



# **GEMEINDE DITTELBRUNN**

LANDKREIS SCHWEINFURT

## **14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

GT DITTELBRUNN  
BEREICH „GRUND“

## **BEGRÜNDUNG**

STAND: 28. SEPTEMBER 2020 (ENTWURF)



MICHAEL MOCK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
STADT-, LANDSCHAFTS-, FREIRAUMPLANUNG  
BERGBLICK 7, 97640 OBERSTREU  
T: 09773 8995475 | 09773 6559  
E: [mock.landschaftsarchitektur@t-online.de](mailto:mock.landschaftsarchitektur@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I - II</b>
<b>1 Grundlage, Verfahren, Beteiligte .....</b>	<b>1</b>
1.1 Grundlage.....	1
1.2 Verfahren.....	1
1.3 Am Verfahren beteiligte Behörden und Nachbargemeinden .....	2
<b>2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Wohnbauflächen (W) - Änderungsbereich 14.01 .....	5
3.2 Gemischte Bauflächen (M) - Änderungsbereich 14.02 .....	5
3.3 Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel - Änderungsbereich 14.03 .....	6
3.4 Grünfläche Parkanlage - Änderungsbereich 14.04.....	6
<b>4 Planungsvorgaben .....</b>	<b>8</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	8
4.2 Regionalplan Main-Rhön (3) .....	10
4.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept .....	12
<b>5 Sonstige planerische Vorgaben.....</b>	<b>14</b>
5.1 Wasser .....	14
5.2 Naturschutz, Artenschutz .....	15
<b>6 Realnutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>17</b>
6.1 Realnutzung .....	17
6.2 Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan .....	18
<b>7 Änderungen des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>20</b>
7.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	20
7.2 Änderungen.....	20
7.2.1 Wohnbauflächen (W) - Änderung 14.01 .....	20
7.2.2 Gemischte Bauflächen (M) - Änderung 14.02 .....	22
7.2.3 Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel - Änderung 14.03 .....	25
7.2.4 Grünfläche Parkanlage - Änderung 14.04.....	27
<b>8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>9 Naturschutz, Artenschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>10 Immissionsschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>11 Denkmalschutz .....</b>	<b>36</b>
<b>12 Brand- und Katastrophenschutz.....</b>	<b>37</b>
<b>13 Flächenbilanz.....</b>	<b>38</b>

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Realnutzung .....	17
Tabelle 2:	Flächenbilanz Flächennutzungsplan, 14. Änderung, Bestand .....	18
Tabelle 3:	Flächenbilanz Flächennutzungsplan, 14. Änderung, Planung .....	38

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage im Raum .....	3
Abbildung 2:	Lage im Raum, Luftbild .....	3
Abbildung 3:	Generationenpark Marienbachtal .....	7
Abbildung 4:	Auszug Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	8
Abbildung 5:	Karte Raumstruktur des Regionalplans Main-Rhön .....	10
Abbildung 6:	Hochwassergefahrenflächen, IÜG online, LfU .....	14
Abbildung 7:	Schutzgebiete, Biotopkartierung, A/E-Flächen .....	15
Abbildung 8:	Einzelbäume und deren Habitatausstattung .....	16
Abbildung 9:	Realnutzung, Luftbild .....	17
Abbildung 10:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....	18
Abbildung 11:	Berechnung und Darstellung Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete .....	30
Abbildung 12:	Flächennutzungsplan, 14. Änderung, Planung .....	38

# 1 Grundlage, Verfahren, Beteiligte

## 1.1 Grundlage

Die Gemeinde Dittelbrunn besitzt einen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 16. August 1983. Im Laufe der Jahre wurden 13 Änderungen des Bauleitplanes vorgenommen.

In seiner Sitzung am 27.06.2016 beschloss der Gemeinderat von Dittelbrunn, eine 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dittelbrunn im Gemeindeteil (GT) Dittelbrunn, Bereich „Grund“ durchzuführen. Der Flächennutzungsplan (FNP) regelt gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde.

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen eine bestehende „Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“ (W) umgewandelt werden (Änderung 14.01). Unmittelbar nördlich angrenzend werden „Flächen für die Landwirtschaft“ und Grünflächen mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in „Gemischte Bauflächen“ (Änderung 14.02) umgeändert. Nördlich daran anschließend werden „Flächen für die Landwirtschaft“, „Flächen für Wald“ und „Flächen für Natur und Landschaft“ zukünftig als eine „Sonderbaufläche“ (S) Versorgung, Einzelhandel (Änderung 14.03) ausgewiesen. Der Bereich entlang des Marienbachs, bisher als „Dauerkleingärten“ und als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, soll dem Bestand entsprechend in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung: „Parkanlage, Generationenpark“ abgeändert werden (Änderung 14.04). Die dargestellte „Wasserfläche“ (Marienbach) bleibt erhalten.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,38 ha.

## 1.2 Verfahren

Änderungsbeschluss			27.06.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am			14.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 20.04.2020	bis	20.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Nachbargemeinden	vom 20.04.2020	bis	20.05.2020
Gemeinderatsbeschluss vom			28.09.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss			28.09.2020
öffentliche Auslegung	vom 26.10.2020	bis	24.11.2020
Beteiligung der Behörden sowie der Nachbargemeinden	vom 26.10.2020	bis	24.11.2020
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen			.....
Feststellungsbeschluss			.....
Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde			.....
Bekanntmachung der Genehmigung			.....

### 1.3 Am Verfahren beteiligte Behörden und Nachbargemeinden

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Schweinfurt
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Schweinfurt
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	Würzburg
4	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle	Würzburg
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	München
6	Bayernwerk Netz GmbH	Fuchsstadt
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz der Bundeswehr	Bonn
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Nürnberg
9	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Schweinfurt	Schweinfurt
10	Deutsche Post AG, Direktion Nürnberg BIC	Nürnberg
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	Bamberg
12	Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchenverwaltung	Dittelbrunn
13	Gemeinde Niederwerrn, Lkr. Schweinfurt	Niederwerrn
14	Gemeinde Poppenhausen, Lkr. Schweinfurt	Poppenhausen
15	Gemeinde Rannungen, Lkr. Bad Kissingen	VG Maßbach
16	Gemeinde Üchtelhausen, Lkr. Schweinfurt	Üchtelhausen
17	Handwerkskammer für Unterfranken	Schweinfurt
18	Immobilien Freistaat Bayern	Würzburg
19	Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt	Würzburg
20	Katholisches Pfarramt Hambach	Dittelbrunn
21	Kreisheimatpfleger Guido Spahn, Bezirk Nord	Kützberg
22	Landesbund für Vogelschutz e. V., Kreisgruppe Schweinfurt	Dittelbrunn
23	Landratsamt Schweinfurt, Amt für Jugend, Familie, Senioren	Schweinfurt
24	Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Baurecht	Schweinfurt
25	Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Denkmalschutz	Schweinfurt
26	Landratsamt Schweinfurt, Bauamt, Immissionsschutz	Schweinfurt
27	Landratsamt Schweinfurt, Gesundheitsamt	Schweinfurt
28	Landratsamt Schweinfurt, Hochbauamt, Technik	Schweinfurt
29	Landratsamt Schweinfurt, Kreisbrandrat	Schweinfurt
30	Landratsamt Schweinfurt, Tiefbauamt	Schweinfurt
31	Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt	Schweinfurt
32	Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Abfallwirtschaft	Schweinfurt
33	Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Naturschutz	Schweinfurt
34	Landratsamt Schweinfurt, Umweltamt, Wasserrecht	Schweinfurt
35	Landratsamt Schweinfurt, Staatliches Schulamt	Schweinfurt
36	Omnibusverkehrsbetrieb Franken OVF	Schweinfurt
37	PLEdoc GmbH	Essen
38	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern	Nürnberg
39	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	Bayreuth
40	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde	Würzburg
41	Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde	Würzburg
42	Regierung von Unterfranken, Katastrophenschutz	Würzburg
43	Regionaler Planungsverband Main-Rhön	Bad Kissingen
44	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	Schweinfurt
45	Stadt Schweinfurt	Schweinfurt
46	Stadtwerke Schweinfurt GmbH	Schweinfurt
47	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Unterföhring
48	Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	Bad Kissingen

## 2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand von Dittelbrunn.

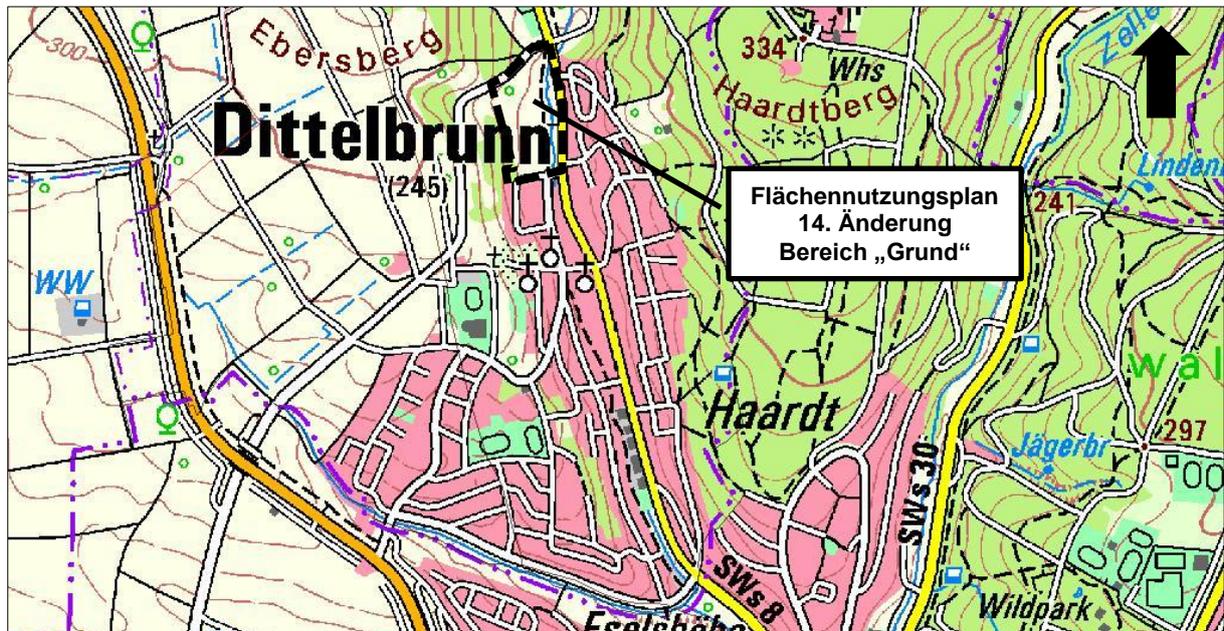


Abbildung 1: Lage im Raum

Das Änderungsgebiet wird im Norden von der „Heeresstraße“, im Osten von der Kreisstraße SW8 (Hauptstraße), im Süden von der Straße „An der Zeil“ und im Westen durch ein Waldstück und landwirtschaftliche Nutzflächen eingefasst. Südlich und östlich des Änderungsbereiches grenzen Wohnbauflächen (W) an das Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Flächengröße von ca. 6,38 ha.

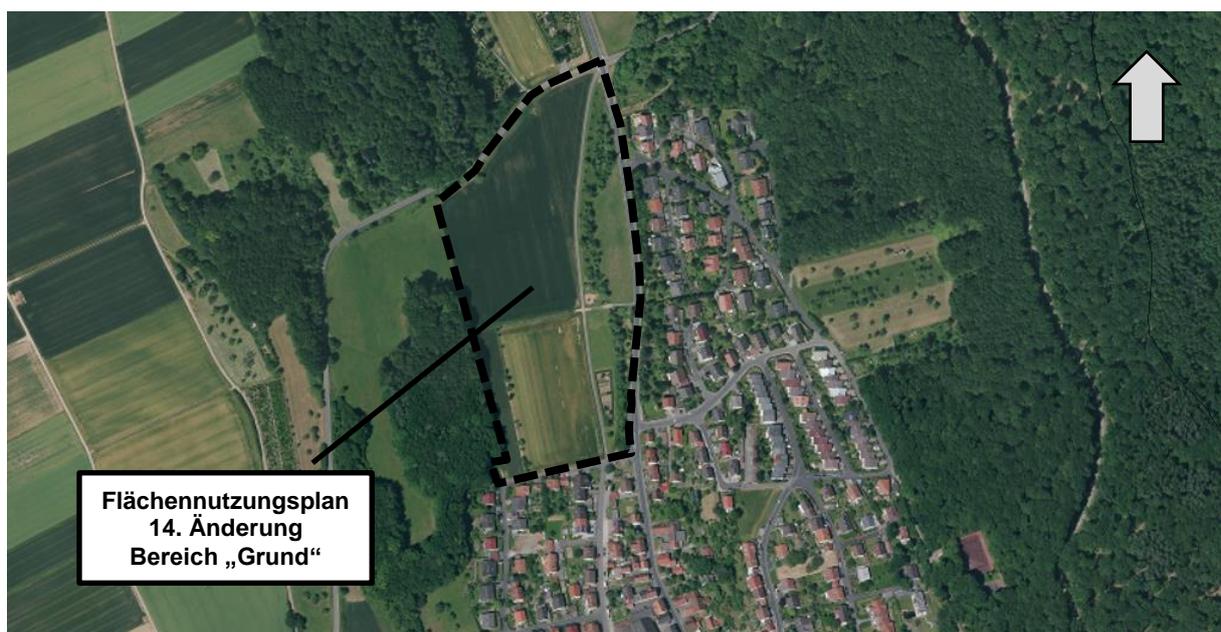


Abbildung 2: Lage im Raum, Luftbild

### **3 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Dittelbrunn mit ihren Gemeindeteilen Dittelbrunn, Hambach, Pfändhausen und Holzhausen liegt in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im Nahbereich des Oberzentrums Schweinfurt. Der Bereich um Schweinfurt soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt im Hinblick auf die Entwicklung der gesamten Region gesichert und gestärkt werden. Die Gemeinde Dittelbrunn nimmt eine überwiegend regionale Impulsgeberfunktion für den umliegenden allgemeinen ländlichen Raum wahr.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Dies unterscheidet ihn von Bebauungsplänen, die für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden und verbindliche Regelungen für die Bürger und die Baugenehmigungsbehörden enthalten.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat sich aus den übergeordneten Planungen wie Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie Regionalplan Main-Rhön (3) entwickelt. Zusätzlich laufen sie kongruent mit den bestehenden städtebaulichen Planungen der Gemeinde wie das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK Dittelbrunn“ und die „Vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 141 BauGB“.

Die vorliegende Planung, welche als Ergebnis des ISEK-Prozesses gewertet werden kann, wird grundsätzlich begrüßt. Sie trägt den Festlegungen des Regionalplanes Rechnung, wonach u.a. gemäß Grundsatz A I 2 Spiegelstrich 4 RP 3 in Gemeinden, auch in solchen ohne zentralörtliche Funktion, die Ausstattung mit erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur gewährleistet werden soll. Die Planung entspricht Ziel A II 1.1. RP 3, wonach der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen um Schweinfurt als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt gesichert und gestärkt werden soll und wird dem Siedlungsleitbild dadurch gerecht, dass eine gute Zuordnung der Wohnstätten zu den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsmittel, den Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen gewährleistet ist (Z B II 1.1 Absatz 1 RP 3). Die zu entwickelnden Formen des Altengerechten Wohnens sowie die Planung eines Ärztehauses tragen dem Demographischen Wandel im Allgemeinen sowie den Zielen in B V 1 und 2.1.2 RP 3 Rechnung.

Aus Sicht der Gemeinde liegen überwiegende Gründe des Allgemeinwohls für die geplante Flächennutzungsplanänderung vor, da für den GT Dittelbrunn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Änderungsgebiet unmittelbar an bestehende Baugebiete angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes bei Beachtung der bereits vorliegenden hydraulischen Berechnungen nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung so errichtet werden sollen, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung auf der Basis der getätigten Gutachten und Berechnungen besonders zu berücksichtigen.

### **3.1 Wohnbauflächen (W) - Änderungsbereich 14.01**

Der GT Dittelbrunn ist der größte und südlichste Ortsteil der Gemeinde Dittelbrunn. Hier verfolgt die Gemeinde Dittelbrunn mit der 14. Änderung des FNP ihre städtebauliche Zielsetzung, notwendigen Wohnraum im Rahmen einer organischen Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Siedlungsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung werden aufeinander abgestimmt.

Die Gemeinde Dittelbrunn zählte zum 08.04.2020: 7.873 Einwohner, davon im GT Dittelbrunn 3.842 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist seit Jahren mit minimalen Abweichungen konstant. In den letzten vier Jahren ist die Tendenz jedoch deutlich steigend. So betrug der Bevölkerungsstand zum 01.01.2016 für die Gesamtgemeinde 7.333 E, im GT Dittelbrunn 3.523 E.

Im GT Dittelbrunn können zurzeit keine Bauplätze für Wohnhäuser mehr erworben werden. Vorhandene unbebaute Wohnbaugrundstücke stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Für diese Grundstücke wurden alle Anliegerleistungen erbracht. Die Eigentümer sind trotz dieser verauslagten Aufwendungen jedoch nicht bereit, ihre Bauplätze zu verkaufen. Die Gemeinde konnte selbst beobachten, dass immer wieder Kaufwillige mit den Eigentümern ergebnislos verhandelten. Deshalb scheidet diese Möglichkeit der Mobilisierung von Baulücken aus.

Die Eigentümer der vorhandenen Baulücken spricht die Gemeinde Dittelbrunn schon lange vor der „Oerlenbacher Erklärung“ sowohl aktiv als auch regelmäßig in schriftlicher Form an und versucht, diese zum Verkauf der Baugrundstücke zu bewegen. Diese Initiativen blieben leider - bis auf wenige Ausnahmen - wirkungslos. Daher ist es gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung für die Gemeinde Dittelbrunn von enormer Bedeutung, jungen Familien aus dem Ortsbereich neben einer guten Infrastruktur auch die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung zu geben.

Um einen städtebaulichen Impuls für den nördlichen Ortsrandbereich zu setzen, soll der Bereich „Grund“ durch die Schaffung eines attraktiven Wohnquartieres mit großzügigen Grünbereichen eine erkennbare Aufwertung erfahren. In Kombination mit dem Generationenpark Marienbachtal (Änderung 14.04) wird so unter dem Leitgedanken „Wohnen am Park“ eine Mischung aus Wohnen und attraktiven Grünbereichen entstehen.

### **3.2 Gemischte Bauflächen (M) - Änderungsbereich 14.02**

Die Ausweisung von gemischten Bauflächen (M) im Bereich „Grund“ dient sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier sollen sich nach dem Willen der Gemeinde neben Wohngebäuden vorzugsweise Gebäude für altersgerechtes Wohnen, ein Seniorenheim, ein Gesundheitszentrum mit artverwandten Zusatzeinrichtungen sowie alternative Versorgungseinrichtungen für ein internes Fernwärmenetz im Bereich „Grund“ wie z. B. eine Hackschnitzel-/Pelletsanlage entstehen. Die Haupteinschließung dieses Bereiches erfolgt von Norden her über die „Heeresstraße“.

In Dittelbrunn besteht akuter Bedarf nach einem Ärztehaus, seniorengerechten Wohnungen und zeitgemäßen Pflegeplätzen für Senioren. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine derartige Nutzung in das dortige Wohnumfeld gut ein und steht der Gesamtgemeinde als städtebaulicher Impuls vor allem im Bereich des Wohnens, der Gesundheitsvorsorge, des Sozialwesens und der regenerativen autarken Energieversorgung gut zu Gesichte.

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen (M) wird zusätzlich der Übergang zur Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel planerisch geregelt.

### **3.3 Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel - Änderungsbereich 14.03**

Die Gemeinde Dittelbrunn verfolgt mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel das Ziel, in Dittelbrunn die örtliche Nahversorgung zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Einkaufsmarkt übernimmt zusätzlich die Grundversorgung für ein größeres Einzugsgebiet.

Die geplante Sonderbaufläche (S) entspricht den übergeordneten Einzelhandelszielen der Raumordnung (LEP, Regionalplan). Es wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich positiv gewertet, dass Einzelhandel verbrauchernah und in integrierter Lage entwickelt wird.

Eine in der Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel vorgesehene Nahversorgungseinrichtung sichert u. a. die Versorgung des Innerortsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Genusswaren und Drogerieartikel sowie ggf. weitere Dienstleistungen) und verhindert so den Leerstand und das „Ausbluten“ des Innenbereiches. Nahversorgung wird im Übrigen als fußläufig erreichbare (10 min. oder ca. 1.000 m) Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verstanden.

Das Änderungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge des GT Dittelbrunn. Eine gute Anbindung an das Straßennetz ist durch die vorhandene Heeresstraße und die Kreisstraße SW8 (Hauptstraße) gegeben.

### **3.4 Grünfläche Parkanlage - Änderungsbereich 14.04**

Im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung von Dittelbrunn kommt der Sicherung des Marienbachtals und seiner Vernetzung Richtung Schweinfurt und Richtung Hambach eine besondere Bedeutung zu. Das Marienbachtal dient vor allem der Naherholung und hat im Biotopverbundsystem und als Leitlinie in der Landschaft eine hohe Wertigkeit.

Der Generationenpark „Marienbachtal“ am Ortseingang von Dittelbrunn wurde im Jahr 2018 direkt neben dem Marienbach eröffnet und bietet seitdem – wie der Name schon sagt – für alle Generationen Möglichkeiten, sich körperlich zu betätigen. Es gibt hier ein großflächiges Angebot an CrossFit-Elementen, sowie einen Spielplatz für die Kleinen, aber auch genügend Plätze um sich auszuruhen und das emsige Treiben einfach nur zu beobachten.

Dem Bestand entsprechend wird deshalb zwischen dem Geh- und Radweg sowie der Kreisstraße SW8 entlang des Marienbachs eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Generationenpark“ ausgewiesen. Damit werden die übergeordneten Zielsetzungen der Raumplanung mit der Ausweisung von „Trenngrün“ beachtet und der Bereich von einer unerwünschten Bebauung freigehalten.

Die wasserwirtschaftlichen Belange mit der Freihaltung von überschwemmungsgefährdeten Flächen im Marienbachtal können so ebenfalls Berücksichtigung finden. Der Bach wurde innerhalb des Änderungsgebietes ökologisch ausgebaut, der gesamte Talraum damit aufgewertet. Grünflächen sollen dem Gewässer einen Schutz geben.



Abbildung 3: Generationenpark Marienbachtal

Durch die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche kann bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine bauliche Schließung des Talraumes verhindert und eine Einbindung der geplanten Wohn-, gemischte und Sonderbauflächen in die Landschaft gewährleistet werden. Mit der Grünfläche beabsichtigt die Gemeinde, für eine geordnete Ausübung von Freizeitnutzungen in diesem Bereich zu sorgen.

Gleichzeitig soll neben der Sicherung von bestehenden Grünflächen das Änderungsgebiet der Umsetzung von Schutzmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen dienen.

## 4 Planungsvorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In Bayern gilt die Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) vom 22.08.2013, zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.12.2019.

Dittelbrunn liegt in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen im Nahbereich des Oberzentrums Schweinfurt. Im LEP wird das Gemeindegebiet als Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert.

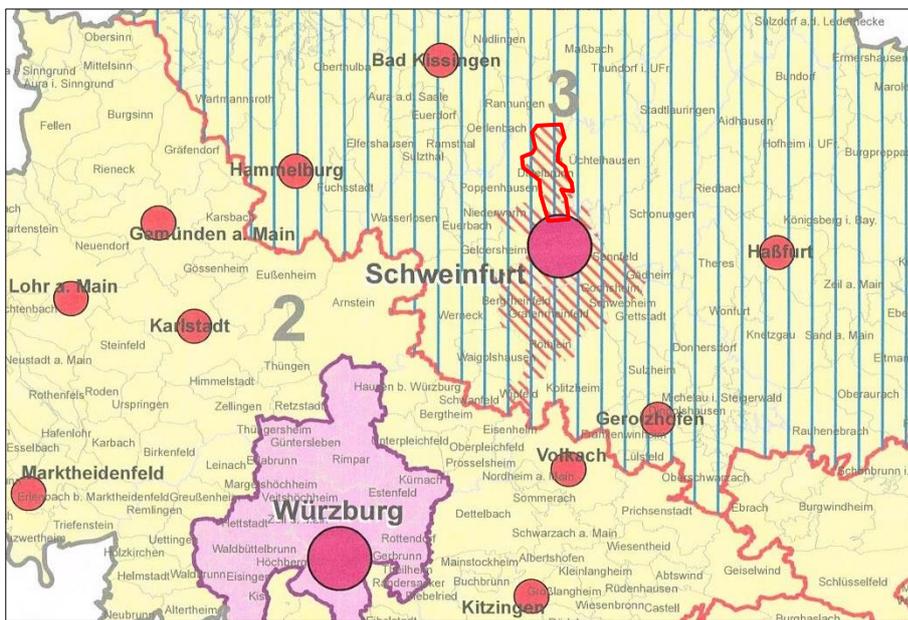


Abbildung 4: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013

Für die Gemeinde Dittelbrunn sind im Hinblick auf die geplanten Änderungen des FNP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) bedeutsam:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

**(Z)** Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

**(G)** Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

### **1.3.2 Anpassung an den Klimawandel**

**(G)** In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

### **2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen**

**(G)** Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

### **3.1 Flächensparen**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
**(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### **5.3.1 Lage im Raum**

**(Z)** Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

#### **5.3.2 Lage in der Gemeinde**

**(Z)** Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

#### **5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen**

**(Z)** Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen**

**(G)** Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten sowie zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

### **7.2.5 Hochwasserschutz**

**(G)** Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 4.2 Regionalplan Main-Rhön (3)

Die Gemeinde Dittelbrunn liegt in der Region Main-Rhön (3) in einem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und gehört zum Nahbereich des Oberzentrums Schweinfurt. Außerdem wird Dittelbrunn im Regionalplan als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

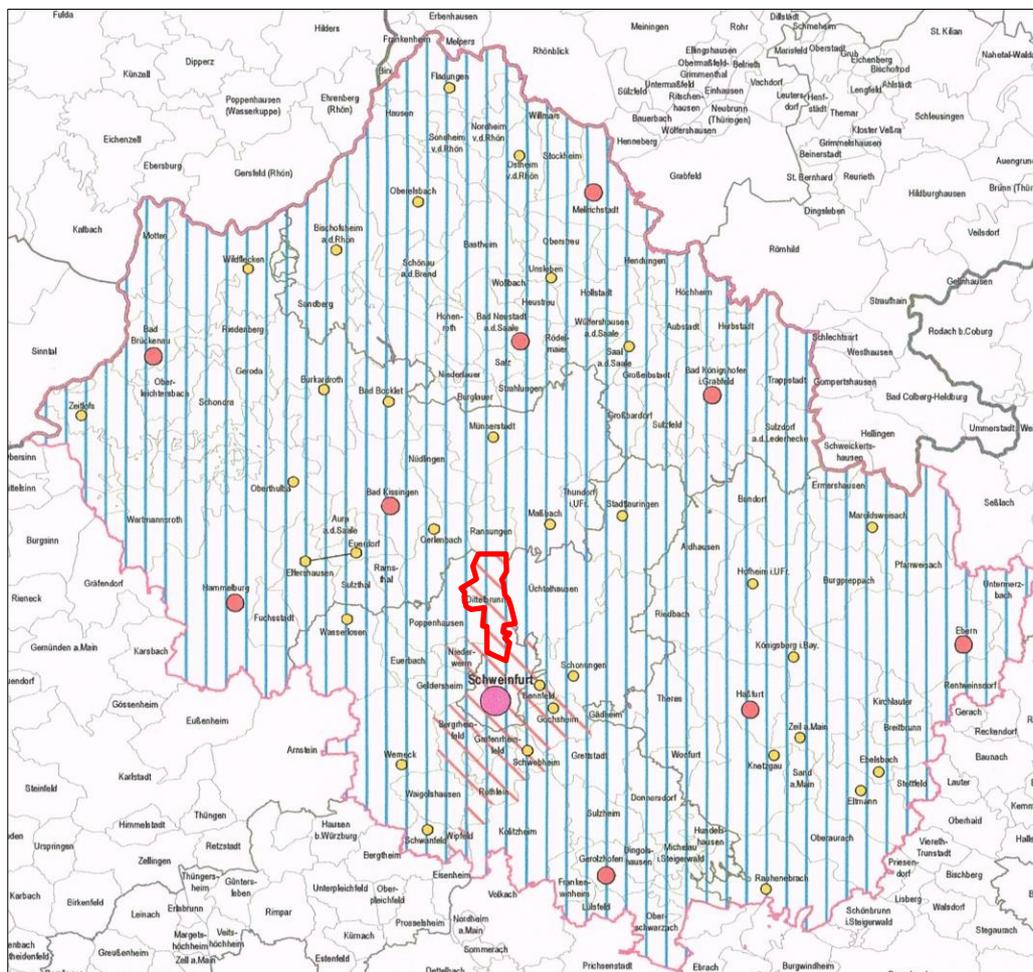


Abbildung 5: Karte Raumstruktur des Regionalplans Main-Rhön (3)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes relevant:

**Ziel A I 2:** Die Leistungsfähigkeit des Verdichtungsraums Schweinfurt soll gesichert und weiter ausgebaut werden. Es ist darauf hinzuwirken, dass alle Gemeinden, auch die ohne zentralörtliche Einstufung, in ihrer wichtigen Funktion für eine ausgewogene räumliche Entwicklung weiterentwickelt und gefördert werden. Die Gewährleistung der Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur in allen Gemeinden ist von besonderer Bedeutung.

**Ziel A II 1.1:** Der Verdichtungsraum Schweinfurt soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt auch im Hinblick auf die Entwicklung der gesamten Region gesichert und gestärkt werden.

**Grundsatz A II 1.2:** Eine Zunahme der Arbeitsplätze insbesondere im Dienstleistungsbereich, aber auch der industriell-gewerblichen Arbeitsplätze, ist anzustreben, ohne dabei die Entwicklung des ländlichen Raumes zu vernachlässigen.

**Grundsatz A II 1.4:** Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind nachteilige Auswirkungen der Verdichtung möglichst zu vermeiden.

**Grundsatz A II 1.6:** Es ist darauf hinzuwirken, dass die im Verdichtungsraum vorhandenen Freiflächen erhalten und möglichst untereinander vernetzt werden. Dies gilt besonders im Stadt- und Umlandbereich.

**Ziel A II 2.2:** Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.

**Grundsatz A II 2.7:** Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu.

**Ziel B I 3.1.1:** Zwischen den Siedlungseinheiten an den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Trenngrünflächen erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Verdichtungsraum Schweinfurt [...].

*Die Siedlungsgebiete im Verdichtungsraum Schweinfurt und in den zentralen Orten des übrigen Raumes neigen dazu, zusammenzuwachsen, soweit geringe Entfernungen zueinander und topographische Verhältnisse dies begünstigen. Trenngrünflächen als Gliederungselemente können dieser Tendenz im Siedlungsbereich entgegenwirken. Hierbei kommen vor allem Talauen in Betracht, insbesondere [...] der Marienbach nördlich des Ortsteils Dittelbrunn [...].*

**Ziel B I 3.1.2:** Die Trenngrünflächen sollen

- den Siedlungsbereich gliedern und somit Ordnungsfunktionen erfüllen,
- Freiflächenausgleich bieten,
- der Luftverbesserung und Lufterneuerung dienen,
- Erholungsflächen bereitstellen.

Trenngrünflächen sollen grundsätzlich nicht bebaut werden; es sollen nur Vorhaben zulässig sein, die die Funktionen der Trenngrünflächen nicht beeinträchtigen.

**Ziel B I 3.1.4:** Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich, insbesondere in den Gemeinden des Verdichtungsraums Schweinfurt, soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

**Ziel B II 1.1:** In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

**Ziel BII 1.4:** [...] Insbesondere die Gemeinden des Verdichtungsraums sollen im Rahmen eines Bodenmanagements, in dem auch eine Bodenbevorratung und eine möglichst weitgehende Nutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials eingeschlossen sind, für ihre weitere Entwicklung im Siedlungsbereich Vorsorge treffen.

**Ziel B II 1.8:** Die Siedlungstätigkeit in den übrigen Gemeinden der Region soll sich sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

**Ziel B II 2.3:** Im Oberzentrum Schweinfurt [...] und in deren näherer Umgebung soll auf eine stärkere Siedlungsdichte in den Wohnbaugebieten hingewirkt werden.

**Ziel B IV 2.4.1:** Für die gesamte Region, insbesondere auch für die schwach strukturierten Teilräume des ländlichen Raumes, soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Um eine ortsnahе Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum zu gewährleisten, soll insbesondere angestrebt werden, dass in den größeren Ortsteilen aller Gemeinden stationäre Betriebe der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben.

Die vorliegende Planung, welche als Ergebnis des ISEK-Prozesses gewertet werden kann, wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung (Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Main-Rhön) grundsätzlich begrüßt. Sie trägt den Festlegungen des Regionalplanes Rechnung, wonach u.a. gemäß Grundsatz A I 2 Spiegelstrich 4 RP 3 in Gemeinden, auch in solchen ohne zentralörtliche Funktion, die Ausstattung mit erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur gewährleistet werden soll. Die Planung entspricht Ziel A II 1.1. RP 3, wonach der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen um Schweinfurt als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt gesichert und gestärkt werden soll und wird dem Siedlungsleitbild dadurch gerecht, dass eine gute Zuordnung der Wohnstätten zu den Haltepunkten der öffentlichen Verkehrsmittel, den Versorgungseinrichtungen und Erholungsflächen gewährleistet ist (Z B II 1.1 Absatz 1 RP 3). Die zu entwickelnden Formen des Altengerechneten Wohnens sowie die Planung eines Ärztehauses tragen dem Demographischen Wandel im Allgemeinen sowie den Zielen in B V 1 und 2.1.2 RP 3 Rechnung.

Die Änderung 14.01 (W-Gebiet) schneidet nach dem vorliegenden Auszug aus dem Raumordnungskataster leicht eine Waldfläche. Diese Waldfläche ist im Waldaktionsplan für den Landkreis Schweinfurt als Wald mit der Funktion „Lebensraum“ und „Klimaschutz lokal“ dargestellt. Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend den Festlegungen 5.4.2 LEP und B III 2.1 RP 3 erhalten, gesichert und verbessert werden.

Es bestehen zur Änderung 14.03 (S-Gebiet) hinsichtlich der Einzelhandelsziele des LEP keine Einwände. Etwaige Festsetzungen der Verkaufsflächen unterliegen der Prüfung im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird grundsätzlich positiv gewertet, dass Einzelhandel verbrauchernah und in integrierter Lage entwickelt wird (vgl. G B IV 2.4.2 RP 3).

Der Überschneidung der Planung, insbesondere auf der Änderungsfläche Nummer 14.04 (Grünfläche), mit dem im Regionalplan gesicherten Trenngrün, kann zugestimmt werden. Die in der Begründung dargelegte Detailplanung entspricht diesen Schutzabsichten und Sicherungstatbeständen.

### **4.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

Für den Gemeindeteil Dittelbrunn wurden ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK Dittelbrunn und Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 141 BauGB erstellt (Architektur + Ingenieurbüro Perleth, 2015).

Auf regionaler Ebene muss es für Dittelbrunn vor allem darum gehen, seine Attraktivität als Wohnort für ein tendenziell kleiner werdendes Einzugsgebiet in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Schweinfurt zu festigen und seine Rolle innerhalb der Gemeinden der Interkommunalen Allianz „Oberes Werntal“ klar zu definieren. Besonders die Potentiale, die sich durch die direkte Anbindung an die Stadt Schweinfurt ergeben, sollten gefördert werden.

Zentrale Aufgabe der Gemeinde auf kommunaler Ebene sollte es dabei sein, die zukünftige Entwicklung an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und positiv zu gestalten. Gefragt sind innovative Maßnahmen zur Sicherung der Lebensqualität. Besonders wichtig ist hier die Sicherung der Versorgungsqualität für die einheimische Bevölkerung und die Bevölkerung im näheren Einzugsbereich. (Perleth, 2015)

Laut ISEK ist für den Gemeindeteil Dittelbrunn die sich entlang der Hauptstraße und des Marienbaches orientierte Siedlungsstruktur auffallend. Gerade wegen des demographischen Wandels ist es zukünftig wichtig, dass eine verstärkte räumliche Konzentration der Funktionen im Ortskern angestrebt wird. Gleichzeitig muss die Aufenthaltsqualität im Ortskern deutlich verbessert werden.

Im Handlungsfeld „Siedlungsstruktur & Wohnumfeld“ wurden für das Änderungsgebiet folgende Maßnahmen vorgeschlagen: (Perleth, 2015)

- Schaffung alternativer Wohnkonzepte für Alt und Jung z. B. zusammen Wohnen und Leben, „Ausstandshäuser“
- Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen mit eventueller Bachrenaturierung am Marienbach (bereits 2018 ausgeführt, siehe Generationenpark Marienbachtal)
- Schaffung eines Generationenparks (bereits 2018 ausgeführt, siehe Generationenpark Marienbachtal)

## 5 Sonstige planerische Vorgaben

### 5.1 Wasser

Der Marienbach durchfließt das Änderungsgebiet im östlichen Teilbereich von Nord nach Süd. An der südöstlichen Ecke der zu überplanenden Fläche verschwindet der Bach in eine ca. 700 Meter lange Verrohrung. Im Stadtgebiet von Schweinfurt mündet der Marienbach in den Main. Die Gewässerabfolge lautet: Marienbach - Main - Rhein.

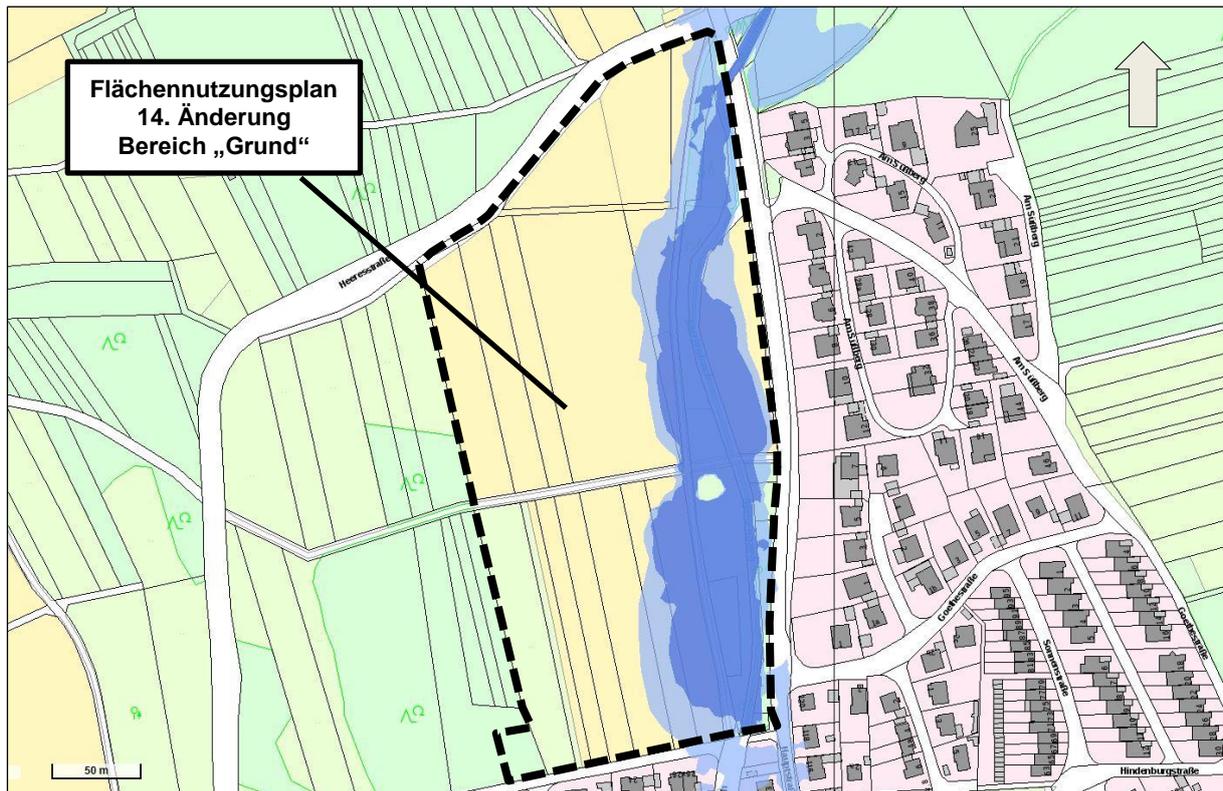


Abbildung 6: Hochwassergefahrenflächen, Auszug aus dem IÜG online, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Bay. Landesamt für Umweltschutz, 04.2020)

Die Bereiche entlang des Marienbaches wurden durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz als „Hochwassergefahrenflächen“ ausgewiesen. Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert nicht.

**Hochwassergefahrenflächen** zeigen welche Flächen bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Dadurch kann verglichen werden, welche Flächen jeweils bei einem häufigen ( $HQ_{\text{häufig}}$ ), 100-jährlichen ( $HQ_{100}$ ) und extremen Hochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) unter Wasser stehen. Jedes Hochwasserereignis wird dabei in einem anderen Blauton dargestellt: das  $HQ_{\text{häufig}}$  dunkelblau, das  $HQ_{100}$  mittelblau und das  $HQ_{\text{extrem}}$  hellblau.

Aus diesem Grund erfolgte im Einvernehmen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen durch das beauftragte Ingenieurbüro Peter Gemmer GmbH, Dittelbrunn (2019) eine Berechnung und Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete ( $HQ_{100}$ ) im Bereich „Grund“ GT Dittelbrunn, die auch für das nachfolgende Bauleitplanverfahren Anwendung finden sollen. Der Lageplan zur Berechnung und Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete ( $HQ_{100}$ ) vom 21. November 2019 ist im Anhang 1 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu finden.

## 5.2 Naturschutz, Artenschutz

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach nationalem und europäischem Recht. Östlich grenzt an den Änderungsbereich das FFH-Gebiet 5927-372 „Forst Dianenslust und Stadtwald Schweinfurt“ an.

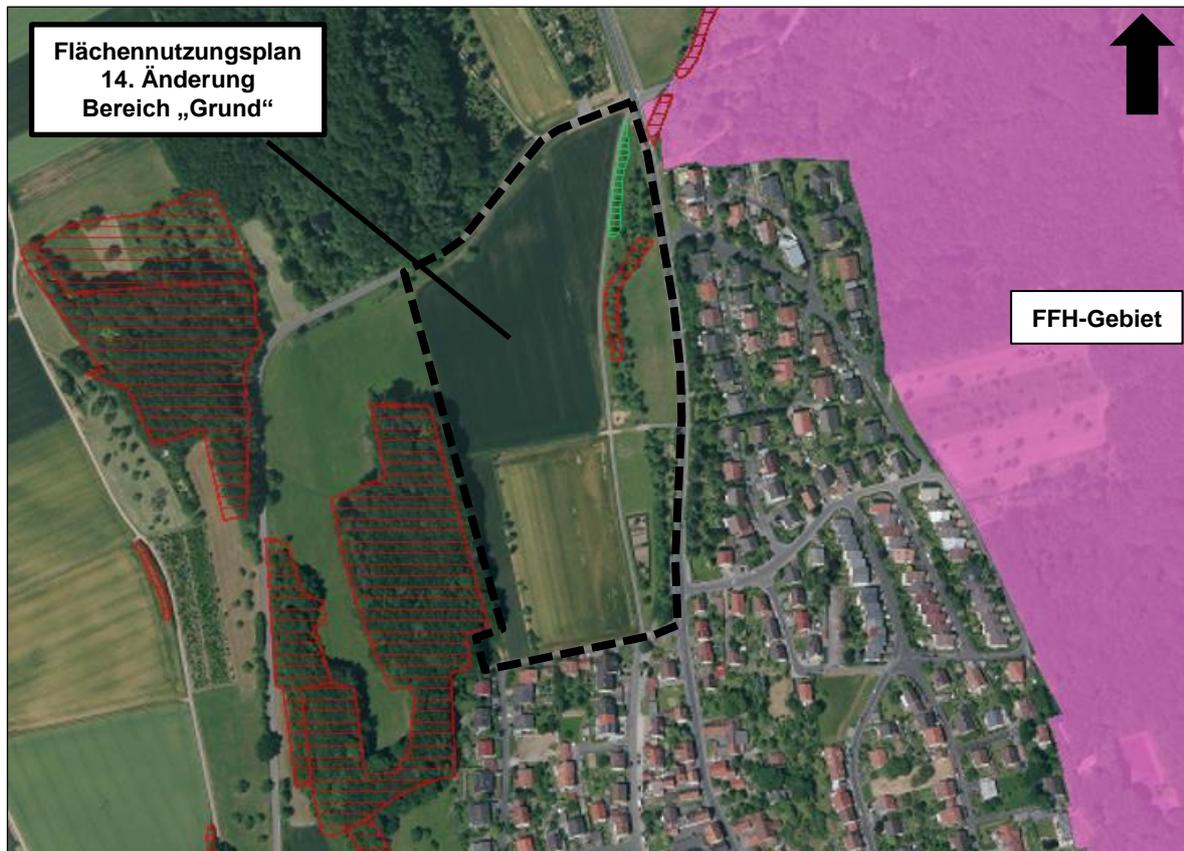


Abbildung 7: Schutzgebiete, Biotopkartierung und A/E-Flächen im Änderungsgebiet, Auszug aus FIS Natur online (FIN-WEB), LfU Bayern 2020

Im Änderungsbereich ist ein Teilbereich des Marienbachs in der amtlichen Biotopkartierung erfasst. Westlich vom Bereich „Oberer Grund“ sind außerhalb des Plangebietes im Hangbereich biotopkartierte Waldstücke zu finden (rot schraffiert).

Im nordöstlichen Eck des Änderungsgebietes liegt entlang des Geh- und Radweges eine für dieses Bauvorhaben festgesetzte rechtlich abgesicherte Ausgleichs- und Ersatzfläche (grün schraffiert).

Das Marienbachtal ist im Regionalplan als Trenngrün dargestellt. Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen sollen im Trenngrün unterbleiben.

In Abstimmung mit der Höheren und Unteren Naturschutzbehörde wurde im Auftrag der Gemeinde Dittelbrunn durch das Büro Fabion GbR, Würzburg für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Schwerpunkt Feldhamster durchgeführt (Stand: 25. September 2019). Sie ist im Anhang 3 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu finden. Damit soll der Gemeinde Planungssicherheit für die weitere Bauleitplanung gegeben werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der gemeindlichen Entwicklung des Areals zu einem Wohn-, Misch- und Sondergebiet keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

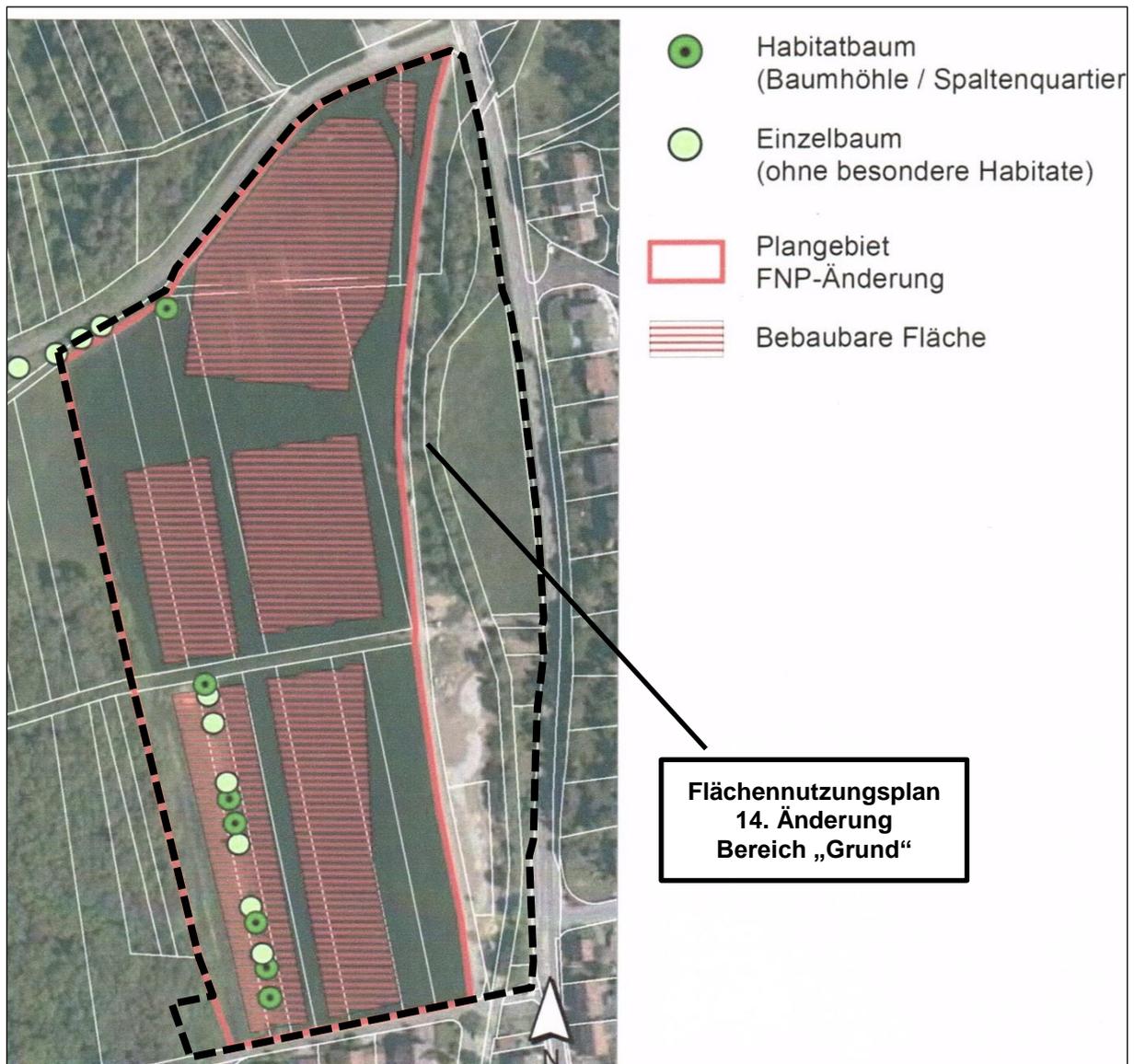


Abbildung 8: Einzelbäume und deren Habitatausstattung (Fabion, 09.2019)

Insgesamt kommen 12 mittelalte Obstbäume in relativ schlechtem Pflegezustand vor, sechs von ihnen weisen tierökologisch wertvolle Habitatstrukturen mit Baumhöhlen, hohlen Stammabschnitten, Astabbrüchen und abstehenden Rindenplatten auf. Diese Strukturen dienen als dauerhafte Niststätten für Höhlenbrüter und/oder Quartier für Fledermäuse. Größere Ansammlungen von Mulm, die auf totholzbewohnende Käfer hinweisen könnten, sind nicht vorhanden. Ein weiterer Habitatbaum steht am Nordrand des Gebietes. (Fabion, 2019)

#### Zusammenfassung des Gutachtens vom 25.09.2019 (FABION GbR, Würzburg)

Ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters konnte fachgutachterlich ausgeschlossen werden. Auch Feldvögel sind nicht von der Planung betroffen. Für diese Arten bedarf es daher auch keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Von dem Vorhaben sind jedoch Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie nachweislich oder potentiell betroffen.

Da möglicherweise Habitatbäume (Obstbaumreihe im Westen des Plangebietes) beseitigt werden müssen, können dauerhafte Niststätten von Höhlenbrütern und Quartiere von Fledermäusen verloren gehen. Ein größtmöglicher Erhalt dieser Bäume sollte angestrebt werden. Wenn dennoch Habitatbäume entfernt werden müssen, sind diese auf geeignete Standorte im Umfeld zu versetzen. Dadurch kann das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

## 6 Realnutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan

### 6.1 Realnutzung

Das Änderungsgebiet „Grund“ GT Dittelbrunn wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (ca. 78,7 % der Fläche). Der 2018 fertiggestellte Generationenpark Marienbachtal nimmt den zweitgrößten Flächenanteil in Anspruch (ca. 6 % der Fläche). An Verkehrsflächen sind der erst vor einigen Jahren voll ausgebaute überörtliche Geh- und Radweg sowie der Parkplatz zum Generationenpark anzusprechen (ca. 4,5 % der Fläche). Der Marienbach mit seiner Talaue durchläuft als markante Achse im östlichen Teil der Änderungsfläche das Gebiet von Nord nach Süd und nimmt ca. 4,2 % der Änderungsfläche ein. In einem ähnlichen Verhältnis stehen hierzu die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 4 % der Fläche). Hier handelt es sich um eine kleine Ausgleichsfläche (Baumreihe) entlang des Geh- und Radweges in einer Größenordnung von ca. 702 m<sup>2</sup> sowie überwiegend um Uferrandbereiche des Marienbaches außerhalb des eigentlichen Gewässerbettes. Untergeordnete Flächennutzungen sind eine offene, brachliegende Waldfläche sowie Kleingärten, Grabeland.

Bestehende Realnutzung (Stand: 03.2020)	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Ackerbrache)	50.189 m <sup>2</sup>	78,7 %
öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Generationenpark)	3.969 m <sup>2</sup>	6,2 %
Geh- und Radwege, Parkplatz Generationenpark	2.855 m <sup>2</sup>	4,5 %
Wasserfläche, Marienbach mit Randbereichen	2.668 m <sup>2</sup>	4,2 %
Flächen für Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen	2.548 m <sup>2</sup>	4,0 %
Waldfläche, tw. Sukzession	1.072 m <sup>2</sup>	1,7 %
Kleingärten, Grabeland	496 m <sup>2</sup>	0,8 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>63.797 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Tabelle 1: Realnutzung



Abbildung 9: Realnutzung, Luftbild

## 6.2 Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich „Grund“ GT Dittelbrunn folgendermaßen dargestellt:

- Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Grünflächen (Dauerkleingärten)
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet, Marienbach)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

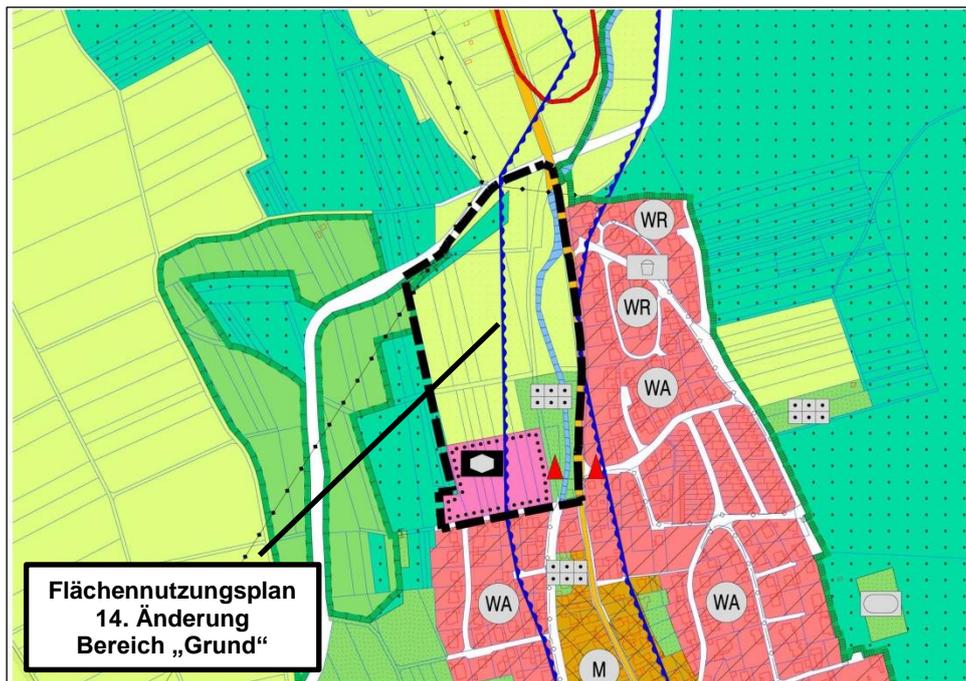


Abbildung 10: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Darstellungen im Flächennutzungsplan Bestand	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Flächen für die Landwirtschaft	40.064 m <sup>2</sup>	62,8 %
Gemeinbedarfsflächen (Sozialen Zwecken dienend)	11.340 m <sup>2</sup>	17,8 %
Grünflächen, Dauerkleingärten	6.644 m <sup>2</sup>	10,4 %
Wasserflächen (Marienbach)	2.668 m <sup>2</sup>	4,2 %
Waldfläche	2.327 m <sup>2</sup>	3,6 %
Flächen für Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen	754 m <sup>2</sup>	1,2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>63.797 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Tabelle 2: Flächenbilanz Flächennutzungsplan 14. Änderung, Bestand

Flächen für die Landwirtschaft überwiegen (ca. 62,8 % der Änderungsfläche). Bauliche Nutzungen sind in den Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Dies ist die zweitstärkste Flächennutzung im Änderungsgebiet (ca. 17,8 % des Änderungsgebietes). Die flächige Ausweisung von Dauerkleingärten im Flächennutzungsplan entsprach in dieser Flächenausdehnung dem damaligen Zeitgeist (ca. 10,4 % der Änderungsfläche). Eine kleine Waldfläche an der Heeresstraße sollte wahrscheinlich in ihrer Zielsetzung Böschung und Straßenkörper der Heeresstraße kaschieren und sichern (ca. 3,6 % des Änderungsgebietes). Der Marienbach wird als Wasserfläche ausgewiesen (ca. 4,2 % der Änderungsfläche) und von einem amtlich nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet begleitet. Der kleine Restzwickel am Nordrand des Änderungsgebietes als ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist Bestandteil der westlich angrenzenden großen Fläche für Natur und Landschaft.

## 7 Änderungen des Flächennutzungsplanes

### 7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der am nördlichen Rand von Dittelbrunn liegende Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flurstück Nrn. 1103, 1052, 1052/1, 1101, 1190, 1051/1, 1051/2, 1051, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1094, 1095, 1096, 1097, 1100, 1103/1, jeweils gesamt

Flurstück-Nrn. 1063, 1087, 1102, jeweils anteilig

### 7.2 Änderungen

Für den Bereich „Grund“ GT Dittelbrunn sind folgende Änderungen im Flächennutzungsplan vorgesehen:

#### 7.2.1 Wohnbauflächen (W) - Änderung 14.01

##### **Umstufung einer Gemeinbedarfsfläche (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und Flächen für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche (W)**

Die geplante kleine Wohnbaufläche (W) dient vorwiegend dem Wohnen und beinhaltet vorzugsweise einen Bereich für Wohnbebauung und/oder einen Bereich für altersgerechtes Wohnen und/oder einen Bereich für alternative Wohnkonzepte für Alt und Jung.

##### Städtebauliches Konzept

Im Bereich „Grund“ des GT Dittelbrunn ist die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) in einer Größenordnung von ca. 1,13 ha vorgesehen. Es können dort bis zu 8 Bauplätze für Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser mit bis zu 16 Wohneinheiten entstehen. Damit ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, Wohnbaugrundstücke in kleiner Anzahl der Ortsbevölkerung zur Verfügung zu stellen und so den akuten innerörtlichen Bedarf kurzfristig zu befriedigen. Ein Bedarfsnachweis erübrigt sich aufgrund der Stadtnähe zum Oberzentrum Schweinfurt.

Die betroffene Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Der Bedarf ist nicht mehr gegeben.

Im GT Dittelbrunn können zurzeit keine Bauplätze für Wohnhäuser mehr erworben werden. Wie bei einer Bestandsaufnahme vor Ort in Kombination mit dem Leerstandskataster der Gemeinde festgestellt wurde, sind im Ortsbereich aktuell zwar 14 Leerstände festzustellen. Für diese Grundstücke wurden alle Anliegerleistungen erbracht. Die Eigentümer sind trotz dieser verauslagten Aufwendungen jedoch nicht bereit, ihre Bauplätze zu verkaufen. Die Gemeinde konnte selbst beobachten, dass immer wieder Kaufwillige mit den Eigentümern ergebnislos verhandelten. Deshalb scheidet diese Möglichkeit der Mobilisierung von Baulücken aus.

Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) werden die Baugrenzen, gegebenenfalls die Baulinien genau definiert, die dann im Gegensatz zum Flächennutzungsplan die mögliche Lage, die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Gebäude exakt festsetzen. Auf einen vertretbaren Übergang der geplanten Gebäude zur bestehenden Wohnbebauung sowie zur freien Landschaft ist besonderer Wert zu legen. Eine entsprechende Ortsrandeingrünung und ein Grünordnungsplan stellen Möglichkeiten dar, geplante Bebauungen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Die geplante Wohnbaufläche passt sich in ihrer Flächenausdehnung und Flächenausrichtung den bestehenden, südlich angrenzenden Bauflächen an. Diese orographisch sehr ähnlich aufgebauten Flächen bestätigen, dass auch das geplante W-Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Prinzipiell bleibt es jedem zukünftigen Bauwerber selbst überlassen, sich mit den örtlichen Gegebenheiten auseinanderzusetzen und im Rahmen seiner persönlichen Abwägung die entsprechende Standortwahl zu treffen.

Angaben über die Auswirkungen mangelnder Sonneneinstrahlung werden im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) städtebaulich zu würdigen sein (z. B. entsprechende Baugrenzenfestlegung ...).

#### Waldflächen

Vom Wald auf den Flurstück-Nummern 1060 und 1063 besteht zum Teil erheblicher Kronenüberhang (etwa bis zu 10m) auf die geplante Wohnbaufläche (W) der Flächennutzungsplanänderung. Vorsorglich wird bereits in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass wegen der Baumfallgefahr zu den westlich angrenzenden Waldflächen eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzzone zu beachten sein wird. Der Waldabstand ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten abzuklären und zu definieren.

Die freizuhaltende Schutzzone bezieht sich auf Gebäude, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Unter den hiesigen Verhältnissen ist lt. Stellungnahme des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt i. d. R. ein Abstand solcher Gebäude zum Wald von 30 Metern angebracht. Gemeinde und Forstverwaltung sollen sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes zu der Thematik im Detail austauschen. Durch die Forstverwaltung werden hierzu die bestehenden Baumhöhen gemessen und die in Zukunft zu erwartenden Baumhöhen abgeschätzt.

Zum Thema Baumfallgefahr wird durch die Forstverwaltung folgendes mitgeteilt:

- Der Wald ist dem Gebiet in Windrichtung vorgelagert.
- Die Böden sind gut durchwurzelbar.
- Das Gelände ist teilweise menschlich überformt.
- Es dominiert die grundsätzlich wurzelstabile Baumart Eiche, die allerdings zumindest teilweise aus Stockausschlag stammt (Wurzelgesundheit?).
- In dem Wald stehen einzelne abgestorbene Eichen.
- Bei den vereinzelt beigemischten Nadelbäumen gibt es stärkere Absterbeerscheinungen.
- Windwurfgefahr bei Laubbäumen besteht insbesondere bei sommerlichen Gewittern (Angriffsfläche der belaubten Kronen).

#### Hochwassergefahrenflächen

Gemäß dem Grundsatz 7.2.5 des LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden. Der östliche Streifen der geplanten Wohnbaufläche (W) liegt in Hochwassergefahrenflächen, die vom Landesamt für Umweltschutz ausgewiesen worden sind (LfU, 2019). Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren werden die Baugrenzen und Baulinien für die geplanten Bebauungen so gezogen, dass eine Überbauung des wassersensiblen Bereiches nur noch bedingt bzw. nicht möglich sein wird.

Inwieweit ein Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche (W) als Park- und Rückhaltefläche im Bereich des gerechneten Überschwemmungsgebietes eingesetzt werden kann, wird im nachfolgenden konkreten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sein. Seitens des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes wurden hierzu im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine Aussagen getroffen. Eine Umnutzung dieser Fläche zu einem Festplatz widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, zumal in der Ortsmitte die Errichtung eines Dorfplatzes in mittelbarer Zukunft vorgesehen ist. Ein Festplatz scheidet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus.

### Erschließung

Das Änderungsgebiet 14.01 (Wohnbaufläche) erhält seine Erschließung über die bestehende Innerortsstraße „An der Zeil“. Untergeordnet soll zukünftig das Anfahren dieses Bereiches auch von Norden her über die Heeresstraße möglich sein. Ein Durchgangsverkehr ist nicht vorgesehen. Durch bauliche Maßnahmen wird der Verkehr so eingeschränkt, dass lediglich Rettungsfahrzeuge sowie Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung dort passieren können. Mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen, das anliegende Grundstücke über Maßen beeinträchtigen und den vorhandenen Verkehrsraum an die Grenzen seiner Belastbarkeit bringen könnte, ist nicht zu rechnen. Dies wird im nachfolgenden Bauleitplanverfahren näher abgeprüft.

Der Gemeinderat verweist im Zusammenhang mit der Verkehrsbelastung auf die Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen vom Ingenieurbüro für Bauphysik (IfB) Wolfgang Sorge, Bericht Nr. 14571.1a vom 26. August 2019, die eine für die Flächennutzungsplanänderung ausreichende erste Machbarkeit des Vorhabens signalisieren. Ein Verkehrsgutachten liegt nicht vor und ist auch nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich bzw. ohne konkrete Daten machbar.

### Regenwasserrückhaltung

Aktuell wurden im GT Hambach Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung durchgeführt. Die neuen Baugebiete sind und werden nach Möglichkeit im Trennsystem konzipiert. Weiterhin ist aktuell die Renaturierung des Marienbaches zwischen Dittelbrunn und Hambach in der Vorbereitung, bereits vorab im Bereich von Dittelbrunn schon ausgeführt. Die bestehenden, zu schwach dimensionierten Abwasserkanäle erfahren durch den Anschluss an die geplante Entwässerungsanlage keine signifikante Erhöhung der hydraulischen Belastung, zumal in den Änderungsgebieten 12.01 bis 12.03 auch die Errichtung eines Trennsystems vorgegeben werden kann. Für Altanlieger besteht gegebenenfalls die Möglichkeit des Anschlusses ihrer Regenwasserleitungen.

### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Änderungsgebietes erfolgt über die Stadtwerke Schweinfurt. Der Bereich erhält Anschluss an das Abwassernetz der Stadtwerke Schweinfurt. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH gesichert. Die notwendigen Leitungen sollen im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt werden. Die Gasversorgung der Wohnbaufläche erfolgt durch die Stadtwerke Schweinfurt. Telefon und Breitband sind über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für das Baugebiet sind im Straßenraum unterirdisch zu verlegen. Hierfür sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

## **7.2.2 Gemischte Bauflächen (M) - Änderung 14.02**

### **Umstufung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen für Dauerkleingärten in Gemischte Bauflächen (M)**

Im Bereich „Grund“ des GT Dittelbrunn ist die Ausweisung von Gemischten Bauflächen (M) in einer Größenordnung von ca. 2,10 ha geplant. Die betroffene Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt.

### Städtebauliches Konzept

Im Änderungsbereich 14.02 sollen nach dem Willen der Gemeinde neben alternativen Wohnkonzepten für Alt und Jung wie z. B. Zusammen Wohnen und Leben, „Ausstandshäuser“, vorzugsweise Gebäude für altersgerechtes Wohnen, ein Seniorenheim, ein Gesundheitszentrum mit artverwandten Zusatzeinrichtungen sowie alternative Versorgungseinrichtungen für ein internes Fernwärmenetz wie z. B. eine Hackschnitzel-/Pelletsanlage entstehen. Dieses Wärmeversorgungsprinzip (regenerative Energien) ist in das vorliegende Gesamtkonzept des Gebietes „Grund“ mit Gründach, Photovoltaik etc. gut integrierbar. Das System sollte modular erweiterbar sein.

In Dittelbrunn besteht akuter Bedarf nach einem Gesundheitszentrum, seniorengerechten Wohnungen und zeitgemäßen Pflegeplätzen für Senioren. In einer Wohnanlage können Wohnungen untergebracht werden, die seniorengerecht ausgestaltet sind (betreutes Wohnen in eigenständigen Wohnungen und Zimmer mit einer angeschlossenen Pflegestation). Ferner sind in der Wohnanlage Eigentumswohnungen vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht fügen sich derartige Nutzungen gut in das dortige Baumfeld ein. Sie dienen der Gesamtgemeinde als städtebaulicher Impuls vor allem im Bereich des Wohnens, der Gesundheitsvorsorge, des Sozialwesens und der regenerativen autarken Energieversorgung.

Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) werden die Baugrenzen, gegebenenfalls die Baulinien genau definiert, die dann im Gegensatz zum Flächennutzungsplan die mögliche Lage, die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Gebäude exakt festsetzen. Auf einen vertretbaren Übergang der geplanten Gebäude zur bestehenden Wohnbebauung sowie zur freien Landschaft ist besonderer Wert zu legen. Eine entsprechende Ortsrandeingrünung und ein Grünordnungsplan stellen Möglichkeiten dar, geplante Bebauungen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Das geplante Wohngebiet passt sich in seiner Flächenausdehnung und Flächenausrichtung den bestehenden, südlich angrenzenden Bauflächen an. Diese orographisch sehr ähnlich aufgebauten Flächen bestätigen, dass auch das geplante W-Gebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden kann. Prinzipiell bleibt es jedem zukünftigen Bauwerber selbst überlassen, sich mit den örtlichen Gegebenheiten auseinanderzusetzen und im Rahmen seiner persönlichen Abwägung die entsprechende Standortwahl zu treffen.

Angaben über die Auswirkungen mangelnder Sonneneinstrahlung werden im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) städtebaulich zu würdigen sein (z. B. entsprechende Baugrenzenfestlegung ...).

#### Waldflächen

Vom Wald auf den Flurstück-Nummern 1063 und 1093 besteht zum Teil erheblicher Kronenüberhang (etwa bis zu 10m) auf die geplante Gemischte Baufläche (M) der Flächennutzungsplanänderung. Vorsorglich wird bereits in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass wegen der Baumfallgefahr zu den westlich angrenzenden Waldflächen eine von der Bebauung freizuhalten Schutzzone zu beachten sein wird. Der Waldabstand ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten abzuklären und zu definieren.

Die freizuhalten Schutzzone bezieht sich auf Gebäude, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Unter den hiesigen Verhältnissen ist lt. Stellungnahme des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt i. d. R. ein Abstand solcher Gebäude zum Wald von 30 Metern angebracht. Gemeinde und Forstverwaltung sollen sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes zu der Thematik im Detail austauschen. Durch die Forstverwaltung werden hierzu die bestehenden Baumhöhen gemessen und die in Zukunft zu erwartenden Baumhöhen abgeschätzt.

Zum Thema Baumfallgefahr wird durch die Forstverwaltung folgendes mitgeteilt:

- Der Wald ist dem Gebiet in Windrichtung vorgelagert.
- Die Böden sind gut durchwurzelbar.
- Das Gelände ist teilweise menschlich überformt.
- Es dominiert die grundsätzlich wurzelstabile Baumart Eiche, die allerdings zumindest teilweise aus Stockausschlag stammt (Wurzelgesundheit?).
- In dem Wald stehen einzelne abgestorbene Eichen.
- Bei den vereinzelt beigemischten Nadelbäumen gibt es stärkere Absterbeerscheinungen.
- Windwurfgefahr bei Laubbäumen besteht insbesondere bei sommerlichen Gewittern (Angriffsfläche der belaubten Kronen).

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen (M) wird zusätzlich der Übergang zur Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel planerisch geregelt.

#### Hochwassergefahrenflächen

Gemäß dem Grundsatz 7.2.5 des LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden. Der östliche Streifen der geplanten gemischten Bauflächen (M) liegt in Hochwassergefahrenflächen, die vom Landesamt für Umweltschutz ausgewiesen worden sind (LfU, 2019). Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren werden die Baugrenzen und Baulinien für die geplanten Bebauungen so gezogen, dass eine Überbauung des wassersensiblen Bereiches nur noch bedingt bzw. nicht möglich sein wird.

#### Erschließung

Die Haupteerschließung dieses Bereiches erfolgt von Norden her über die „Heeresstraße“. Ein Durchgangsverkehr Richtung Süden und damit Richtung bestehende Wohnbebauung ist seitens der Gemeinde nicht erwünscht und soll nur unter erschwerten Bedingungen und vorzugsweise nur für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung möglich sein. Mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen, das anliegende Grundstücke über Maßen beeinträchtigen und den vorhandenen Verkehrsraum an die Grenzen seiner Belastbarkeit bringen könnte, ist nicht zu rechnen. Dies wird im nachfolgenden Bauleitplanverfahren näher abgeprüft.

#### Regenwasserrückhaltung

Aktuell wurden im GT Hambach Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung durchgeführt. Die neuen Baugebiete sind und werden nach Möglichkeit im Trennsystem konzipiert. Weiterhin ist aktuell die Renaturierung des Marienbaches zwischen Dittelbrunn und Hambach in der Vorbereitung, bereits vorab im Bereich von Dittelbrunn schon ausgeführt. Die bestehenden, zu schwach dimensionierten Abwasserkanäle erfahren durch den Anschluss an die geplante Entwässerungsanlage keine signifikante Erhöhung der hydraulischen Belastung, zumal in den Änderungsgebieten 12.01 bis 12.03 auch die Errichtung eines Trennsystems vorgegeben werden kann. Für Altanlieger besteht gegebenenfalls die Möglichkeit des Anschlusses ihrer Regenwasserleitungen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Änderungsgebietes erfolgt über die Stadtwerke Schweinfurt. Der Bereich erhält Anschluss an das Abwassernetz der Stadtwerke Schweinfurt. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH gesichert. Die notwendigen Leitungen sollen im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt werden. Die Gasversorgung der Wohnbaufläche erfolgt durch die Stadtwerke Schweinfurt. Telefon und Breitband sind über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für das Baugebiet sind im Straßenraum unterirdisch zu verlegen. Hierfür sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

#### Immissionsschutz

Hierzu wurde im Auftrag der Gemeinde durch das Büro IFB Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik aus Nürnberg eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung für den Änderungsbereich „Grund“ GT Dittelbrunn durchgeführt (IfB, Bericht Nr. 14571.1a, Datum: 26. August 2019). Die Ergebnisse sind unter Punkt 9 der Begründung sowie im Umweltbericht unter Punkt 2.1 näher ausgeführt. Das gesamte Gutachten ist im Anhang 2 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu finden.

Die durch gemischte Bauflächen (Gesundheitszentrum, Seniorenheim ...) ausgelösten Schallemissionen halten den Anforderungen gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm zu den angrenzenden Baugebieten ein. Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich. Die Anordnung und Abfolge der unterschiedlichen Nutzungsarten (W), (M) und (S) ist aus schallschutztechnischer Sicht vertretbar. Die Immissionsgrenzwerte werden laut Gutachten dabei tags und nachts eingehalten. (IfB, 2019)

Der Gemeinderat verweist im Zusammenhang mit der Verkehrsbelastung auf die Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen vom Ingenieurbüro für Bauphysik (IfB) Wolfgang Sorge, Bericht Nr. 14571.1a vom 26. August 2019, die eine für die Flächennutzungsplanänderung ausreichende erste Machbarkeit des Vorhabens signalisieren. Ein Verkehrsgutachten liegt nicht vor und ist auch nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich bzw. ohne konkrete Daten machbar.

### **7.2.3 Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel - Änderung 14.03**

#### **Umstufung von Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und Flächen für Natur und Landschaft in eine Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel**

Über eine 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Grund“ GT Dittelbrunn soll der Bereich zwischen der Straße „An der Zeil“ im Süden und der Heeresstraße im Norden städtebaulich vorbereitend entwickelt und für einen späteren Zeitpunkt vorgehalten werden. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 06.05.2019 soll diese Fläche in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erst dann konkretisiert und baureif gemacht werden, wenn ersichtlich ist, dass der Markt in Hambach nicht mehr weiter betrieben wird. Die Sperrfrist zur Aufnahme eines Bebauungsplanverfahrens gilt längstens auf die Dauer von fünf Jahren.

#### Städtebauliches Konzept

Die geplante Sonderbaufläche (S) Versorgung, Einzelhandel in einer Größe von ca. 1,39 ha schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels. Der großflächige Einzelhandel dient der Nahversorgung vom GT Dittelbrunn. Damit soll das bestehende Angebot in der Gesamtgemeinde Dittelbrunn in moderatem Maße erweitert werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist ggfls. die Zulässigkeit von Sortimenten des Innenstadtbedarfs näher zu definieren.

Die Ausweisung der Sonderbaufläche (S) für Einzelhandelsgroßprojekte erfolgt gemäß 5.3.2 LEP an einem städtebaulich integrierten Standort am nördlichen Ortsrand von Dittelbrunn. Der direkt an die Bebauung angrenzende Bereich liegt im größten und südlichsten Ortsteil der Gemeinde Dittelbrunn (3.842 E), der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur Hauptort der Gesamtgemeinde ist. In Dittelbrunn werden im Wesentlichen die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die gesamte Gemeindebevölkerung vorgehalten. Das geplante Gebiet für einen großflächigen Einzelhandel ist über bereits bestehende Geh- und Radwege von der Ortslage Dittelbrunn aus fußläufig gut erreichbar.

Bushaltestellen an der Kreisstraße SW8 stellen die Erreichbarkeit des Einkaufsmarktes für alle Bevölkerungsgruppen sicher. Die Haltestellen werden von den Stadtwerken Schweinfurt mit der Buslinie 44 bedient, der ÖPNV ist gewährleistet. Die Bushaltestelle „Goethestraße“ ist ca. 300 m und die neu geplante Haltestelle an der Einmündung der Straße „Am Süßberg“ in die Hauptstraße ca. 80 m entfernt.

Die geplante Sonderbaufläche dient einer verbrauchernahen Versorgung der Ortsbevölkerung vom GT Dittelbrunn (3.842 E). Sie ist damit Ausdruck einer nachhaltigen ortsnahen Siedlungsentwicklung. Zugleich wird der Ortskern in seiner Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Ein Einkaufsmarkt direkt am nördlichen Rand des ISEK-Gebietes und damit eines im ISEK planerisch gewürdigten, definierten Ortskernbereiches (syn. Innerortsbereich) trägt nach Ansicht der Gemeinde zur Stärkung dieses Bereiches bei. Als Nahversorgungseinrichtung sichert sie die Versorgung des Innerortsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Genusswaren und Drogerieartikel sowie ggf. weitere Dienstleistungen) und verhindert so den Leerstand und das „Ausbluten“ des Innenbereiches. Nahversorgung wird im Übrigen als fußläufig erreichbare (10 min. oder ca. 1.000 m) Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verstanden.

Ob und inwieweit ein wirtschaftlicher Erfolg auf der Sonderbaufläche (S) zu erwarten ist, lässt sich im Flächennutzungsplan nicht überprüfen bzw. festlegen, zumal hierfür die gesetzliche Grundlage fehlt. Die Hinterfragung einer Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben kann - wenn überhaupt - nur auf Ebene der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu erfolgen.

Konkrete Aussagen zur Wirkung großvolumiger Gebäudekomplexe auf das Ortsbild können erst im nachfolgenden konkreten Bebauungsplanverfahren getroffen und auch über Festsetzungen vermieden werden.

Richtung freie Landschaft werden Grünflächen in einer Breite von 5m bis 10m Breite aufgebaut, die das Sonderbauflächengebiet in die Landschaft einbinden und die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich direkt vor Ort kompensieren.

#### Hochwassergefahrenflächen

Gemäß dem Grundsatz 7.2.5 des LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit wie möglich verringert werden. Der östliche Streifen der geplanten Sonderbaufläche (S) liegt geringfügig in Hochwassergefahrenflächen, die vom Landesamt für Umweltschutz ausgewiesen worden sind (LfU, 2019). Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren werden die Baugrenzen und Baulinien für die geplanten Bebauungen so gezogen, dass eine Überbauung des wassersensiblen Bereiches nur noch bedingt bzw. nicht möglich sein wird.

#### Erschließung

Der motorisierte Individualverkehr zum Einkaufsmarkt wie auch die Andienung des großflächigen Einzelhandels erfolgen von der Kreisstraße SW8 (Hauptstraße) aus über die nördlich vorbeiführende Heeresstraße. Ein Durchgangsverkehr Richtung Süden und damit Richtung bestehende Wohnbebauung ist seitens der Gemeinde nicht erwünscht und soll durch bauliche Maßnahmen gesteuert nur unter erschwerten Bedingungen und vorzugsweise nur für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung möglich sein. Mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen, das anliegende Grundstücke über Maßen beeinträchtigen und den vorhandenen Verkehrsraum an die Grenzen seiner Belastbarkeit bringen könnte, ist nicht zu rechnen. Dies wird im nachfolgenden Bauleitplanverfahren näher abgeprüft.

#### Regenwasserrückhaltung

Aktuell wurden im GT Hambach Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung durchgeführt. Die neuen Baugebiete sind und werden nach Möglichkeit im Trennsystem konzipiert. Weiterhin ist aktuell die Renaturierung des Marienbaches zwischen Dittelbrunn und Hambach in der Vorbereitung, bereits vorab im Bereich von Dittelbrunn schon ausgeführt. Die bestehenden, zu schwach dimensionierten Abwasserkanäle erfahren durch den Anschluss an die geplante Entwässerungsanlage keine signifikante Erhöhung der hydraulischen Belastung, zumal in den Änderungsgebieten 12.01 bis 12.03 auch die Errichtung eines Trennsystems vorgegeben werden kann. Für Altanlieger besteht gegebenenfalls die Möglichkeit des Anschlusses ihrer Regenwasserleitungen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Änderungsgebietes erfolgt über die Stadtwerke Schweinfurt. Der Bereich erhält Anschluss an das Abwassernetz der Stadtwerke Schweinfurt. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH gesichert. Die notwendigen Leitungen sollen im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt werden. Die Gasversorgung der Wohnbaufläche erfolgt durch die Stadtwerke Schweinfurt. Telefon und Breitband sind über das Netz der Deutschen Telekom gewährleistet. Notwendige Leitungen für das Baugebiet sind im Straßenraum unterirdisch zu verlegen. Hierfür sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

#### 20-kV-Freileitungen

Die geplante Sonderbaufläche (S) wird am nördlichen Rand von 20-kV-Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH tangiert. Der Schutzzonenbereich der Freileitungen beträgt in diesem Bereich 10m bzw. 12m beiderseits der Leitungssachse.

Die Baubeschränkung ergibt sich aus den zwischen den Leiterseilen der Freileitung und einer baulichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen usw.) gemäß DIN VDE 0210 einzuhaltenden Mindestabständen.

Pläne für Bauvorhaben in diesem Bereich sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung auf der Grundlage einschlägiger Vorschriften vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer, Aufforstungen usw.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich erforderlich werden. Für eine Trafostation benötigt die Bayernwerk Netz GmbH, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 20 und 25 m<sup>2</sup>, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

#### Immissionsschutz

Die durch das Sondergebiet (Vollsortimenter einschließlich Parkplatz) ausgelösten Schallemissionen sind durch geeignete Maßnahmen soweit zu reduzieren, dass nur innerhalb der zulässigen Werte Beeinträchtigungen der südlich und östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der geplanten Wohnbaugebieten einschl. altersgerechtem Wohnen auftreten. Hierzu wurde im Auftrag der Gemeinde durch das Büro IFB Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik aus Nürnberg eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung für den Änderungsbereich „Grund“ GT Dittelbrunn durchgeführt (IfB, Nr. 14571.1a, Datum: 26. August 2019). Die Immissionsgrenzwerte werden laut Gutachten dabei tags und nachts eingehalten. Die Ergebnisse sind unter Punkt 9 der Begründung sowie im Umweltbericht unter Punkt 2.1 näher ausgeführt. Der gesamte Bericht ist im Anhang 2 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einsehbar.

### **7.2.4 Grünfläche Parkanlage - Änderung 14.04**

#### **Umstufung von Dauerkleingärten und Flächen für die Landwirtschaft in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage (Generationenpark Marienbachtal)**

Herzstück und Hauptachse der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der Marienbach, der in Teilbereichen bereits renaturiert wurde und zukünftig noch ökologisch weiter aufgewertet werden soll.

Der Generationenpark Marienbachtal wurde im Jahr 2018 eröffnet. Auf dem Gelände befinden sich ein

- Bereich „Aktiv-Parcour“ für Jugendliche und Erwachsene
- Bereich „Bleibe Fit-Parcour“ für Jung und Alt, Senioren

Der Generationenpark ist so angelegt, dass er auch von Menschen genutzt werden kann, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Eine innige Verzahnung der Grünfläche mit den geplanten Wohnbauflächen, den Bereichen für das altersgerechte Wohnen, dem Seniorenheim, das Ärztehaus wie auch mit den bestehenden Wohnbaugebieten sowie dem gesamten Ortsbereich von Dittelbrunn wird angestrebt. Die Anbindung an die regionale Freizeitachse Schweinfurt - Dittelbrunn - Hambach - Schweinfurter Oberland und dem regionalen Grünzug „Stadtnahe Wälder und Täler im Umfeld Schweinfurts“ ist bereits gegeben.

#### Trenngrün

Auf Grund des höheren Siedlungsdrucks im GT Dittelbrunn (Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen) sollen die im Marienbachtal vorhandenen Frei- und Grünflächen erhalten und weiterentwickelt werden. Sie tragen auch zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas, zur Naherholung und zur Biodiversität bei. Der Talraum des Marienbachs übernimmt die raumordnerisch festgelegte Trenngrünfunktion, die nördlich vom GT Dittelbrunn das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermieden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen sollen im Trenngrün unterbleiben.

Die Festlegung als öffentliche „Grünfläche mit Parkanlage“ entspricht der vor Ort anzutreffenden Art der Nutzung (Mehrgenerationenpark) und ist damit eine Angleichung an den Bestand. Sie hat sich aus der „Trenngrünfläche“ des Regionalplanes Main-Rhön (RP3) entwickelt und spiegelt deren Intention wider.

## **8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

### Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind dem WWA keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Eintragungen in ABuDIS sind nicht vorhanden.

Kleinräumige Auffüllungen können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

### Ehemalige Hausmülldeponie Dittelbrunn

In unmittelbarer Nähe (ca. 300 m Luftlinie) vom Vorhabengebiet liegt nordwestlich die ehemalige gemeindliche Hausmüllkippe Dittelbrunn (Fl.Nrn. 1121-1124, ABuDIS Kataster-Nr.: 67800750).

Sollten bei Grabungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist das Landratsamt Schweinfurt (Staatliches Abfallrecht) umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

### Kampfmittel

Aufgrund der Nähe zu Schweinfurt ist mit Blindgängern und Munitionsfunden zu rechnen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu siehe auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 20.03.2013 „Vorgehen bei möglicherweise kampfmittelbelasteten Grundstücken“ sowie unter <https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php> .

### Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Schweinfurt GmbH.

### Grundwasser

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand ist durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet zu ermitteln.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Karstgebiet.

### Boden

Es ist empfehlenswert, einen Plan zu erstellen, der die Wiederverwertung des anfallenden Bodens bei den Baumaßnahmen regelt. Somit kann eine vernünftige Wiederverwertung des Bodens gesichert werden.

### Abwasser

Die Abwasserentsorgung sollte im Planungsgebiet unbedingt im Trennsystem erfolgen, vgl. § 55 Abs. 2 WHG.

Die Einleitung des Schmutzwassers in das bestehende Mischsystem des GT Dittelbrunn hat einen negativen Einfluss auf die best. Mischwasserbehandlungskonzeption. Dieser Einfluss ist zu ermitteln, die negativen Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen sind entsprechend auszugleichen.

### Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserbehandlung in qualitativer und quantitativer Sicht hat nach dem Merkblatt DWA-M 153 in der derzeit gültigen Fassung zu erfolgen.

Achtung: Derzeit sind neuen Bemessungsregeln in Arbeit.

Es empfiehlt sich, die Bemessungsparameter rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen abzustimmen.

### Überschwemmungsgebiet Marienbach

Das überplante Gelände liegt zum Teil in der Talau des Marienbaches, nach dem Bay. Wassergesetz (BayWG) einem Gewässer III. Ordnung, d.h. die Gemeinde Dittelbrunn ist für das Gewässer ausbau- und unterhaltungspflichtig. Am Marienbach gibt es kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der abgelaufenen Hochwasserereignisse sowie der vorliegenden hydraulischen Berechnungen am Marienbach stellt das zuständige WWA Bad Kissingen fest, dass Teile des überplanten Änderungsgebietes im Überschwemmungsbereich des Marienbaches bei einem hundertjährigen Hochwasser liegen und auch weitere Teile der bachabwärts liegenden Bebauung der Gemeinde Dittelbrunn sowie der Stadt Schweinfurt von Hochwasser betroffen sein können.

Da die Talau ein wesentlicher Bestandteil des Gewässers ist und aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden sollte, empfiehlt das WWA Bad Kissingen in Kenntnis der Hochwassersituation, dass das Überschwemmungsgebiet des Marienbaches nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. die Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung wesentlich sind, zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete (auch faktische) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten, soweit keine überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls dem entgegenstehen. Eine Ausnahme ist gem. § 77 Satz 2 WHG möglich, wenn der materielle Gehalt des § 78 Abs. 2 WHG beachtet wird und die darin enthaltenen Voraussetzungen eingehalten werden (kumulativen Einhaltung aller neun im § 78 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz aufgeführten Bedingungen). Hierzu ist das Landratsamt Schweinfurt zu hören.

Der Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraumes ist nur einer der 9 Punkte, die nach § 78 Abs. 2 WHG erfüllt werden müssen. Hier handelt es sich darum, dass

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen Nummern 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Der Retentionsraumausgleich hat so zu erfolgen, dass dieser umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

Das WWA Bad Kissingen empfiehlt, zunächst das angedachte Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept anzugehen. Bei der Umsetzung von Maßnahmen aus diesem Konzept kann dann insgesamt betrachtet eine Verbesserung der Hochwassersituation sowohl für die Gemeinde Dittelbrunn als auch für die Stadt Schweinfurt erzielt werden.

Aus diesem Grund erfolgte im Einvernehmen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen durch das beauftragte Ingenieurbüro Peter Gemmer GmbH, Dittelbrunn eine Berechnung und Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>) im Bereich „Grund“ GT Dittelbrunn, die auch für das nachfolgende Bauleitplanverfahren Anwendung finden sollen. Der Lageplan zur Berechnung und Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete (HQ<sub>100</sub>) Nr. 1628 vom 21. November 2019 ist im Anhang 1 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zu finden.

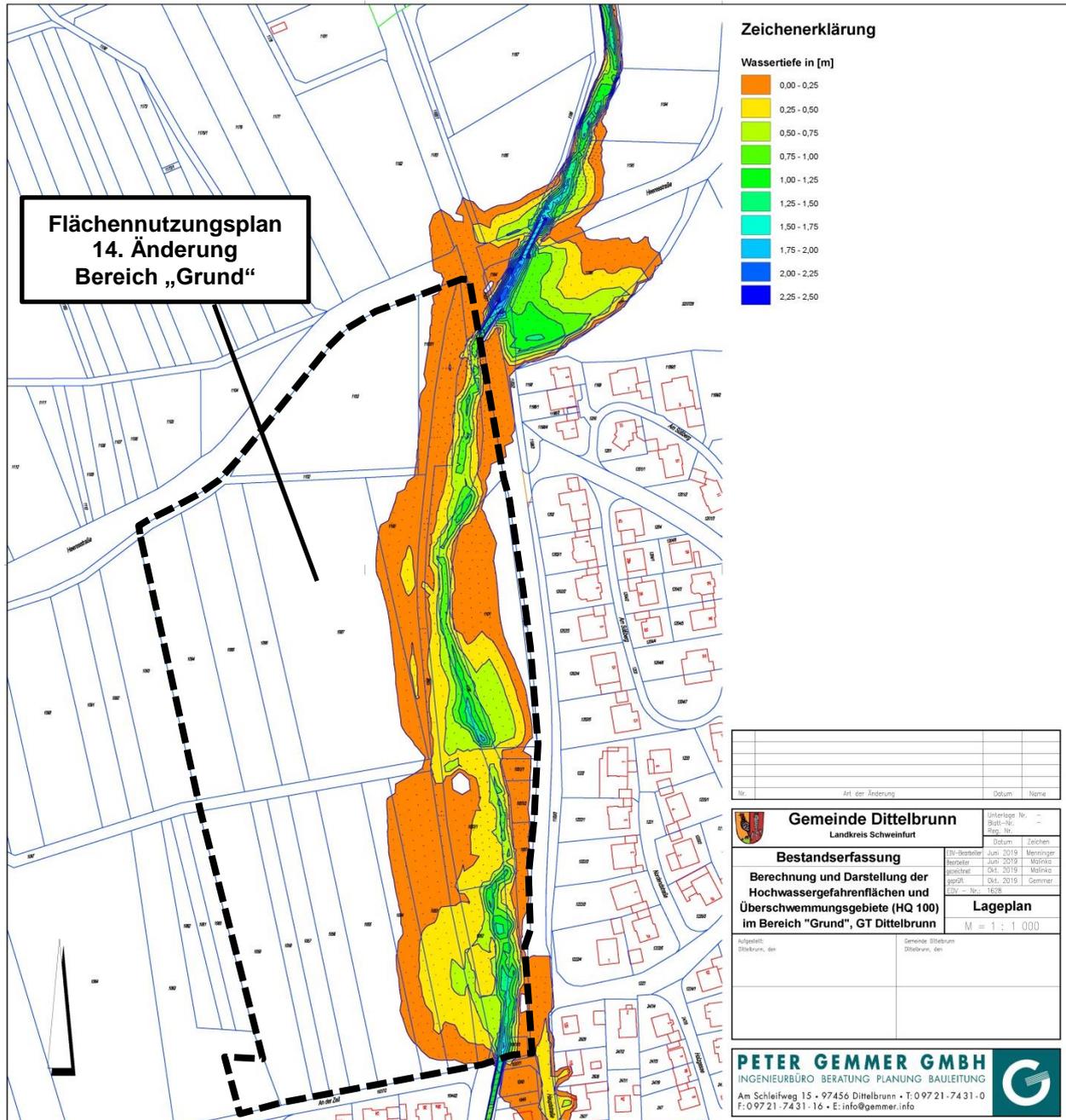


Abbildung 11: Berechnung und Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete (IBG, 11.2019)

Das Änderungsgebiet tangiert an seiner östlichen Seite das Überschwemmungsgebiet des Marienbaches. Dieses schränkt die bebaubare Fläche im Plangebiet vor allem mittig und südlich tw. deutlich ein.  
 Das Überschwemmungsgebiet soll nicht durch Baulichkeiten und Erschließungseinrichtungen beeinträchtigt werden.

## 9 Naturschutz, Artenschutz

Die Realisierung der geplanten Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M) und der Sonderbauflächen (S) Versorgung, Einzelhandel auf Grundlage der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu bewerten. Dies gilt nicht für die bestandsnahe Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage, Generationenpark Marienbachtal“. Gemäß der Eingriffsregelung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Durchführung der geplanten Bauvorhaben die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen).

Die unvermeidbaren Eingriffe müssen von dem Verursacher ausgeglichen werden. Ein Eingriff ist dann ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (Ausgleichsmaßnahme).

### **Beschreibung**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Vor dem Waldrand wurden eine Ackerbrache und eine Obstbaumreihe einbezogen.

Das Areal liegt im potentiellen Verbreitungsgebiet des europarechtlich geschützten Feldhamsters und ist möglicherweise Lebensraum von ebenfalls europarechtlich geschützten Vogelarten der offenen Feldflur. Zudem sind möglicherweise Einzelbäume von der Planung betroffen, die potentielle Fledermausquartiere und dauerhafte Niststätten von Vögeln aufweisen. Ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die spätere Bebauung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung / Artenschutz**

Durch das Büro Fabion GbR aus Würzburg wurde für das Areal der 14. Änderung ein Fachgutachten spezieller Artenschutz erstellt (Fabion GbR, 25.09.2019). Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung wurden dabei vorgeschlagen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden und zu mindern. Dadurch kann das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden werden.

#### Schonende Bauausführung

- Baufeldbeschränkung
- Erhalt der Einzelbäume, insbesondere der Habitatbäume
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich
- Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an geplanten Gebäuden

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln

- Erhaltung der potentiellen Quartier- und dauerhaften Nistbäume (Obstbaumreihe), insbesondere auf Flurstück Nummer 1058, Gemarkung Dittelbrunn. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Erhaltungsgebot festgelegt.
- Rodung der übrigen Gehölze ohne Quartiereignung nur soweit unbedingt erforderlich und ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, jedoch möglichst zeitnah zum Baubeginn
- Bei einer Beseitigung von Biotopbäumen ist durch ergänzende qualifizierte Untersuchungen festzustellen, ob diese Bäume Winterquartiere von Fledermäusen darstellen
- Bei Eintreten dieses Falles ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen
- Gutachten zur saP ist im Rahmen der konkreten Bauleitplanung, sofern in artenschutzrechtlich relevante Strukturen, z. B. Baumbestände eingegriffen wird, hinsichtlich praxisumsetzbarer Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren

### **Randeingrünung**

Die Bebauung soll wie im Rahmen einer qualifizierten Grünordnung üblich durch umfangreiche Randeingrünungen wirksam und harmonisch in die umgebende freie Landschaft eingebunden werden. Entlang des Westrandes des Geltungsbereiches zwischen der Nordostecke des angrenzenden Waldbestands und der Heeresstraße, entlang des Nordrandes und entlang des Ostrandes zur Marienbachaue werden ca. 10 m breite, am Ostrand mindestens 5 m breite Grünstreifen für eine entsprechende Randeingrünung dargestellt. Diese Grünstreifen sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans auf öffentlicher Fläche ausgewiesen werden, um die Umsetzung einer landschaftsgerechten, abwechslungsreichen Gestaltung zu gewährleisten.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgelegt. Grundsätzlich wird angestrebt, die Ausgleichsflächen soweit wie möglich direkt innerhalb des Plangebietes auszuweisen.

Zusätzlich erforderliche Ausgleichsflächen werden innerhalb des Gemeindegebietes von Dittelbrunn durch z. B. Abbuchungen vom Ökokonto der Gemeinde erbracht. Genauer wird im Rahmen der Erstellung der verbindlichen Bebauungspläne abzu prüfen sein.

## 10 Immissionsschutz

Die Gemeinde Dittelbrunn plant für den Bereich „Grund“ im GT Dittelbrunn die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. In dieser Änderung werden Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), Sonderbauflächen (S) Versorgung, Einzelhandel sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Generationenpark ausgewiesen und für die nachfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen städtebaulich vorbereitend entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Hauptstraße (Kreisstraße SW8) am nördlichen Ortsrand von Dittelbrunn.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermeiden werden. Der Lärmschutz wird hierbei in der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- konkretisiert. Die Einhaltung der darin abhängig vom Schutzgrad der betroffenen Bebauung genannten Orientierungswerte wird empfohlen, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen schalltechnische Untersuchungen der im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen entsprechend den anzuwendenden Regelwerken durchzuführen und zu beurteilen. Hierzu wurde durch das Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co KG aus Nürnberg eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung mit Nr. 14571.1a vom 26. August 2019 erstellt (Anhang 2 zur 14. Änderung des F-Planes).

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (Kurzform: IfB, 2019) kommt zu folgendem Ergebnis:

### Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die in der Nachbarschaft des Plangebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen, ausgehend von geplanten Parkieranlagen im Plangebiet ermittelt und gemäß TA Lärm beurteilt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden.

### Anlagenbezogene Verkehrsgeräusche

Die anlagenbezogene Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden untersucht und beurteilt. Die Anforderungen gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm sind eingehalten.

### Verkehrsgeräusche öffentlicher Straßen

Des Weiteren wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der benachbarten Hauptstraße (Kreisstraße SW8) untersucht und gemäß DIN 18005 sowie der 16. BImSchV beurteilt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

### Einkaufsmarkt

Im Flächennutzungsplan soll eine Fläche „Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Vollsortimenter“ vorgehalten werden. Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass mit dem Betrieb eines Einzelhandelsmarktes bzw. Vollsortimenters die Anforderungen der TA Lärm in der angrenzenden Wohnnachbarschaft eingehalten werden.

Kundenverkehr bzw. auch Warenlieferungen eines zukünftigen Einzelhandelsmarktes sollten im Beurteilungszeitraum nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) aus schalltechnischer Sicht ausgeschlossen werden.“ (IfB, 2019)

### Seniorenwohnanlagen

Seniorenwohnanlagen werden wie Wohnungen beurteilt und haben die Schutzbedürftigkeit des Baugebietes, in dem sie liegen und zulässig sind. Für die Neuplanung Seniorenwohnheim mit Tendenz Pflege wurde in der Schallprognose anstelle eine MI-Gebietes der Schutzgrad eines WA-Gebietes herangezogen. Alternativ wurde die Festsetzung eines Sondergebietes (S) mit der Zweckbestimmung Seniorenheim in der Untersuchung mit angeführt (MI- bzw. SO-Gebiet).

### Verkehrslärm

An Emissionen wirkt auf das Planungsgebiet der durch die Kreisstraße SW8 verursachte Verkehrslärm ein. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Vorgaben der DIN 18005 und der 16. BImSchV für WA-Gebiete und MI-Gebiete eingehalten werden.

In den schalltechnischen Untersuchungen wurden nördlich der Ortstafel (außerorts) die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von  $v_{PKW/Lkw} = 100/80$  km/h angesetzt. Sofern die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich auf  $v = 60$  km/h begrenzt ist, sind - im Vergleich zu den in den Untersuchungen ermittelten Schallpegeln der Verkehrsgeräusche - um ca.  $\Delta L = 1,3$  dB niedrigere Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche zu erwarten.

Im Rahmen der Erstellung der schallschutzimmissionsschutztechnischen Untersuchung vom 26. August 2019 durch das Ingenieurbüro IfB, Nürnberg war für die Heeresstraße die Schaffung einer Durchgangsstraße als Verbindung zur Bundesstraße B286 von der Gemeinde nicht vorgesehen. Für die schalltechnischen Untersuchungen wurde die Heeresstraße daher nicht als schallimmissionsrelevant erachtet.

Die Zufahrt zum M- und S-Gebiet soll nach heutigem Kenntnisstand von der Heeresstraße aus im Norden des Änderungsbereiches erfolgen. Die Erschließung des Plangebietes war in einer dem Ingenieurbüro IfB, Nürnberg damals für das Gutachten vorliegenden Planvariante von der Hauptstraße aus mit Querung des Marienbaches vorgesehen und dementsprechend in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Vorbehaltlich detaillierter Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass sich eine Erschließung des S-Gebietes bzw. des Änderungsgebietes über die Heeresstraße -insbesondere hinsichtlich der größeren Entfernung zum Wohngebiet „Am Süßberg“- aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht vermutlich etwas günstiger auswirken würde.

Die Untersuchungen der Geräusche anlagenbezogener Fahrverkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der TA Lärm, Abschnitt 7.4 im Bericht 14571.1a vom 26. August 2019 betrachtet ausschließlich die innerhalb des Änderungsgebietes vorgesehenen Nutzungen im W- und M-Gebiet. Zur geplante S-Fläche (Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Vollsortimenter) erfolgte eine orientierende Untersuchung der Schallimmissionssituation mit dem Betrieb eines möglichen Einzelhandelsmarktes. Eine Untersuchung der Geräusche anlagenbezogener Fahrverkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der TA Lärm, Abschnitt 7.4, erfolgte dabei nicht.

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen mit Bericht 14571.1a vom 26. August 2019 lässt sich jedoch ableiten, dass unter Berücksichtigung der anlagenbezogenen Verkehre eines möglichen Einkaufsmarktes mit ca. 2.000 Kunden-PKW-Bewegungen und 20 LKW-Bewegungen (Aufteilung analog der bisherigen Untersuchungen mit 1/3 Richtung Norden und 2/3 Richtung Süden) die Anforderungen der TA Lärm, Abschnitt 7.4, weiterhin eingehalten werden. Daher wird der gebietsbezogene Immissionsgrenzwert tags an der maßgeblichen Wohnbebauung - wie in den bisherigen Untersuchungen - auch weitergehend überschritten werden. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels tags durch die prognostizierte Verkehrsbelastung tags (einschließlich des zusätzlichen Verkehrs des Einzelhandelsmarktes) um mindestens 3 dB (2,1 dB) ist weiterhin nicht zu erwarten.

Eine Verkehrserhebung über zusätzlich zu erwartenden gebietsfremden Verkehr ist im Allgemeinen nicht Aufgabe der schalltechnischen Untersuchungen und liegt zudem nicht in diesem Fachbereich. Zur Beantwortung dieser Fragen wird auf die Erstellung eines verkehrstechnischen Gutachtens verwiesen.

### Einkaufsmarkt - Parkplatzlärm

Etwaige Festsetzungen der Verkaufsflächen unterliegen der Prüfung im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens. Die genannte Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> kann nicht direkt mit der in den schalltechnischen Untersuchungen angesetzten „Netto-Verkaufsfläche“ gleichgesetzt werden. Die Netto-Verkaufsfläche im Sinne der Parkplatzlärmstudie umfasst ausschließlich die Flächen von Verkaufsräumen ohne Berücksichtigung der Flächen von Nebenräumen, insbesondere der Flächen von Fluren und des Kassenbereiches. In den Untersuchungen ist daher eine Netto-Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> - abweichend von der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> - berücksichtigt.

Für die Ermittlung der Parkplatzgeräusche gemäß Parkplatzlärmstudie ist letztendlich die Kfz-Frequentierung auf der Parkplatzzfläche maßgebend, weniger die Netto-Verkaufsfläche. Die Netto-Verkaufsfläche wirkt sich in den Berechnungen bei der Bildung des Zuschlages  $K_D$  für die Pegelerhöhung infolge des Durchfahranteils und des Parksuchverkehrs aus. Der Zuschlag  $K_D$  erhöht sich bei einer Netto-Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> anstatt 1.200 m<sup>2</sup> um 0,3 dB.

Detaillierte Planungen für einen möglichen Einzelhandelsmarkt lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vor. Für die durchgeführten orientierenden Untersuchungen wurden daher für einen Markt dieser Größe übliche PKW-Kundenzahlen angesetzt. Diese wurden zudem durch Abfrage der Standortanalyse eines potentiellen Marktbetreibers verifiziert. In den Untersuchungen wurden demzufolge insgesamt 2.000 Pkw-Bewegungen in Ansatz gebracht (vergleiche hierzu Bericht 14571.1a vom 26. August 2019, Abschnitt 5.3.2).

Das allgemein anerkannte Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie gibt - wenn keine anderen verwertbaren Werte vorliegen - Anhaltswerte für Bewegungshäufigkeiten von Parkplatzanlagen für schalltechnische Prognosen an (Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie). Diese Anhaltswerte stellen in der Regel Maximalwerte dar und liefern somit Ergebnisse „auf der sicheren Seite“.

Gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie wird für einen Markttyp „Kleiner Verbrauchermarkt, Netto-Verkaufsfläche > 5.000 m<sup>2</sup>“ eine Bewegungshäufigkeit N von 0,1 Bewegungen pro 1 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche und Stunde angegeben. Bei Ansatz einer Netto-Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ergäbe sich hieraus eine Fahrzeugfrequentierung von 1.950 Pkw-Bewegungen im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Die in den schalltechnischen Untersuchungen getroffene Annahme von 2.000 Pkw-Bewegungen liegt somit im Bereich des vorgenannten Berechnungsansatzes gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie.

### Stellplätze

In den schalltechnischen Untersuchungen wurde für die geplanten Wohneinheiten jeweils 1 Stellplatz je Wohneinheit berücksichtigt (vergleiche hierzu Bericht 14571.1a vom 26. August 2019, Anlage 4). Daraus ergeben sich insgesamt (Ärztelhaus und Wohneinheiten) im Beurteilungszeitraum tags 848 Pkw-Bewegungen sowie im Beurteilungszeitraum nachts 18 Pkw-Bewegungen.

Sofern für die geplanten Wohneinheiten von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auszugehen ist, wäre rechnerisch eine Erhöhung der Fahrzeugfrequentierung auf insgesamt 1.136 Pkw-Bewegungen tags und 36 Pkw-Bewegungen nachts zu erwarten.

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen mit Bericht 14571.1a vom 26. August 2019 lässt sich ableiten, dass unter Berücksichtigung der vorgenannten, höheren Fahrzeugfrequentierungen aus den geplanten Wohneinheiten (Aufteilung analog der bisherigen Untersuchungen mit 1/3 Richtung Norden sowie 2/3 Richtung Süden) die Anforderungen der TA Lärm, Abschnitt 7.4 weiterhin eingehalten werden. Dabei werden die gebietsbezogenen Immissionsgrenzwerte an der maßgeblichen Wohnbebauung wie in den bisherigen Untersuchungen zwar weitergehend überschritten, eine Erhöhung der Beurteilungspegel durch die prognostizierte Verkehrsbelastung um mindestens 3 dB (2,1 dB) ist jedoch weiterhin nicht zu erwarten.

### Verkaufsflächengröße

Der Gemeinderat verweist hierzu auf die Ergebnisse der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik (IfB), Wolfgang Sorge, Bericht Nr. 14571.1a vom 26. August 2019, die eine für die Flächennutzungsplanänderung ausreichende erste Machbarkeit des Vorhabens signalisieren. Die Ergebnisse werden im Rahmen des nachfolgenden konkreten Bebauungsplanverfahrens gegengeprüft und über Festsetzungen (z. B. Lärmkontingente LK ...) im Bebauungsplan exakt definiert.

Die genannte Verkaufsfläche kann nicht direkt mit der in den schalltechnischen Untersuchungen angesetzten „Netto-Verkaufsfläche“ gleichgesetzt werden. Die Netto-Verkaufsfläche im Sinne der Parkplatzlärmstudie umfasst ausschließlich die Flächen von Verkaufsräumen ohne Berücksichtigung der Flächen von Nebenräumen, insbesondere der Flächen von Fluren und des Kassenbereiches.

Die in den Planungen genannte Verkaufsfläche beinhaltet dagegen im Allgemeinen auch den Kassenbereich mit Vorraum zwischen den Kassen und dem Ausgangsbereich (z. B. Paktische zum Verpacken der gekauften Waren). In den Untersuchungen ist daher eine Netto-Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> - abweichend von der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> - berücksichtigt.

### Trichterförmige Lage im Raum

Die Ermittlung der zu erwartenden Schallpegel der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche erfolgt mittels einer Schallimmissionsprognosesoftware. Dabei werden auch Ausbreitungsbedingungen (z. B. Geländesituation, Abschirmungen durch Bebauungen und Gelände, Schallreflexionen, Bodendämpfung etc.) mitberücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse wurden bereits für die maßgeblichen Immissionsorte, das heißt für die aus schalltechnischer Sicht am stärksten betroffenen Immissionsorte, angegeben. Eine Ausdehnung des Untersuchungsgebietes ist daher nicht notwendig.

### Fazit:

Die im Bauleitplanverfahren eingeholte schallimmissionsschutztechnische Untersuchung, Bericht 14571.1a vom 26. August 2019 signalisiert eine erste Machbarkeit des Vorhabens.

## 11 Denkmalschutz

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind derzeit keine ausgewiesenen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings wird die Fläche als Vermutungsbereich im Sinne Art. 7 BayDSchG aufgrund bodendenkmalpflegerischer Indikatoren im Umfeld bewertet. Auf die Vermutung wird detailliert im Rahmen der konkreten Bauleitplanung für diesen Bereich eingegangen werden.

Unabhängig davon weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das BayLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

## 12 Brand- und Katastrophenschutz

Fragen des Brandschutzes spielen bei bauleitplanerischen Überlegungen im Einzelfall eine gewichtige Rolle. Insbesondere sind zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder falls nicht vorhanden - baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz,
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich.

Die Brandschutzdienststellen stimmen sich zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes im Bauleitverfahren mit den Kommandanten der örtlich zuständigen gemeindlichen Feuerwehr ab.

## 13 Flächenbilanz

Die geplante Flächennutzung teilt sich wie folgt auf:

Geplante Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Wohnbauflächen (W)	11.278 m <sup>2</sup>	17,7 %
Gemischte Bauflächen (M)	20.866 m <sup>2</sup>	32,7 %
Sonderbauflächen (S) Versorgung Einzelhandel	13.886 m <sup>2</sup>	21,8 %
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Generationenpark)	11.406 m <sup>2</sup>	17,8 %
Wasserflächen (Marienbach)	2.668 m <sup>2</sup>	4,2 %
Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)	2.621 m <sup>2</sup>	4,1 %
Waldflächen	1.072 m <sup>2</sup>	1,7 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>63.797 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Tabelle 3: Flächenbilanz Flächennutzungsplan 14. Änderung, Planung



Abbildung 12: Flächennutzungsplan, 14. Änderung, Planung

Geplante Bauflächen (Wohnbaufläche, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen) nehmen insgesamt 72,2 % der Änderungsgebietsfläche ein. Grünflächen, Wasserflächen und Waldflächen, also Flächen mit hohem ökologischem Potential, beinhalten 23,7 % der Planungsfläche. Deren Anteil wird sich im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren noch deutlich erhöhen, wenn die erforderlichen Rand-, Ein- und Durchgrünungsflächen sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen exakt definiert sind. Der Geh- und Radweg ist Bestand und nimmt ca. 4,1 % des Plangebietes ein.

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Dittelbrunn ausgearbeitet.

**Aufgestellt:**

Michael Mock LandschaftsArchitektur  
Stadt-, Landschafts-, Freiraumplanung  
Mittelstreu, Bergblick 7  
97640 Oberstreu

Mittelstreu, 30.03.2020 (VE)  
Ergänzt: 28.09.2020 (E)  
Ergänzt: ..... (S)

**Vorhabenträger:**

Gemeinde Dittelbrunn  
Rathausplatz 1  
97456 Dittelbrunn

Dittelbrunn, .....

---

Michael Mock  
Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt

---

Willi Warmuth  
1. Bürgermeister