

**Stadt Marktbreit**

**Bebauungsplan „Ohrenberg II“**

**Begründung**

WEGNER  
STADTPLANUNG



**Bearbeitung:**

**WEGNER**  
**STADTPLANUNG**

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870  
Fax 0931/9913871

[info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)  
[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL  
B. Sc. Geogr. Robin Röhl



Kleinerlbacher Ortsstr. 32  
91413 Neustadt a. d. Aisch

Tel. 09161/8835012  
Fax 09161/8835019

Bearbeitung:  
Kerstin Gruber, Dipl.-Ing. (TU) Landschaftsarchitektin

aufgestellt: 27.09.2018  
geändert: 17.12.2020  
geändert: 28.06.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. Begründung zum Bebauungsplan.....</b>	<b>4</b>
A.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans .....	4
A.2 Planungsrechtliche Situation .....	4
A.3 Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB.....	4
A.4 Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse .....	5
A.5 Beschaffenheit des Gebietes.....	6
A.6 Bauflächenbedarf .....	6
A.7 Städtebauliches Konzept.....	8
A.8 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes .....	9
A.9 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
A.10 Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen .....	10
A.11 Aufschüttungen und Abgrabungen / Stützmauern und Böschungen .....	11
A.12 Örtliche Bauvorschriften .....	11
A.13 Immissionsschutz .....	12
A.14 Denkmalschutz .....	14
A.15 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	15
A.16 Flächenbilanz .....	16
<b>B. Grünordnung .....</b>	<b>17</b>
B.1 Anlass und Ziel .....	17
B.2 Artenschutz.....	17
B.3 Eingrünung .....	17
B.4 Bemessung Ausgleich Lebensraumverlust Feldlerche .....	18
B.5 Ausgleichsmaßnahme .....	18
B.6 Ausführung der Grünordnungsplanung .....	18
<b>C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>19</b>

## ANLAGENVERZEICHNIS

1. Büro PLÖG GbR, Prosselsheim: „Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Erweiterung Bauvorhaben Ohrenberg/Marktbreit“, Stand: Juli 2018
2. Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg: „Schallimmissionsprognose Verkehrslärm“ zum Bebauungsplan „Ohrenberg II“ der Stadt Marktbreit, Berichtsnummer: Y0362/004-01, Stand: 13.08.2018

## A. Begründung zum Bebauungsplan

### A.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Ohrenberg II“ ist der Neubau eines Seniorenheims mit Tagespflege (Bauabschnitt 1). Im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes soll südlich an das bereits bestehende Wohnaugebiet Ohrenberg I ein weiteres Wohngebiet mit ca. 30 Wohneinheiten angegliedert werden.

Um die rechtliche Grundlage für den Neubau des Seniorenheims und des Wohngebietes zu schaffen, wird ein Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Entsprechend der zukünftigen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Stadt Marktbreit verfolgt mit der Planung die folgenden Ziele:

- Ermöglichung der Verlagerung des bestehenden Pflegeheims,
- Schaffung von Wohnraum für Senioren,
- Schaffung einer Tagespflege,
- Schaffung von ca. 30 Wohneinheiten.

### A.2 Planungsrechtliche Situation

Am 08.10.2018 beschloss der Stadtrat der Stadt Marktbreit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ohrenberg II“. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der nördliche Teil des Planbereichs überplant teilweise Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Ohrenberg I“.

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marktbreit als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO dargestellt. Entsprechend § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan ohne eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan bei nächster Gelegenheit an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

### A.3 Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 9.676 m<sup>2</sup> (3.900 m<sup>2</sup> im WA1 und ca. 5.776 m<sup>2</sup> in WA2 und WA3) unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b BauGB.

Beeinträchtigungen der Schutzwerte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete (FFH-, SPA-Gebiete) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB hinsichtlich Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht gegeben. Mit der Bebauungsplanänderung ist auch kein Vorhaben begründet, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UPG oder Landesrecht bedarf.

Das beschleunigte Verfahren wird daher wie folgt angewendet:

- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13b BauGB nicht überschritten wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.
- Keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie Umweltbericht nach § 2a BauGB, einschließlich der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

- Keine Änderung des Flächennutzungsplans: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan, der abweichend von den Bebauungsplanfestsetzungen teilweise Mischgebiet darstellt, nicht im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, sondern im Wege der Berichtigung angepasst.
- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

#### A.4 Lage und Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

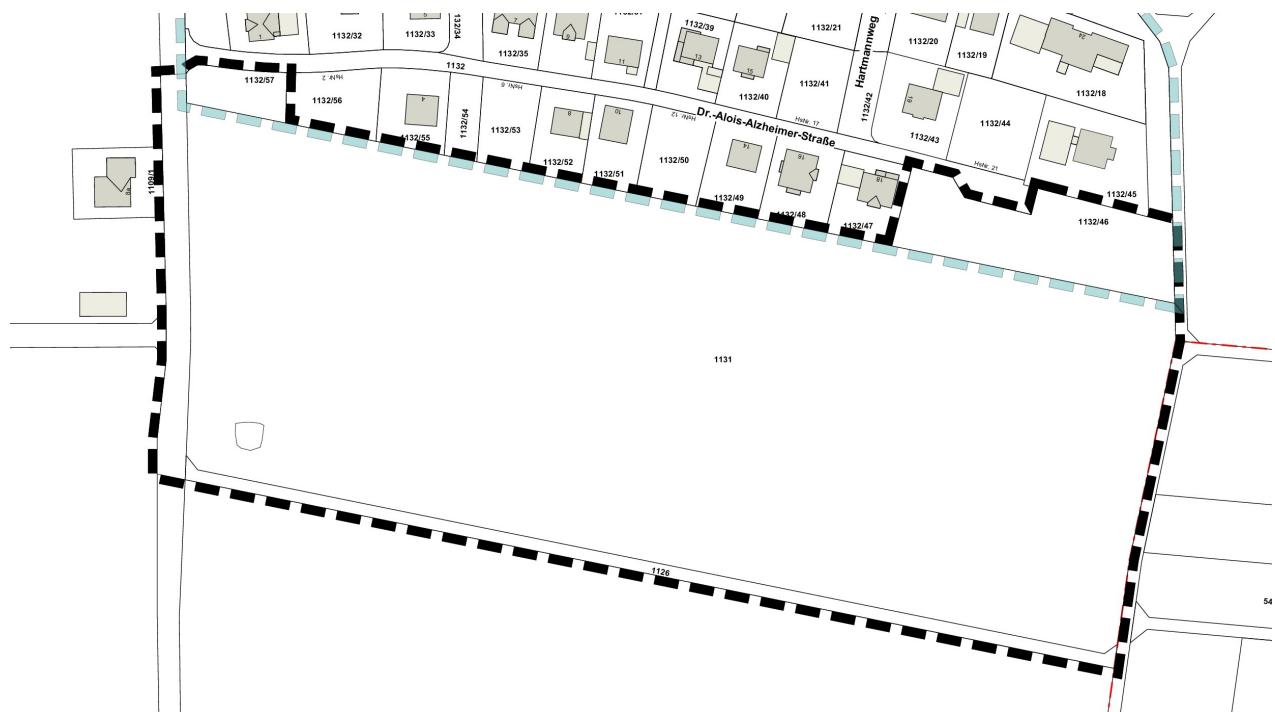
Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Marktbreit. Direkt östlich des Geltungsbereichs verläuft die Gemarkungsgrenze zum Markt Obernbreit. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,39 ha, er wird abgegrenzt:

- im Norden durch Teilflächen Fl. Nrn. 1131 (Acker) und 1132 (Dr.-Alois-Alzheimer-Straße) sowie die Fl. Nrn. 1132/45, 1132/47, 1132/48, 1132/49, 1132/50, 1132/51, 1132/52, 1132/53, 1132/55 und 1132/56 (Wohnbebauung), sowie durch die Fl. Nr. 1132/54 (Wegegrundstück),
- im Westen durch Fl. Nrn. 1109 (Acker), 1109/1 (Landwirtschaftlicher Betrieb), 2048 (Enheimer Steige)
- im Süden durch Teilflächen Fl. Nr. 1125 (Acker)
- im Osten durch die Fl. Nr. 1139 (Feldweg)

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Fl. Nrn. 1126, 1131, 1132/46, 1132/57, sowie Teilfläche der Fl. Nr. 1118/1 (Enheimer Steige) der Gemarkung Marktbreit.

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Marktbreit, es ist somit kein Umlebensverfahren notwendig.

Es werden Teile des bestehenden Bebauungsplanes „Ohrenberg I“ aus dem Jahr 2006 überplant (vgl. Abbildung 1). Im Bereich der Überplanung waren bisher eine öffentliche Grünfläche und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Das Baugebiet Ohrenberg II soll nun bis an die Dr.-Alois-Alzheimer-Straße heranreichen. Die bisher festgesetzte Grünfläche wird damit durch das Allgemeine Wohngebiet des neuen Wohnquartiers und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Fuß- und Radweg) überplant. Die bestehende Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan Ohrenberg II erhalten und in südlicher Richtung fortgeführt.



**Abbildung 1:** räumlicher Geltungsbereich der Bebauungspläne Ohrenberg I (blau) und Ohrenberg II, Kartengrundlage: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2018

## A.5 Beschaffenheit des Gebietes

Das Gelände ist weitgehend eben und nicht bebaut. Im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete steigt es leicht von Nordwest (ca. 259 m ü. NN) nach Südost (ca. 266,5 m ü. NN) hin an. Im nördlichen Bereich (festgesetztes Regenrückhaltebecken) befindet sich ein stärkeres Gefälle nach Norden hin.

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt und weist keine Bäume oder Gehölzstrukturen auf. Westlich des Geltungsbereiches entlang der Enheimer Steige befindet sich eine Heckenstruktur (Biotoptyp Nr. 6326-1037) zudem befindet sich ca. 130 m östlich noch das Biotoptyp Nr. 6326-1036.

Teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal 208954 (Aktennummer D-6-6326-0228), eine verebnete jüngerlatènezeitliche Viereckschanze (vgl. hierzu Kapitel A.14 dieser Begründung).

Von Nordosten nach Südwesten verläuft eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Zu dieser Leitung sind beidseits 3 m Schutzabstand einzuhalten.

## A.6 Bauflächenbedarf

Für die Stadt Marktbreit liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vor (Demographie-Spiegel, entnommen aus der Datenbank GENESIS-Online). Dort wird bis zum Jahr 2025 von einem Bevölkerungszuwachs auf 3.990 Einwohner ausgegangen (+37 Einwohner gegenüber 2019).

Gleichzeitig ist für das vergangene Jahrzehnt wieder eine Zunahme der Belegungsdichte von Wohnungen festzustellen, bedingt durch den verstärkten Zuzug junger Familien infolge der Bereitstellung von Bauland – zwischen 2014 und 2019 wurden 73 Wohnungen in neu errichteten Wohnungen fertiggestellt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt derzeit bei 2,21 Personen. Langfristig muss jedoch aufgrund der älter werdenden Bevölkerung davon ausgegangen werden, dass sich diese Entwicklung wieder abschwächen und auf einem niedrigeren Wert eingependeln wird. Daher wird für die Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfs von einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,17 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Hierbei errechnet sich ein Wohnungsbedarf von 49 Wohneinheiten für das Jahr 2025. Dies entspricht,

ausgehend vom Basisjahr 2019, einem jährlichen Bedarf von 8,1 Wohneinheiten.

Bedarf an Wohneinheiten:

Jahr	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte EW / WE
2019	3.953	1.790	2,21
2025	3.990 <sup>1)</sup>	1.839 (+49)	2,17
		8,1 WE /Jahr	

<sup>1)</sup> gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Dem Bedarf von 49 Wohneinheiten für den Zeithorizont des Bebauungsplans (5 Jahre) stehen folgende Reserven gegenüber:

Leerstände	28
Baulücken	<u>42</u>
Summe der Reserven	70

Diese Reserven sind jedoch zum überwiegenden Teil derzeit nicht verfügbar, da sie sich in Privateigentum befinden. Im Rahmen von Untersuchungen zur Innenentwicklung und Baulandaktivierung im engeren und weiteren Umfeld der Stadt Würzburg in den Jahren 2019 und 2020 wurde auf der Grundlage von Befragungen der Eigentümer von Potenzialgrundstücken sowie eines beginnenden Monitorings ermittelt, dass innerhalb von 5 Jahren eine Aktivierung von 15 % der vorhandenen Potenzialgrundstücke als realistisch angesehen werden kann. Daher werden vom ermittelten Wohnungsbedarf 15 % der vorhandenen Reserven abgezogen:

Bedarf	49 WE
<u>Reserven</u>	<u>- 11 WE</u>
Verbleibender Bedarf	38 WE
Baugebiet Ohrenberg II	31 WE

Somit verbleibt bei Aktivierung von 15 % der vorhandenen Reserven im Stadtgebiet ein Wohnungsbedarf von ca. 38 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Das Baugebiet Ohrenberg II mit einer Kapazität von 31 Bauplätzen übersteigt den Bedarf somit nicht.

## A.7 Städtebauliches Konzept

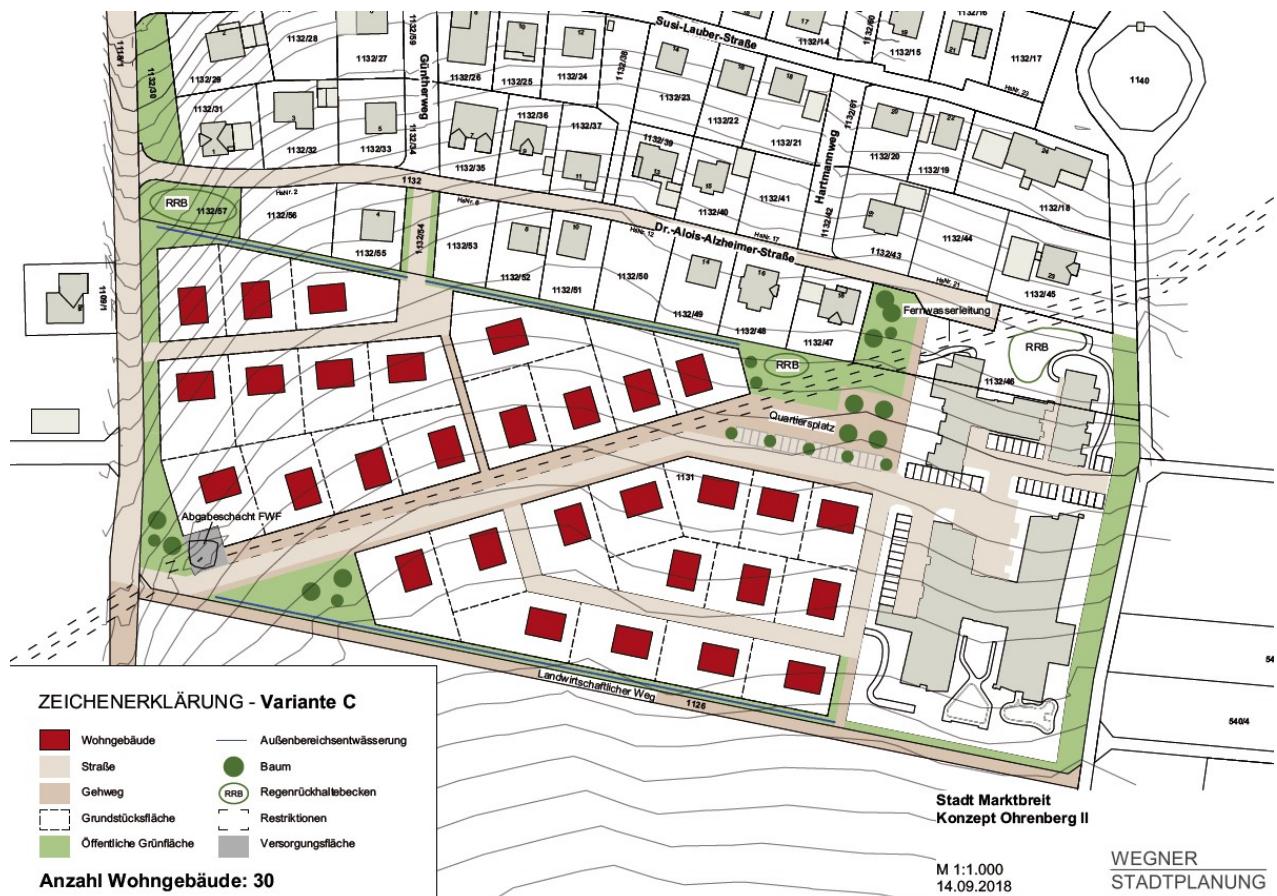


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept, Stand: 14.09.2018

Das Wohngebiet Ohrenberg soll insgesamt in Richtung Süden auf dem städtischen Grundstück Fl. Nr. 1131 erweitert werden. Nachdem die Grundstücke im Bereich „Ohrenberg I“ bereits weitgehend bebaut sind besteht Bedarf für eine Erweiterung. Das Städtebauliche Konzept dient sowohl der Vorbereitung der Erweiterung des Wohngebietes als auch der städtebaulichen Einbindung des Seniorencentrums und der Klärung der Erschließung. Grundgedanke ist eine leistungsfähige Haupterschließung, die einerseits der Abwicklung des Verkehrsaufkommens der Senioreneinrichtung dient und andererseits die Wohnbebauung erschließt. Die Anbindung erfolgt ausschließlich über die Enheimer Steige. Die Fernwasserleitung, welche von Südwesten nach Nordosten das Gebiet quert darf weder durch Gebäude überbaut noch in Längsrichtung durch Straßen überbaut werden. Daher verläuft die Trasse der Haupterschließung parallel zur Fernwasserleitung und führt bis zur Zufahrt der Senioreneinrichtung. Diese Straße soll mit separaten Gehwegen versehen werden. Die Erschließung der einzelnen Wohnquartiere kann dann durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen erfolgen, ähnlich dem Gebiet Ohrenberg I. Die südliche Wohnstraße bildet zusammen mit der Haupterschließungsstraße eine Schleife, während die nördliche Wohnstraße an die Dr. Alois-Alzheimer-Straße angebunden werden kann. Somit sind keine Stichstraßen vorgesehen. Im Zufahrtsbereich der Senioreneinrichtung ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der als verbindendes Element zwischen den Wohngebieten Ohrenberg I und Ohrenberg II sowie des Seniorencentrums dienen soll. Hier können ein Aufenthaltsbereich und Spielmöglichkeiten aber auch öffentliche Stellplätze oder eine Buswendeschleife untergebracht werden, entsprechend dem konkreten Bedarf.

Als Wohnbebauung sind entsprechend der Nachfrage 31 Bauplätze für Einzelhäuser, vor allem für freistehende Einfamilienhäuser wie im benachbarten Wohngebiete Ohrenberg I vorgesehen. Eine Bebauung mit Doppelhäusern ist jedoch möglich. Zudem wird durch eine großzügige Baugrenze im Bereich westlich der Parkanlage auch eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht. Das neue Baugebiet wird über mehrere

Fußwege an die bestehende Bebauung angebunden.

Der ca. 8 m breite Grünstreifen am Ostrand des Baugebietes Ohrenberg I wird als Ortsrandeingrünung und für Zwecke der Ableitung von Oberflächenwasser weitergeführt. Am Südrand des Gebietes ist ein Graben zur Ableitung des Außenbereichswassers vorgesehen. Hier erfolgt keine Ortsrandeingrünung, da hier mittelfristig von einer Erweiterung des Baugebietes ausgegangen wird. Der Flächennutzungsplan stellt hier Baufläche dar. Darüber hinaus wird das Baugebiet durch kleinere Grünflächen gegliedert, die teilweise als Flächen für die Retention von Oberflächenwasser dienen sollen.

#### A.8 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wie nachfolgend dargelegt Rechnung getragen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (vorbeugender Klimaschutz):

- Eine kompakte Siedlungsentwicklung in Angliederung an die bestehende Ortslage im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“
- Gebäudestellung und zulässige Dachneigung ermöglichen passive und aktive Nutzung von Solarenergie
- Eine flächensparende Erschließung
- Minimierung der befestigten Flächen auf den funktional notwendigen Umfang
- Keine Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Klimaanpassung):

- Eine Entwässerung im Trennsystem mit einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung
- Pflanzgebote für Laubbäume

#### A.9 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, gemäß der beabsichtigten Nutzung als Seniorenwohneinrichtung und Wohngebiet, Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Hierbei können gem. § 13b Satz 1 BauGB Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Da der § 13b nur für eine Wohnnutzung angewendet werden kann, werden die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

##### WA1 (Seniorenheim, Bauabschnitt 1)

Da sich die geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll werden eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 3.900 m<sup>2</sup>, eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 11.700 m<sup>2</sup>, eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 271,5 bzw. 275 m ü. NN festgesetzt. Um notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen wie bspw. Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. zu ermöglichen dürfen diese die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überragen.

##### WA2 und WA3

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Baugebietes „Ohrenberg“. Im WA2 und WA3 werden eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine maximale Anzahl an zwei Vollgeschossen sowie eine maximale Wandhöhe (WH<sub>max</sub>) und eine maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe in WA2 und WA3 ist jeweils das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen

Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe in WA2 und WA3 ist dementsprechend das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche und der Oberkante der Dachhaut am First (geneigte Dächer). Aufgrund des leicht nach Norden hin abschüssigen Geländes wurden die First- und Gebäudehöhe in WA2 (bergseitig) und WA3 (talseitig) unterschiedlich festgesetzt. Die  $WH_{max}$  beträgt 6,30 m im WA3 bzw. 8,30 m im WA2, die  $FH_{max}$  beträgt 8,20 m im WA3 bzw. 10,50 m im WA2. Aus diesem Grund ist im WA2 bei Eckgrundstücken jeweils die nördlich angrenzende Erschließungsstraße ausschlaggebend, im WA3 ist es die südlich angrenzende.

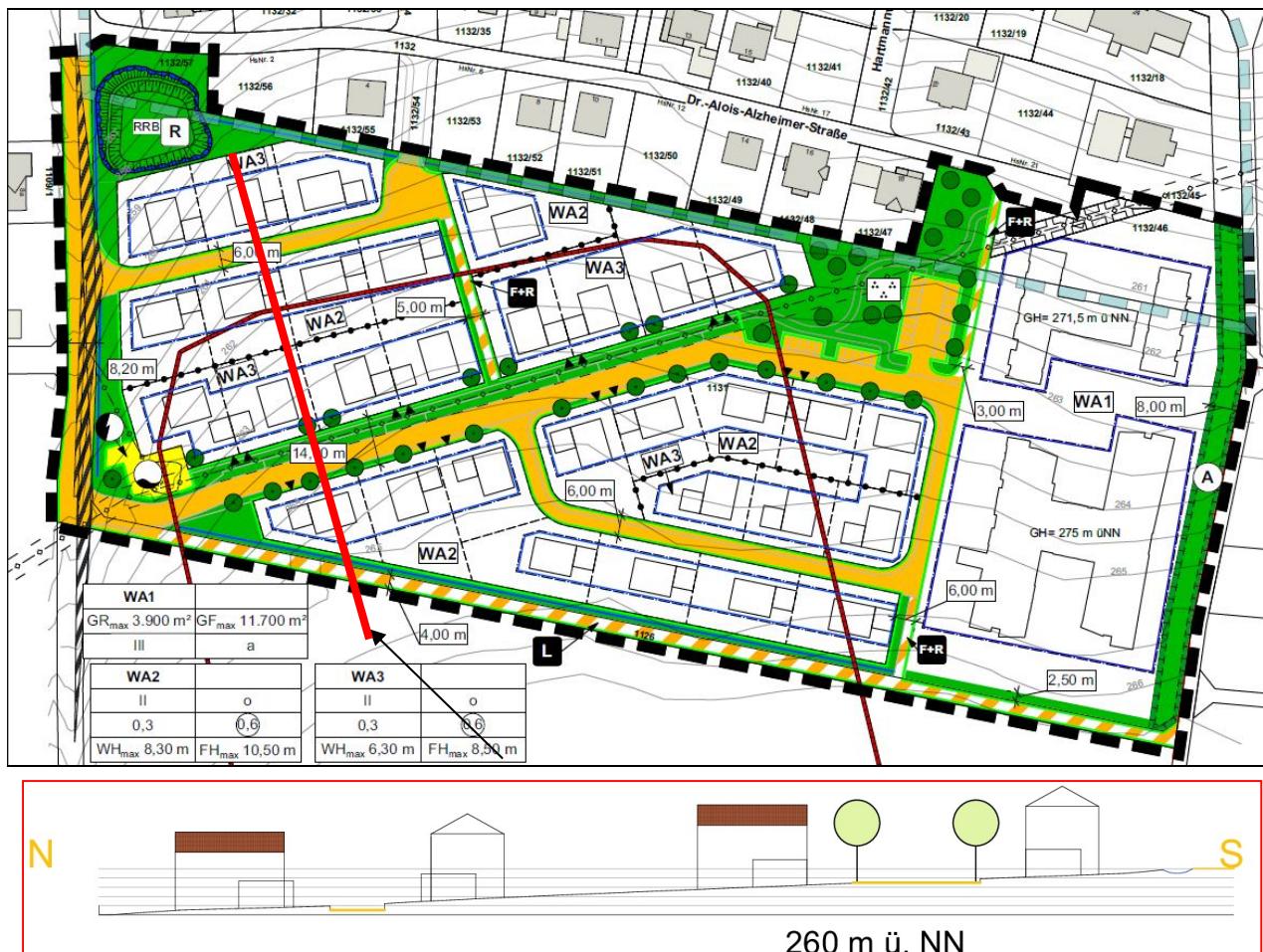


Abbildung 3: Geländeschnitt mit beispielhafter Bebauung (rote Linie ist Schnittachse), Kartengrundlage: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2018

#### A.10 Bauweise, überbaubare Flächen, Abstandsflächen

Da die geplante Bebauung im WA1 länger als 50 m wird, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind bei Einhaltung von Grenzabständen auch Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig. In WA2 und WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Da die Baugrenzen bereits sehr großzügig gefasst sind und um eine sinnvolle Gliederung der Bebauungsstruktur sicherzustellen sind Garagen sowie Nebengebäude mit einer Grundfläche von größer als 8 m<sup>2</sup> nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Die Stadt Marktbreit hat mit Satzung vom 28.01.2021 erlassen, dass die Tiefe der Abstandsflächen abwei-

chend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. 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. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks im Gemeindegebiet und aufgrund der immer weiter steigenden Grundstückspreise werden die festgesetzten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt. Die Wohnqualität ist im ländlichen Bereich durch größere Abstände zwischen den Gebäuden geprägt. Gerade im Gemeindegebiet werden Wohnformen angeboten, die im großstädtischen bzw. baulich verdichteten Raum nicht bzw. nur noch selten anzutreffen sind. Die größeren Abstandsflächen dienen der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität durch welche die Stadt Marktbreit geprägt ist.

#### A.11 Aufschüttungen und Abgrabungen / Stützmauern und Böschungen

Um das ansteigende Gelände auszugleichen sind Aufschüttungen im WA1 bis maximal 1,75 m gegenüber dem natürlichen Gelände, Abgrabungen bis maximal 3,25 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Im WA2 sind Aufschüttungen bis maximal 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände, Abgrabungen aufgrund der bergseitigen Lage bis maximal 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Im WA3 sind Aufschüttungen bis maximal 0,80 m gegenüber dem natürlichen Gelände, Abgrabungen bis maximal 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche: Regenwasserbewirtschaftung ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Aufgrund der stärkeren Geländeneigung in diesem Bereich sind hier Aufschüttungen bis maximal 3,20 m Abgrabungen bis maximal 3,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen gegenüber einem Nachbargrundstück sind dem ursprünglichen Gelände bzw. dem durch die Erschließung vorgegebenen Gelände durch flach geneigte Böschungen i. d. R. auf dem eigenen Grundstück mit einer maximalen Neigung von 1 : 2 anzupassen.

Geplante Geländeauflastungen sind nur mit Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet, zulässig. Dies ist gegenüber dem Landratsamt Kitzingen nachzuweisen.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des künftigen Seniorenheimes (WA1) bis zu einer maximalen Höhe von 2 m gestattet. Aus optischen und ökologischen Gründen wird die Ausführung der Stützmauern als Trockenmauern mit Muschelkalk empfohlen.

#### A.12 Örtliche Bauvorschriften

##### Dachgestaltung

Zur Sicherstellung der Einbindung der Bebauung in die Umgebung (Ohrenberg I) sind im WA1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 12 und 20 Grad zulässig. Daneben sind Flachdächer für untergeordnete oder gegenüber der Hauptfassade zurückgesetzte Gebäudeteile zulässig. Da die Ausgestaltung mit Satteldächern jedoch deutlich überwiegen soll darf der Anteil von Flachdächern jedoch maximal 20 % der gesamten Dachfläche betragen.

Im WA2 und WA3 sind die Dächer mit nicht glänzenden Dacheindeckungsmaterialien einzudecken oder zu begrünen. Starke Kontraste und eine grelle Farbgebung sind unzulässig. Zulässige Farben der Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene und graue Farbtöne.

Im WA2 und WA3 sind Gauben ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig mit einer maximalen Einzelbreite von 1/5 der Gebäudelänge und einer Gesamtbreite von 2/5 der Gebäudelänge. Der Abstand der Gaube zum Ortsgang muss mind. 1,50 m betragen.

##### Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Im WA2 und WA3 beträgt die maximale Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebengebäude 3,00 m gemessen an der Fassade an der von West nach Ost verlaufenden Straßenseite.

Im WA2 und WA3 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

### Einfriedungen

Im WA1 sind Einfriedungen auf notwendige Bereiche (z. B. Demenzgarten, Retentionsflächen mit steilen Ufern, oberhalb von Stützmauern) zu beschränken, mit einer maximalen Höhe von 1,60 m. Sockelmauern sind unzulässig. Bei Verwendung von Maschendrahtzaun muss dieser mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden, sofern er nicht durch die Festsetzung der angrenzenden Begrünung schon hinterpflanzt ist. Gabionen, Mauern und andere bauliche Sichtschutzelemente sind als Einfriedung nicht erlaubt. Oberhalb von Stützmauern entlang der Grenze ist aus Sicherheitsgründen bzw. als Absturzsicherung zu oder von öffentlichen Flächen eine dauerhafte Einfriedung vorzusehen und zu erhalten.

Im WA2 / WA3 sind Einfriedungen, sofern nicht verzichtbar, wie folgt herzustellen:

- Zum öffentlichen Straßenraum (Straßen und Fußwege) als Hecken, als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (Lattenabstand entspricht mind. der Lattenbreite) oder hinterpflanzte Stabgitterzäune (vgl. Artenliste)
- Zwischen den Baugrundstücken sind zusätzlich Maschendrahtzäune zulässig,
- Zu den öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls zusätzlich Maschendrahtzäune zulässig, diese sind jedoch zwingend zu hinterpflanzen (vgl. Artenliste),
- Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt allseitig 1,30 m.

Im Geltungsbereich sind Gabionen, Mauern und andere bauliche Sichtschutzelemente sowie Sockelmauern grundsätzlich unzulässig. Alle Einfriedungen sind sockellos, mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen, um Kleintieren den Durchschlupf zu gewähren.

Die Bespannung (Vor- oder Hinterspannung) von Einfriedungen beispielsweise mit Planen oder Stoffen und die Verwendung von Gabionen sind unzulässig.

Die Verwendung von Koniferen (z. B. Thuja und Kirschlorbeer) als Hecken für die Einfriedung ist unzulässig.

### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorschriften nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen, wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen offenenporigen Belägen (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge, sog. Ökopflaster) zu befestigen.

Der Umfang der befestigten Flächen ist auf den funktional notwendigen Umfang zu beschränken.

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Terrassen oder Stellplätze / Carports in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

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.

### **A.13 Immissionsschutz**

Durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg wurde eine Schallimmissionsprognose (Y0362/004-01), Stand: 13.08.2018 erstellt.

Das geplante Wohnaugebiet der Stadt Marktbreit wird durch Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A7

und der Staatsstraße St2271 im Westen und der Bahnlinie 5321 Würzburg – Treuchtlingen im Norden belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber eingehalten.

Nachts treten im gesamten Plangebiet deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Selbst die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete werden nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für MI-Gebiete werden eingehalten.



**Abbildung 4:** Verkehrslärmimmissionen aus Gesamtverkehr, Berechnungsebene 6,0 m über GOK Beurteilungszeitraum Tag (links) und Nacht (rechts), Büro Horn Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg 2018

Im Rahmen der Abwägung bieten gemäß Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die dort für MI-Gebiete festgelegten IGW eingehalten, kann im Wohngebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Auf Grund der räumlichen Situation sind aktive Maßnahmen entlang des Bebauungsplangebietes vermutlich nicht realisierbar, daher ist für Nutzungen mit Schutzanspruch der Schallimmissionsschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen. Da die Schallimmissionen von verschiedenen Seiten auf das Plangebiet einwirken, ist eine schallorientierte Grundrissgestaltung nicht zielführend, der Schallimmissionsschutz ist somit durch die Schalldämmung der Außenbauteile sowie den Einbau von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sicherzustellen. Besondere Maßnahmen sind ausschließlich für die Räume mit Schlaffunktion (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich.

Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für Räume mit Schlaffunktion bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.“

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die da resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0362/004-01 vom 13.08.2018 zu entnehmen.“

Zudem wird der folgende textliche Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 13.08.2018 ermittelt. Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden tagsüber eingehalten, nachts im gesamten Plangebiet überschritten.“

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 bzw. gleichwertigen alternativen Verfahren im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.“

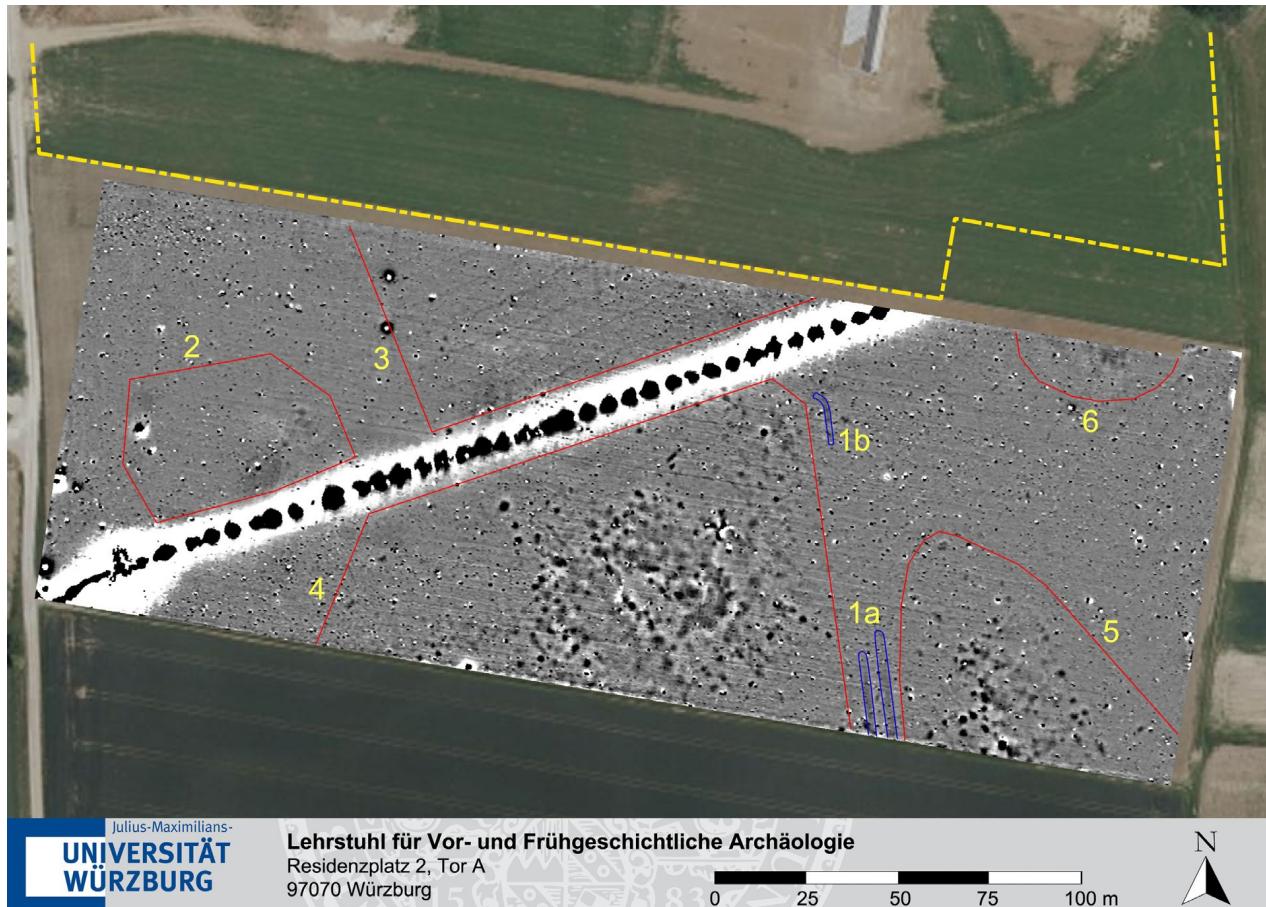
#### A.14 Denkmalschutz

Teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal Nr. 208954 (Aktennummer D-6-6326-0228, verebnete jüngerlatènezeitliche Viereckschanze). Vor Beginn der Bauarbeiten bzw. Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Mit Schreiben vom 26.10.2017 (Aktenzeichen 61-3242-D-255-2017) wurde vom Landratsamt Kitzingen der positive Bescheid erteilt, im östlichen Bereich der Fl. Nr. 1131 der Gemarkung Marktbreit (Fläche der Seniorenhofanlage der AWO) Erdarbeiten im Zuge des Bauvorhabens unter gewissen Auflagen durchzuführen. Hierzu gehörte unter anderem:

- Festgestellte Bodendenkmäler sind sachgemäß und archäologisch qualifiziert auszugraben und zu bergen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist [..]
- Die denkmafachlichen Arbeiten sind in zwei Abschnitten durchzuführen (Sondagen, Qualifizierte Ausgrabung).

Durch die Universität Würzburg, Lehrstuhl für vor- und frühgeschichtliche Archäologie wurde vom 04.12. bis 06.12. und 12.12.2017 eine Magnetometerprospektion im Areal der östlichen Viereckschanze von Marktbreit (M-2017-2087-1\_0) durchgeführt (vgl. Abbildung 5).



**Abbildung 5:** Magnetometerprospektion 2017 auf digitalem Orthophoto bei Dynamikumfang von +/- 8 nT, dargestellt in 256 Graustufen, mögl. Gräben (blau), Hauptbefundbereiche (rot), bereits bebaut (gelb), Grafik: N. Ostermeier; Kartengrundlage/Datenquelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de), 2017

Im Rahmen der Magnetometerprospektion im Nordteil der östlichen Viereckschanze von Marktbreit auf der Flurstücksnummer 1131 konnten zahlreiche archäologische Strukturen erfasst werden, die eine intensive

vorgeschichtliche Nutzung eines Großteils des untersuchten Areals nahelegen. Die Anomalien lassen sich in insgesamt sechs Hauptbefundbereiche einteilen; sie scheinen sich aber insbesondere auf den Bereich südöstlich der Wasserleitung zu konzentrieren, wo zahlreiche Strukturen auf Siedlungsgruben, Pfostengruben und Wandgräbchen hinweisen. Unter Vorbehalt lassen sich neolithische Landhäuser rekonstruieren, in deren Umfeld gegebenenfalls noch einige jüngere, möglicherweise eisenzeitliche Gebäude fassbar sind.

Vom 01.04. – 28.08.2019 wurden daher archäologische Rettungsgrabungen im östlichen Bereich des geplanten Wohngebietes durchgeführt. Die Ergebnisse lassen sich laut vorläufigem Bericht vom 05.02.2020 wie folgt zusammenfassen:

Es wurden Reste einer Siedlung aus der Zeit der Linearbandkeramik (ca. 5.300 – 5.000 v. Chr.) gefunden, die in mehreren Phasen genutzt wurde. Darüber hinaus konnten vier Bestattungen festgestellt werden. Zwei der Bestattungen könnten aus der Zeit der Linearbandkeramik stammen, die beiden anderen Bestattungen wurden durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mittels Radiokarbonmethode auf eine Zeit zwischen 2.875 und 2.629 v. Chr. bzw. 2.574 und 2.470 v. Chr. datiert. Aufgrund des Kenntnisstandes aus den untersuchten Flächen ist davon auszugehen, dass sich die Siedlung nach Süden auf das Flurstück 1125, Gmkg. Marktbreit und vielleicht sogar in südöstlicher Richtung (ca. Fl. Nrn. 540/1 – 504/4, Gmkb. Obernbreit) weiter ausgedehnt hat. Nördlich der Fernwasserleitung muss ebenfalls mit einer etwas größeren Befunddichte gerechnet werden. Insgesamt sind jedoch auf Flurstück 1131 hangabwärts (nördlich) bzw. westlich der Fernwasserleitung weniger Befunde zu erwarten. Dennoch ist in diesem Bereich mit weiteren archäologisch relevanten Befunden zu rechnen. Daher wird für die bislang nicht aufgedeckten Flächen mindestens ein dichteres Netz an Sondagen oder ein flächiger Oberbodenabtrag gefordert. Ein Oberbodenabtrag wäre auch weiterhin archäologisch zu begleiten. Ggf. wäre für weitere Erdarbeiten und ggf. notwendige Rettungsgrabungen ein erneutes denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.

Mit Schreiben vom 19.09.2019 teilte das Landratsamt Kitzingen mit, dass die archäologischen Arbeiten auf der Teilfläche (östlicher Bereich der Wohnbaufläche und Areal des Seniorenwohnheims) abgeschlossen sind und die Nebenbestimmungen des Erlaubnisbescheides des Landratsamtes für diese Fläche erfüllt sind. Die Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege haben stattgefunden, die weiteren Rettungsgrabungen werden zurzeit durchgeführt.

Im Bebauungsplan wird daher insbesondere auf die Art. 7, 8 Abs. 1 und 8 Abs. 2 BayDSchG verwiesen. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche erst nach einer Ausgrabung des Bodendenkmals zulässig.

## A.15 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Enheimer Steige im Westen des Gebietes. Die innere Erschließung erfolgt durch die festgesetzte und neu herzustellende öffentliche Straßenverkehrsfläche. Diese Verkehrsfläche dient auch der inneren Erschließung des in Kapitel A.7 beschriebenen zweiten Bauabschnitts. Für den Fuß- und Radverkehr ist eine Verbindung zum Baugebiet Ohrenberg I (Dr. Alois-Alzheimer-Straße) im Bereich des Flurstücks 1132/46 festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken selbst untergebracht werden.

Die Stadt Marktbreit ist an die Fernwasserversorgung Franken (FWF) angeschlossen. Über einen Abgabeschacht kann die Wasserversorgung an diese Leitung angebunden werden. Für die Löschwasserversorgung ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Stadt Marktbreit ist an den Abwasserzweckverband Ochsenfurt angeschlossen. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Entwässerungssatzung der Stadt Marktbreit in der aktuellen Fassung ist zu beachten. Für das Seniorencenter ist eine Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück erforderlich. Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes im Bauabschnitt II ist zudem ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken. Zu dieser Leitung sind beidseitig der Leitungsachse Schutzabstände von mindestens 3 m einzuhalten. Das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist zu

beachten. Im Schutzbereich der Leitung dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Das Merkblatt „Leitungsschutzanweisung“ ist zu beachten. Im festgesetzten Schutzstreifen der Fernwasserleitung ist keine tiefwurzelnde Bepflanzung zulässig. Eine Flächenversiegelung ist hier nur im Bereich der festgesetzten Grundstückszufahrten und für Fußwege in gepflasterter oder wassergebundener Ausführung zulässig.

Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich teilweise Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

#### A.16 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, davon:	2,90 ha
WA1	0,97 ha
WA2	1,09 ha
WA3	0,85 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,58 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg	0,04 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg	0,12 ha
Fläche für Versorgungsanlagen: Wasser und Elektrizität (Trafo)	0,02 ha
Öffentliche Grünfläche, davon:	0,71 ha
Parkanlage	0,18 ha
Verkehrsbegleitgrün	0,21 ha
Regenwasserbewirtschaftung	0,20 ha
Ausgleichsfläche	0,12 ha
Private Grünfläche: Ortsrandeingrünung	0,02 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,39 ha</b>

## B. Grünordnung

### B.1 Anlass und Ziel

Obwohl im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB keine umfangreichen Untersuchungen und quantitativen Bilanzierungen zur Grünordnung notwendig sind, so sind trotzdem Aussagen zum Artenschutz und zur grünordnerischen Gestaltung incl. Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft erforderlich.

So erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Bestandsaufnahme eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (siehe Anlagenverzeichnis 1). Da das Planungsgebiet weder in noch in der Nähe eines internationalen oder nationalen Schutzgebietes liegt, wurde die Relevanzprüfung auf ornithologische Untersuchungen begrenzt.

### B.2 Artenschutz

Das Ergebnis der Relevanzprüfung zeigt, dass im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Felder vor allem die Feldlerche dominant ist und demzufolge vom Vorhaben betroffen sein wird. Andere Vogelarten wie Haus- und Feldsperling, Amsel und Kohlmeise sind randlich in den wenigen Gehölzstrukturen beobachtet worden, die jedoch durch das Vorhaben nicht betroffen sind. Da diese Vogelarten auch in Siedlungen mit entsprechender Begrünung Lebensraum finden, kann auch im Planungsbereich durch grünordnerische Festsetzungen ein langfristiger Lebensraum gesichert werden.

Anders verhält es sich hingegen mit der Feldlerche. Für diese geschützte bodenbrütende Vogelart sind besondere Maßnahmen erforderlich, da sie Gehölzstrukturen oder Bebauung als Kulisse meidet und weiterhin die offene Feldflur mit bodenbedecktem, teils lichtem Bewuchs benötigt.

### B.3 Eingrünung

Da die geplanten Allgemeinen Wohngebiete östlich und südlich an die Feldflur angrenzt, ist hier eine Eingrünung zur offenen Landschaft unabdingbar. Nach Westen grenzt das B-Plangebiet an die Straße an. Hier ist ebenfalls eine Eingrünung notwendig.

Der Grünstreifen nach Osten mit einer Breite von 8 m und einer Länge von ca. 145 m (Ausgleichsfläche) soll als freiwachsende Hecke angelegt werden und die Oberflächenentwässerung aufnehmen. Der Grünstreifen nach Süden mit einer Breite von 2,5 m und einer Länge von ca. 290 m ist als Oberflächenentwässerungsgraben mit Ansaat einer Wildblumenmischung anzulegen. Insgesamt sind die Flächen für Eingrünung zur Feldflur und Ableitung des Oberflächenwassers ca. 1.885 m<sup>2</sup> groß.

Außerdem sind konkrete grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung der drei Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 formuliert, die nicht nur dem Artenschutz (insbesondere Insekten und Vögel im Siedlungsraum), sondern auch der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die üblichen betroffenen Schutzgüter im Bauleitverfahren (die hier nicht ausgiebig wegen der Wahl des vereinfachten Verfahrens behandelt werden müssen) dienen. Insbesondere wird Wert auf die Begrünung der Haupterschließungsstraße mit einer platzartigen Aufweitung gelegt. Da der Straßenraum aufgrund der zahlreichen funktionellen Anforderungen, insbesondere in Verbindung mit der Leitungstrasse der Fernwasser Franken, mit 14 m sehr breit wird, ist eine ausreichende Begrünung mit Bäumen zur räumlichen Gliederung und Schaffung einer guten Wohnqualität erforderlich. Daher sind Baumstandorte mit konkreter Standortbindung und als Pflanzgebot festgelegt. Ausnahmsweise betreffen diese Pflanzgebote mit Standortbindung auch private Grundstücke, da im angrenzenden öffentlichen Raum wegen vorhandener Leitungstrassen keine Baumstandorte zulässig sind. Die Baumkronen sollen daher aus den privaten Grundstücken in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Für diese festgesetzten Baumpflanzungen mit Standortbindung wird die Abstandsregel nach AGBGB, Art. 47 ff. außer Kraft gesetzt. Ebenso ist zu dulden, dass notwendige Bodenverbesserungen im Untergrund der Baumstandorte auf öffentlichem Grund teilweise in die Privatgrundstücke hineinragen können.

Sämtliche Bauminselfen im Straßenraum und alle Grünflächen im öffentlichen Raum sollen mit passenden Wildblumenansaaten dauerhaft begrünt werden. Die Verwendung von einheimischen Wildblumen (verschied. Mischungen, teilw. Regiosaatgut) ist vorgegeben, weil gewöhnlichen Rasenansaaten oder Ansaat-

ten von einjährigen Blühmischungen nicht zur Entwicklung von Artenvielfalt beitragen. Gehölzpflanzungen aus Wildsträuchern können zur gestalterischen Gliederung verwendet werden, sind aber bei den inneren Grünflächen im öffentlichen Raum nicht explizit vorgeschrieben. Die Verwendung von Ziergehölzen oder Bodendeckern als Abstandsgrün im Straßenraum ist sowohl ökologisch als auch unterhaltstechnisch nicht zielführend und sollte daher unterlassen werden. Für die Grüngestaltung der privaten Grundstücke gilt dies ebenso, allerdings als Empfehlung.

#### B.4 Bemessung Ausgleich Lebensraumverlust Feldlerche

In Anlehnung nach dem Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) erfolgte eine überschlägliche Bilanzierung:

- Vorhabenfläche vor dem Eingriff: Acker
- Vorhabenfläche nach dem Eingriff: Typ B – mittlerer bis geringer Versiegelungsgrad (GRZ kleiner 0,35)
- Ackerfläche ist Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt: Kategorie I  
= Beeinträchtigungsintensität B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

Da keine Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lebensraumverlust der Feldlerche möglich sind, müsste dafür ein hoher Kompensationsfaktor angesetzt werden. Die Eingrünung zur Feldflur nach Osten und Süden mit insgesamt ca. 1.885 m<sup>2</sup> würde jedoch einen eher niedrigen Kompensationsfaktor zulassen. Hinzu kommt außerdem die Tatsache, dass ca. 16% der Gesamtfläche des B-Plangebietes als öffentliche Grünflächen vorgesehen sind (0,71 ha, siehe Auflistung, S. 16). Zur Bemessung des Lebensraumverlustes Feldlerche wird daher der niedrige Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt. Bei der Größe des B-Plangebietes von 4,39 ha kann somit ein überschläglicher Ausgleichsbedarf von 0,878 ha festgelegt werden.

#### B.5 Ausgleichsmaßnahme

Als mögliche Maßnahmen für den Lebensraumverlust kommen Lerchenfenster oder Blühstreifen infrage. Lerchenfenster waren mit den Besitzern der angrenzenden Ackerflächen nicht vereinbar, so dass die Blühstreifen auf im Gemeindebesitz befindlichen Flächen Flur-Nr. 1123 und/oder 1124 in paralleler Lage eines Grünweges festgelegt werden konnten. Mit den vorhandenen Grundstücksgrößen von 4.959,40 m<sup>2</sup> auf Flur-Nr. 1123 und 4.901,00 m<sup>2</sup> auf Flur-Nr. 1124 (Gesamtflächen 9.860,40 m<sup>2</sup>) stehen somit ausreichend Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Es wird dennoch empfohlen, den gesamten Flächenvorrat beider Flurstücke entsprechend zu begrünen. Die Differenz zwischen Flächenverfügung und Flächenbedarf von 1.080,40 m<sup>2</sup> kann als Ausgleich für weitere Vorhaben im Gebiet herangezogen werden.

#### B.6 Ausführung der Grünordnungsplanung

Die geplanten Festsetzungen unter 8. Grünordnung sind wie dargestellt im Jahr nach Fertigstellung der Erschließung umzusetzen und zu überwachen. Die Anlage der Blühflächen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Auswahl des Saatgutes, Dichte der Aussaat, usw.). Die Flächen sind mit Beginn der Erschließung für 25 Jahre vorzuhalten.

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 Abs. 1 BNatSchG) und zum Vollzug des § 44 BNatSchG ist darauf zu achten, dass brachliegende Flächen, die im gleichen Jahr bebaut werden sollen, ab Frühjahr desselben Jahres regelmäßig mit Ackergerät bearbeitet werden (Schwarzbrache).

## C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 08.10.2018 gefasst und am 12.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Am Bebauungsplanverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 13.02.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie mit Schreiben vom 16.08.2021 erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Würzburg
- Regierung von Unterfranken –Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Landratsamt Kitzingen, SG61, Kitzingen
- Landratsamt Kitzingen –Gesundheitsamt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Vermessungsamt Kitzingen
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung, München
- Kreisheimatpfleger: Dr. Hans Bauer, Kitzingen
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kitzingen, Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Landesjagdverband Bayern e. V., Feldkirchen
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Unterfranken, Würzburg
- Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Regierung von Mittelfranken –Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Verkehrslandeplatz Giebelstadt Holding GmbH, Giebelstadt
- Abwasserzweckverband Ochsenfurt, Winterhausen
- Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
- LKW Kitzingen GmbH, Kitzingen
- Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg
- TKN Deutschland GmbH, Iphofen
- Telxius Towers Germany GmbH, München
- Deutsche Telekom AG, BBN25, Würzburg
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main, Eschborn
- Gemeinde Martinsheim
- Gemeinde Segnitz
- Markt Frickenhausen
- Markt Obernbreit
- Stadt Marktsteft

- Stadt Ochsenfurt

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 20.02.2019 und dem 22.03.2019, sowie erneut gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zwischen dem 30.08.2021 und dem 30.09.2021 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.12.2021 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Marktbreit, 27.12.2021  
STADT MARKTBREIT

Harald Kopp  
1. Bürgermeister