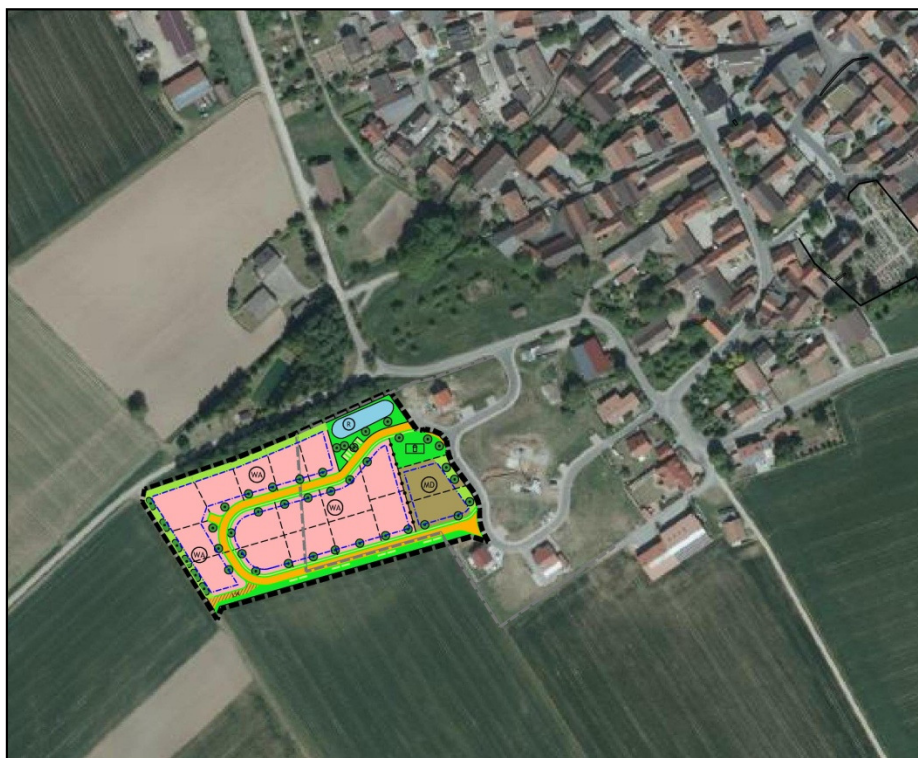




Stadt Marktbreit
(OT Gnodstadt)
Landkreis Kitzingen

Bebauungsplan “Geißlinger Weg 1“ 1. Änderung und Erweiterung



Begründung

aufgestellt:
03.07.2014
Geändert:
09.03.2015
15.02.2016

Entwurfsverfasser:

in Zusammenarbeit mit:



Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG
Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax: 09303/981093-19

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner
Steigweg 24, 97318 Kitzingen, www.arc-gruen.de

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Planungserfordernis, Standortbegründung	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4	Beschreibung des Plangebietes	4
5	Geplante bauliche Nutzung	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Höheneinstellung	5
6	Erschließung	5
6.1	Verkehrsführung	5
6.2	Wasserversorgung	6
6.3	Kanalisation	6
6.4	Energieversorgung, Telekommunikation	6
6.5	Spielplatz	7
7	Denkmalschutz	7
8	Flächenbilanz	7
9	Erschließungskosten	7
10	Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB	8
10.1	Planerische Vorgaben zur Grünordnung	8
10.2	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	10
10.3	Kostenschätzung für Grünordnung und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	14
11	Altlasten	14
12	Verfahrensablauf	14

Ausgefertigt:

Marktbreit, 13.07.2016
STADT MARKTBREIT

Hegwein
1. Bürgermeister

1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Änderungsplanung ist es zunächst die bisher als ein Grundstück ausgewiesene Fläche im Westen des bestehenden Geltungsbereiches neu zu überplanen, um eine angemessene Bebauung dieses Bereiches zu ermöglichen.

Des Weiteren soll eine Erweiterung des Dorfgebietes „Geißlinger Weg 1“ auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen um ein allgemeines Wohngebiet und einen Spielplatz erfolgen.

2 Planungserfordernis, Standortbegründung

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes „Geißlinger Weg 1“ wurde bei dessen Aufstellung eine private Gebäude- und Gartenanlage auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 6470 m² eingeplant. Dieses Bauvorhaben wird nicht realisiert. Aus diesem Grund muss eine neue Aufteilung und Erschließung dieser Fläche in sinnvolle Grundstücksgrößen erfolgen.

Da die im Westen an diese Grundstücke anschließende Freifläche im Flächennutzungsplan bereits als WA-Fläche dargestellt ist, bietet sich dieser Bereich für die Erweiterung des Wohngebietes und für die Ausweisung und wirtschaftliche Erschließung neuer Baugrundstücke an. Weiterhin soll im Geltungsbereich ein neuer Spielplatz angelegt werden.

Die ausgewiesenen Grundstücke des Geltungsbereiches des Urplans „Geißlinger Weg 1“ sind zum Teil bereits bebaut. Der Großteil der Grundstücke ist mit Bauverpflichtung verkauft. Derzeit stehen von den 14 Bauplätzen nur noch 4 zum Verkauf. Im bereits erschlossenen und bebauten Ortsbereich von Gnodstadt stehen kaum noch Baugrundstücke auf dem freien Markt zur Verfügung. Auch befinden sich im Altortbereich nur wenige Leerstände. Die Stadt Marktbreit bemüht sich aktiv die Leerstände im Altort zu reaktivieren. In den letzten Jahren konnten somit 6 Anwesen wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Um der weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Bauflächen gerecht zu werden und einer Abwanderung von Kindern Gnodstadter Familien vorzubeugen, sieht sich die Stadt in der Pflicht neue Bauflächen zu erschließen.

Weitere, noch nicht erschlossene und im Flächennutzungsplan als solche dargestellte WA-Flächen stehen im gesamten Ortsbereich von Gnodstadt nicht mehr zur Verfügung.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Geißlinger Weg 1“ ist in seiner ersten Fassung seit 11.07.2006 rechtskräftig.

Der Stadtrat der Stadt Marktbreit hat in seiner Sitzung am 11.08.2014 beschlossen den Bebauungsplan zu ändern. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im westlichen Gebietsteil geändert und erweitert.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuches in seiner zuletzt am 11.06.2013 geänderten Fassung durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht in einem gesonderten Teil der Begründung dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktbreit/ OT Gnodstadt sind die überplanten Flächen als „Dorfgebiete“ sowie als „Allgemeine Wohngebiete“ dargestellt. Dies entspricht der geplanten zukünftigen Nutzung.
Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit Folge geleistet.

4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes grenzt westlich an den derzeitigen Geltungsbereich und bezieht gleichzeitig das westlichste Grundstück des Bebauungsplanes „Geißlinger Weg 1“ mit ein.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst die Grundstücke 323, 324/14, 324/7, 324/2, 324/11, 325/6, 325/10, 325/2 und 325/7 sowie einen Teilbereich des Grundstücks der Flur-Nr. 323/1 der Gemarkung Gnodstadt. Diese Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Ackerflächen). Bei dem Grundstück 323 handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg. Der Teilbereich des Grundstückes 323/1 betrifft die im derzeitigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche westlich der Straße „Geißlinger Weg“.

Die genannten Grundstücke befinden sich in Besitz der Stadt Marktbreit.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,44 ha.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden durch das Grundstück Flur-Nr. 357
- im Osten durch die Restfläche des Grundstücks Flur-Nr. 323/1 (Straße „Geißlinger Weg“)
- im Süden durch die Grundstücke Flur-Nr. 311/9 und 311
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg Flur-Nr. 322

Das Plangebiet liegt bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 295 m.ü.NN und weist eine Neigung in nord-westlicher Richtung auf.

5 Geplante bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im östlichen Bereich (3 Grundstücke angrenzend an die Straße „Geißlinger Weg“) ein Dorfgebiet (MD gem. § 5 BauNVO) festgesetzt. Dieses bildet den Abschluss des in östlicher Richtung angrenzenden Dorfgebietes.

Die Flächen im Westen des Erweiterungsgebietes werden als Allgemeine Wohngebiete (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Diese Nutzungen entsprechen den im Flächennutzungsplan festgesetzten Nutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Dorfgebietes (MD) wird in Anlehnung an die angrenzende Bestandsfläche durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 gem. §17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im weiteren Verlauf werden für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Auch diese Werte entsprechen den Obergrenzen des §17 Abs. 1 BauNV.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Änderungs- und Erweiterungsbe- reich auf max. 2 (max. II) begrenzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Änderungsbereich wird weiterhin die offene Bauweise ge- mäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

5.4 Höheneinstellung

Die Höheneinstellung der Gebäude bezieht sich auf die geplante Erschlie- ßungsstraße mit maximal festgelegtem Bezugsmaß OK Rohdecke EG für eine maximal vorgegebene Wandhöhe.

6 Erschließung

6.1 Verkehrsführung

Die Erschließung des Dorf-/Wohngebietes erfolgt über eine ringförmig ange- legte Straße. Diese mündet, an den bereits vorhandenen Anschlusspunkten, in die bestehende Straße „Geißlinger Weg“ des östlich angrenzenden Baugebie- tes.

Im Süden wird die Fahrbahn parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze geführt und ersetzt den hier vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Flur-Nr 322). Nach ca. 140 m führt die Straße in einem Bogen wieder in süd-östlicher Richtung zurück auf die Straße „Geißlinger Weg“.

Die Querverbindung zur landwirtschaftlichen Nutzung zwischen dem „Geißlin- ger Weg“ und dem westlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen

Weges mit der Flur-Nr. 322 bleibt weiterhin erhalten. Es wird eine befestigte Abzweigung von der geplanten Erschließungsstraße mit 4,00 m Breite angelegt, welche die Verbindung zum Weg Flur-Nr. 322 darstellt.

Die neue Erschließungsstraße ist (analog zur Straße „Geißlinger Weg“) mit einer Gesamtbreite von 6,50 m vorgesehen. Hiervon entfallen 5,00 m auf die Fahrbahn und 1,50 m auf die Anlage eines Gehweges.

Fast alle Grundstücke können von dieser Straße aus erschlossen werden. Zur Erschließung des in der nord-westlichen Ecke liegenden Grundstücks wird eine kurze öffentliche Zufahrt, von der Erschließungsstraße ausgehend angelegt.

Das mittlere der drei östlich gelegenen MD-Grundstücke, muss ausgehend von der bestehenden Straße „Geißlinger Weg“ erschlossen werden.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF) sichergestellt.

Die Wasserversorgung kann ausgehend von der vorhandenen Wasserleitung des bestehenden Dorfgebietes erfolgen.

Es ist der Ausbau einer Ringleitung geplant, welche an die bestehende Wasserleitung angeschlossen wird. Die Dimensionierung der Hauptleitung wird im Zuge der tiefbautechnischen Erschließungsplanung festgelegt.

Trink- und Löschwasser kann somit im Erweiterungsbereich in ausreichender Qualität und Menge, sowie mit dem nötigen Druck bereitgestellt werden.

6.3 Kanalisation

Für die Abwasserbeseitigung ist wie im bestehenden Gebiet ein Trennsystem vorgesehen.

Die anfallenden Abwässer können an die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle angeschlossen, und dem Verbandssammler Gnodstadt-Marktbreit zugeführt werden.

Das Oberflächenwasser soll wenn möglich auf den Grundstücken versickert, bzw. in Zisternen gespeichert werden. Ein Notüberlauf kann an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im bereits vorhandenen Rückhaltebecken mit behandelt. Die schadlose Ableitung oder Versickerung wird in einem separaten Verfahren nachgewiesen und die wasserrechtliche Genehmigung wird beim Landratsamt Kitzingen beantragt.

6.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Planungsgebietes erfolgt über die Licht-, Kraft- und Wasserwerke Kitzingen GmbH.

Der Anschluss des Baugebietes an die Telekommunikationsanlagen erfolgt über die Deutsche Telekom.

6.5 Spielplatz

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein neuer Spielplatz mit einer Grundfläche von ca. 500m² ausgewiesen.

Im gesamten Bereich des Ortsteils Gnodstadt ist nur ein kleiner Spielplatz am anderen Ende des Ortes (Bereich Am Frauenberg/ Am Frauenbrunnen) vorhanden. Daher ist es für die Ortsentwicklung förderlich einen weiteren Spielplatz zu errichten. Zumal es absehbar ist, dass sich vorwiegend jüngere Familien mit Kindern im Baugebiet ansiedeln werden.

7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert. Im Norden des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal mit der amtlichen Nummerierung D-6-6326-0236. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dieses sich auf Grund der örtlichen und topographischen Lage nicht bis in das geplante Änderungs- und Erweiterungsgebiet erstreckt.

Bei Bauarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG (s. Plan Punkt II. b Nr. 5 Hinweise durch Text).

8 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Bruttobaufläche:	ca. 1,439 ha	=	100,0 %
abzüglich			
Verkehrsflächen:	ca. 0,242 ha	=	16,8 %
private Grünflächen:	ca. 0,094 ha	=	6,5 %
öffentliche Grünflächen:	<u>ca. 0,188 ha</u>	=	<u>13,6 %</u>
Nettobauland:	ca. 0,915 ha	=	63,6 %

9 Erschließungskosten

Straßenbau:	ca. 205.000,00 €
Entwässerung:	
Schmutzwasser	ca. 75.000,00 €
Oberflächenwasser	ca. 80.000,00 €
<u>Wasserleitung:</u>	<u>ca. 65.000,00 €</u>
Gesamtkosten (inkl. MWSt):	ca. 425.000,00 €

Nicht enthalten sind Kosten für Gas, Strom, Straßenbeleuchtung, Vermessung, Grunderwerb, Bodengutachten, Löschwasserversorgung, Ingenieurhonorar etc. Erschließungskosten werden nach den gemeindlichen Satzungen erhoben.

10 Grünordnung und umweltschützende Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

10.1 Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse abgeleitet.

Naturräumlich gehört die Gemarkung Gnodstadt als Ortsteil der Stadt Marktbreit südöstlich von Würzburg dem südöstlichen Teil der Mainfränkischen Platten an. Die überwiegend flachwellige, meist durch Lößauflagen überdeckte Keuperhochfläche wird aufgrund ihrer fruchtbaren Böden zumeist großflächig und intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Geißlinger Weg 1“ liegt südwestlich von Gnodstadt, grenzt westlich an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes und bezieht gleichzeitig das westlichste Grundstück mit ein. Der Geltungsbereich erstreckt sich in einer Höhenlage von ca. 286m bis 296m ü.NN in nordwestlich geneigter Hanglage und weist eine natürliche Geländeneigung von ca. 5 % auf. Im Norden wird das Planungsgebiet von einer steilen Böschung mit Gehölzbestand begrenzt die zum Bräubach hin abfällt. In westlicher und südlich Richtung schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Planungsgebiet bildet zukünftig den neuen Siedlungsrand im Südwesten von Gnodstadt.

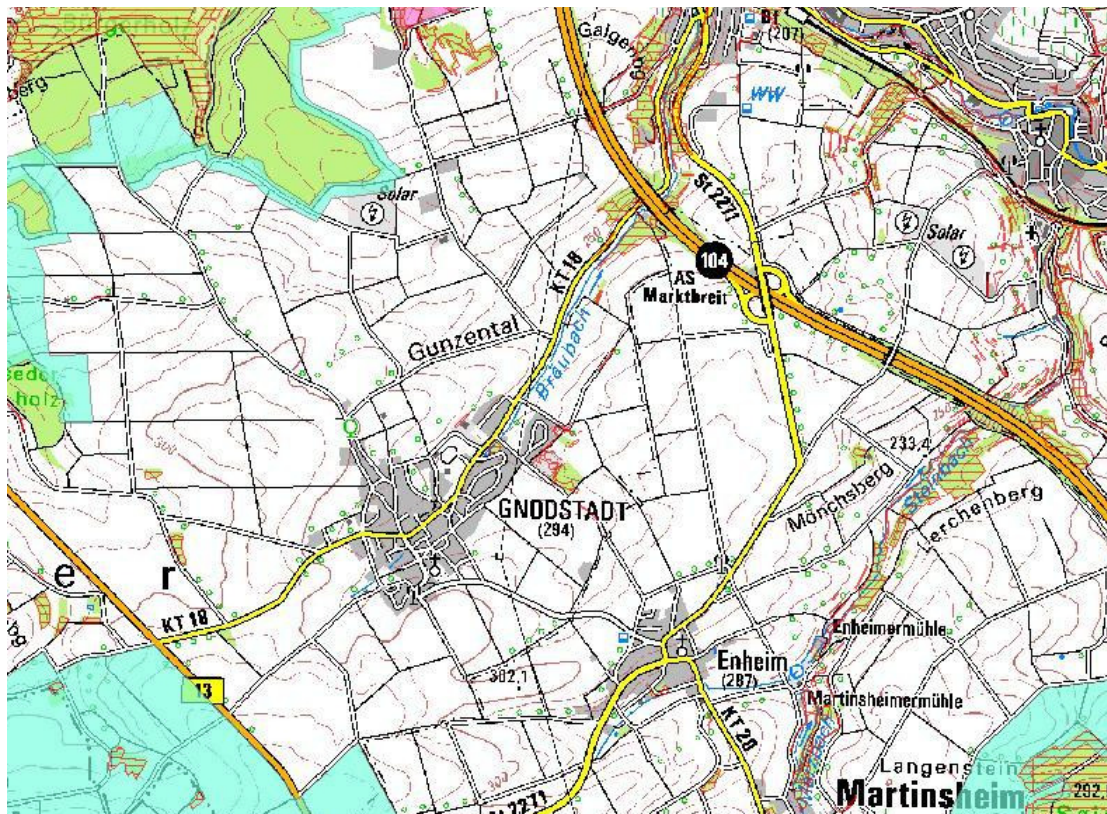


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIS-Natur Online (FIN Web)) mit Schutzgebietsabgrenzung des SPA-Gebiets (türkis) im Umgriff des Geltungsbereichs, unmaßstäblich

Das Planungsgebiet wurde bisher überwiegend als Acker intensiv genutzt und weist, ebenso wie die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen keine natürlichen oder naturnahen Vegetations- und Biotopstrukturen auf. Im nord-östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken mit Ruderal- und Hochstaudenflur und vereinzelt Gehölzaufwuchs. Südlich, parallel zur Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Grünweg, der wie die derzeit öffentliche Grünfläche am östlichen Randbereich und der umgebende Gras- und Krautsaum am Rückhaltebecken extensiv genutzt wird. An der nördlich angrenzenden Böschung sind naturnahe Baumhecken- und Saumstrukturen vorhanden; sie befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets.

Schutzgebiete liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. In der weiteren Umgebung befindet sich als Gebiet mit europäischen Schutzstatus das Vogelschutzgebiet (SPA) „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaften nördlich Würzburg“ (6426-471.Teilfläche 02) als Schwerpunktgebiet der Offenlandarten, insbesondere der Wiesenweihe, auf den südlichen Hochflächen in einer Entfernung von ca.650 m vom Plangebiet.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Kitzingen formuliert für die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen folgende naturschutzfachlichen Ziele:

- Entwicklung des von Bachtälern, hier Bräubachtal, zu naturnahen Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen mit Reaktivierung und Optimierung von Restfeuchtgebieten, Wiederherstellung von Hochstaudensäumen und Grünlandstreifen entlang der Bäche
- Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen und Hecken säumen in den weiträumig strukturarmen Ackerlandschaften, ausgehend von Restbeständen von Mager- und Trockenstandorten
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch Erhöhung des Gehölzanteils und sonstiger Kleinstrukturen (Gehölzneuanlage, Sukzession)
- Förderung des Feldhamsters auf den Gäuplatten, im Ochsenfurter und Gollachgau durch gezielte „feldhamsterfördernde“ extensive Bewirtschaftung, wie bspw. Förderung des Anbaus von Wintergetreide und mehrjährigen Feldfrüchten, Förderung eines kleinteiligen Nutzungsmosaiks, schonende Bodenbearbeitung, Reduzierung von Dünger- und Pestizideinsatz, Förderung von ungenutzten Saumstrukturen.
- Maßnahmen zur Förderung des Ortolan, wie Erhalt und Neuanlage von Streuobst, v.a. in kleinparzellierten extensiv genutzten Feldfluren; Erhalt von hohen Einzelbäumen in Alleen und Windschutzstreifen, Förderung des mosaikartigen Anbaus von Feldfrüchten und kleinparzellierten Äckern, Anlage von breiten Gras- und Krautfluren mit einzelnen Bäumen entlang von Wegen
- Schutz- und Fördermaßnahmen für die Wiesenweihe, wie bspw. Verzicht auf die Ernte im Umfeld festgestellter Brutplätze.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde im Hinblick auf landschaftsplanerische Ziele für das Plangebiet geprüft.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Geißlinger Weg 1“ wurden folgende, die Grünordnung betreffende Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendig erforderliche Maß.
- Versiegelung auf privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Belägen
- Begrünung der nicht überbauten oder versiegelten privaten Freiflächen
- Im Westen des Baugebietes ist auf den Privatgrundstücken eine Pflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen vorgesehen
- Fassadenbegrünung an fensterlosen Gebäudeteilen mit einer Breite von mehr als 3,50m
- Einfriedungen mit Maschendraht sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen
- Schutzgebot für Oberboden
- Artenauswahlliste

10.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Als Maßnahmen der Grünordnung innerhalb des Geltungsbereiches sind festgesetzt:

- öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebote und Pflegehinweise zur Unterhaltung der nicht bebauten privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit verpflichtenden Pflanzgeboten und die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken bilden den Rahmen und das gestalterische Grundgerüst für das Baugebiet und fungieren zudem als Retentions- und Versickerungsflächen.

Die öffentlichen Grünflächen mit verpflichtenden Pflanzgeboten bilden zusammen mit den Pflanzgeboten im Straßenraum und auf privaten Grundstücksflächen den Rahmen und das gestalterische Grundgerüst für das Baugebiet und fungieren zudem als Retentions- und Versickerungsflächen.

Die Maßnahmen tragen zur gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum sowie zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen und zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei.

- Aufwertung des öffentlichen Straßenraums durch straßenbegleitende, regelmäßige Gehölzpflanzungen
- landschaftliche Einbindung durch Heckenpflanzung am westlichen Siedlungsrand

- Erhalt und Pflege des naturnah angelegten Regenrückhaltebeckens und ergänzende Bepflanzung
- Befestigung von Freiflächen durch versickerungsfähige, offenporige Beläge
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser durch die Entwicklung von Mulden

Während die Heckenpflanzung am westlichen Siedlungsrand zur Einbindung des Planungsgebietes in den umgebenden Landschaftsraum und zudem als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dient, tragen die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen vorwiegend der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Plangebiets bei.

Straßenbegleitende Baum- und Gehölzpflanzungen sowie verpflichtende Vorgaben zur Begrünung der Stellplätze, Baugrundstücke sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen werten das Baugebiet auf und sind kleinklimatisch ausgleichend wirksam (Minderung sommerlicher Überhitzung, Durchlüftung).

Zusammen dienen die Festsetzungen der Minderung ökologischer Funktionsverluste und fördern die Strukturanreicherung und Biotopvielfalt innerhalb sowie am Rand des neuen Siedlungsbereichs in Vernetzung mit der umgebenden, weitgehend strukturarmen Ackerlandschaft.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen ein Pufferbereich zu den bestehenden Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wegen geschaffen.

Festsetzungen und Hinweise zu Pflanzenverwendung, Mindestpflanzqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen, Stellplätzen und Bauflächen unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Grünstrukturen. Als Anhaltspunkt sind Empfehlungen für die Pflanzenverwendung als textliche Hinweise formuliert.

Der zeitliche Rahmen für die Umsetzung von Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet wird mit den getroffenen Festsetzungen verbindlich vorgegeben. Die öffentlichen Grünflächen und Pflanzgebote sind mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, private Grünflächen und Pflanzgebote sind max. 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Dem Bebauungsplan werden planexterne Flächen und Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Marktbreit zugeordnet; sofern diese nicht bereits realisiert sind, sind diese bis spätestens ein Jahr nach dem Baubeginn der tiefbautechnischen Erschließung nachzuweisen.

Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere ist außerdem festgesetzt, dass Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen sind.

Eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** ist (im Anhang 2) beigelegt. Es konnten im Geltungsbereich keine besonderen oder streng geschützten Arten nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen **artenschutzrechtliche Verbote** des § 44 Abs. 1 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Vogelarten des Offenlandes und Feldhamster) werden bauzeitliche Beschränkungen (Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind bau- und anlagebedingt benötigte Ackerflächen nach der Ernte bis zum Baubeginn von Vegetation freizuhalten (Schwarzbrache, kein Bewuchs), um potenzielle Vorkommen von Feldhamstern und Brutvogelarten des Offenlandes im Umfeld des Plangebiets von einer Ansiedlung im Plangebiet abzuhalten.

Des Weiteren sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

Als **Ausgleichs- oder Ersatzflächen**, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft dienen, werden dem Bebauungsplan „Geißlinger Weg I“- 1. Änderung und Erweiterung, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als Flächen zum Ausgleich/Ersatz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB mit einer Gesamtfläche von 1,12 ha, davon anrechenbar 0,56 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Hierzu wird eine Teilfläche aus dem Ausgleichskonzept/Ökokonto der Stadt Marktbreit außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen:

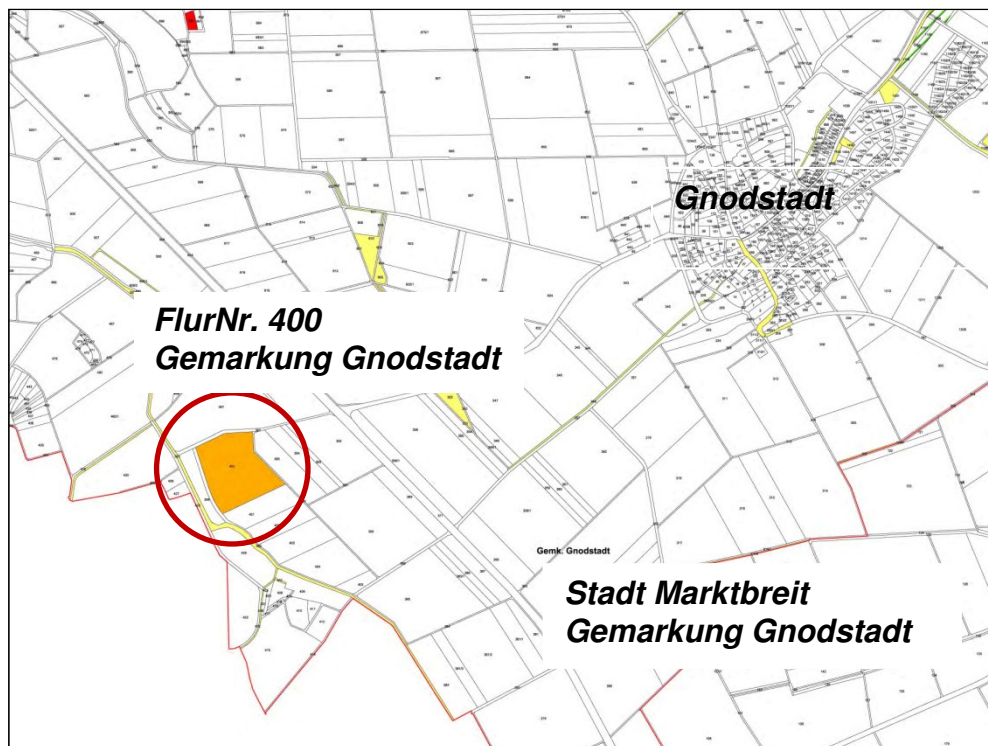


Abb. 2: Maßnahmenkomplex Ochsenerfurter Gau, Flur Nr. 400, Gemarkung Gnodstadt, maßstabslos.

Maßnahmenkomplex Ochsenfurter Gau, Flur Nr. 400, Gemarkung Gnodstadt
Gesamtfläche 4,43 ha, davon als Ausgleichsfläche anrechenbar 2,215 ha
Insgesamt werden 1,12 ha der gesamten Fläche beansprucht; dies entspricht einem Anteil von ca. 25% der Gesamtfläche.



Abb.3: Ausgleichsmaßnahme Flur Nr. 400, maßstabslos.

Das Entwicklungsziel, die voraussichtlichen Kosten, Pflanzschemata und Pflanzliste ergeben sich aus den Maßnahmenplänen zum Ökokonto der Stadt Marktbreit vom 25.08.2005, Blatt 3.3. Folgende Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung bestehender Obstbaumbestände und zur Strukturanreicherung der Feldflur sind vorgesehen und dienen einer ökologischen Aufwertung des Gesamtareals durch Erhöhung der Biotop- und Artenvielfalt und Verringerung von Nähr- und Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser. Ferner tragen ergänzende Heckenpflanzungen zur Strukturanreicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

- Nutzungsextensivierung und Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz im Bereich der Obstbaumbestände
- ergänzende Heckenpflanzungen in den Randbereichen
- Extensive Pflege durch Mahd mit Abfuhr des Mähgutes

Die grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil der Planung und in den Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnungsplanung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (Eingriffsregelung)
 - Festlegen von Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- sind im Umweltbericht (vgl. Anlage 1) behandelt.

10.3 Kostenschätzung für Grünordnung und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbe-
reichs, überschlägig 3.140,00 € brutto

planexterne Ausgleichsfläche gemäß Ausgleichsflächenkonzept/Ökokonto der
Stadt Marktbreit v. 25.08.2005:

geschätzte Gesamtkosten für die Herstellung der Ausgleichs-/ Ersatzmaßnah-
men 87.000 € (brutto),

davon entspricht 27 % gerundet 21.750,00 € brutto

24.890,00 € brutto

11 Altlasten

Flächen mit ausgewiesenen Altlasten sind nicht vorhanden.

12 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Marktbreit hat in seiner Sitzung am 14.08.2014 be-
schlossen den Bebauungsplan „Geißlinger Weg I“ zu ändern und zu erweitern.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger In-
stitutionen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die von der Planung berührten
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.09.2014 bis zum
10.10.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte
vom 10.09.2014 bis zum 10.10.2014 durch öffentliche Auslegung.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am
09.03.2015.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Institutionen
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.07.2015 bis zum 24.08.2015.

Die Abwägung der hieraus eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sit-
zung am 15.02.2016.

Auf Grund des in der Sitzung vom 04.11.2015 getroffenen Beschlusses im Gel-
tungsbereich zusätzlich einen Spielplatz auszuweisen, wird der dahingehend
geänderte Bebauungsplan erneut ausgelegt.

In der Sitzung am 15.02.2016 wurde beschlossen, das bei der erneuten Ausle-
gung Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzenden Teilen vorgebracht
werden können.

Der geänderte Entwurf wurde in der Zeit vom 13.04.2016 bis zum 13.05.2016 erneut
öffentlich ausgelegt. Die Stadt Marktbreit hat mit Beschluss des Stadtrates vom
13.06.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2016 als Satzung
beschlossen.