Begründung zum Bebauungsplan:

Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB
„Bucher Straße“ auf den Fl. Nrn. 877/18 und 877/22,
GT Waldsachsen, Gemeinde Schonungen“

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtige Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern mit jeweils Garagen und Nebengebäuden nordwestlich auf dem Grundstück. Außerdem die Errichtung von landwirtschaftlichen Hallen im südlichen Bereich, jeweils auf der Fläche der Grundstücke Flur Nr. 877/ 18 und 877/ 22.

Bei der Fläche handelt es sich um eine teilweise bereits bebaute Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Grundstück liegt ca. 90 m Luftlinie vom Ortsrand entfernt, nördlich vom Grundstück grenzt die Bucher Straße an.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 877/22 stehen bereits im südlichen Bereich landwirtschaftliche Hallen, diese liegen bereits innerhalb der geplanten Teilfläche, hier besteht jedoch keine Beeinträchtigung für die geplante Baumaßnahme. Der Eigentümer des Grundstückes und der bestehenden Hallen geht davon aus, dass es auch in Zukunft notwendig sein wird, seinen landwirtschaftlichen Betrieb zu erweitern um ihn zukunftsfähig zu erhalten. Die Landwirtschaft ist starken Veränderungen ausgesetzt. Die Entwicklung geht weg von kleinbäuerlichen Betrieben zu großen Einheiten. Dies lässt sich u.a. auch an der Art und Größe der notwendigen Maschinen erkennen.

Aus diesem Grund ist es für den Grundstückseigentümer/Landwirt unumgänglich seine bisherige Hofstatt aufzugeben und den Betrieb komplett auszusiedeln. Ohne diese Maßnahme ist der Betrieb nicht zukunftsfähig.

An die Gemeinde Schonungen wurde das Anliegen herangetragen, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung und landwirtschaftliche Bebauung, nordwestlich der bestehenden Bebauung zu schaffen.

Hierfür soll die dargestellte Fläche der Flur Nr. 877/18 und 877/22 mit einem Bebauungsplan überplant werden, um die Fläche einer Bebauung zuzuführen.
Das geplante Bauvorhaben führt zu einer Erweiterung der bestehenden Bebauung, sowie ein Wachstum des Dorfes Waldsachsen.

Ziel des Bebauungsplanes ist gem. § 30 Abs. 1 BauGB, die Überplanung des im Außenbereiches, gelegenen teilweise bebauten Fläche, in den nahe liegenden bebauten Ortsteil Waldsachsen und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich aufzunehmen.

Lage des Planungsbereiches und Planungsumfang

Die Fläche liegt Südöstlich am Ortsrand vom Waldsachsen und wird durch Wiesen und Ackerland von der bestehenden Bebauung zum Dorf getrennt.
Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich bereits bestehende landwirtschaftliche Nutzung, im Norden, Osten und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, sowie Ackerland.

Die Flurnummer sowie die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehen aus den Planunterlagen hervor.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 30.075 m².

Städtebauliche Bestandsaufnahme/ Flächennutzungsplan

Der Bereich wird nicht vom Flächennutzungsplan erfasst.
Die teilweise bebaute Fläche im Geltungsbereich liegt im Außenbereich und wird derzeit als Ackerland und landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Planung

Verkehrliche Erschließung
Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und erfolgt über die Zufahrtsstraße an der westlichen Grundstücksgrenze, welche nördlich auf die Ortsstraße „Bucher Straße“ anschließt.

Trinkwasserversorgung
Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss, an die auf dem Grundstück verlaufende WZV Theres betriebene Wasserleitungsnetzt, gesichert.

Abwasserentsorgung
Die Entwässerung des Baugrundstücks erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser, sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Mischwasserkanal der Gemeinde Schonungen, Ortsteil Waldsachsen, einzuleiten.

Außerdem wird im südlichen Bereich des Grundstückes, hinter den bestehenden landwirtschaftlichen Hallen ein Regenrückhaltebecken zum Sammeln des Regenwassers errichtet. Das überlaufende Wasser wird dann in den Vorfluter (Grundbach) geleitet.

Abfallentsorgung
Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen, sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Schweinfurt. Die verkehrliche Erschließung für Müllfahrzeuge ist gesichert.

Stromversorgung
Das Gebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Bayernwerk und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen, dies gilt auch für die Versorgung mit Breitbandkabel.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Immissionsschutz
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Die aus der Bewirtschaftung dieser Flächen entstehenden Emissionen sind ortstypisch und standortbedingt. Eine Bebauung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis dieser Emissionen und bedingt keinerlei Schadensersatz oder Schutzansprüche.

Umweltverträglichkeit

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der räumliche Geltungsbereich wird derzeit als Ackerland und landwirtschaftliche Fläche genutzt.
Die Umweltfolgen durch die geplante Bebauung werden als gering beurteilt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutz des Bodens
Durch die Versiegelung und den Überbau der Fläche entstehen negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Baufeld wird deshalb auf das unbedingt nötige Maß begrenzt.
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Zufahrten, Stell- und Parkplätze soll

der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.
Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes, ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet.

Schutz des Wassers
Es sind ggf. Grundwasservorkommen im Bereich des „Grundbaches“ zu erwarten.
Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Oberflächenwasserversickerung reduziert wird. Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Durch die Planung werden keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet. Es wird lediglich das überlaufende Wasser vom Regenrückhaltebecken in den Vorfluter (Grumbach) geleitet.

Schutz von Tieren und Pflanzen / Schutz des Landschaftsbilds / Artenschutz
Durch die neue Nutzung des Geländes kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, da das Grundstück einen Zugang zur freien Landschaft hat. Das Ortsbild wird geringfügig verändert, wobei keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind, die Gebäude werden in Anschluss an die best. Bebauung am Hangfuß errichtet. Sichtbar werden die Gebäude ausschließlich aus südlicher Richtung sein, diese werden jedoch durch ein nahegelegenes Waldgebiet verwehrt. Zusätzlich sorgt die vorhandene und die geplante Durchgrünung des geplanten Baugebietes für eine gute Einbindung in die Landschaft.

Die Geltungsbereich Fläche besitzt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, da die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, sowie Ackerland bewirtschaftet wird.
Des Weiteren werden keine Bäume, sonstige Hecken etc. gefällt, somit ergeben sich keine negativen Folgen für die Natur.

In der Artenschutzkartierung Bayern erfasste Tiere sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf Vogelarten ergeben sich nicht.

Schutz von Luft und Klima
Luftschadstoffe sind lediglich über mögliche Heizungsabgase der geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Eine leichte Änderung der lokalen Klimaverhältnisse wird durch die angrenzenden Freiflächen ausgeglichen.

KOMPENSATION / AUSGLEICHSFLÄCHEN

Festsetzungen der Satzung und Hinweise

Maß der baulichen Nutzung

Die Satzungsfläche wird festgesetzt als Mischgebiet Dorf gem. § 6 BauNVO.
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit max. 0,4, der max. zulässigen Wandhöhe, die max. zulässige Traufhöhe und die max. zulässige Firsthöhe (§16 Abs. 2 BauNVO).

Bauweise und Baugrenze

Für das Bauland wird eine Baugrenze festgesetzt.

Dächer und deren Gestaltung

Zur energetischen Optimierung der Haustechnik etc. sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für eine Solarenergienutzung zulässig.

Höhen

Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude wird die Erdgeschoss Fußbodenhöhe OK FFB ± 0,00 festgesetzt. Die FFB-Höhe darf nicht mehr als 30 cm über dem höchst gelegenen Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude liegen.

Höhen Wohngebäudes
Folgenden Höhenfestsetzungen werden getroffen:

- Wandhöhe max. 7,00 m
- Firsthöhe Satteldachbauweise max. 11,00 m
- Firsthöhe Pultdachbauweise max. 9,00 m

Höhen landw. Gebäude
Bei landwirtschaftlichen Gebäuden in Satteldachbauweise darf die max. Firsthöhe von 8,5 m und die max. Traufhöhe von 5,5 m nicht überschritten werden.
Bei einer Pultdachbauweise darf die max. Firsthöhe von 10,0 m und die max. Traufhöhe von 5,5 m nicht überschritten werden.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind.
Die Funde sind unverzüglich dem Landratsamt Scheinfurt als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 BayDSchG).

Brandschutz
Brand- und Feuerschutz für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Waldsachsen gewährleistet. Die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) sind vorhanden.

Flächenbilanz
Die Fläche des Satzungsgebietes umfasst ca. 30.075 m².

Ausgleichsflächen
Als Kompensationsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage extensiv genutzter, artenreicher Wiesen aus autochthonem Saatgut mit zwei-schüriger Mahd unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Pflanzung von Obstbaumhochstämmen lokal bewährter Sorten oder
  Pflanzung von Wildobstbäumen
- Pflanzung mesophiler Hecken aus einheimischen Sträuchern und Heistern

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom
Architekturbüro Gerber, Mühlhausen

Fassung vom 29.06.2022

Anerkannt:
Schonungen, den

Gemeinde Schonungen

…….
Bürgermeister