

## **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

07/23

---

# **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brebersdorf West" mit integriertem Grünordnungsplan für den Gemeindeteil Brebersdorf**



## **Gemeinde Wasserlosen**

---

Planphase: Vorentwurf

Planfassung: 18.07.2024  
geändert und ergänzt:  
zuletzt red. geändert am:

Vorhabenträger: Lisa und Hendrik Übner  
Brebersdorf  
St.-Peter-Str. 31  
97535 Wasserlosen

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Erläuterung der Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1 Allgemeines .....	5
2 Bedarfsnachweis .....	6
3 Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen .....	8
4 Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept.....	9
5 Erschließung.....	12
6 Immissionsschutz .....	14
7 Grünordnung.....	15
8 Denkmalschutz .....	20
<b>Umweltbericht.....</b>	<b>21</b>
1 Einleitung .....	23
2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes .....	25
3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	29
4 Zusätzliche Angaben .....	31
5 Zusammenfassung.....	32

### Anlagen

---

Vorhaben- und Erschließungsplan, M. 1:100

GP / 01-1: Grundrisse / Außenanlagen und Abstandsflächen, gez. 29.02.2024

GP / 02-1: Ansichten / Schnitt, gez. 29.02.2024

GP / 03-1: Entwässerung, gez. 29.02.2024

Schalltechnisches Gutachten, 09.07.2024

## **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

07/23

---

# **ERLÄUTERUNG DES FESTSETZUNGEN**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Brebersdorf West"  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für den Gemeindeteil Brebersdorf**



**Gemeinde Wasserlosen**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Bedarfsnachweis.....</b>	<b>6</b>
2.1	Bestandssituation .....	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung .....	7
2.3	Wohnungsbedarf .....	7
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsgrundsätze, Planungsziele, Geltungsbereich .....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.4	Fassadengestaltung .....	10
4.5	Dachgestaltung, Dacheindeckung, Dachgauben .....	10
4.6	Geländeveränderungen .....	11
4.7	Stellplätze, Einfriedungen .....	11
<b>5</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>12</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
5.2	Ver- und Entsorgung.....	12
5.3	Planungsumfang.....	12
5.4	Hang-, Schichten-, Grundwasser .....	12
5.5	Bodenordnung, Verwirklichung der Baumaßnahme.....	12
5.6	Schutz des Oberbodens .....	13
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>15</b>
7.1	Ziele .....	15
7.2	Bestandserfassung .....	15
7.3	Vermeidungsmaßnahmen, Eingriffsminimierung .....	15
7.4	Eingriffe, Kompensationsmaßnahmen .....	16
7.5	Pflanzgebote .....	18
7.5.1	Plangebiet (Geltungsbereich 1) .....	18
7.5.2	Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2) .....	18
7.6	Sonstige Festsetzungen .....	19
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>20</b>

## 1 Allgemeines

Die Gemeinde Wasserlosen gehört zum Landkreis Schweinfurt, Regierungsbezirk Unterfranken. Die Gemeinde Wasserlosen liegt im allgemeinen ländlichen Raum Main-Rhön. Sie grenzt an die westliche Randzone des Verdichtungsraumes Schweinfurt. Nach Auffassung des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön ist die Gemeinde Wasserlosen als Teilraum nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) zu sehen, bei dem bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorrang eingeräumt werden sollte.

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

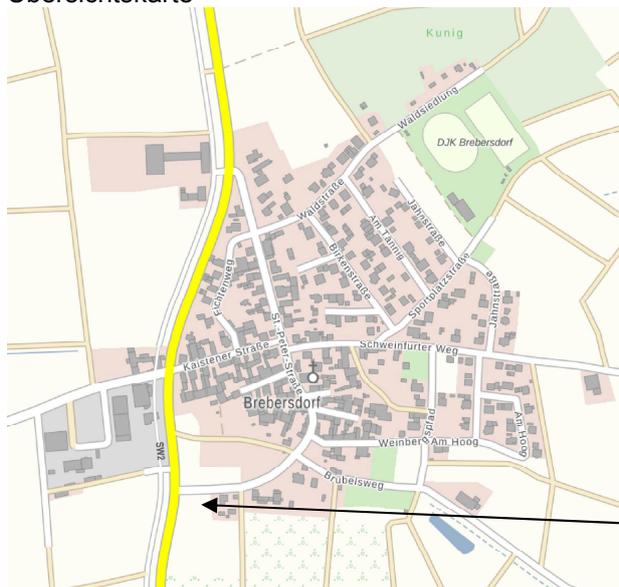
Der Gemeinderat der Gemeinde Wasserlosen hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Brebersdorf West" für das im Lageplan bezeichnete Planungsgebiet in Brebersdorf beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine bisherige Fläche für Landwirtschaft mit landschaftsbestimmenden Gehölzgruppen im Südwesten von Brebersdorf als Dörfliches Wohngebiet i.S.d. § 5a BauNVO ausgewiesen und einer städtebaulichen Nachverdichtung zugeführt werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich unter dem Aspekt der behutsamen Nachverdichtung in die Umgebung einfügen.

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 Planung wird der Ortsrand nachverdichtet und die vorhandene Wohnbebauung logisch fortgesetzt. Das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude fügen sich in den Streuobstbestand ein. Die Bezüge zu Gelände und Feldflur bleiben bestehen. Der "grüne" Ortsrand, welcher charakteristisch für das offene Vorfeld zwischen Siedlung und Landschaft ist, bleibt weiterhin erhalten und ist durch die Planung gesichert.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wasserlosen wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Mit der Planung macht sich die Gemeinde die städtebauliche Konzeption zu eigen.

### Übersichtskarte



Quelle: Topographische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

## 2 Bedarfsnachweis

### 2.1 Bestandssituation

Im Gemeindeteil Greßthal wurde im Jahr 2022 ein Wohnbaugebiet mit 15 Bauplätzen erschlossen. Im Gemeindeteil Brebersdorf wurde im Jahr 2023 ein Wohnbaugebiet mit 10 Bauplätzen erschlossen. Beide Baugebiete befinden sich in Gemeindebesitz. Trotz aktuell stagnierender Wohnungsbautätigkeit in Deutschland ist die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen in der Gemeinde Wasserlosen aktuell hoch. Nach derzeitigen Stand ist davon auszugehen, dass in Greßthal etwa die Hälfte der Bauplätze, in Brebersdorf etwa 6 bis 8 Bauplätze kurzfristig verkauft werden. Damit würde durch die neu entstandenen Baugebiete in Greßthal und Brebersdorf der Bedarf nur kurzfristig gedeckt werden können. Über vorgenannte Neuerschließungen hinaus befindet sich im Gemeindegebiet nur noch ein freier Bauplatz im Gemeindeteil Wasserlosen in Gemeindebesitz. Weitere noch nicht bebaute Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht unmittelbar zur Verfügung.

Statistisch verzeichnet der Ortsteil Brebersdorf den höchsten Einwohnerzuwachs in der Gemeinde Wasserlosen (vgl. Kapitel "Bevölkerungsentwicklung"). Während in den vergangenen Jahren die Einwohnerentwicklung in der Gesamtgemeinde eher stagniert, verzeichnet der Ortsteil Brebersdorf einen deutlichen Zuwachs.

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 Neugebauer 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 Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird Bauland bedarfsorientiert ausgewiesen. Dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB wird Rechnung getragen, Eigentumsbildung zu fördern und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Wasserlosen einem möglichen Fortzug Ortsansässiger 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.

Die überplanten Bauflächen befinden sich zur Zeit im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine problemlose Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu erwarten. Die Gemeinde Wasserlosen wird sich eine gesicherte Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist vertraglich sichern.

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung

Rückblickend auf die vergangenen 10 Jahre zeigt sich für die Gemeinde Wasserlosen mit ihren 8 Ortsteilen insgesamt eine nahezu stagnierende Bevölkerungszahl von 3575 Einwohnern im Jahr 2014 zu 3372 Einwohnern im Jahr 2023.

Für den Ortsteil Brebersdorf ist die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum um ca. 13 % gestiegen von 426 Einwohnern im Jahr 2014 zu 482 Einwohnern im Jahr 2023. 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

Trotz aktuell stagnierender Wohnungsbautätigkeit in Deutschland verzeichnet die Gemeinde Wasserlosen nach wie vor großes Interesse nach Wohnraum und Wohnbauflächen sowohl für die Gesamtgemeinde als auch für den Ortsteil Brebersdorf. Dies betrifft sowohl Anfragen an die Gemeindeverwaltung hinsichtlich Wohnungsleerständen als auch Anfragen zu verfügbaren Baugrundstücken. Während in der Gesamtgemeinde die Einwohnerentwicklung - betrachtet man die vergangenen 10 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. 47 Bauplätzen, für den Ortsteil Brebersdorf von 6 Bauplätzen.

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung und der oben erläuterten Auflockerungstendenzen ist Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sinnvoll.

### **3 Rahmenbedingungen, planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Planungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft mit landschaftsbestimmenden Gehölzgruppen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Brebersdorf wird durch die geplante Änderung der Fläche für Landwirtschaft in Dörfliche Wohngebietsfläche nicht beeinträchtigt. Da mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur eine kleinräumige wohnbauliche Entwicklung verbunden ist, wird aktuell gemäß § 8 Abs. 2 BauGB auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung.

Ausgewiesen wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO. Die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

## **4 Planungsinhalt, Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Planungsgrundsätze, Planungsziele, Geltungsbereich**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten vor. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan übersetzt hierbei den Vorhaben- und Erschließungsplan in die bauplanungsrechtlichen Vorgaben gemäß Planzeichenverordnung und den Rechtsgrundlagen von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der überplante Bereich liegt im Südwesten des Gemeindeteils Brebersdorf. Der Planbereich besteht aus einer Grünfläche mit Streuobstbestand. Das Gelände ist nach Norden hin geneigt. Im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen des Plangebietes liegt die Kreisstraße SW 2. Zwischen Kreisstraße und Plangebiet befindet sich Streuobst- und Heckenbestand. Im Norden dominieren dörfliche Grünstrukturen mit Nutzgärten und Baumfeldkulturen. Im Süden grenzt das Plangebiet an Grünstrukturen mit Streuobstbestand und an die offene Feldflur.

Der Bebauungsplan umfasst 2 räumliche Geltungsbereiche. Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 167, Gemarkung Brebersdorf. Die zugeordnete Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2) befindet sich südöstlich des Plangebietes auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 149, Gemarkung Brebersdorf. Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche sind im Lageplan dargestellt. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt teilweise entlang von vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Mit der Planung werden die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Wasserlosen umgesetzt, den derzeit erforderlichen Baulandbedarf im Sinne einer behutsamen und nachhaltigen Ortsentwicklung zu decken. Mit der Planung wird der Ortsrand nachverdichtet und die vorhandene Wohnbebauung logisch fortgesetzt. Auch orientiert sich die Planung im weiteren Sinne an einem städtebaulichen Lösungsansatz aus dem Jahr 2020 zur Mobilisierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen im Gemeindeteil Brebersdorf, welche sich auf Grund der vorhandenen Erschließung begründen. Das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude fügen sich in den Streuobstbestand ein. Die Bezüge zu Gelände und Feldflur bleiben bestehen. Der "grüne" Ortsrand, welcher charakteristisch für das offene Vorfeld zwischen Siedlung und Landschaft ist, bleibt weiterhin erhalten und ist durch die Planung gesichert.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung im überplanten Baugebiet orientiert sich am dörflichen Umgriff und den bestehenden Nutzungen. Es ist ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 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. Es ist ein Einzelhaus zu errichten. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei beschränkt. Die Begrenzung auf Einzelhausbebauung sowie auf die maximale Anzahl der Wohnungen fördert den dörflichen Charakter des Plangebietes und entspricht der Struktur der angrenzenden Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes ist die Grundflächenzahl mit maximal 0,30 festgesetzt. Wenngleich es sich bei der baulichen Nutzung um ein MDW-Gebiet handelt, liegt auf Grund der geplanten Nutzung die maximal zulässige Grundflächenzahl deutlich unterhalb des Grenzwertes gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete. Damit wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

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.

Im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung (einheitliche Rahmgebung für die Gebäudestellung auf den Grundstücken), auch mit Blick auf die angrenzende Bebauung, sind für die Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 BayBO zugrunde zu legen.

Die Festsetzungen zu der Höhenentwicklung der zukünftigen Baukörper durch maximal zulässige Wand- und Firsthöhen gewährleisten das harmonische Einfügen in die Umgebungsbebauung. 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. Die maximal zulässige Wandhöhe ist auf 6,80 m begrenzt. 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. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 9,90 m begrenzt.

#### 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

Um eine weitgehende Anpassung und eine geordnete städtebauliche Eingliederung in das städtebauliche Umfeld zu erreichen, werden Festsetzungen zu Dachgestaltung, Dacheindeckung und Dachgauben getroffen.

Bei Hauptgebäuden sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 50° zulässig. Das symmetrische Satteldach fügt sich in das historisch gewachsene Umfeld von Dorfkern und Scheunenriegel im Norden und die angrenzende Wohnbebauung im Osten ein. Die Hauptfirstrichtung ist in West-Ost-Ausrichtung festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung. Sonnenoptimiertes Bauen ist damit gegeben, was auch den Anforderungen für klimaschonende Bauweise und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entspricht.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Mit der Beschränkung der Dachneigung auf maximal 30° wird einer eventuellen optischen Überdimensionierung von baulich untergeordneten Anlagen entgegengewirkt. Eine Begrünung von Flachdächern und leicht geneigten Dächern wird angeregt. Eine Dachbegrünung ist ökologisch sinnvoll.

Dachgauben in Form von Giebelgauben, SchlepPGAuben oder Flachdachgauben sind zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Dachgaubenbreiten ist mit maximal einem Drittel der Dachbreite festgesetzt. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Ortgang einhalten.

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 Geländeänderungen

Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 2,30 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen. An das bestehende Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.

#### 4.7 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 öffentlichen Verkehrsfläche 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 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,20 m. Die maximal zulässige Höhe der Sockelmauer beträgt 1,00 m über Fahrbahnoberkante. Türe und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits ausgebaute St.-Peter-Straße im Norden des Plangebietes.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an das übergeordnete Trinkwasser- und Abwassernetz erfolgt über die St.-Peter-Straße im Norden des Plangebietes. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Der Betrieb des Abwassernetzes erfolgt im Freispiegelgefälle. Das Abwasser wird der gemeindeeigenen Abwasserteichanlage 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 Kanalrückstau zu sichern.

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

Die Energieversorgung wird durch die Unterfränkische Überlandzentrale Lültsfeld sichergestellt. Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes.

### **5.3 Planungsumfang**

Die Fläche des Plangebietes (Geltungsbereich 1) beträgt 791 m<sup>2</sup>. Die Fläche der zugeordneten Ausgleichsfläche südöstlich des Plangebietes (Geltungsbereich 2) beträgt 970 m<sup>2</sup>.

### **5.4 Hang-, Schichten-, Grundwasser**

Bauwerksöffnungen in hängigen 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 überplanten Bauflächen befinden sich zur Zeit im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine problemlose Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu erwarten.

## 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 westlich gelegenen Kreisstraße SW 2 (Abstand ca. 26 m), der Autobahn A 7 (Abstand ca. 700 m) und des Gewerbegebietes "Kaistener Straße" (Abstand ca. 59 m).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen in dörflichen Wohngebieten werden tags und nachts innerhalb der Baugrenze eingehalten. Mit den im Schalltechnischen Gutachten zu Grunde gelegten Annahmen für die Gewerbelärmemissionen der Betriebe im GE-Gebiet werden im Plangebiet auch die maßgebenden Orientierungswerte für das geplante MDW-Gebiet tags und nachts eingehalten.

Der maximale maßgebliche Außenlärmpegel innerhalb des Baufelds beträgt 65 dB(A).

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen wird gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet, wenn die in der DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer über fensterunabhängige mechanische Lüftungseinrichtungen verfügen müssen.

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen 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.

## 7 Grünordnung

### 7.1 Ziele

Ziele der Grünordnung für den Bebauungsplan sind, die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft zu minimieren und die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten des Gebietes zu erhalten. Zusätzlich sind die Auswirkungen unvermeidbarer Eingriffe zu ermitteln, zu bewerten und auszugleichen.

Die sich hieraus ergebenden Erfordernisse und Maßnahmen fließen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

Entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes sind für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung den Belangen des Naturhaushaltes und der Landschaft Rechnung zu tragen. Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedelung ist hinzuwirken. Der Übergang von besiedelten Flächen zur freien Landschaft soll gemäß Regionalplan harmonisch erfolgen z.B. durch (private) Grünflächen, die die Siedlungsrandbereiche an- und einbinden.

Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens und zeigt auf, wie die Umweltbelange im Rahmen der Planung gesehen und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet werden. Auf Grundlage einer Bestandsbewertung sind die Landschaftspotentiale des Plangebietes und seiner Umgebung beschrieben und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit und der möglichen erkennbaren Konflikte bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur beabsichtigten Planung zeigen, dass sich insbesondere auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

### 7.2 Bestandserfassung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es besteht aus einer Grünfläche mit Streuobstbestand. Längs der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Böschungsbereiche als Straßenbegleitgrün.

### 7.3 Vermeidungsmaßnahmen, Eingriffsminimierung

Die Bebauung der Grundstücke führt auf Grund der damit verbundenen Versiegelung zu einem Verlust des Schutzgutes Boden mit seinen wichtigen Funktionen für den Naturhaushalt, z.B. Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung und Lebensraum für eine Vielzahl von Bodenorganismen.

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,30 festgesetzt. Dies entspricht einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Um die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken und die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewirkt, die Befestigung der Freiflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze u. dgl. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen auszurichten.

Vorgarten- und Gartenflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig.

Zur allgemeinen Be- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Sicherstellung der Aufenthaltsqualität sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche

mindestens ein hochstämmiger Baum (heimischer Laubbaum) oder mindestens fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können auf die Pflanzanforderungen angerechnet werden.

Das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude fügen sich in den Streuobstbestand ein. Die Bezüge zu Gelände und Feldflur bleiben bestehen. Der "grüne" Ortsrand, welcher charakteristisch für das offene Vorfeld zwischen Siedlung und Landschaft ist, bleibt weiterhin erhalten.

#### 7.4 Eingriffe, Kompensationsmaßnahmen

Folgende Tabellen bewerten Bestand, Planungsfaktor, Ausgleichsbedarf und Ausgleichsumfang, angelehnt an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach pauschalieren Ansätzen, bei hoher Bedeutung nach Biotopwertliste.

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bewertung [WP]</b>	<b>GRZ/Eingriffs- faktor</b>	<b>Ausgleichs- bedarf [WP]</b>
Baumbestand: (B432) Die Streuobstwiese bleibt in den Garten- und Freiflächen des Plangebietes erhalten. Am Gebäudestandort werden mit Umsetzung der Planung 6 Obstbäume beseitigt. Für die nachfolgende Bilanzierung wird nur der Baumbestand berücksichtigt, der mit Umsetzung der Maßnahme beseitigt wird. Für die Obstbäume wird ein Flächenäquivalent von 50 m <sup>2</sup> pro Baum angesetzt.				
Baumbestand	6*50 = 300	10	1	3000
Böschungsbereiche längs öffentlicher Verkehrsfläche (St.-Peter-Straße): (V51) Für die Böschungen als Grünfläche entlang von Verkehrsflächen wird eine mittlere Breite von 2,50 m angesetzt.				
Böschungen	2,50*30 = 75	3	0,3	68
Grünfläche ohne Baumbestand und Böschungsbereiche: (G21) Die restliche Grünfläche ermittelt sich aus der Größe des Plangebietes abzüglich Baumbestand und Böschungsbereiche. Die Bäume im Plangebiet, die erhalten bleiben, werden als Flächenäquivalent nicht berücksichtigt. Die Fläche wird einer mittleren Bedeutung mit 8 WP zugeordnet.				
Grünfläche	791-300-75 = 416	8	0,3	998
<b>Summe</b>	<b>791</b>			<b>4066</b>
Planungsfaktor: Die Befestigung der Freiflächen ist 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. Begründung: Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens. Sicherung: Textliche Festsetzung im Bebauungsplan Ziff. 4 (5).  Vorgarten- und Gartenflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig. Begründung: Vermeidung von Schottergärten, die weitgehend wertlos sind für die heimische Fauna, insbesondere für Vögel, Insekten oder (Wild-)Bienen. Abdeckfolien, die üblicherweise gegen Unkrautwuchs unter				

dem Schotter eingebaut werden, erschweren eine natürliche Versickerung von Niederschlägen und zerstören den Aufbau einer natürlichen Bodenfauna.

Sicherung:

Grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan Ziff. 2 (2).

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum (heimischer Laubbaum) oder mindestens 5 Sträucher heimischer Art zu pflanzen.

Begründung:

Sicherstellung einer inneren Durchgrünung der bebauten Fläche.

Sicherung:

Grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan Ziff. 2 (3).

Planungsfaktor	5 %
<b>Summe Ausgleichsbedarf [WP]</b>	<b>3863</b>

**Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut und Lebensräume**

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Aufwertung [WP]	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang [WP]
Anlage einer Streuobstwiese: Ausgangszustand: extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211), 6 WP Prognosezustand: Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (B432, 10 WP) Aufwertung: 4 WP				
Streuobstwiese	970	4	0	3880
<b>Summe Ausgleichsumfang [WP]</b>				<b>3880</b>
Bilanzierung				
Summe Ausgleichsumfang				3880
Summe Ausgleichsbedarf				3863
Ausgleichsumfang > Ausgleichsbedarf				

Der Ausgleichsumfang 3.880 m<sup>2</sup> liegt über dem ermittelten Ausgleichsbedarf 3.863 m<sup>2</sup>.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Streuobstwiese:

Im Südosten des Plangebietes ist die Neuanlage einer Streuobstwiese mit Obstbäumen und einer kräuterreichen Wiesenfläche (autochtone Gras- und Kräutermischung) als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches 2 des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist durch Planeinschrieb als Kompensationsmaßnahme K1 bezeichnet.

Ziel: Verbesserung und Strukturierung des Landschaftsbildes, Entwicklung als Nahrungs- und Fortpflanzungsbiotop sowie Lebensraum für heimische Tierarten in Verbindung mit nebenliegenden Streuobstflächen.

Pflege der Obstbäume:

Da die Kultursorten der Streuobstwiese einer regelmäßigen Pflege bedürfen, ist regelmäßig eine fachgerechter Obstbaumschnitt durchzuführen (Erziehungsschnitt in den ersten 5-8 Jahren, anschließend Erhaltungsschnitt alle 2 Jahre, nach etwa 15-20 Jahren alle 3 Jahre).

Pflege der Wiesenflächen:

Um das Entwicklungsziel einer artenreichen Wiese auf der Ausgleichsfläche zu erreichen, ist 2 mal jährlich eine Mahd mit Mähgutbeseitigung (1. Mahd 15.-30.06.) durchzuführen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Als Zeitdauer, bis das Entwicklungsziel der oben beschriebenen Kompensationsmaßnahme K1 erreicht ist, können etwa 10-15 Jahre angesetzt werden.

Vorbeschriebene Kompensationsmaßnahme wird durch den Bauherrn umgesetzt.

## 7.5 Pflanzgebote

### 7.5.1 Plangebiet (Geltungsbereich 1)

Für die Pflanzgebote im Plangebiet (Geltungsbereich 1) gilt nachfolgende Artenliste. Diese Pflanzliste ist für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.

<u>Bäume:</u>	mind. in der Qualität H 3x v., STU 12-14 cm
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wilsbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

<u>Sträucher:</u>	mind. in der Qualität IStr 1x v., 70-90 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Heimische Weißdorne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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

### 7.5.2 Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2)

Für die Pflanzgebote der Obstbäume der Streuobstweise in der zugeordneten Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2) gilt nachfolgende Artenliste. Diese Pflanzliste ist für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.

<u>Apfelsorten:</u>	mind. in der Qualität H 2x v., STU 10-12 cm
Danziger Kantapfel	
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Schöner von Boskoop	
Wettringer Traubenapfel	

<u>Birnsorten:</u>	mind. in der Qualität H 2x v., STU 10-12 cm
Doppelte Philippsbirne	
Gute Graue	
Köstliche von Charneux	

<u>Sonstige Obstsorten:</u>	mind. in der Qualität H 2x v., STU 10-12 cm
Juglans regia	Walnuss
Sorbus domestica	Speierling

Die Pflanzliste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar..

## 7.6 Sonstige Festsetzungen

Sämtliche Neupflanzungen sind nach vorgegebenen Artenlisten vorzunehmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten berücksichtigt. Die in den Grünordnerischen Festsetzungen vorgegebene Pflanzlisten sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Pflanzqualität richtet sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen und der DIN 18916. Die aufgeführten Pflanzlisten sind für Artenauswahl, Mindestgröße und Mindestqualität bindend.

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.

Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zum Schutz von bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn für Baumaßnahmen in den Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.(29.)02. zu legen. Die Rodung von Bäumen ist auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu minimieren. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.(29.)02. zu legen.

## **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.

## **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

07/23

---

# **UMWELTBERICHT**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Brebersdorf West"  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für den Gemeindeteil Brebersdorf**



**Gemeinde Wasserlosen**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>Einleitung</u></b>	<b>23</b>
1.1	Allgemeines	23
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	23
1.3	Fachpläne	24
<b>2</b>	<b><u>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes</u></b>	<b>25</b>
2.1	Allgemeines	25
2.2	Schutzgut Mensch	25
2.3	Schutzgut Boden	25
2.4	Schutzgut Wasser	26
2.5	Schutzgut Klima und Luft	27
2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
2.7	Schutzgut Landschaft	28
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
<b>3</b>	<b><u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></b>	<b>29</b>
3.1	Allgemeines	29
3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	29
3.3	Kompensationsmaßnahmen	30
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
<b>4</b>	<b><u>Zusätzliche Angaben</u></b>	<b>31</b>
4.1	Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	31
4.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	31
<b>5</b>	<b><u>Zusammenfassung</u></b>	<b>32</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht wird auf Grundlage § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Im Umweltbericht sind alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens festgehalten. Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern. Der Umweltbericht zeigt auf, wie die Umweltbelange im Rahmen der Planung gesehen und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet werden.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ""Brebersdorf West" für den Gemeindeteil Brebersdorf.

Als übergeordnete Umweltschutzziele fordert das Baugesetzbuch u.a.

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB),
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB),
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3, Satz 1 BauGB).

Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 BNatSchG) fordert, Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generation im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Werden durch die Planung Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe vor. Eingriffe sind nach § 15 Abs. 1 BNatSchG analog in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu vermeiden. Sollten dennoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen, die gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG als Eingriffe zu qualifizieren wären, entstehen, sind diese gemäß den Vorschriften des BauGB auszugleichen oder zu ersetzen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

### 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Brebersdorf West" besteht in der Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten.

Die Gebietsgröße des Plangebietes beträgt 791 m<sup>2</sup>. Dem Plangebiet zugeordnet ist eine Ausgleichsfläche südöstlich des Plangebietes mit 970 m<sup>2</sup>.

Der überplante Bereich liegt im Südwesten des Gemeindeteils Brebersdorf. Dieser besteht aus einer Grünfläche mit Streuobstbestand. Im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen des Plangebietes liegt die Kreisstraße SW 2. Zwischen Kreisstraße und Plangebiet befinden sich

Streuobst- und Heckenbestände. Im Norden dominieren dörfliche Grünstrukturen mit Nutzgärten und Baumfeldkulturen. Im Süden grenzt das Plangebiet an Grünstrukturen mit Streuobstbestand und an die offene Feldflur.

Das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude fügen sich in den Streuobstbestand ein. Der Bezug zu Gelände und Feldflur bleiben bestehen. Der "grüne" Ortsrand, welcher charakteristisch für das offene Vorfeld zwischen Siedlung und Landschaft ist, bleibt weiterhin erhalten und ist durch die Planung gesichert.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet orientiert sich am dörflichen Umgriff und den bestehenden Nutzungen. Es ist ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechen der Struktur der angrenzenden Bebauung und fördern den dörflichen Charakter des Plangebietes. Die Fassaden- und Dachgestaltung dienen einer weitgehenden Anpassung bzw. Einfügung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

Die dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsfläche liegt im Südosten des Plangebietes. Die Kompensationsmaßnahme besteht in der Neuanlage einer Streuobstwiese mit Obstbäumen und einer kräuterreichen Wiesenfläche (autochtone Gras- und Kräutermischung).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits ausgebaute St.-Peter-Straße im Norden des Plangebietes. Über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt zudem der Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Trinkwasser- und Abwassernetz. Die öffentliche Verkehrsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### 1.3 Fachpläne

Der Planungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft mit landschaftsbestimmenden Gehölzgruppen dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Brebersdorf wird durch die geplante Änderung der Fläche für Landwirtschaft in Dörfliche Wohngebietsfläche nicht beeinträchtigt. Da mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur eine kleinräumige wohnbauliche Entwicklung verbunden ist, wird aktuell gemäß § 8 Abs. 2 BauGB auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung.

Im Regionalplan der Region Main-Rhön (3) ist das Plangebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bezeichnet. Nach Auffassung des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön ist die Gemeinde Wasserlosen als Teilraum nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) zu sehen, bei dem bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorrang eingeräumt werden sollte.

Im Plangebiet kommen weder Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG noch FFH-Gebiete vor. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG vorhanden.

## 2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

### 2.1 Allgemeines

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans als angemessen verlangt werden kann“. Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand.

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und da bei der geplanten Nutzung die verursachten Eingriffe und Umweltauswirkungen im Allgemeinen gering einzustufen sind, ist davon auszugehen, dass für den räumlichen Untersuchungsbereich der einzelnen Schutzgüter der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als ausreichend anzusehen ist.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt.

### 2.2 Schutzgut Mensch

Die Bewertung des Schutzgutes Mensch erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Lärm
- Wohnen
- Erholung
- Landschaftsbild

Im Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Im Westen des Plangebietes liegt die Kreisstraße SW 2. Zwischen Kreisstraße und Plangebiet befindet sich Streuobst- und Heckenbestand. Im Norden dominieren dörfliche Grünstrukturen mit Nutzgärten und Baumfeldkulturen. Im Süden grenzt das Plangebiet an Grünstrukturen mit Streuobstbestand und an die offene Feldflur. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße im Norden des Plangebietes.

Die Wohn- und Erholungsfunktion bestimmen sich im Wesentlichen aus den Faktoren Lärm und Landschaftsbild. Eine Bewertung des Landschaftsbildes wird im Kapitel „Schutzgut Landschaft“ vorgenommen

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme zu rechnen (Lärm- und Staubbelastung). Diese Beeinträchtigungen beschränken sich jedoch auf die Bauzeit. Auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und da das Plangebiet wie die angrenzende Siedlungsfläche durch Wohnnutzung geprägt sind, ist von einem geringen Konfliktpotential für die Wohn- und Erholungsfunktion auszugehen.

Es ist nicht zu erkennen, dass bei Nichtdurchführung der Planung nennenswerte Auswirkungen auf schützenswerte Belange vermieden werden könnten.

### 2.3 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden bezüglich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft erfolgt anhand folgender Kriterien:

- Versiegelungs-/Verdichtungsgrad
- Störung des Bodenprofils
- Vorbelastung der Fläche mit Schadstoffen

#### - Veränderungs- und Erosionsempfindlichkeit

Im Planbereich sind gewachsene Böden gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M. 1:25.000) vorherrschend (Para-) Braunerde, gering verbreitet Pseudogley- (Para-) Braunerde aus (grusführendem) Normallehm bis Schluff (Lösslehm) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) anzutreffen. Von einer Vorbelastung der Fläche mit Schadstoffen ist nicht auszugehen. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Wind- und Wassererosion ist wegen der bestehenden Vegetationsbedeckung gering.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden baubedingt der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt, in tiefere Bodenschichten eingegriffen und durch Auffüllungen und Abgrabungen Geländeänderungen herbeigeführt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. In Folge von Maschineneinsatz und Lagerung von Materialien können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Anlagenbedingt ergeben sich Eingriffe und Belastungen vor allem aus der zusätzlichen Versiegelung und der Nutzungsintensivierung durch die Baumaßnahmen.

Die Planung berücksichtigt den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden und beschränkt die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß. Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,30 festgesetzt. Dies entspricht einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Um die Flächenversiegelung darüber hinaus auf ein notwendiges Maß zu beschränken und die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewirkt, die Befestigung der Freiflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze u. dgl. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen auszurichten. Vorgarten- und Gartenflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig. Abdeckfolien, die üblicherweise in Schottergärten gegen Unkrautwuchs unter dem Schotter eingebaut werden, könnten eine natürliche Versickerung von Niederschlägen erschweren und den Aufbau einer natürlichen Bodenfauna zerstören. Mit Anlage von Vorgarten- und Gartenflächen als Grünflächen wird der Erosionsempfindlichkeit der Böden entgegengewirkt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Nutzung der bereits ausgebauten St.-Peter-Straße gesichert. Damit entfallen zusätzliche Eingriffe und Konflikte, die eine Planung an anderer Stelle eventuell mit sich bringen würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bodeneingriffe und die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet entfallen. Allerdings sind diese Eingriffe auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebietes relativ gering und auf das notwendige Maß beschränkt. In das Schutzgut Boden wird geringfügig eingegriffen und damit die Lebensraumfunktionen des Bodens beeinträchtigt. Diese Eingriffe sind jedoch ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen.

Baubedingt sind keine Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers zu erwarten. Durch die Planung erfolgen Versiegelungen auf bisher unverbauten Flächen. Davon sind zunächst alle Funktionen des Grundwassers betroffen. Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist als gering einzustufen. Die Planung berücksichtigt den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden und beschränkt die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß (vgl. Kapitel "Schutzgut Boden"). Das Abwasser wird über die vorhandene Kanalisation schadlos beseitigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden mögliche negative Effekte auf das Schutzgut Wasser vermieden werden. Allerdings könnte das Grundwasser auch durch intensivere (landwirtschaftliche)

Nutzung der Flächen negativ beeinträchtigt werden. Insgesamt sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Prinzipiell ist während Bauphasen das Grundwasser durch mögliche Störfälle gefährdet. Diese Eventualitäten könnten nur durch Aufgabe des Vorhabens ausgeschlossen werden.

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

Auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Gebietes ist die Planung von geringer Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Der Planbereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Flächen resultierenden, saisonal auftretenden Geruchs- und Staubbelastungen sind als ortsüblich anzunehmen und führen zu keinem nennenswerten Konfliktpotential.

Baubedingt entstehen temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Insgesamt ist die Planung auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Gebietes von geringer Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft. Die Durchführung der Planung hat keine nennenswerten klimatischen Auswirkungen. Die Nichtdurchführung der Planung führt für die Schutzgüter Klima und Luft zu keiner Änderung. Die Planung ermöglicht Maßnahmen, z.B. die Erzeugung und Nutzung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, die dem Klimawandel entgegenwirken.

## 2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planbereich besteht aus einer Grünfläche mit Streuobstbestand. Längs der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Böschungsbereiche als Straßenbegleitgrün. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Kleinräumig ist im Baumbestand von potenziellen ökologisch wertvollen Fortpflanzungsstätten wie Baumhöhlen, Stamm- und Astspalten und von potenziellen Quartieren von Baumhöhlen bewohnenden Vogelarten (z.B. Spechte, Käuze, Kleinvogelarten z.B. Feldsperling) oder Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten auszugehen. Die Wurzelbereiche sind potenzielle Habitate für geschützte Arten wie Spitzmaus und Igel.

Baubedingt kommt es zu (vorübergehenden) Beeinträchtigungen, insbesondere von Tieren, durch Lärm, Erschütterungen oder visuelle Störungen und Lebensraumverlusten. Als „Vorbelastungen“ sind hier jedoch die bestehende Wohnbebauung im Osten und die öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Westen anzuführen, von denen bereits aktuell vergleichbare Störeinflüsse ausgehen können.

Anlagebedingt geht ein Teil einer Streuobstwiesen als ökologisch wertvoller Lebensraum für Tiere und Landschaft verloren. Die Habitatfunktion des Planbereiches ist auf Grund der angrenzenden Bebauung im Osten und der öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Westen eingeschränkt. Mit Durchführung der Planung gehen kleinflächig extensiv genutzte Flächen verloren. Eine Beeinträchtigung der lokalen Populationen und der Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist auf Grund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten. Das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude fügen sich in den Streuobstbestand ein. Der Bezug zu Gelände und Feldflur bleiben bestehen. Der "grüne" Ortsrand, welcher charakteristisch für das offene Vorfeld zwischen Siedlung und Landschaft ist, bleibt weiterhin erhalten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen wie den Erhalt bestehender Bäume außerhalb des Baufeldes sowie Baubeginn und Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit sind Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu minimieren. Es sind kurzfristig Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die negativen Effekte sind jedoch kleinräumig ohne wesentliche Beeinträchtigung im räumlichen Zusammenhang. Mittelfristig kann die geplante Ausgleichsmaßnahme (Neuanlage einer Streuobstwiese mit kräuterreicher Wiesenfläche im

Südosten des Plangebietes) sogar zu einer Verbesserung der Lebensstättenausstattung im Geltungsbereich beitragen. Somit ist die Planung insgesamt von geringer Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Nutzung der bereits ausgebauten St.-Peter-Straße gesichert. Damit entfallen zusätzliche Eingriffe und Konflikte, die eine Planung an anderer Stelle eventuell mit sich bringen würde.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden mögliche Störungen für Tiere und Pflanzen entfallen. Diese Eingriffe sind jedoch ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Allerdings würden bei Nichtdurchführung auch die positiven Effekte von Ausgleichsmaßnahmen entfallen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

Der Plangebiet besteht aus einer Grünfläche mit Streuobstbestand. Das Gelände ist nach Norden hin geneigt. Im Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen des Plangebietes liegt die Kreisstraße SW 2. Zwischen Kreisstraße und Plangebiet befindet sich Streuobst- und Heckenbestand. Im Norden dominieren dörfliche Grünstrukturen mit Nutzgärten und Baumfeldkulturen. Im Süden grenzt das Plangebiet an Grünstrukturen mit Streuobstbestand und an die offene Feldflur.

Das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude fügen sich in den Streuobstbestand ein. Die Bezüge zu Gelände und Feldflur bleiben bestehen. Der "grüne" Ortsrand, welcher charakteristisch für das offene Vorfeld zwischen Siedlung und Landschaft ist, bleibt weiterhin erhalten. Visuelle Störungen durch das geplante Gebäude von den Ortsrändern aus sind gering. Von Norden aus (öffentliche Verkehrsfläche) passt sich die geplante Maßnahme den bestehenden Strukturen an. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme (Neuanlage einer Streuobstwiese mit kräuterreicher Wiesenfläche im Südosten des Plangebietes) wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geplante Ausgleichsfläche im Südosten des Plangebietes entfallen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Veränderungen, die der Bebauungsplan zulässt, wirken sich kaum auf die bestehenden Beziehungen zwischen den Schutzgütern aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nur von geringer Bedeutung für die Umwelt und haben in der Gesamtheit, trotz Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter, keine erheblichen nachteiligen Effekte auf das Gesamtwirkungsgefüge.

### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **3.1 Allgemeines**

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt. Grundsätzlich gilt für jeden Verursacher eines Eingriffes das Vermeidungsgebot, was ihn zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeiden von Eingriffen in die relevanten Schutzgüter hat demnach Vorrang vor Kompensationsmaßnahmen und möglichem Totalverlust.

#### **3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von unnötigen Eingriffen kommen zur Anwendung. Diese tragen zu einem sorgsamem Umgang mit den betroffenen Schutzgütern bei.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Nutzung der bereits ausgebauten St.-Peter-Straße gesichert. Damit entfallen zusätzliche Eingriffe, die eine Planung an anderer Stelle eventuell mit sich bringen würde.

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,30 festgesetzt. Dies entspricht einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Die Inanspruchnahme von Boden erfolgt nur in dem für das Vorhaben unerlässlichen Maß. Um die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken und die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewirkt, die Befestigung der Freiflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagwahl für Freiflächen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze u. dgl. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen auszurichten.

Vorgarten- und Gartenflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig.

Zur allgemeinen Be- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Sicherstellung der Aufenthaltsqualität sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum (heimischer Laubbaum) oder mindestens fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können auf die Pflanzanforderungen angerechnet werden.

Das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude fügen sich in den Streuobstbestand ein. Die Bezüge zu Gelände und Feldflur bleiben bestehen. Der "grüne" Ortsrand, welcher charakteristisch für das offene Vorfeld zwischen Siedlung und Landschaft ist, bleibt weiterhin erhalten.

Zum Schutz von bodenbrütende Vogelarten ist der Baubeginn für Baumaßnahmen in den Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.(29.)02. zu legen. Die Rodung von Bäumen ist auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu minimieren. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen den 01.10. und den 28.(29.)02. zu legen.

Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit in Regenauffangbehältern mit Versickerungsüberlauf gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder der Versickerung zugeführt werden.

### 3.3 Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgend bezeichnete Kompensationsmaßnahme (Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft) kommt zur Anwendung:

#### Streuobstwiese:

Im Südosten des Plangebietes ist die Neuanlage einer Streuobstwiese mit Obstbäumen und einer kräuterreichen Wiesenfläche (autochtone Gras- und Kräutermischung) als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches 2 des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist durch Planeinschrieb als Kompensationsmaßnahme K1 bezeichnet.

Ziel: Verbesserung und Strukturierung des Landschaftsbildes, Entwicklung als Nahrungs- und Fortpflanzungsbiotop sowie Lebensraum für heimische Tierarten in Verbindung mit nebenliegenden Streuobstflächen.

#### Pflege der Obstbäume:

Da die Kultursorten der Streuobstwiese einer regelmäßigen Pflege bedürfen, ist regelmäßig eine fachgerechter Obstbaumschnitt durchzuführen (Erziehungsschnitt in den ersten 5-8 Jahren, anschließend Erhaltungsschnitt alle 2 Jahre, nach etwa 15-20 Jahren alle 3 Jahre).

#### Pflege der Wiesenflächen:

Um das Entwicklungsziel einer artenreichen Wiese auf der Ausgleichsfläche zu erreichen, ist 2 mal jährlich eine Mahd mit Mähgutbeseitigung (1. Mahd 15.-30.06.) durchzuführen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Als Zeitdauer, bis das Entwicklungsziel der oben beschriebenen Kompensationsmaßnahme K1 erreicht ist, können etwa 10-15 Jahre angesetzt werden.

Die Kompensationsmaßnahme wird durch den Bauherrn umgesetzt.

### 3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Brebersdorf West" schafft Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten. Die Gebietsgröße des Plangebietes beträgt 791 m<sup>2</sup>. Dem Plangebiet zugeordnet ist eine Ausgleichsfläche im Südosten des Plangebietes mit 970 m<sup>2</sup>. Bei der Planung handelt es sich um eine kleinflächige Arrondierung auf kurzfristig verfügbaren Grundstücken. Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Ortsstraße (St.-Peter-Straße) gewährleistet. Neben der zeitnahen Realisierbarkeit spricht für den geplanten Standort die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Damit entfallen anderweitige Planungsalternativen.

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls, d.h. nach den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen. Umfang und Detaillierungsgrad wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Der Umweltbericht entstand erstmalig zur vorgezogenen Behördenbeteiligung. Er wurde im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand entsprechend fortgeschrieben. Aussagen und Inhalte wurden detailliert.

### **4.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)**

Mit dem Monitoring gemäß § 4c BauGB wird die Verwaltung befähigt, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das Monitoring beschränkt sich bei diesem Vorhaben auf die Kontrolle der Realisierung der festgesetzten Maßnahmen.

## 5 Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Brebersdorf West" besteht in der Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindeteils Brebersdorf. Die Gebietsgröße des Plangebietes beträgt 791 m<sup>2</sup>. Dem Plangebiet zugeordnet ist eine Ausgleichsfläche südöstlich des Plangebietes mit 970 m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage einer Bestandsbewertung wurden die Potentiale des Plangebietes und seiner Umgebung beschrieben und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit und der möglichen erkennbaren Konflikte bewertet. Generell ist insbesondere wegen der Kleinflächigkeit des Planbereiches von einem geringen Konfliktpotential auszugehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist von einem geringen Konfliktpotential auszugehen. Es ist nicht zu erkennen, dass mit Durchführung der Planung nennenswerte Auswirkungen auf schützenswerte Belange auftreten werden.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich Eingriffe insbesondere durch die Nutzungsintensivierung und Eingriffe in Bodenschichten durch Auffüllungen und Abgrabungen. Neuversiegelungen sind relativ gering. Generell sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden als geringfügig anzusehen.

Für das Schutzgut Wasser ist das Konfliktpotential als gering zu bewerten.

Für die Schutzgüter Klima und Luft kommt es mit Durchführung der Planung zu keiner Änderung.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen besteht nur ein geringes Konfliktpotential. Mittelfristig kann die geplante Ausgleichsfläche zu einer Verbesserung der Lebensstättenausstattung beitragen.

Da sich das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude in den Streuobstbestand einfügt, sind die Eingriffe in das Schutzgut Landschaft als gering zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Plangebietes entstehen keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur beabsichtigten Planung zeigen, dass sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben. Im Plangebiet sind geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen sind. Im Südosten des Plangebietes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Anlage einer Streuobstwiese geplant.

Wasserlosen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Aufgestellt  
Euerbach, den 18.07.2024  
geändert und ergänzt am  
zuletzt red. geändert am

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