

Gemeinde Dittelbrunn
Ortsteil Holzhausen
Landkreis Schweinfurt

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schafhof“



Inhalt

1	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	3
1.1	Planungsrechtliche Situation	3
1.1.1	Raumordnung	3
1.1.2	Bedarfsanalyse	4
1.1.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.1.4	Schutzgebiete	6
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Lage und Größe des Planungsbereiches.....	6
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs.....	7
3	Orts- und Gestaltungsvorgaben.....	7
3.1	Zulässige Bauweise	7
3.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen	8
4	Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1)	9
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	13
6	Denkmalschutz	13
7	Bodenordnung	14
8	Erschließung	14
9	Immissionsschutz	15
	Quellenverzeichnis.....	19
	Gesetzliche Grundlagen.....	19

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Dittelbrunn beabsichtigt für den Gemeindeteil Holzhausen westlich der bestehenden Siedlungsbebauung, auf den Grundstücken Fl.Nr. 857, 857/1 und einer Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 84/8, 858 und 618/5 der Gemarkung Holzhausen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schafhof“ um ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO auszuweisen und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohnbebauung zu schaffen.

Hierzu wurde durch den Gemeinderat Dittelbrunn am 27.09.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Am Schafhof“ beschlossen. In der Sitzung vom 26.09.2022 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Gemeinderat gebilligt.

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schafhof“ ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

In Bayern gilt die Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) vom 01.09.2013. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zählt die Gemeinde Dittelbrunn zur Gebietskategorie „ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ und ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH)“ (Ziel 2.21 und 2.2.3) charakterisiert. Als „ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen“ werden zusammenhängende Gebiete des ländlichen Raums bezeichnet, die vom „allgemeinen ländlichen Raum“ umschlossen sind, aber selbst eine überdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden als Räume mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt für Planungen/ Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und bei der Verteilung von Finanzmitteln (in Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen) (Ziel 2.2.4).

Die räumlich und sachlich begrenzten Teilprogramme und Teilpläne für einzelne Regionen werden in Bayern in Form von Regionalplänen erstellt. Für die Gemeinde Dittelbrunn gilt der Regionalplan Main-Rhön (RP 3).

Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen.

Gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ ist die Gemeinde Dittelbrunn als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen und gleichzeitig als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Unmittelbar südlich der Gemeinde Dittelbrunn schließt der Landkreis Schweinfurt mit der kreisfreien Stadt Schweinfurt an, die als Oberzentrum festgelegt ist. In einer Viertelstunde kann Oerlenbach erreicht werden, das im Regionalplan als Grundzentrum festgelegt ist. Im näheren Umkreis der Gemeinde Dittelbrunn finden sich weitere Grundzentren wie Schonungen, Sennfeld oder Wasserlosen, wobei auch das Oberzentrum Bad-Kissingen nur etwa 25 Kilometer entfernt liegt.

Die günstige Lage zeichnet Dittelbrunn aus, das durch die direkte Anbindung an Schweinfurt über ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Arbeitsmöglichkeiten verfügt. Über die Kreisstraße SW8 und die Bundesstraße B286 ist die Gemeinde verkehrstechnisch bestens angebunden. Die A71 ist direkt über die B286 zu erreichen. Darüber hinaus gibt es eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Der Regionalplan fordert Versiegelungen so gering als möglich auszuführen und auf eine Reduzierung versiegelter Flächen hinzuwirken. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Dafür ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung des Verdichtungsraums beizutragen (1.2 Z).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegung 3.1 i.V.m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2, B II 1.1 Abs. 2 Spiegelstrich 2 Regionalplan 3).

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung kann das bestehende Gebiet nachhaltig überplant werden.

1.1.2 Bedarfsanalyse

Die Gemeinde Dittelbrunn zählt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) zum „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ und ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ charakterisiert. Diese Zuordnung findet sich auch im Regionalplan der Region Main-Rhön (3). In der Karte „Raumstruktur“, Stand 23.11.2022, des derzeit laufenden Änderungsverfahrens des Regionalplans ist das Gemeindegebiet als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt.

Seit mehreren Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dittelbrunn tendenziell positiv und stieg im Zeitraum von 2010 bis 2020 um 3,1 % an. Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Einwohnerzahl für Dittelbrunn im Jahr 2020 mit 7.394 Bewohnern an, 2011 waren es noch 7.123 Einwohner. Im Jahr 2022 (Stand: 30. September 2022) betrug die Einwohnerzahl bereits 7.535 Einwohner. Für die Zukunft wird der Gemeinde Dittelbrunn ein

leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Dittelbrunn liegt jedoch im Einzugsgebiet der kreisfreien Stadt Schweinfurt und ist bei Familien beliebt. Die Schaffung von Bauland kann zusätzlich zur Innenentwicklung auch zur Stabilisierung und Zunahme der Bevölkerungszahlen beitragen, da Bewohner am Ort gehalten werden können und sogar Zuzüge generiert werden können. Somit kann auch zukünftig eine Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen innerhalb des Gemeindegebiets sichergestellt werden. Für den Zeitraum von 2010 bis 2020 weist der gesamte Landkreis Schweinfurt einen Bevölkerungszuwachs von 2,3 % auf. Bis 2031 wird für den gesamten Landkreis von einem leichten Bevölkerungszuwachs ausgegangen.

Auch die Bestandsstatistiken des Einwohnermeldeamtes Dittelbrunn zeugen von einem stetigen Bevölkerungszuwachs. Gemäß diesen stieg von 2013 mit 7106 Einwohnern bis 2022 auf 7584 Einwohner im gesamten Gemeindegebiet, dies ist ein Zuwachs von 6,3 % in den letzten zehn Jahren. Im Ortsteil Holzhausen ist die Einwohnerzahl von 419 (2013) auf 445 (2022) gestiegen, was einem Zuwachs von 6,2 % entspricht.

Gleichwohl sieht sich die Gemeinde Dittelbrunn derzeit mit der Herausforderung einer alternden Gesellschaft konfrontiert. Bereits im Zeitraum von 2010 bis 2020 stieg der Anteil der in der Gemeinde Dittelbrunn lebende Bevölkerung, die 65 Jahre oder älter ist, von 24,4 % auf 25,7 % an. Für den Zeitraum von 2019 bis 2039 wird der Gemeinde ein weiterer Anstieg von 4,4 % der 65-Jährigen oder Älteren prognostiziert. Auch der Anteil jüngerer Menschen unter 18 Jahren hat sich von rund 15,9 % im Jahr 2010 auf rund 16,6 % im Jahr 2020 erhöht, allerdings ist dieser Anstieg geringer als der Anstieg der 65-Jährigen oder Älteren. Für die Altersgruppe der unter 18-Jährigen geht die Prognose von einer Bevölkerungszunahme von 0,3 % aus, für die Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen wird jedoch mit einem Bevölkerungsrückgang von -11,4 % gerechnet. Gerade deshalb ist es wichtig, junge Familien am Standort zu halten und Abwanderungen zu vermeiden. Für eine positiv gekennzeichnete Bevölkerungsentwicklung ist vor allem der Zuzug von jüngeren Menschen und Familien mit Kindern wichtig.

Die Innenentwicklung wird ebenfalls durch diverse Förderprogramme vorangetrieben. Die Gemeinde selbst hat 2018 das Förderprogramm „Alte Häuser, neu belebt“ ins Leben gerufen, bei dem sowohl ein Altbaugutachten bezuschusst wird als auch eine jährliche Förderung für die ersten sechs Jahre. Des Weiteren bestehen Fördermöglichkeiten im Rahmen des Städtebaus in Dittelbrunn und bald auch im Ortsteil Hambach. Auch wird es eine Unterstützung für Besitzer regionaltypischer Gebäude im Rahmen des Förderprogramms „Werntal Dorf“ der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal geben.

Darüber hinaus fördert auch der Landkreis Schweinfurt über diverse Wege, z.B. einer kostenlosen Bauherrenberatung, Abbruchförderung, Umbau, - Sanierungs- und Entsorgungsförderungen.

Seit 2020 wurden 9 Bauplätze privat verkauft und weitere zwei durch die Gemeinde Dittelbrunn direkt verkauft. Gegenwärtig sind alle gemeindlichen Bauplätze im Gemeindeteil Holzhausen bebaut. Der Eigenbedarf hat sich aus dem konkreten Bedarf in Holzhausen entwickelt. Vor der Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich hat die Gemeinde Dittelbrunn potenzielle Flächen für die Innentwicklung untersucht, um die Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu beschränken. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es Grundstücke und Leerstand in Privateigentum, die unbebaut sind. Die Eigentümer werden regelmäßig zu ihrer Verkaufsbereitschaft befragt, jedoch sind diese zum aktuellen

Zeitpunkt nicht verkaufsbereit. Jährlich gehen bei der Gemeinde Dittelbrunn durchschnittlich 90 bis 100 Anfragen für Bauplätze im Gemeindegebiet ein.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen und des Mangels an verfügbaren Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, der Nachfrage nachzukommen und neue Wohnflächen auszuweisen, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern. Insbesondere für junge Familien soll die Gemeinde Dittelbrunn attraktiv werden. Dabei ist die Gemeinde Dittelbrunn bestrebt, Zersiedelung zu vermeiden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann Bauland für einen konkreten geringen örtlichen Eigenbedarf in Dittelbrunn geschaffen werden.

1.1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Dittelbrunn. In diesem ist der Geltungsbereich als Grünfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Dittelbrunn korrigiert.

1.1.4 Schutzgebiete

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine kartierten Biotope oder andere Schutzgebiete betroffen.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Die Gemeinde Dittelbrunn befindet sich mit den vier Gemeindeteilen, Dittelbrunn, Hambach, Holzhausen und Pfändhausen, in einem ländlichen Raum und grenzt an die kreisfreie Stadt Schweinfurt an. Die Gemeinde Dittelbrunn übernimmt überwiegend eine regionale Impulsgeberfunktion für den umliegenden allgemein ländlichen Raum.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland“ in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Hesselbacher Waldland an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung liegt nordöstlich der bestehenden Siedlungsbebauung von Holzhausen. Im Westen, Süden und Norden grenzt die freie Feldflur an, südöstlich schließt die bestehende Siedlungsbebauung an.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Flurstücke Nr. 857, 857/1 und einer Teilfläche der Grundstücke Fl.Nr. 84/8, 858 und 618/5, der Gemarkung Holzhausen, einbezogen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst insgesamt 4.324 m². Die Fläche für das Baugebiet „Am Schafhof“ wird gegenwärtig als Ackerland genutzt.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. „Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ (§5a Abs. 1 BauNVO). Zulässigkeiten können §5a Abs 2 und 3 BauNVO entnommen werden.

Dörfliches Wohngebiet:

GRZ 0,6

GFZ 1,0

offene Bauweise,

maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig

Maximal zwei Geschosse

Für die Höheneinstellungen der Gebäude, gemäß §9 Abs. 1 BauGB, wird festgesetzt:

Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.

Die Firsthöhe darf max. 8,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen.

Die Wandhöhe für Flachdächer darf max. 7,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis Oberkante Attika betragen.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf talseitig max. 1,00 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante des Flurstücks Nr. 857/1 im Mittel entlang der Grundstücksgrenze.

2.3 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Der Gemeindeteil Holzhausen liegt nördliche von der Gemeinde Dittelbrunn ist über die Kreisstraßen SW 19 und SW 8 sowie die Bundesstraße B 286 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das dörfliche Wohngebiet wird über die bestehende Straße Am Weiher (SW 19) angeschlossen.

3 Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Für die dörfliche Wohngebietsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsaufstellung wird eine offene Bauweise, gemäß § 22 BauNVO, festgesetzt.

Die Gemeinde Dittelbrunn setzt bewusst wenige gestalterische Vorschriften fest um die Gestaltungsfreiheit nicht einzuschränken und Befreiungen von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB soweit wie möglich zu vermeiden.

Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° sind entsprechend der Freiflächen- und Begrünungssatzung zu begrünen.

Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mind. für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein. Für Metalleindeckungen ist die Farbe rot nicht zulässig.

Nebengebäude/Anbauten/Wintergärten/Garagen/Carports dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Zwerggiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu schaffen. Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Dittelbrunn ist zu beachten.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern.

Einfriedungen dürfen maximal eine Höhe von 1,60 m und eine unauffällige Farbgebung, z.B. dunkelgrün oder grau, haben.

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (mit geeignetem insektenfreundlichem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3.000 K). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf seinem Grundstück je 300 m² Grundstücksfläche mind. einen hochstämmigen Obstbaum oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Obstbäumen hat ein jährlicher Pflegeschnitt zu erfolgen.

Entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze wird eine private Pflanzpflicht als Ortsrandeingrünung in Form einer 3 zeiligen landschaftlichen Hecke angeordnet.

Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja) sowie ein Formschnitt von Hecken und Bäumen ist nicht zulässig.

Die Versiegelung von Freiflächen ist auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken. Für zu befestigende Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind möglichst offenporige, versickerungsgünstige Belagsarten, z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenziegel und Pflaster mit Rasenfuge zu verwenden.

Die Freiflächen- und Begrünungssatzung der Gemeinde Dittelbrunn ist verpflichtend einzuhalten. Gemäß Freiflächen- und Begrünungssatzung ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4 Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange (Anlage 1)

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer privaten Pflanzpflicht in Form einer südlichen und westlichen Eingrünung des Baugebiets als optische Einbindung in die Landschaft sowie einer externen Ausgleichsmaßnahme.

Mit folgenden Maßnahmen werden Einwirkungen auf lokale Populationen sowie den Naturhaushalt gemindert:

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und es sind nur solche Freiflächen, Parkplätze und Andienungsbereiche mit einem versickerungsgünstigen Belag, wie z.B. Betonpflaster mit Splittfuge oder Rasenfuge, Schotterdecke, Schotterrassen etc. auszustatten, für die es erforderlich ist.

Verringerungsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Schafhof“ festgesetzt sind:

Verringerungsmaßnahme V 1 „Südliche und westliche Eingrünung des Baugebiets“:

Bestand	Ackerfläche
Entwicklungsziel	- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
Maßnahmen	- Pflanzung einer 3 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Auswahlliste - Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sowie der Begründung zur Grünordnung wird ein Umweltbericht beigelegt, dessen Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer privaten Pflanzpflicht in Form einer südlichen und westlichen Eingrünung des Baugebiets als optische Einbindung in die Landschaft.

Bei den Pflanzgeboten wird ausschließlich auf eine standortheimische, autochthone Pflanzenauswahl gedrungen, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen.

Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei den Eingriffsflächen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung um eine Ackerlandfläche nordwestlich des Gemeindeteils Holzhausen.

Bewertung des Eingriffs

Kategorie	Flächengröße in m ²
A I	3.610,00

Die Eingriffsflächen werden der Eingriffskategorie Typ B zugeordnet.

(MDW mit GRZ = 0,6 hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, autochthone Laubgehölze zu verwenden.
- Ortsrandeingrünung
- Minimierung der Versiegelung

- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut
- Private landschaftliche Randeingrünung
- beschränkte Außenbeleuchtung
- Sockelmauern bei Einfriedungen werden verboten

Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs

Der Eingriffsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 4.324 m².

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Anlage 1):

Bestandsflächen	Flächengröße in m ²	Eingriff GB > 0,35	Kategorisierung
Ackerland	3.033	A	I
Ackerland	689	Wird aufgewertet	Wird aufgewertet
Radweg & Zufahrt Fl.Nr. 84/8	577	A	I
Radweg	26	bleibt bestehen	bleibt bestehen

Begründet durch den Anteil von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Kategorie	mögl. Faktor	Flächengröße in m ²	Faktor	Flächenbedarf in m ²
Kategorie A I	0,3-0,6	3.610	0,5	1.805,00
Gesamt:				1.805,00

Nachweis des Ausgleichs (Anlage 1)

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden die nicht verminder- und vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie ihre Wechselbeziehungen naturschutzrechtlich ausgeglichen. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die Wahl des Standorts für die Ausgleichsfläche werden keine agrarstrukturellen Belange betroffen.

Maßnahmen zum Ausgleich sind außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt und werden dem Bebauungsplan „Am Schafhof“ zugeordnet.

	Ausgleichsfläche	Flächengröße in m ²	Faktor	anrechenbare Fläche in m ²
EXTERN	A1, TF Fl.Nr. 1178	3.633,00	0,5	1.816,50
gesamt:				1.816,50
abzgl. Bedarf				1.805,00
Rest:				11,50

Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Schafhof“ festgesetzt sind:

Ausgleichsmaßnahme A 1 „Streuobstwiese aus heimischen Obstbäumen und Wildobstbäumen mit landschaftlichen Hecken“ (Teilfläche Fl.Nr. 1178 Gemarkung Pfändhausen); dem Bebauungsplan "Am Schaffhof" Holzhausen zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	<ul style="list-style-type: none">- Herstellen eines Magerrasens- Herstellen einer Streuobstwiese aus Wildobstbäumen und heimischen Obstbäume- Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none">- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgutmischung für Magerrasen, Herkunftsregion 11, Produktionsraum 7, 50% Blumen / 50% Gräser, Saatgut als Breitsaat mit maximal 3 g pro m²- Pflanzung von Wildobstbäumen, durchmischt mit Obstbäumen (lokal typische Kernsorten)- Bei der Anpflanzung von Obstbäumen hat ein jährlicher Pflegeschnitt zu erfolgen.- Pflanzung einer 5 zeiligen, freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste- Erhaltung von 2-3 Brachstreifen mit einer Breite von 2 m und einer Länge von ca. 20 m über den Winter- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz- jährliche Mahd (Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt) mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September, Erhalt von jährlich alternierenden Brachestreifen auf der Fläche- Vor der geplanten Ansaat muss die Fläche frühzeitig gepflügt werden und über eine Vegetationsperiode durch Schwarzbrache bzw. durch eine mehrmalige (je nach Witterungsverlauf 3-6 Bearbeitungsgänge) regelmäßige Bodenbearbeitung mit Grubber jeweils beim Einsetzen der Selbstbegrünung im vegetationsfreien Zustand gehalten werden.

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewandt.

Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten und dem Artenschutz gilt:

Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Vollzugsfristen

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Dittelbrunn mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit von Anfang Juni des folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zu Grundwasserversickerung, kein Wasserschutzgebiet und kein Heilquellenschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Wohngebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Grundstücken des dörflichen Wohngebiets ist die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 zulässig.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DWK-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

Die Grundstücke liegen im 60m-Bereich des Pfersbachs. Im Zuge des Bauantrags bzw. Freistellungsverfahrens ist demnach eine wasserrechtliche Erlaubnis mitzubeantragen. Für die wasserrechtliche Erlaubnis ist unter anderem eine Retentionsraumberechnung durchzuführen, bei der etwaige Grundstücksauffüllungen im Überschwemmungsbereich des Pfersbachs berücksichtigt werden.

6 Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalerträgen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Kreisstraßen SW 19 und SW 8 sowie die Bundesstraße B 286 an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebiets für Bau und Betrieb erfolgt über die bestehende Straße Am Weiher (SW 19) angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist an den Mischwasserkanal / Sammler DN 700 B des AZV Obere Werntalgemeinden anzuschließen. Das Niederschlagswasser dagegen ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern bzw. zurückzuhalten. Eine Einleitung in den Straßengraben der Kreisstraße SW 19 ist nicht zulässig.

Die Bebauung ist vor hangseitig zufließendem Niederschlags- und Schichtenwasser zu sichern, da Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten nicht in den Mischwasserkanal / Sammler des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden eingeleitet werden darf.

Eine dauerhafte Einleitung von Drainagen in die Abwasseranlagen ist laut Satzung des AZV (EWS § 15 Absatz (2), Punkt 6, Verbot des Einleitens, Grund- und Quellwasser, Drainagen) verboten! Es müssen Sickerschächte/-packungen auf privatem Grund erstellt werden, an welche eventuelle Drainagen anzuschließen sind!

Der AZV Obere Werntalgemeinden ist in die Planung der Grundstücksentwässerungsleitungen auf privatem Grund und während der Bauausführung jener zur Kontrolle und Abnahme der Grundstücksentwässerungsleitungen und Revisionsschächte, vor Verfüllung mit einzubeziehen. Für alle auf dem Grundstück neu errichteten Grundstücksentwässerungsleitungen sind dem AZV Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern. Aufgrund des direkten Anschlusses an den Sammler ist eine Rückstauklappe zwingend notwendig.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden ist zu beachten: www.azv-obere-werntalgemeinden.de/satzungen.html

Das anfallende Regenwasser muss, soweit möglich, auf der Fläche versickert werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, ist zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.) oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen, mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern, aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Rhön-Maintal-Gruppe.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

Energieversorgung

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das bestehende Stromnetz des örtlichen Stromversorgers angeschlossen.

Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Grundstücke wird der derzeit geschotterte Geh- und Radweg ausgebaut und westlich mit einem Wendehammer versehen. Um die Durchfahrt zum westlichen Wirtschaftsweg und damit zur Kreisstraße außerhalb der OD-Grenze zu verhindern wird die Durchfahrtsmöglichkeit mit Poller oder dergleichen begrenzt. Für Fußgänger und Radfahrer soll die Passierbarkeit weiterhin gewährleistet bleiben.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

9 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 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 dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schaffhof“ bestehen zwar aufgrund der umliegenden Landwirtschaft bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortsrandlage zu erwarten und hinzunehmen.

Die SW 19 liegt direkt südlich des Plangebiets. Es muss mit einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen gerechnet werden.

Folgende Höfe betreiben Tierhaltung im Nebenerwerb:

- das Anwesen Friedhofstr. 5 hält ca. 45 m nördlich des Geltungsbereichs auf dem Freigelände Strauße
- Das Anwesen Friedhofstr. 1 betreibt etwa 60 m östlich Schweinemast und Milchviehhaltung.
- Der Betrieb Am Weiher 11 hat etwa 70 m östlich einen Schweinemastbetrieb.

Die vorherrschende Windrichtung „Westen“ verringert die Geruchsimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Folgende Höfe betreiben Tierhaltung im Haupterwerb:

- Schweinemastbetrieb 400 m westlich des Geltungsbereichs

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

D 4 Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Luft- und Wärmepumpen sind so aufzustellen, dass es durch ihren Betrieb nicht zu erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft kommt. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung dieser Geräte das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU) mit Hinweisen für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Wärmepumpen, in der jeweils aktuellen Fassung, zu beachten.

D 5 Schutz vor Rauchgasbelästigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

D 6 Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubeentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden. Das Gebiet ist durch Immissionen der Kreisstraße SW 19 vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden können.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz und auf den Menschen mögliche Einwirkungen lässt sich folgendes feststellen:

Kreisstraße SW 19

Auswirkungen:

Staub-, Lärm- und Abgasemissionen der SW 19.

Bewertung der Auswirkungen:

Durch den einzuhaltenden Abstand von Wohnbebauung zur SW 19 und das geringe Verkehrsaufkommen sind die Emissionen der Kreisstraße zu vernachlässigen.

Die Straßenverkehrszählung 2019 gibt für die Zählstelle 58279707 1013 KVZ/24 h an, davon 58 Schwerverkehr.

Die Orientierungswerte für dörfliche Wohngebiete sind laut DIN 18005-1 Beiblatt 1 tags 60 dB, nachts 50 dB.

Die anhand der Diagramme der DIN 18005-1, Anhang A -A.2 Straßenverkehr abgeschätzten Werte liegen tags bei 62 dB, nachts bei 52 dB, also jeweils leicht über den oben genannten Orientierungswerten. Die geschätzten Werte der Diagramme gelten für im Verhältnis zum Abstand lange, gerade Verkehrswege. Da sich das Ortsschild westlich des Geltungsbereichs befindet und somit auf Höhe dessen lediglich 50 km/h zugelassen sind können die um 2 dB überschrittenen Orientierungswerte vernachlässigt werden.

Das Gebiet ist durch Immissionen der Kreisstraße jedoch weiterhin vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Forderungen geltend gemacht werden können.

Steinbruch Holzhausen

Auswirkungen:

Geräusch- und Staubemissionen aufgrund von Sprengungen.

Bewertung der Auswirkungen:

Zum Steinbruch Holzhausen liegt ein Immissionsschutzrechtliches Gutachten für das Baugebiet „Ziegelhütte“ vor. Laut Gutachten ergeben sich für das allgemeine Wohngebiet keine Einschränkungen und besonderen zu berücksichtigenden Maßnahmen. Da der Geltungsbereich für das dörfliche Wohngebiet rund 200 m weiter entfernt liegt sind hierfür keine Auswirkungen zu erwarten.

Landwirtschaftliche Flächen

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten.

Bewertung der Auswirkungen:

Bei Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wegen zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Zu Aussaat- und Erntezeiten kann es zu geringen Auswirkungen kommen.

Landwirtschaftlich genutzte Unterstellhallen im Süden

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen durch Bewegen und Rangieren der landwirtschaftlichen Maschinen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten.

Bewertung der Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen in einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten sind grundsätzlich hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Zu Aussaat- und Erntezeiten kann es zu geringen Auswirkungen kommen.

Landwirtschaftliche Höfe mit Tierhaltung

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Höfe.

Bewertung der Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betrieben zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Durch die Tierhaltung kann es vor allem zu Geruchsemissionen kommen. Diese werden durch die vorherrschende Windrichtung aus Westen reduziert.

Schweinemastbetrieb

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen.

Bewertung der Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betrieben zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Durch die Tierhaltung kann es vor allem zu Geruchsemissionen kommen. Der Abstand von 400 m ist jedoch ausreichend bemessen.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 18.01.2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022): Statistik kommunal 2021. Gemeinde Dittelbrunn.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Dittelbrunn. Berechnungen bis 2039.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität – 9 Steigerwald mit Vorland.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfadens (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfadens.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 30.08.2022).

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).

LANDKREIS SCHWEINFURT (2023): <https://www.landkreis-schweinfurt.de/leben/innenentwicklung-im-landkreis-schweinfurt>

Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)

PLANZV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 26.09.2022
Geändert und ergänzt, 23.01.2023
Geändert und ergänzt, 24.04.2023

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Gemeinde Dittelbrunn

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Warmuth, 1. Bürgermeister