



## **Stadt Marktbreit**

### **5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“**

## **Begründung**

aufgestellt: 08.04.2019

Fassung vom: 08.07.2021

geändert: 29.10.2021

31.05.2022

## **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Marktbreit strebt eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlsteige“ vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001 an, da die bisherigen Festsetzungen keine zeitgemäße, den veränderten Wünschen von Bauwilligen entsprechende Bebauung mehr ermöglichen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind überwiegend bereits bebaut; vielfach wurden in den letzten Jahren Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Darüber hinaus wurde das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit, das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlsteige“ als Grünfläche (Spielplatzfläche) festgesetzt war, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ inzwischen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, um hier – wie auf den benachbarten Grundstücken – eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zukünftig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlsteige“ an die inzwischen veränderten Realitäten der städtebaulichen Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst werden und damit für Rechtsklarheit gesorgt werden. Im Einzelnen sollen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf), zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhe), zur Bauweise (Einzel-/ Doppelhausbebauung, Baugrenzen, Abstandsflächen), zu den Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze, Sichtdreiecke), zu den Versorgungsflächen (Versorgungsleitungen), zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, zu den örtlichen Bauvorschriften bzw. gestalterischen Festsetzungen (Dachform/ Dachneigung, Auf-/ Abgrabungen, Einfriedungen, Anlage von Stein-/ Schotter-/ Kiesflächen, Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen) sowie zum Artenschutz neu definiert bzw. ergänzt werden.

Die beabsichtigten Anpassungen machen eine Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Marktbreit hat daher am 08.04.2019 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ für den gesamten Geltungsbereich durchzuführen. Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ wurde am 16.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro HWP Holl Wieden Partnerschaft in Würzburg beauftragt.

### **1.2 Planungsgebiet/ Stand der Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Ortslage Marktbreit nördlich des Straßenzugs Mühlsteige/ Sommerleite/ Gertholzweg und umfasst eine Fläche von ca. 30,3 ha. Es ist nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlsteige“ vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001. Geringfügige Anpassungen der Geltungsbereichsgrenze wurden lediglich im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1668 (Verkleinerung) und Fl.Nr. 1688/1 (Erweiterung) vorgenommen. Dagegen wurden die nördlich des Planungsgebiets gelegenen, bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262 und 1263 der Gemarkung Marktbreit, die aktuell von der Genehmigung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ ausgenommen sind (gem. Bescheid des Landratsamts Kitzingen Nr. VII / 5-610 vom 21.08. 1979), nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ mit aufgenommen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ ist in der Planzeichnung durch eine dicke durchbrochene schwarze Linie umrissen. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in privatem Eigentum; die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Marktbreit.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlsteige“ setzt für das Planungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie einzelne Grünflächen (Parkanla-

gen, Spielplatzflächen) nebst Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen fest. Das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit ist in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ beibehalten.

An den Bebauungsplan „Mühlsteige“ grenzt im Nordwesten der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlsteige I“ an, der in seinem Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festsetzt. Im Südosten grenzt an den Bebauungsplan „Mühlsteige“ der rechtskräftige Bebauungsplan „Sonnenhang Teil 2“ der Gemeinde Obernbreit an, der in seinem Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festsetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Marktbreit in der Fassung der 1. Änderung vom 18.07.2006 weist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie teilweise als Grünfläche/ Spielplatz aus. Ausgewiesen sind im Flächennutzungsplan zudem zwei öffentliche Parkflächen.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen gelten in der letztgültigen Fassung.

## **2 Rahmenbedingungen des Planungsgebiets**

### **2.1 Lage, Größe und Topographie**

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Ortslage Marktbreit nördlich des Straßenzugs Mühlsteige/ Sommerleite/ Gerholzweg und umfasst eine Fläche von ca. 30,3 ha. Es ist nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlsteige“ vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001. Dies heißt, dass die bereits bebauten, aktuell von der Genehmigung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ ausgenommenen Grundstücke Fl.Nrn. 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262 und 1263 der Gemarkung Marktbreit nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ mit einbezogen wurden. Geringfügige Anpassungen der Geltungsbereichsgrenze wurden dagegen im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1668 (Verkleinerung) und Fl.Nr. 1688/1 (Erweiterung) vorgenommen.

Das Gelände im Planungsgebiet ist sehr hängig und fällt von ca. 245 m ü.NN im Norden auf ca. 200 m ü.NN im Süden, teilweise auf ca. 190 m ü.NN im Südwesten ab.

### **2.2 Erschließung und Versorgung**

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen über die Schlesierstraße im Norden und die Mühlsteige im Süden erschlossen. Beide Straßen knüpfen an die südwestlich verlaufende Obernbreiter Straße als Teil des örtlichen Straßennetzes an.

Private Stellplätze können auf den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücken in ausreichender Zahl zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus stehen mehrere öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung der für eine wohnliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke im Planungsgebiet mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation können über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Zu diesem Leitungsnetz zählen insbesondere:

- Unterirdische Leitung zur Wasserversorgung der Fernwasserversorgung Franken (FWF)
- Unterirdische Leitung zur Abwasserentsorgung (Abwasserkanalisation)
- Unterirdische Leitung zur Stromversorgung der N-ERGIE Netz GmbH
- Unterirdische Leitung zur Gasversorgung der LKW Kitzingen GmbH
- Unterirdische Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH
- Unterirdische Telekommunikationsleitung der TKN Deutschland GmbH

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Kitzingen.

### **2.3 Baubestand/ Nutzung**

Das Planungsgebiet ist zu großen Teilen bereits mit Wohngebäuden bebaut. Einige wenige Grundstücke sind bislang noch unbebaut.

Südlich und südwestlich des Planungsgebiets befindet sich lt. Flächennutzungsplan größtenteils Mischgebiet (MI), teilweise auch Gewerbegebiet (GEb). Im Südosten grenzen gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W) innerhalb des Marktgemeindegebiets Obernbreit an das Planungsgebiet an. Nördlich des Planungsgebiets ist vor allem Fläche für die Landwirtschaft (einschließlich eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs), teilweise auch „Allgemeines Wohngebiet“ anzutreffen.

Der landwirtschaftliche Aussiedlerhof im Norden betreibt zurzeit Ackerbau ohne Tierhaltung. Er ist ca. 80 m von der im Baugebiet „Mühlsteige“ bestehenden Wohnbebauung entfernt und verursacht aufgrund der fehlenden Tierhaltung aktuell keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung durch Geruchsemisionen. Die mit der ackerbaulichen Nutzung zeitweilig verbundenen Lärm-, Staub- und Geruchsemisionen sind ortsüblich und allgemein hinnehmbar.

### **2.4 Bodendenkmäler**

Über obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler im Planungsgebiet liegen der Stadt Marktbreit keine Kenntnisse vor.

Ca. 500 m nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal eines frührömischen Legionslagers, das in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter der Bodendenkmal-Nr. D-6-6326-0030 aufgeführt ist.

Die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind zu beachten.

### **2.5 Vegetation/ Artenschutz**

Das Planungsgebiet ist zu großen Teilen bereits mit Wohngebäuden bebaut. Es weist in den unbebauten Bereichen der Wohngrundstücke, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücks Teilen, überwiegend private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern auf. Das Planungsgebiet weist darüber hinaus noch einzelne unbebaute Grundstücke mit teilweisem Baum- und Gehölzbestand sowie mehrere Grünflächen (Parkanlagen und Spielplatzflächen) mit Baum- und Gehölzbestand auf.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit ein Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, erstellt. Dieser Fachbeitrag zeigt auf, dass im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1180 potenziell Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte und wild lebende Vogelarten vorkommen; das Grundstück wird von Fledermausarten als Jagdlebensraum und (potenziell) als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt; etliche Vogelarten nutzen (potenziell) den Bereich als Brutrevier und als Nahrungsraum. Die Erkenntnisse aus dem o.g. Fachbeitrag dürften zumindest teilweise auch auf andere bislang unbebaute Grundstücke mit Gehölzbestand sowie auf bereits bebaute, für bauliche Erweiterungen in Frage kommende Grundstücke mit Gehölzbestand innerhalb des Planungsgebiets übertragbar sein.

Generell können beim Umbau, Abriss und Neubau von Gebäuden im Planungsgebiet Berührungspunkte mit besonders geschützten Tierarten (z.B. am Haus brütende Vogelarten, Fledermäuse) auftreten, die jedoch i.d.R. behebbar sind. Daher soll eine ökologische Baubegleitung erfolgen, um mögliche Berührungspunkte und geeignete Maßnahmen zur Behebung festzustellen.

Wie in dem Fachbeitrag nachgewiesen werden konnte, werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1180 ausgelöst; eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung kann bei Berücksichtigung der im Fachbeitrag genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1180 ausgeschlossen werden. Diese Feststellung dürfte weitgehend auch auf andere noch unbebaute bzw. für bauliche Erweiterungen in Frage kommende Grundstücke im Planungsgebiet übertragbar sein. Im Einzelfall muss aber sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Dies heißt, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen ist, welche besonders geschützten Arten von baulichen Maßnahmen ggf. betroffen sind (z.B. Fledermäuse in Höhlenbäumen oder in Holzschuppen, die entfernt werden sollen) und welche Maßnahmen zum Schutz dieser Arten jeweils zu treffen sind.

### 3 Erläuterung der Planung

#### 3.1 Planungsabsicht und Zielvorstellung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ sollen die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001 an die inzwischen veränderten Realitäten der städtebaulichen Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst werden und damit für Rechtsklarheit gesorgt werden.

Insgesamt werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlsteige“ vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001 enthaltenen Festsetzungen durch die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ ersetzt. Dabei wird ein Teil der früheren Festsetzungen in den neuen Festsetzungen übernommen, modifiziert und ergänzt. Ein anderer Teil der früheren Festsetzungen entfällt ersatzlos.

Im Einzelnen ergeben sich im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ folgende Änderungen in den Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlsteige“ vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001:

- Art der baulichen Nutzung: Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) anstelle der bisherigen Fläche für den Gemeinbedarf (Fl.Nr. 1245)
- Maß der baulichen Nutzung: geringfügige Modifizierung der Geschoßflächenzahl (GFZ), Wegfall der Festsetzung der Vollgeschosse, Festsetzungen zur Wandhöhe von Gebäuden anstelle der bisherigen Festsetzungen zur Traufhöhe von Gebäuden
- Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen: Modifizierung der Festsetzungen bzgl. Einzel-/ Doppelhausbebauung, Erweiterung der Baugrenzen, Ergänzung einer Festsetzung bzgl. Abstandsfächern
- Verkehrsflächen: geringfügige Modifizierung von Straßen/ Wegen/ Parkplätzen entsprechend dem Bestand, Modifizierung der Sichtdreiecke
- Versorgungsflächen/ Versorgungsleitungen: Ergänzung von Versorgungsleitungen

- Stellplätze/ Garagen und Nebenanlagen: Modifizierung der diesbezüglichen Festsetzungen
- Grünflächen: Wegfall einer Festsetzung zu Feuerstätten
- Örtliche Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen: Modifizierung/ Ergänzung der Festsetzungen bzgl. Dachform/ Dachneigung, Auf-/ Abgrabungen und Einfriedungen, Wegfall der Festsetzungen bzgl. Dachgauben, Sockelhöhe und Kniestockhöhe, Ergänzung von Festsetzungen bzgl. der Anlage von Stein-/ Schotter-/ Kiesflächen sowie der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen
- Artenschutz: Ergänzung diesbezüglicher Festsetzungen

Die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ erfolgte Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) für das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit ist in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ entsprechend berücksichtigt.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**

Im Planungsgebiet wird entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung wie bisher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Ausnahmsweise können die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 4 BauNVO, nicht jedoch die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zugelassen werden.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)**

Im Planungsgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) wie bisher allgemein 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt wie bisher allgemein 0,8. Bisherige Abweichungen von dieser Geschossflächenzahl entfallen.

Bezüglich der Höheneinstellung wird die Höhe der zur Erschließungsstraße hin orientierten Außenwand der Hauptgebäude im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der überwiegend hängigen Lagen wie folgt beschränkt:

- auf max. 7,00 m: nördlich und westlich des Döhlenwegs, westlich der Straße „Am Stelzlersgraben“
- bergseitig auf max. 7,00 m: südlich der Altenbergstraße, südlich der Kapellensteige, südlich der Mühlsteige, südlich der Neubaustraße (westlicher und mittlerer Abschnitt), südlich der Schlesierstraße (westlicher und östlicher Abschnitt), südlich der Sudetenstraße (westlicher und mittlerer Abschnitt), südlich der Thüringer Straße (westlicher Abschnitt)
- bergseitig auf max. 10,00 m: südlich der Danziger Straße, südlich der Friedlandstraße, südöstlich der Neubaustraße (östlicher Abschnitt), südlich der Schlesierstraße (mittlerer Abschnitt), südlich der Sudetenstraße (mittlerer und östlicher Abschnitt), südlich der Thüringer Straße (östlicher Abschnitt)
- talseitig auf max. 10,00 m: nördlich der Altenbergstraße (östlicher Abschnitt), nördlich des Gertholzwegs (östlicher Abschnitt), nördlich der Kapellensteige, nördlich der Mühlsteige (mittlerer und östlicher Abschnitt), nördlich der Neubaustraße (östlicher Abschnitt), nördlich der Schlesierstraße, nördlich der Sudetenstraße, nördlich der Thüringer Straße
- talseitig auf max. 13,00 m: nördlich der Altenbergstraße (westlicher Abschnitt), nördlich des Gertholzwegs (westlicher Abschnitt), nördlich der Mühlsteige (westlicher und östlicher Abschnitt), nördlich der Neubaustraße (westlicher und mittlerer Abschnitt), nördlich der Oberbreiter Straße, nördlich der Sommerleite
- talseitig auf max. 16,00 m: nördlich der Neubaustraße (mittlerer Abschnitt)

Die in den einzelnen Straßenabschnitten geltenden Beschränkungen der Wandhöhe sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und durch Geländeschnitte zusätzlich erläutert. Die Wandhöhe ist dabei definiert als das Maß von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte des Gebäudes. Für Grundstücke mit doppelter Erschließung (z.B. Eckgrundstücke) gilt als Erschließungsstraße jeweils die Straße, an der die Hausnummer des Gebäudes im Katasterplan verzeichnet ist.

Die Beschränkungen der Wandhöhe sollen im Planungsgebiet allgemein eine Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Verhältnisse und der bereits etablierten, teilweise sehr unterschiedlichen Architekturen und Dachformen im Planungsgebiet ermöglichen.

Für Garagen wird die Wandhöhe in weitgehend ebenem Gelände auf max. 3,00 m beschränkt. In hängigem Gelände wird die Wandhöhe der Garagen bergseitig auf max. 3,00 m sowie talseitig auf max. 4,50 m beschränkt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Garage.

### **3.4 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)**

Zwecks Verträglichkeit im Orts- und Landschaftsbild wird im Planungsgebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Planungsgebiet allgemein eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung zulässig. Abweichend davon ist in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen auch eine Reihenhausbebauung zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die maximal überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze wurde gegenüber der bisherigen Festsetzung an mehreren Stellen erweitert, um zum einen der zurückliegenden wohnbaulichen Entwicklung im Planungsgebiet Rechnung zu tragen und zum anderen den Spielraum für wohnbauliche Vorhaben in der Zukunft zu erweitern.

Hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände gilt abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO folgende Regelung: *Die Abstandsfläche im Planungsgebiet beträgt 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.*

Die o.g. Regelung zu den Abstandsflächen ist der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Stadt Marktbreit entnommen, die seit dem 28.01.2021 für das Stadtgebiet Marktbreit gilt.

### **3.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Wesentlichen über die Schlesierstraße im Norden und die Mühlsteige im Süden. Beide Straßen knüpfen an die südwestlich verlaufende Obernbreiter Straße als Teil des örtlichen Straßennetzes an.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Straßen und Gehwege sind in der Planzeichnung entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind in der Planzeichnung entsprechend dem Bestand als öffentliche Parkflächen festgesetzt.

### **3.6 Versorgungsflächen/ Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB)**

Im Planungsgebiet sind die vorhandenen bzw. geplanten Umformstationen als Versorgungsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus sind im Planungsgebiet folgende Leitungen als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt:

- Unterirdische Leitung zur Wasserversorgung der Fernwasserversorgung Franken (FWF)
- Unterirdische Leitung zur Abwasserentsorgung (Abwasserkanalisation)
- Unterirdische Leitung zur Stromversorgung der N-ERGIE Netz GmbH
- Unterirdische Telekommunikationsleitung der TKN Deutschland GmbH

### 3.7 Stellplätze/ Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf auch außerhalb der für Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen zulässig. Vor der Garage ist unter Berücksichtigung des Geländes eine Rampe vorzusehen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit beträgt 1,5.

### 3.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der für Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gelegenen Grundstücke nicht widersprechen und dem Nutzungszweck der Grundstücke selbst dienen.

### 3.9 Grünflächen/ Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

Das Planungsgebiet weist in den unbebauten Bereichen der Wohngrundstücke, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen, überwiegend private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern auf. Das Planungsgebiet weist darüber hinaus noch einzelne unbebaute Baugrundstücke mit teilweisem Baum- und Gehölzbestand sowie mehrere nicht für eine Bebauung vorgesehene Grünflächen mit Baum- und Gehölzbestand auf. Letztere sind in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen (Parkanlage/ Spielplatzfläche) festgesetzt.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Ganz allgemein bestehen für das Planungsgebiet folgende Hinweise zur Gestaltung von Grünflächen:

- Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind die hier vorhandenen Bäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten. Sofern einzelne Bäume oder Sträucher auf den für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücken aufgrund baulicher Vorhaben nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen.
- Die nicht überbauten Flächen der wohnlich genutzten Grundstücke sind zu begrünen.
- Zur freien Feldflur hin ist auf den wohnlich genutzten Grundstücken eine dichte Bepflanzung mit heimischen standorttypischen Bäumen und Sträuchern innerhalb eines 5,00 m breiten Grünstreifens vorzusehen (siehe Pflanzliste).
- Pro 200 qm Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen ein hochstämmiger standorttypischer Baum zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste). Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Bezüglich der Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Vorgaben:

Laubbäume: H. 3xv. m.Db. 14-16

Obstbäume: H. 3xv. m.Db. 10-12

- Einfahrten und Wege sind wasserdurchlässig auszubilden, z.B. mit Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.

Für das Planungsgebiet ergibt sich aufgrund der vielfach bereits realisierten Wohnbebauung sowie der Beibehaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

### **3.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Planungsgebiet sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen entsprechend festgesetzt.

### **3.11 Örtliche Bauvorschriften/ gestalterische Festsetzungen**

In teilweiser Anlehnung an den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlsteige“ werden im Rahmen der 5. Änderung dieses Bebauungsplans folgende Festsetzungen getroffen:

Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer bei den Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 0° - 52°. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen.

Aufgrabungen vom natürlichen Gelände dürfen zwecks Vermeidung einer Störung des Orts- und Landschaftsbildes max. 0,80 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände. Abgrabungen dürfen max. 1,50 m betragen, ausgehend vom natürlichen Gelände.

Einfriedungen dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig und bei Anordnung an der seitlichen und hinteren Grenze nur bei Hinterpflanzung zulässig.

Darüber hinaus wird zum Zwecke des Erhalts der Artenvielfalt folgende zusätzliche Festsetzung getroffen:

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Als Folienabdeckungen gelten hier dauerhaft wasserundurchlässige Abdeckungen, die keine unmittelbare Versickerung von Niederschlagswasser im Boden ermöglichen; nicht als derartige Folienabdeckungen gelten Abdeckungen von Frühbeeten.

Weiter wird zum Zwecke der Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien folgende zusätzliche Festsetzung getroffen:

Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Eine Aufständerung ist nur bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Zur Außenwand sowie zum First und zu den Trauf- und Giebelkanten des Daches ist ein Mindestabstand der Anlagen von 20 cm einzuhalten.

### **3.12 Artenschutz**

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete); Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts sind von der Planung nicht berührt.

Bei zukünftigen Bauvorhaben (Neubau, Umbau oder bauliche Erweiterung) im Planungsgebiet sind seitens der Bauherren die Vorgaben des Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können.

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden in der Planung folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### **Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung**

##### ***Schonende Bauausführung***

- Baufeldbeschränkung: Die Gehölzrodung, d.h. das Fällen bzw. Entfernen von Bäumen und Sträuchern, ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. LED-Lampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

***Maßnahmen zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln:  
Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung***

- Fällen der Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode der Vögel und außerhalb möglicher Quartiernutzung von Fledermäusen - ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar. Bei Fällen zu einem anderen Zeitpunkt müssen Vogelbruten oder eine Quartiernutzung durch Fledermäuse fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

***Ökologische Baubegleitung***

- Ökologische Baubegleitung beim Umbau, Abriss und Neubau von Gebäuden.

**3.13 Sonstige Hinweise*****Wasserabfluss***

Niederschlagswasser von Dächern soll nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

***Richtfunkverbindungen***

Über dem östlichen Teil des Planungsgebiets verlaufen die Richtfunkverbindungen 418555807, 418555812 und 418550435 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG in einem vertikalen Korridor von ca. 52 m und 83 m über Grund. Die Richtfunkverbindungen sind durch die Planung nicht beeinträchtigt.

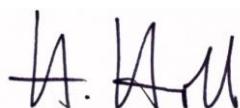
**4 Flächenbilanz**

Im Planungsgebiet sind folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 248.610 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Parkplätze, Gehwege):	ca. 44.980 qm
Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen, Spielplatzflächen):	ca. 5.710 qm
Flächen für Versorgungsanlagen (Umformstationen):	ca. 280 qm
<b>Planungsgebiet gesamt:</b>	<b>ca. 299.580 qm</b>

Würzburg, den 31.05.2022

HWP Holl Wieden Partnerschaft



Dr. Hartmut Holl

## Durchführung des Verfahrens

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Marktbreit hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ in der Fassung vom 08.07.2021 fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 statt.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ in der Fassung vom 08.07.2021 fand in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.08.2021 beteiligt und dabei ergänzend aufgefordert, sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu äußern.

Darüber hinaus wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 29.10.2021 erfolgte in der Zeit vom 17.12.2021 bis einschließlich 17.01.2022 und nochmals in der Zeit vom 14.02.2022 bis einschließlich 16.03.2022 zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit (Bekanntmachung am 06.12.2021 bzw. 07.02.2022).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Anschreiben vom 08.12.2021 parallel von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Die Stadt Marktbreit hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.06.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 31.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Marktbreit, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Kopp, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Marktbreit, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Kopp, 1. Bürgermeister

*Inkrafttreten des Bebauungsplans*

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 31.05.2022 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit zu jedermanns Einsicht bereithalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktbreit, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Kopp, 1. Bürgermeister

**ANLAGE PFLANZLISTE****Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung****I. Wuchsklasse (10-25m)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Populus tremula	Aspe / Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**II. Wuchsklasse (10-15m) für Gehölzpflanzungen und private Grundstücke**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus pinnatifida	Weißdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

**Obstgehölze**

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere

**Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Anpflanzungen**

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

**Kletter- und Schlingpflanzen für Fassadenbegrünung und Zäune****Selbstklimmend**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein

**Rankhilfe erforderlich**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Humulus lupus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geissblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrose
Wisteria sinesis	Blauregen

Liste erweiterbar

## Anhang: Umweltbericht

### 1. Vorbemerkung

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit einer Maßnahme ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Pflanzen und Tiere
- Wasser
- Boden
- Luft und Klima
- Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 4 UVPG).

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Inhalt und Ziel der Planung

Die Stadt Marktbreit strebt eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlsteige“ vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001 an, da die bisherigen Festsetzungen keine zeitgemäße, den veränderten Wünschen von Bauwilligen entsprechende Bebauung mehr ermöglichen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind überwiegend bereits bebaut; vielfach wurden in den letzten Jahren Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Darüber hinaus wurde das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit, das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlsteige“ als Grünfläche (Spielplatzfläche) festgesetzt war, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ inzwischen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, um hier – wie auf den benachbarten Grundstücken – eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zukünftig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlsteige“ an die inzwischen veränderten Realitäten der städtebaulichen Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst werden und damit für Rechtsklarheit gesorgt werden. Im Einzelnen sollen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Verkehrs- und Versorgungsflächen, zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, zu den örtlichen Bauvorschriften bzw. gestalterischen Festsetzungen sowie zum Artenschutz neu definiert bzw. ergänzt werden.

#### 2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es um die Anpassung von Festsetzungen eines bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans an die inzwischen veränderten Realitäten der städtebaulichen Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans geht.

#### 2.3 Beschreibung der Planung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ sollen die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001 an

die inzwischen veränderten Realitäten der städtebaulichen Gestaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst werden und damit für Rechtsklarheit gesorgt werden. Im Einzelnen sollen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Verkehrs- und Versorgungsflächen, zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, zu den örtlichen Bauvorschriften bzw. gestalterischen Festsetzungen sowie zum Artenschutz neu definiert bzw. ergänzt werden.

### **3. Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen**

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Darüber hinaus sind Biotoptypen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts von der Planung nicht berührt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit ein Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, erstellt. Dieser Fachbeitrag zeigt auf, dass im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1180 potenziell Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte und wild lebende Vogelarten vorkommen.

### **4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens – Bestandssituation und Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter**

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinausgehenden möglichen Auswirkungen.

#### **4.1 Schutgzug Mensch**

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Ortslage Marktbreit nördlich des Straßenzugs Mühlsteige/ Sommerleite/ Gertholzweg und umfasst eine Fläche von ca. 30,3 ha. Es ist nahezu deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlsteige“ vom 30.08.1979 in der Fassung der 3. Änderung vom 30.03.2001. Dies heißt, dass die bereits bebauten, aktuell von der Genehmigung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ ausgenommenen Grundstücke Fl.Nrn. 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262 und 1263 der Gemarkung Marktbreit nicht in den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ mit einbezogen wurden.

Südlich und südwestlich des Planungsgebiets befindet sich lt. Flächennutzungsplan größtenteils Mischgebiet (MI), teilweise auch Gewerbegebiet (GEb). Im Südosten grenzen gemischte Baufläche (M) und Wohnbaufläche (W) innerhalb des Marktgemeindegebiets Obernbreit an das Planungsgebiet an. Nördlich des Planungsgebiets ist vor allem Fläche für die Landwirtschaft (einschließlich eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs), teilweise auch „Allgemeines Wohngebiet“ anzutreffen.

Der landwirtschaftliche Aussiedlerhof im Norden betreibt zurzeit Ackerbau ohne Tierhaltung. Er ist ca. 80 m von der im Baugebiet „Mühlsteige“ bestehenden Wohnbebauung entfernt und verursacht aufgrund der fehlenden Tierhaltung aktuell keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung durch Geruchsemisionen. Die mit der ackerbaulichen Nutzung zeitweilig verbundenen Lärm-, Staub- und Geruchsemisionen sind ortsüblich und allgemein hinnehmbar.

Aus der örtlichen Lage des Planungsgebiets lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes und der vorgesehenen baulichen Entwicklung als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für das Planungsgebiet die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Entwicklung mit angepasster Einbindung in das Ortsbild ableiten. Diesem Ziel stehen angesichts der größtenteils bereits abgeschlossenen und nur noch partiell ausweitbaren Siedlungsentwicklung im Planungsgebiet keine nennenswerten Hindernisse gegenüber.

Die Realisierung der Planung durch ergänzende Bauvorhaben im Planungsgebiet wird mit vorübergehenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verbunden sein. Ein

signifikant erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anwohnerverkehr ist im Planungsgebiet zukünftig nicht zu erwarten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen in der Umgebung sind somit nicht erheblich und zeitlich begrenzt.

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der Planung qualitativ nicht verschlechtert; vielmehr kommt die Planung den veränderten Wohnbedürfnissen der im Planungsgebiet lebenden Menschen entgegen.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten.

#### 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet ist zu großen Teilen bereits mit Wohngebäuden bebaut. Es weist in den unbebauten Bereichen der Wohngrundstücke, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücks Teilen, überwiegend private Grünflächen mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern auf. Das Planungsgebiet weist darüber hinaus noch einzelne unbebaute Grundstücke mit teilweisem Baum- und Gehölzbestand sowie mehrere Grünflächen (Parkanlagen und Spielplatzflächen) mit Baum- und Gehölzbestand auf.

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Darüber hinaus sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts von der Planung nicht berührt.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Tieren durch die Planung ist festzustellen, dass das Planungsgebiet aufgrund der hier bereits bestehenden Wohnnutzung sowie durch vorhandene Infrastrukturen (insb. Verkehrswege) bereits vorbelastet ist und nur in begrenztem Rahmen wertvolle Habitatstrukturen aufweist. Solche Strukturen sind im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Planungsgebiets anzutreffen (Baum- und Gehölzbestand als Brutrevier und Lebensraum insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten). Nennenswerte Eingriffe in diese Strukturen sind insgesamt nicht zu erwarten.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit ein Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, erstellt. Dieser Fachbeitrag zeigt auf, dass im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1180 potenziell Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte und wild lebende Vogelarten vorkommen; das Grundstück wird von Fledermausarten als Jagdlebensraum und (potenziell) als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt; etliche Vogelarten nutzen (potenziell) den Bereich als Brutrevier und als Nahrungsraum. Die Erkenntnisse aus dem o.g. Fachbeitrag dürften zumindest teilweise auch auf andere bislang unbebaute Grundstücke mit Gehölzbestand sowie auf bereits bebaute, für bauliche Erweiterungen in Frage kommende Grundstücke mit Gehölzbestand innerhalb des Planungsgebiets übertragbar sein.

Generell können beim Umbau, Abriss und Neubau von Gebäuden im Planungsgebiet Berührungs punkte mit besonders geschützten Tierarten (z.B. am Haus brütende Vogelarten, Fledermäuse) auftreten, die jedoch i.d.R. behebbar sind. Daher soll eine ökologische Baubegleitung erfolgen, um mögliche Berührungs punkte und geeignete Maßnahmen zur Behebung festzustellen.

Wie in dem Fachbeitrag nachgewiesen werden konnte, werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1180 ausgelöst; eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung kann bei Berücksichtigung der im Fachbeitrag genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1180 ausgeschlossen werden. Diese Feststellung dürfte weitgehend auch auf andere noch unbebaute bzw. für bauliche Erweiterungen in Frage kommende Grundstücke im Planungsgebiet übertragbar sein. Im Einzelfall muss aber sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht eintreten. Dies heißt, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen ist, welche besonders geschützten Arten von baulichen Maßnahmen ggf. betroffen sind (z.B. Fledermäuse in Höhlenbäumen oder in Holzschuppen, die entfernt werden sollen) und welche Maßnahmen zum Schutz dieser Arten jeweils zu treffen sind.

#### 4.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung im Planungsgebiet und in den angrenzenden Siedlungsbereichen werden durch das bestehende Leitungsnetz hinreichend sichergestellt. Angaben über den Stand des Grundwassers und mögliche Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt. Eine hydrologische Untersuchung des Bodens liegt der Stadt Marktbreit nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Verkehrswege im Planungsgebiet sind hier größere Flächenanteile bereits versiegelt; unbebaute und unversiegelte Flächen finden sich vor allem im Bereich der bestehenden öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen, Spielplatzflächen) und privaten Grünflächen (insbesondere rückwärtige Grundstücksteile).

Insgesamt ist mit der Planung keine nennenswerte Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen verbunden, da ein bereits bestehendes Wohngebiet überplant wird. Lediglich im Bereich der noch unbebauten Baugrundstücke ist in begrenztem Umfang eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen zu erwarten. Wesentliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und den Wasserhaushalt sind damit nicht verbunden.

Durch Baumaßnahmen können sich zeitlich beschränkte Auswirkungen in der Zeit der Durchführung dieser Maßnahmen ergeben. Durch entsprechende Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen können aber während des Baus Schadstoffeinträge in das Grundwasser vermieden werden.

#### 4.4 Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standortgrundlage für die Pflanzen- und Tierwelt, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilstufen), in der Produktionsfunktion als Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft, in der Funktion als Träger von Bodenschätzungen und in der Funktion als Standort für Bebauung. Im Planungsgebiet wird der Boden größtenteils als Standort für Wohnbebauung genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung sowie eine Nutzung zur Gewinnung von Bodenschätzungen scheidet aus. Die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion des Bodens haben nur in Teilen des Planungsgebiets (vor allem im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen) eine gewisse Bedeutung.

Die Realisierung der Planung ist insbesondere im Bereich der noch unbebauten Baugrundstücke mit baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens verbunden wie z.B. Bodenabtrag bzw. Bodenauffüllung oder fahrzeugbedingten Verwerfungen und Verdichtungen. Diese Beeinträchtigungen sind allenfalls als gering und nur zeitweilig auftretend zu betrachten. Auch die teilweise Neuversiegelung des Bodens durch Neubebauung fällt aufgrund des begrenzten Umfangs kaum ins Gewicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind insgesamt nicht zu erwarten.

#### 4.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Stadtgebiet Marktbreit erfüllen einzelne den Siedlungsbereich umgebende Flächen in jeweils unterschiedlichem Maße eine Luftaustausch- bzw. Wärmeausgleichsfunktion. Im Norden der Ortslage Marktbreit erfüllen die nördlich bzw. nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen in einem gewissen Maße diese Funktion.

Allgemeine Messungen zu Luftschaadstoffen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Hinweise auf Geruchsbelästigungen oder für die Gesundheit schädliche Immissionen im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Etwas Staub- und Geruchsimmissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (u.a. Aussiedlerhof im Norden mit ackerbaulicher Nutzung) im Umfeld des Planungsgebiets sind im Hinblick auf die Luftqualität als vernachlässigbar gering einzustufen.

Aufgrund des insgesamt nur begrenzten Umfangs zukünftiger baulicher Maßnahmen im größtenteils bereits bebauten Planungsgebiet ist hier eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen nicht zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima in Form von Luftschaadstoff-Emissionen zu erwarten, da keine Nutzungen geplant sind, die zu außergewöhn-

lichen Luftverunreinigungen führen. Der gegenüber der aktuellen Versiegelung nur marginal erhöhte Versiegelungsgrad im Planungsgebiet durch zukünftige Bauvorhaben führt zu keiner zusätzlichen Erwärmung in einem nennenswerten Umfang. In der Zeit der Durchführung baulicher Maßnahmen im Planungsgebiet sind lokale Beeinträchtigungen durch Abgase des Baustellenverkehrs sowie durch Staubbewirkung möglich, die jedoch unvermeidbar und insoweit hinnehmbar sind.

#### **4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Sachgüter und kulturelles Erbe**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Hang des von West nach Ost verlaufenden Ifftals. Der „Ifftalbereich“ als Untereinheit der naturräumlichen Einheit „Ochsenfurter und Gollachgau“ ist ein im Gips- und Lettenkeuper sowie Muschelkalk eingeschnittenes Seitentalsystem des Mains, das zwischen der Mainebene im Westen und den östlich anschließenden Hochflächen vermittelt. Nördlich des „Ifftalbereichs“ schließt sich die „Mainbernheimer Ebene“ als Untereinheit der naturräumlichen Einheit „Steigerwaldvorland“ an. Sie ist als flachwellige und klimatisch trockene Lettenkeuperebene zu charakterisieren, die überwiegend landwirtschaftlich, teils auch forstwirtschaftlich genutzt wird. Als einer der forstwirtschaftlich genutzten Bereiche ist die Waldabteilung „Hühnerberg“ zu nennen, die unmittelbar nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzt.

Aufgrund der Nähe zum Ifftal mit seinem relativ stark bewegten Relief sowie zu den Waldfächern des Hühnerbergs befindet sich das Planungsgebiet in einer landschaftlich durchaus reizvollen Lage. Allerdings ist die Erholungseignung der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen mit dem hier befindlichen Aussiedlerhof nur begrenzt.

In die im Süden und Westen anschließende Umgebungsbebauung passt sich das größtenteils bereits bebaute Planungsgebiet weitgehend störungsfrei ein, so dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Ortsbildprägende Bebauung ist im Planungsgebiet nicht anzutreffen. Hinweise über Bodendenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das ca. 500 m nördlich des Planungsgebiets befindliche Bodendenkmal eines frührömischen Legionslagers wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da die Planung auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb eines bereits bestehenden und größtenteils bereits bebauten Wohngebiets zielt.

Auswirkungen der Planung auf Sach- und Kulturgüter sind nicht erkennbar.

#### **4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen, welche über die o.g. Aspekte hinausgehen, sind der Stadt Marktbreit nicht bekannt.

### **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation im Planungsgebiet größtenteils unverändert. Die aktuell bereits vorhandene Bebauung im Planungsgebiet bliebe bestehen; zusätzliche Bebauung würde nur auf den wenigen noch unbebauten Baugrundstücken entstehen.

### **6. Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst durch Auswertung vorhandener Planunterlagen. Hierzu zählten insbesondere der Flächennutzungsplan und weitere Planunterlagen der Stadt Marktbreit, Informationen aus dem Internet sowie aktuelle Luftbilder.

Hinzu kamen Informationen aus dem Fachbeitrag spezieller Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, für das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit.

Darüber hinaus wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt.

## **7. Spezielle artenschutzrechtliche Belange**

Das Planungsgebiet tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Darüber hinaus sind Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Naturschutzrechts von der Planung nicht berührt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1180 der Gemarkung Marktbreit ein Fachbeitrag Artenschutz des Büros Fabion, Würzburg, erstellt. Dieser Fachbeitrag zeigt auf, dass im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1180 potenziell Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte und wild lebende Vogelarten vorkommen.

## **8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

## **9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die vorliegende Planung ergeben sich voraussichtlich nur geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die meisten Schutzgüter. Am ehesten sind Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Bereich der bislang unbebauten Baugrundstücke im Planungsgebiet anzunehmen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, wie sie der 5. Änderung des Bebauungsplans „Mühlsteige“ festgesetzt sind, soll hier eine Verschlechterung des Erhaltungszustands vorhandener Arten aufgrund der Planung ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser ist eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasserentsorgung sicherzustellen.

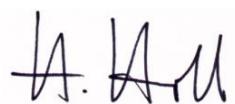
Eventuelle Überwachungsmaßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Überwachung der Durchführung der o.g. Maßnahmen.

## **10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Planung sind auch unter Berücksichtigung der aktuell bereits bestehenden Vorbelastung des Planungsgebiets durch die vorhandene Wohnbebauung und vorhandene Verkehrswege überwiegend geringe und nicht dauerhaft nachteilige Auswirkungen für die meisten Schutzgüter zu erwarten.

Von geringen bis mittleren Auswirkungen der Planung ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Bereich der noch unbauten bzw. für bauliche Erweiterungen in Frage kommenden Grundstücke im Planungsgebiet auszugehen. Diese Auswirkungen sollen durch Maßnahmen des Artenschutzes (Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung) kompensiert werden.

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.



Würzburg, den 31.05.2022

HWP Holl Wieden Partnerschaft