist daran gelegen, für eine rasche Bebauung der Grundstücke Sorge zu tragen. 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), so dass keine brachliegenden Grundstücke entstehen.

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 %.

Für den Ortsteil Brebersdorf zeigt sich für die gleichen Zeiträume eine deutliche Zunahme der Bevölkerungszahl von 435 Einwohnern im Jahr 2005 bzw. 426 Einwohnern im Jahr 2014 zu 467 Einwohnern im Jahr 2019. In den vergangenen 15 Jahren lag damit die Einwohnerentwicklung bei +7,3 % (d.h. Zuwachs der Bevölkerungszahl um 32 Einwohner), in den vergangenen 6 Jahren bei +9,6 % (d.h. Zuwachs der Bevölkerungszahl um 41 Einwohner). Die Nähe zu Schweinfurt, die Nähe zur Autobahn A 7 und die verkehrstechnisch gute Anbindung beeinflussen die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteiles Brebersdorf positiv.

2.3 Wohnungsbedarf

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Wasserlosen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen sowohl für die Gesamtgemeinde als auch für den Ortsteil Brebersdorf. Hierzu werden von vielen Interessenten Anfragen an die Gemeindeverwaltung hinsichtlich Wohnungsleerständen und verfügbaren Baugrundstücken herangetragen. Während in der Gesamtgemeinde die Einwohnerentwicklung - betrachtet man die vergangenen 6 Jahre - eher stagniert, hat der Ortsteil Brebersdorf einen deutlichen Zuwachs zu verzeichnen.

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 Brebersdorf von 6 Bauplätzen.

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung insbesondere des Ortsteiles Brebersdorf der oben erläuterten Auflockerungstendenzen und der vorhandenen steigenden Nachfrage ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Am Tännig 4“ ein wichtiger Schritt für die Zukunftssicherung und Weiterentwicklung der Gemeinde Wasserlosen und wegen der aktuellen Nachfrage dringend geboten.

3 Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als W-Fläche dargestellt.

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 im Westen an die vorhandene Wohnbebauung des Baugebietes "Am Tännig 2" angrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,317 ha. Die Nettobaufläche (Fläche der Baugrundstücke) beträgt ca. 0,758 ha. Davon dürfen 35 % bebaut werden (GRZ = 0,35). Somit beträgt für den Bebauungsplan die bebaute Fläche maximal $0,758 * 0,35 = 0,265$ ha und liegt deutlich unterhalb des maximal zulässigen Grenzwertes von 10.000 m².

4 Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept

4.1 Planungsgrundsätze, Planungsziele, Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Nordosten von Brebersdorf. Im Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Sportanlage mit 2 Sportplätzen, Vereinsheim und zugehörigem Parkplatz. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Daneben werden die Zufahrtssituation zum Baugebiet (Sportplatzstraße), der vorhandene Spielplatz (geplante Erweiterung) und ein Teil des Parkplatzes der Sportanlage (geplante Lärmschutzwand) überplant. Das Gelände im Planbereich neigt sich mit etwa 6 % bis 9 % in östliche Richtung. Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope oder sonstige Schutzgebiete bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den Bebauungsplan "Am Tännig 2". Der Geltungsbereich überlagert den vorhandenen Spielplatz Fl.-Nr. 1331/3, Teilbereiche der Sportplatzstraße und des Parkplatzes der Sportanlage sowie die als landwirtschaftliche Wege festgesetzten Bereiche entlang der südwestlichen Grenze. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1331/3 und 1331/10 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 1330, Fl.-Nr. 1331, Fl.-Nr. 1331/9, Fl.-Nr. 1345, Fl.-Nr. 1347 und Fl.-Nr. 1565 in einem Streifen ca. 150 m Länge und 75-90 m Tiefe. Die Grenzen sind im Lageplan dargestellt. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt nur teilweise entlang vorhandener Grundstücksgrenzen.

In Brebersdorf stehen derzeit keine freie Baugrundstücke zur Verfügung. Mit der Planung werden die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wasserlosen umgesetzt, den derzeit erforderlichen Baulandbedarf im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu decken. Das Plangebiet führt das bestehende Wohngebiet "Am Tännig 2" weiter. Mit einer zukünftigen Weiterentwicklung des Plangebietes nach Süden bis zum Schweinfurter Weg, wird das Ortsbild nach Osten organisch abgerundet. Die Planung greift die städtebauliche Konzeption des angrenzenden Baugebietes "Am Tännig 2" in verdichteter Form auf. Neben Einzelhausbebauung ist im Plangebiet nordöstlich der Erschließungsstraße auch Doppelhausbebauung zulässig. Die Höheneinstellung und Größe der Gebäude orientiert sich im Wesentlichen an der vorhandenen Topographie. 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 des angrenzenden WA-Gebietes "Am Tännig 2" 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. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 (Norden 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 Rahmengenbung 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 einerseits den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung. Andererseits wird eine große Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht.

Südwestlich der Erschließungsstraße des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Tännig 2" nur Einzelhausbebauung zulässig (Teilbauflächen WA 1 und WA 4). Nordöstlich der Erschließungsstraße ist Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig (Teilbauflächen WA 2 und WA 3). 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, gelten Beschränkungen bezüglich der Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude. Es werden, abhängig von der Dachform des Gebäudes, 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. Hierdurch entsteht eine höhenmäßige Staffelung der Gebäude längs der vorhandenen Topographie. 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, Zeltdächer, 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, Schleppgauben, 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, Holzlatten- 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 Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante. Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,30 m über Gehweg- bzw. 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 Sportplatzstraße im Westen des Baugebietes. Über die geplante Wendeanlage besteht die Möglichkeit, das Baugebiet zukünftig nach Süden bis zum Schweinfurter Weg zu erweitern.

Die Sportplatzstraße als Zufahrtsstraße zum Baugebiet wird auf 7,50 m verbreitert. Der geplante Straßenquerschnitt gliedert sich in eine 6,00 m breite Fahrbahn (ausgelegt für den Begegnungsfall Lkw/Lkw) und einseitig Gehweg mit 1,50 m Breite. Der geplante Gehweg der Sportplatzstraße liegt auf der Seite des Spielplatzes und führt den Gehweg aus den Baugebiet "Am Tännig 2" weiter.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße im Baugebiet entspricht dem der Sportplatzstraße: Fahrbahn mit 6,00 m Breite (ausgelegt für den Begegnungsfall Lkw/Lkw), einseitig Gehweg mit 1,50 m Breite. Der Gehweg befindet sich bergseits und führt den geplanten Gehweg der Sportplatzstraße weiter.

Fußgängerbereiche (straßenbegleitende Gehwege) und Wendeanlage werden gepflastert, so dass sie sich vom übrigen Straßenraum abheben.

Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch Böschungen und/oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung entstehender Böschungen bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer unbenommen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über das bestehende Baugebiet "Am Tännig 2" an das übergeordnete Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Anschlussstellen an die übergeordneten Leitungsnetze befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich von Sportplatzstraße und Schweinfurter Weg. Die Leitungsverlegung des Trinkwasser- und Abwassernetzes im Plangebiet erfolgt im Zuge der Erschließung innerhalb des Straßenraumes.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Der Betrieb des Abwassernetzes erfolgt im Freispiegelgefälle. Das Abwasser wird der vorhandenen gemeindeeigenen Teichkläranlage Brebersdorf 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 Kanalarückstau zu sichern.

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

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

Die Bauplätze sind mit einer Sondenanlage zur Kaltwärmeversorgung ausgestattet (Nutzung von oberflächennaher Geothermie). Dem Erdreich wird hierbei über Wärmetauscher (Erdwärmesonden, bis maximal 100 m Bohrtiefe) Energie entzogen. Diese Energie auf niedrigem Temperaturniveau kann mittels Wärmepumpe für Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung nutzbar gemacht werden. Über die Kaltwärmeversorgung soll nach Vorgabe des Energieversorgers voraussichtlich ein Heizenergiebedarf von ca. 15.000 kWh/a pro Wohneinheit gedeckt werden.

5.3 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca. 1,317 ha	100 %
Verkehrsflächen	ca. 0,269 ha	20,42 %
davon Straßenverkehrsfläche	ca. 0,222 ha	16,86 %
davon Wirtschaftsweg	ca. 0,035 ha	2,65 %
davon Parkplatz mit Lärmschutzwand	ca. 0,012 ha	0,91 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,290 ha	22,02 %
davon Ortsrandeingrünung	ca. 0,157 ha	11,92 %
davon Spielplatz	ca. 0,111 ha	8,43 %
sonstiges Grün	ca. 0,022 ha	1,67 %
Nettobaufläche	ca. 0,758 ha	57,56 %

5.4 Bodenordnung, Verwirklichung der Baumaßnahme

Die überwiegenden überplanten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wasserlosen. Nicht im Eigentum der Gemeinde sind die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Teilflächen der Fl.-Nr. 1330, Fl.-Nr. 1347 und Fl.-Nr. 1565. Sollte die Gemeinde bis zum Beginn der Umsetzung der Maßnahme nicht alle Flächen erwerben können, ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

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

5.5 Schutz des Oberbodens

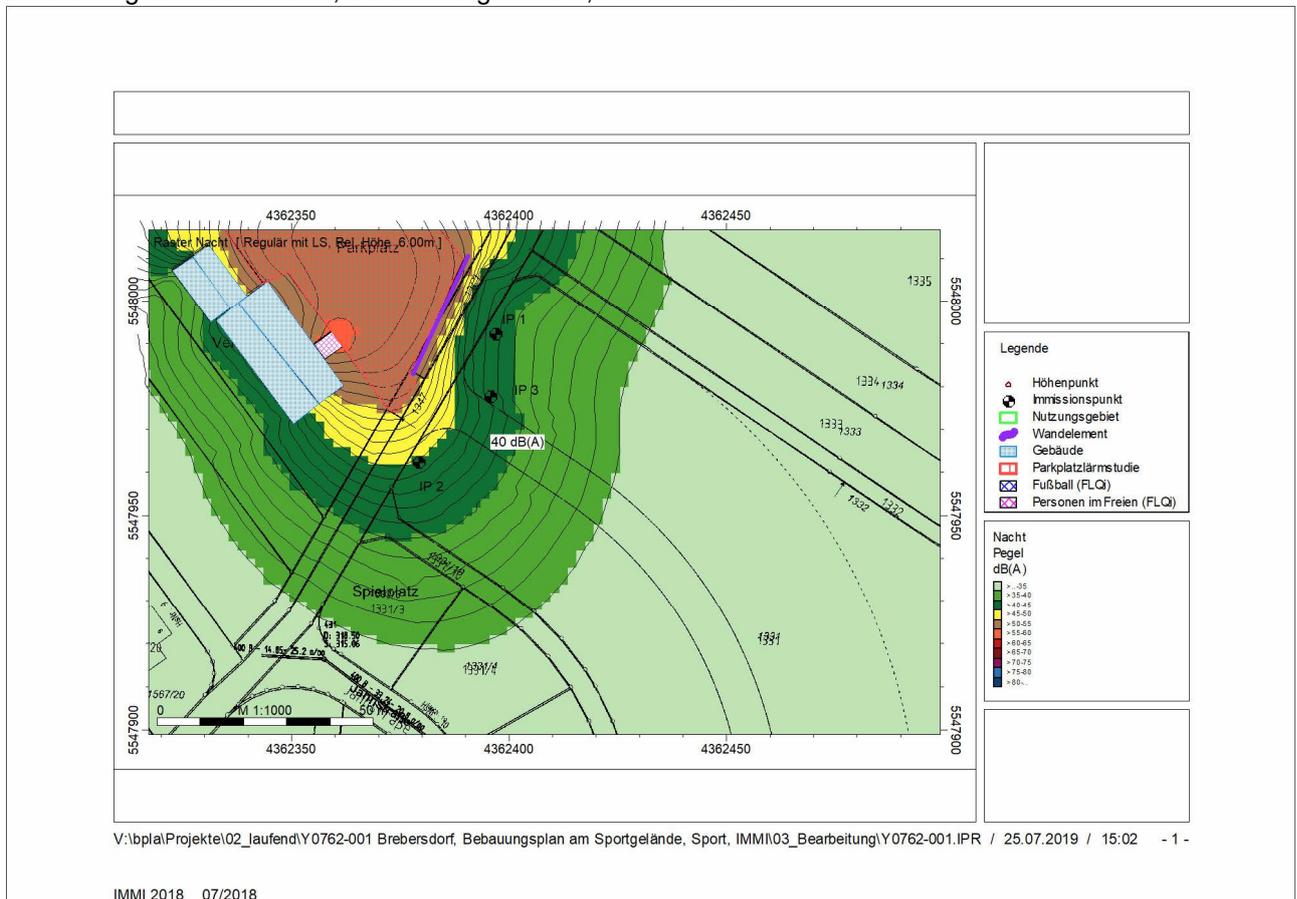
Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden.

6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einwirkbereich der nordwestlich gelegenen Sportanlage (Sportplätze, Vereinsheim, Parkplatz). Mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens werden die von der Sportanlage ausgehende Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung untersucht und mögliche Schutzmaßnahmen aufgezeigt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Nördlich der Zufahrt des Sportgeländes längs des Parkplatzes ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 30 m und einer Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante geplant. Mit dem Abrücken der nordwestlichen Baugrenzen der Teilbauflächen WA 1 und WA 2 in Kombination mit vorbeschriebener Lärmschutzwand sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen und keine unzulässigen Pegelspitzen zu erwarten.

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel
Reguläre Nutzung mit Lärmschutz
Beurteilungszeitraum Nacht, Berechnungshöhe 6,0 m ü. GOK



Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg, 15.07.2019

- Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastungen von benachbarten Kaminen sollte mindestens eine Lüftungsöffnung (Fenster und Türen ins Freie) je Wohnraum
- (a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
 - (b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein oder
 - (c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen.

Zur Vermeidung von Geräuschbelastungen 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 im Osten und Süden des Planungsgebietes ist saisonbedingt mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung zu rechnen. Die Immissionen sind als ortsüblich anzunehmen.

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 und Abs. 3 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. Bei dem Rest handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Wege und die überplanten Bereiche der vorhandenen Zufahrtsstraße (Sportplatzstraße: geplanter Ausbau mit Verbreiterung), des vorhandenen Spielplatzes (geplante Erweiterung) und eines Teiles des Parkplatzes der Sportanlage (geplante Lärmschutzwand). 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 Nordwesten, Nordosten und Süden des Plangebietes erfährt das Orts- und Landschaftsbild eine deutliche Aufwertung. Die vorgelagerte Bepflanzung grenzt die Bebauung und die Gärten 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 nordöstlichen Grenze des Plangebietes mehrmals durch ca. 5 m lange Lücken unterbrochen werden. Ein Formschnitt der Landschaftshecke ist nicht zulässig. Die Landschaftshecken der öffentlichen Grünflächen sind gemäß Pflanzschema 1 als 2-3-reihige, 5 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen bzw. gemäß Pflanzschema 2 als 3-reihige, 8 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Landschaftshecke der privaten Grünflächen sind gemäß Pflanzschema 3 als 2-reihige, 3 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

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 öffentlichen Grünflächen sind Baumpflanzungen ohne Standortbindung straßenbegleitend festgesetzt. Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebote gilt nachfolgende Artenliste. Diese Pflanzliste ist für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.

Bäume:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus

mind. in der Qualität H 3x v., STU 12-14 cm
Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn

Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wilsbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Corylus avellana	mind. in der Qualität IStr 1x v., 70-90 cm
Cornus mas	Haselnuss
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Hartriegel
Euonymus europaeus	Heimische Weißdorne
Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Heckenkirsche
Rosa canina	Schlehe
Rosa rubiginosa	Hundsrose
Sambucus nigra	Weinrose
Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	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

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. 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 25.11.2019
geändert und ergänzt am 09.09.2020
zuletzt red. geändert am 28.10.2020

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