

Markt Obernbreit

4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Sonnenhang – Teil 2“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

WEGNER

STADTPLANUNG

Miriam Glanz

Landschaftsarchitektin

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Cornelia Seifert, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Miriam Glanz

Landschaftsarchitektin

Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen

Tel. 09771 - 98769
Fax 09771 - 2492
Mail: mglanz@planungsbuero-glanz.de

Bearbeitung:
Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin

aufgestellt: 18.11.2020
geändert: 15.12.2021
red. geä. : 18.05.2022

Inhalt

A	BEGRÜNDUNG.....	4
1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans.....	4
2.	Planungsrechtliche Situation	4
3.	Verfahren	5
4.	Lage und Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen	6
5.	Städtebauliches Konzept.....	7
6.	Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.....	7
7.	Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung.....	8
8.	Bauweise und überbaubare Flächen	8
9.	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	8
10.	Gestaltungsfestsetzungen	9
11.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	9
12.	Einfriedungen	10
13.	Immissionsschutz.....	10
14.	Ver- Und Entsorgung.....	13
15.	Bodenordnung.....	13
16.	Flächenbilanz	13
B	GRÜNORDNUNG.....	14
1.	Bestandssituation	14
2.	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.....	15
3.	Ermittlung von Eingriff und Ausgleich	16
C	ARTENSCHUTZ.....	18
1.	Einleitung	18
2.	Wirkungen des Vorhabens	18
3.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	18
4.	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	19
5.	Gutachterliches Fazit.....	21
D	HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	22

Anlage:

Markt Obernbreit, Erweiterung Bebauungsplan "Sonnenhang - Teil 2" - Schallimmissionsprog-
nose Verkehr, Berichtsnr. Y0611.002.02.001; Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 23.06.2020

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Im Markt Obernbreit besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, freie Baugrundstücke sind jedoch nicht verfügbar. Deshalb möchte der Markt Obernbreit die Gelegenheit nutzen, im Zuge einer Innenentwicklung einen neuen Bauplatz zu schaffen.

Es handelt sich dabei um ein brachliegendes Grundstück (Fl.Nr. 2898/20) in kommunaler Hand, welches bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist (Rechtskraft seit 1983), die aber bis heute nicht umgesetzt wurde.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, das genannte Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Anbindung des geplanten Baugrundstückes erfolgt über die Straße „Am Glösberg“. Weitere Flächenversiegelungen zur Anbindung des Grundstückes sind daher nicht erforderlich.

Mit der 4. Änderung ist die Flächenumwidmung eines Grundstückes (ungenutzte öffentliche Grünfläche) zu einer Wohnnutzung verbunden, so dass diese Maßnahme der Innenentwicklung dient. Damit kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich im entsprechenden Umfang reduziert werden.

Alternative Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauflächen wurden umfassend geprüft, aufgrund der topographischen Lage der Marktgemeinde und der von der Bahntrasse ausgehenden Lärmimmissionen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet jedoch schwierig.

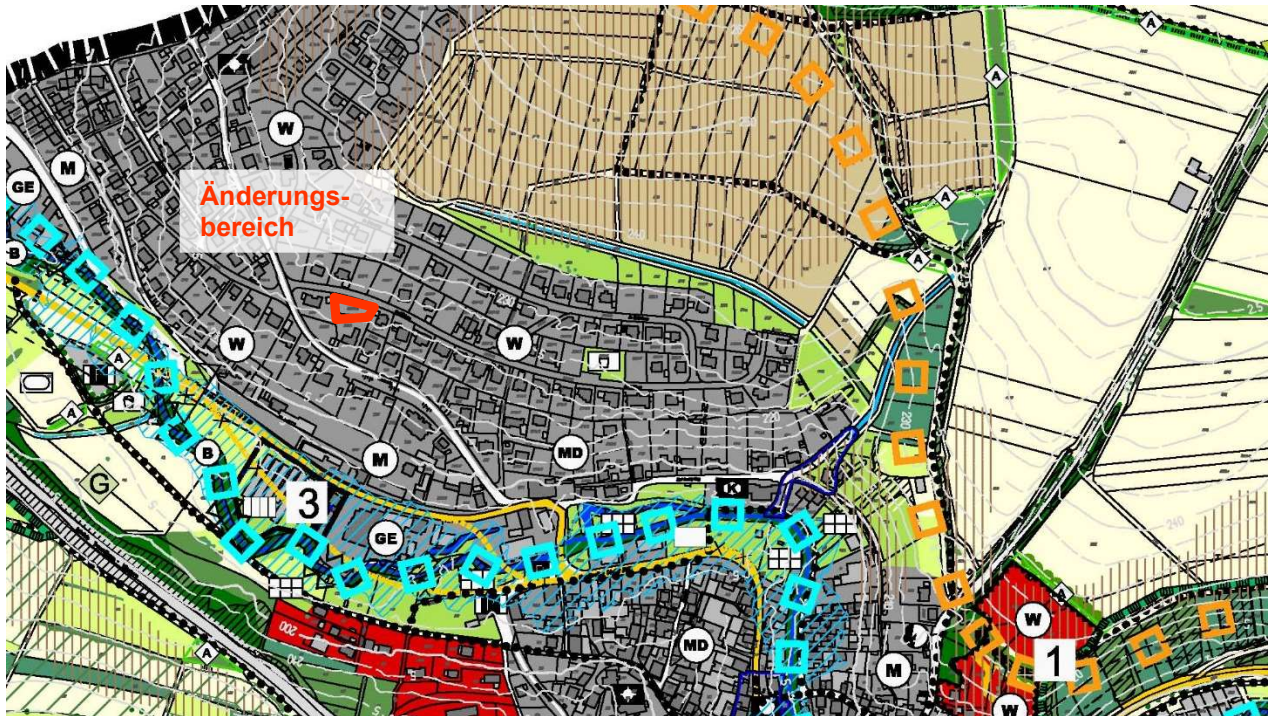
2. Planungsrechtliche Situation

Am 22.07.2019 wurde die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans vom Marktgemeinderat des Marktes Obernbreit beschlossen.

Ursprünglich war Ziel der 4. Änderung, am östlichen Rand des Sonnenhangs (Straße „Am Glösberg“, in Fortsetzung der Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplans) zwei weitere Baugrundstücke als Arrondierung zu schaffen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhang – Teil 2“ wurden bereits einige Grundstücke am Nordostrand der Straße „Am Bollenberg“ als allgemeines Wohngebiet (WA) in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der 4. Änderung sollten die übrigen unbebauten Grundstücke zwischen Wohngebiet Sonnenhang und nördlich angrenzendem Weinberg einer Bebauung zugeführt werden. Die Marktgemeinde nimmt jedoch hiervon Abstand.

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich auf Fl.Nr. 2898/20 bereits als Wohnbaufläche (W) dar.

Im Bebauungsplan „Sonnenhang – Teil 2“ ist das Grundstück bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll mit der Änderung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, somit ist die geplante Nutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Obernbreit (ohne Maßstab)

3. Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da sie gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 insgesamt ca. 297 m² (insgesamt ca. 742 m² WA) und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Für die Aufstellung gemäß § 13a BauGB gilt folgendes:

Beeinträchtigungen der Schutzgüter 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 bei beiden Änderungsflächen nicht gegeben.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Biogasanlage, bei dieser handelt es sich um einen Störfallbetrieb. Der Achtungsabstand von 200 m gem. KAS-18 Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall – Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ zwischen dem Geltungsbereich und dem Störfallbetrieb wird eingehalten, der Abstand beträgt mehr als 700 m.

Mit der Bebauungsplanänderung ist auch kein Vorhaben begründet, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht bedarf. Das beschleunigte Verfahren wird daher für die 4. Änderung wie folgt angewendet:

- 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).

- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Die Nicht-Erforderlichkeit eines Ausgleiches gilt grundsätzlich auch für den Änderungsbereich. Dennoch soll mit der 4. Änderung ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erbracht werden:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenhang – Teil 2“ und war bislang als öffentliche Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt. Da für diese Grünfläche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan kein Ausgleich erbracht wurde, dieser aber im Regelverfahren erforderlich ist, soll nunmehr mit der Änderung der Fläche in allgemeines Wohngebiet der naturschutzfachliche Ausgleich im Zuge des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

4. Lage und Charakteristika des Gebietes und angrenzende Nutzungen

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Bebauungsplans „Sonnenhang – Teil 2“ an zentraler Stelle inmitten des Wohngebietes Sonnenhang. Er umfasst das Grundstück Fl.Nr. 2898/20 mit einer Fläche von ca. 742 m².

Das Grundstück steigt von ca. 223 m üNN am südlichen Rand um ca. 2,0 m an der Nordgrenze an. Die bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche zeigt sich als artenarme Weide mit zwei Walnussbäumen. Im Westen sowie auf dem südlich angrenzenden Grundstück befinden sich Heckenstrukturen.



Blick auf den Änderungsbereich; rechts: erhaltenswerter Walnussbaum

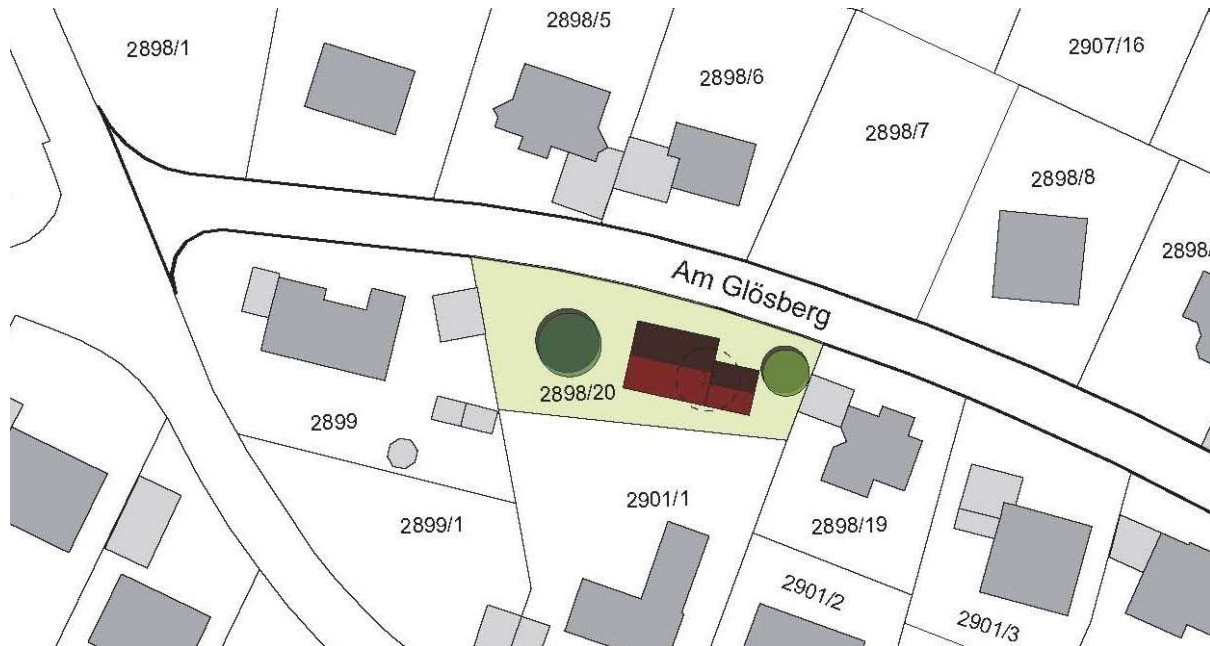
Das Wohngebiet Sonnenhang ist geprägt durch freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als bislang unbebaute Grünfläche sind im Änderungsbereich keine Bodenverunreinigungen oder sonstigen Altlasten zu erwarten.

Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb der Fläche ebenfalls nicht bekannt.

5. Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses, dafür erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes statt wie bisher öffentliche Grünfläche. Das Baufenster wird in der östlichen Hälfte des Grundstückes vorgesehen, so dass der bestehende westliche Walnussbaum erhalten werden kann.



Änderungsbereich West (ohne Maßstab; Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Da es sich bei der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans nur um eine kleinflächige Maßnahme der Umwidmung handelt, werden die Bebauungsplan-Festsetzungen weitestgehend unverändert beibehalten, da sich das mit der 4. Änderung zulässige Wohngebäude in Kubatur und Gestaltungsvorgaben in das bestehende Wohngebiet einpassen soll.

6. 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 durch Ergänzung der vorhandenen Bebauung im Sinne der Innenentwicklung
- Minimierung des Flächenverbrauches durch Anbindung an bestehende Erschließungsachsen
- Gebäudestellung und zulässige Dachneigungen ermöglichen passive und aktive Nutzung der Solarenergie

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

- Festsetzung von Erhalt- und Pflanzgeboten dient auch der Beschattung und Verbesserung des Kleinklimas

- Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern bzw. in überschwemmungsgefährdeten Bereichen
- Minimierung der Flächenversiegelung zur Stärkung einer flächigen Versickerung von Niederschlagswasser über den belebten Boden durch Begrenzung der GRZ und Festsetzungen zur Grünordnung und zur Versiegelung

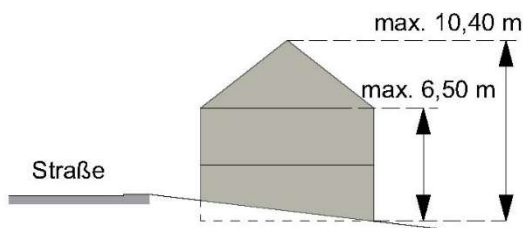
7. Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, gemäß der bereits bebauten Umgebung und der beabsichtigten Wohnbebauung, im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit einem starken zusätzlichen Verkehrsaufkommen verbunden wären und die Erschließung für solche Betriebe nicht ausreichend oder sinnvoll herstellbar wäre.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird weiterhin eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt, die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 im Bereich der zweigeschossigen Bebauung bleibt bestehen, da im Änderungsbereich zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist definiert durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen.



Skizze zur Verdeutlichung der festgesetzten Höheneinstellung des geplanten Wohngebäudes

Im Änderungsbereich sind – im Einklang mit der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplans für die umliegenden Grundstücke – maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 10,40 m, jeweils an der Talseite gemessen, entsprechen den bisher im Gebiet umgesetzten Wohnhäusern.

8. Bauweise und überbaubare Flächen

Es wird weiterhin eine der Umgebungsbebauung entsprechende Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Baugrenze ist als Einzelbaufenster festgesetzt, so dass auf dem neuen Baugrundstück eine lockere, offene Bebauung sichergestellt ist und zudem der bestehende Walnussbaum erhalten werden kann.

9. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Nunmehr wird für alle Garagen festgesetzt, dass die Dächer entweder in Neigung und Material an das Hauptgebäude anzupassen sind oder als begrüntes Flach- bzw. Pultdach zu gestalten sind.

Insbesondere zur Freihaltung des westlichen Teils des Grundstückes sind Garagen und Carports und Gartengerätehäuser über 6 m² nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. Teil B der Begründung – Grünordnung).

Der Stauraum von 5,0 m vor Garagen wird nunmehr als textliche Festsetzung aufgenommen, statt wie bisher als textlicher Hinweis. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe des Änderungsbereiches wird zusätzlich festgesetzt, dass vor Carports nur eine Stauraumtiefe von mindestens 3,0 m einzuhalten ist. Dies ermöglicht eine flexiblere Gestaltung im Grundstück.

Garagen in Grenzbebauung sind wie bisher in Dimension und Gestaltung einander anzugleichen.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften sind weiterhin möglich, wenn der Gesamteindruck der Bebauung auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt wird.

10. Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der gestalterischen Anpassung der Bebauung an die bereits vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung. Deshalb werden die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen für die Gestaltung der Dachflächen sowie zu Farben und Materialien für die Fassadengestaltung getroffen:

Die Festsetzungen zur Dachform mit der Zulässigkeit von symmetrischen Satteldächern und Walmdächern, einer Dachneigung von 32° - 38° sowie von Dachüberständen von maximal 0,5 m (horizontal gemessen) werden beibehalten.

Als Dacheindeckung sind weiterhin ausschließlich matte Tonziegel oder Betondachsteine zulässig, die Farbpalette wird auf rote, braune und graue Farbtöne erweitert. Die Farbgebung passt sich damit weiterhin an die bereits errichteten Gebäude am Sonnenhang an und ermöglicht so ein einheitliches Erscheinungsbild.

Dachgauben bleiben unzulässig, Dacheinschnitte bleiben bis 30% der Firstlänge zulässig.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans bleiben die Festsetzungen zur Fassadengestaltung unverändert erhalten, um die Einbindung der geplanten Neubebauung in den Bestand zu gewährleisten. Zulässig ist daher, die Wände in gedeckten Farbtönen zu streichen oder zu verputzen und / oder mit Holz zu verkleiden.

Holzverkleidungen sind in mittel- bis dunkelbraun bzw. weiß oder grau zulässig. Die Sockelflächen sind farblich abzusetzen, dies dient der Akzentuierung der Fassaden.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans weiterhin auch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zugelassen. Die Festsetzung der west-östlichen Ausrichtung der Frischrichtung unterstützt die Einrichtung ebensolcher Anlagen. Die Module sind an den geeigneten Dachflächen parallel zum Dach auszurichten. Die Festsetzung, die Module auch in der Farbe unauffällig anzuordnen, entfällt.

11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Das Gelände steigt im Änderungsbereich nach Norden um ca. 2,0 m an. Um Wohn- und Nebengebäude in das Gelände einzubinden, sind Erdbewegungen erforderlich. Das natürliche Gelände ist zunächst grundsätzlich zu erhalten, soweit erforderlich sind im Änderungsbereich aber Aufschüttungen und Abgrabungen jeweils weiterhin bis zu max. 0,80 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Um eine Zweigeschossigkeit zu ermöglichen, ist auf der Bergseite des Gebäudes eine Abgrabung des Geländes bis 1,50 m zulässig, in diesem Bereich dürfen auch maximal 1,50 m hohe Stützmauern errichtet werden.

Die generelle Festsetzung zulässiger Stützmauern bis 1,0 m Höhe und von Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 wird beibehalten.

12. Einfriedungen

Einfriedungen zu den Verkehrsflächen werden auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplans mit einer Maximalhöhe von 1,00 m inklusive Sockel festgesetzt. Zulässig bleibt die maximal 0,50 m hohe Sockelmauer zum Straßenraum, Maschendrahtzäune bleiben hier aus gestalterischen Gründen weiterhin unzulässig.

Gegenüber den Nachbargrundstücken bleiben Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig, da sie nicht in den Straßenraum hineinwirken. Sie sind stets zu hinterpflanzen.

Zusätzlich wird mit der 4. Änderung festgesetzt, dass die Einfriedungen an den straßenabgewandten Seiten sockellos auszuführen sind, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

Nadelgehölzhecken z.B. mit Thuja sind als Einfriedungen nunmehr explizit unzulässig, da es sich um regionaluntypische Gehölze handelt, deren Verwendung in den privaten Gärten nicht gefördert werden soll.

13. Immissionsschutz

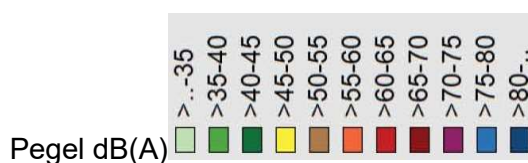
Verkehrslärm

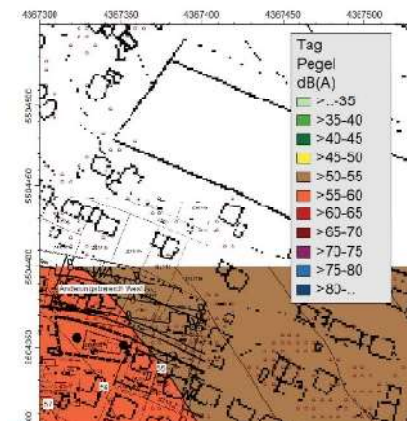
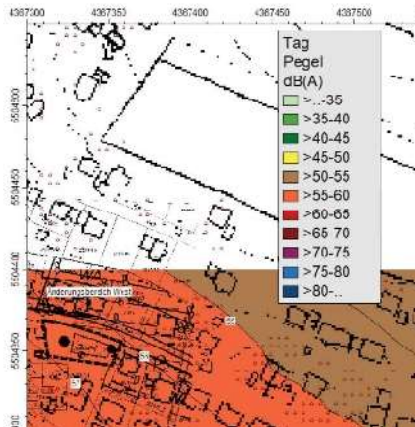
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Wölfel die Schallimmissionsprognose (Berichtsnr. Y0611.002.01.001 vom 23.06.2020) bezüglich des bestehenden Verkehrslärms erarbeitet:

„Die neu geplanten Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplans „Sonnenhang - Teil 2“ in Obernbreit sind den Schallimmissionen der südlich liegenden Bahnlinie Würzburg – Treuchtlingen und der Staatsstraße St 2418 ausgesetzt...“

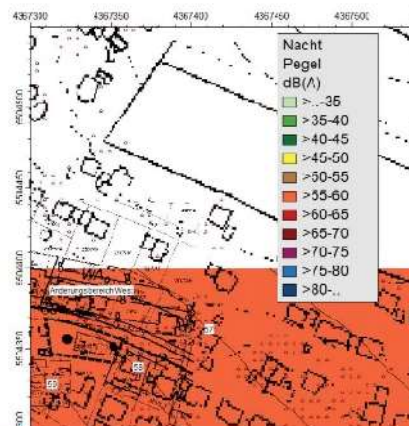
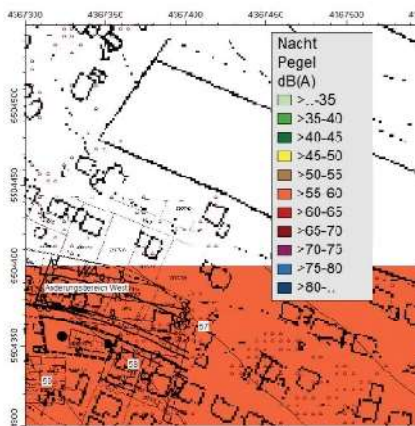
Die Deutsche Bahn beabsichtigt, die bisher vorgesehene Lärmschutzwand weiter nach Westen zu verlängern als bisher geplant. Die bereits im Bau befindliche Schallschutzwand an der Bahnlinie führt im östlichen Teilbereich zu einer Pegelminderung von 3 dB, im westlichen Teilbereich wurden die Immissionen auf Grund der Begrenzung der Wand bisher nur um 1 dB reduziert. Durch die Verlängerung der Schallschutzwand wird auch in diesem Bereich eine weitere Verbesserung erzielt.

Mit der Reduzierung des Lärmpegels können die Grenzwerte der 16. BImSchV sowie die nicht verbindlichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag im Änderungsbereich eingehalten bzw. unterschritten werden. Nachts liegt der Änderungsbereich über den Grenzwerten der 16. BImSchV sowohl für Wohngebiete als auch für Mischgebiete. Die Immissionen werden vom Verkehr auf der Bahnlinie dominiert und sind nachts höher als tagsüber.





Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel tags, links ohne Schallschutzwand und rechts mit Schallschutzwand (Quelle: Gutachten Wölfel)



Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel nachts, links ohne Schallschutzwand und rechts mit Schallschutzwand (Quelle: Gutachten Wölfel), vgl. Anlage

Die auf der Wohnbaufläche zu erwartenden Beurteilungspegel lassen sich wie folgt zusammenfassen (Werte in der Berechnungsebene 6 m über GOK):

Ohne Schallschutz an Bahnlinie:

Beurteilungspegel in dB(A)

tagsüber	nachts
57	58-59

OW

tags / nachts
55/45

IGW WA

tags / nachts
59/49

IGW MI

tags / nachts
64/54

Mit Schallschutz an Bahnlinie:

Beurteilungspegel in dB(A)

tagsüber	nachts
56-57	57-58

OW

tags / nachts
55/45

IGW WA

tags / nachts
59/49

IGW MI

tags / nachts
64/54

(Quelle: Gutachten Wölfel)

Eine stärkere Reduzierung über aktiven Lärmschutz ist aufgrund der Geländesituation (steil ansteigender Hang nach Norden mit den Wohngebietsflächen, die Bahntrasse liegt im Tal) baulich nicht möglich. Das geplante Wohngebäude, und damit die schutzbedürftigen Innenräume, kann nicht wirksam abgeschirmt werden.

Auch ein aktiver Lärmschutz im direkten Umfeld des Änderungsbereiches schließt sich aus, da das Wohngebiet Sonnenhang zum großen Teil bereits mit Wohngebäuden bebaut ist und eine Qualität des Wohngebietes der Blick in die Landschaft und auf den im Tal liegenden Ortskern Obernbreits ist. Außerdem verhindert auch hier die steile Tallage die Errichtung einer wirksamen Lärmschutzwand (mit einer vertretbaren Höhe).

Mit den vorliegenden Werten von tagsüber maximal 57 dB (A) ist ein ausreichender Schutz des Wohnfreibereiches im Baugrundstück gegeben, damit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Für Aufenthaltsräume mit Schutzanspruch nachts beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01:

$L_a = 66 \text{ dB(A)}$ (Lärmpegelbereich IV)

Deshalb ist für die Nachtzeiten ein passiver Lärmschutz durch eine lärmabgewandte Orientierung des Grundrisses oder baulichen Lärmschutz erforderlich.

Hier werden entsprechend der Schallimmissionsprognose schalltechnischen Gutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 23.06.2020 (Berichtsnr. Y0611.002.01.001) folgende passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In dem Bereich, in dem die Orientierungswerte für Verkehrslärm in der Nacht von 50 dB(A) im MI und 45 dB(A) im WA überschritten werden, sind Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten
- Es werden Festsetzungen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile aufgenommen.

Mit den Maßnahmen zum baulichen Schallschutz wird den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung getragen. Für den Außenwohnbereich sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Der Markt Obernbreit ist der Auffassung, dass mit den gewählten Maßnahmen und Festsetzungen zum Immissionsschutz gesunde Wohnverhältnisse und eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden können.

Bei einer Umsetzung des Bauvorhabens im Änderungsbereich sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz durch die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der baurechtlich eingeführten Fassung zu beachten. Der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in zu schützenden Räumen ist gemäß DIN 4109 dann gewährleistet, wenn die in der Norm genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden. Für Verkehrslärm ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109-2 (2018-01) aus dem berechneten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB tags bzw. 10 + 3 dB nachts zu ermitteln. Die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs sind dabei pauschal um 5 dB zu mindern.

Immissionen durch die Biogasanlage

Östlich des Wohngebietes Sonnenhang befindet sich ein Störfallbetrieb, es handelt sich dabei um eine Biogasanlage. Der Abstand zum Änderungsbereich beträgt über 700 m, so dass der Achtungsabstand von 200 m gem. KAS-18 Leitfadens „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall – Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ zwischen dem Geltungsbereich und dem Störfallbetrieb eingehalten werden kann.

In deutlich geringerer Entfernung zur Biogasanlage befindet sich zudem bereits Wohnbebauung. Somit wird auch davon ausgegangen, dass im Vergleich zur aktuellen Situation bezüglich der Geruchsbelästigung keine erhebliche Beeinträchtigung des neuen Wohngebäudes zu erwarten ist.

14. Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Telekommunikation sowie Entwässerungskanäle befinden sich im Bereich der bestehenden Straße Am Glösberg.

Die Entwässerung erfolgt auch für das geplante Wohngrundstück im Mischsystem.

15. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planungen ist keine Bodenordnung erforderlich, das Grundstück im Änderungsbereich ist im Eigentum des Marktes Obernbreit.

Die Kosten der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Änderungsbereich zuzuordnen.

16. Flächenbilanz

Nutzung	Planung	Bestand	Änderung
Allgemeines Wohngebiet WA	742 m ²		742 m ²
Öffentliche Grünfläche		- 742 m ²	- 742 m ²
Gesamtfläche	742 m²	742 m²	0 m²

B GRÜNORDNUNG

1. Bestandssituation

1.1 Ist-Zustand der betroffenen Flächen

Die Flurnummer 2898/20, die im Bebauungsplan "Sonnenhang II" des Marktes Obernbreit als öffentliche Grünfläche dargestellt war und jetzt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, wird derzeit als artenarme Weide genutzt (gemäß BayKompVO als G11 einzustufen). Typische Arten sind Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*). Auf der Fläche stehen zwei Walnussbäume mit ca. 30 cm Stammdurchmesser und sehr niedrigem Kronenansatz (B312). Der östliche Walnussbaum hat durch den Kronenaufschnitt überwallte Schnittwunden, ist aber vital, der westliche weist keine Schnittflächen oder Astlöcher auf.

Im westlichen Grundstück entlang der Grenze sowie südlich auf dem anschließenden Privatgrundstück (dort außerhalb des Änderungsbereichs) steht eine artenreiche Feldhecke mit Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hecken-Rose (*Rosa canina*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Liguster vulgare*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) sowie in der Südwestecke einer ältere Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit ca. 50 cm Stammdurchmesser.

1.2 Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete

Ca. 680 m nordöstlich des Änderungsbereichs liegt das Vogelschutzgebiet DE6227-471.14 „Südliches Steigerwaldvorland“. Die naturschutzfachliche Bedeutung ergibt sich aus dem Verbreitungsschwerpunkt des Ortolans in Bayern sowie von Waldvögeln, vor allem Spechte und einem bedeutsamen Neuntöter-Vorkommen. Die Äcker sind darüber hinaus Nahrungs-, die Wälder Bruthabitate des Rotmilans und weiterer Greifvögel.

Mit der 4. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet, das die östlichen und nördlichen Waldränder des Gertholzes umfasst.

Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG.

Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG

Im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung treten keine geschützten Feucht- oder Trockenflächen auf.

Biotopkartierung der Bayerischen Biotopkartierung

Im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine Biotopkartierung der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises Kitzingen.

2. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild

Der Markt Obernbreit beabsichtigt auf der Fl.Nr. 2989/20 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes

Mit verschiedenen Maßnahmen wird der Eingriff, der sich durch die Änderung der Art der Nutzung ergibt, vermindert und die Wohngebietserweiterung in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt:

- Festsetzungen zum Erhalt des westlichen Walnussbaums und der westseitigen Hecke im Änderungsbereich auf Fl.Nr. 2898/20 zur Durchgrünung des Wohngebietes
- Um eine landschafts- und ortsbildgerechte Eingrünung zu gewährleisten, ist eine Verwendung von Nadelgehölzhecken als Einfriedung ist unzulässig (Festsetzung Nr. 10)

2.2 Beschreibung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen

2.2.1 Ausgleichsfläche

Als Kompensationsmaßnahme für den Änderungsbereich wird eine 223 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 443 (ackerbaulich genutzte Teilfläche im Nordwesten) mit

- der Pflanzung von 3 Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche) in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen (Wildbirnen, Speierling, Vogelkirsche) als Hochstämme (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., STU 12 –14) unter Berücksichtigung eines Abstands von 4 m zur Grundstücksgrenze und von ca. 10 m zueinander und
- einer Landschaftsrasenansaat mit einer artenreichen Wiesenmischung (RSM 8.1 Variante 1 mit Kräutern) und extensive Pflege mit ein- bis zweimaliger Mahd mit Entfernen des Mähguts sowie Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz

festgesetzt.

2.2.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25 a BauGB)

Die westseitigen Hecken auf Fl.Nr. 2898/20 werden als zum Erhalt festgesetzt.

Der westliche Walnussbaum auf Fl.Nr. 2898/20 wird zum Erhalt festgesetzt.

Für den Änderungsbereich wird der verpflichtende Erhalt der Walnuss und der westseitigen Gehölze auf das Erfordernis der Durchgrünung angerechnet.

2.2.3 Vollzugsfristen und Erhaltungsgebot

Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit incl. Fertigstellungspflege herzustellen.

Sämtliche Pflanzungen einschl. der zum Erhalt festgesetzten Gehölze incl. Walnuss sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen – bei Einzelbäumen sowie bei über 10 % Ausfall der Hecken – ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

3. Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Die Nicht-Erforderlichkeit eines Ausgleiches gilt grundsätzlich auch für den Änderungsbereich West. Dennoch soll mit der 4. Änderung ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erbracht werden:

Dieser Bereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sonnenhang – Teil 2“ und war bislang als öffentliche Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt. Da für diese Grünfläche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan kein Ausgleich erbracht wurde, dieser aber im Regelverfahren erforderlich ist, soll nunmehr mit der Änderung der Fläche in allgemeines Wohngebiet der naturschutzfachliche Ausgleich im Zuge des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Berechnung des Kompensationsbedarfs

Bilanzierung der Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet

Grundsätzlich sind Eingriffe, die durch Bebauungspläne hervorgerufen werden, nach dem Leitfa-
den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesent-
wicklung und Umweltfragen, 2003 – nachfolgend immer kurz „Leitfaden“ genannt) zu bilanzieren.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Natur- haushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiege- lungs- bzw. Nut- zungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Ein- griffsschwere	Typ B niedriger bis middle- r Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv ge- pflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • Brachfläche (< 5 Jahre) • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 - 0,6 gewählter Faktor 0,3 für Intensiv genutz- tes Grünland	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfäl- len des vereinfach- ten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rech- nung getragen)

Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminself, Feldgehölze, Hecken , Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand (Streuobstwiesen > 30 Jahre) • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 - 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)

Für Bebauung des Grundstücks, das als öffentliche Grünfläche (gemäß Darstellung des Bebauungsplans) bzw. Intensivweide (entsprechend dem aktuellen Zustand) nach dem Leitfaden als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen ist, wird ein Kompensationsbedarf von der Fläche (742 m²) x Kompensationsfaktor (0,3), also 223 m² vorgesehen.

Die Aufwertung von einer 223 m² großen Teilfläche der Ackerfläche auf dem geplanten Ersatzgrundstück Fl.Nr. 443 (Kategorie I) zu einer Obstwiese (Kategorie II), also um 1 Stufe, deckt den Kompensationsbedarf, der jetzt durch die Bebauung der Grünfläche hervorgerufen wird.

C ARTENSCHUTZ

1. Einleitung

Die geplanten Maßnahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhang - Teil 2“ des Marktes Obernbreit haben möglicherweise Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die ggf. erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Angaben über ausgewertete vorhandene Untersuchungen, v.a. Artenschutzkartierung (keine aktuellen Angaben), Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kitzingen.
- Fachliteratur mit Verbreitungskarten sowie
- die Potenzialabschätzung im Zuge von Ortsbegehungen.

2. Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können:

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (Überbauung und Versiegelung, vorübergehende Inanspruchnahme)
- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen (Lärm und Erschütterungen, Schadstoffimmissionen)

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Flächenumwandlung (dauerhafte Inanspruchnahme, Reliefveränderungen und Überbauung)

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Benachbarungs-/ Immissionswirkungen

3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Die allgemeinen Vorkehrungen zur Vermeidung tragen auch dazu bei, Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Dazu gehören insbesondere:

- Festsetzung zum Gehölzerhalt in Teilbereichen. Dadurch kann der Verlust von Lebensräumen und Brutstätten für die vorkommenden vergleichsweise häufigen und weit verbreiteten hecken- und gehölzbrütenden Vogelarten erheblich verringert werden.

3.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Es werden keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

4. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.1. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für die beiden Änderungsbereiche nicht nachgewiesen. Vorkommen sind auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen.

4.1.2 Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Der Änderungsbereich sowie die nähere Umgebung mit den Hecken entlang der Grundstücksgrenzen haben möglicherweise Bedeutung als untergeordneter bzw. sporadisch genutzter Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie Zwergfledermaus oder Langohren. Als Quartiere geeignete Baumhöhlen wurden bei der Kontrolle vor Ort im Geltungsbereich nicht festgestellt, die betroffenen Bäume sind zu jung.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wie der Zauneidechse sind aufgrund der Biotopausstattung des Geltungsbereichs (Hecken, beweidetes Grünland) auszuschließen.

Auswirkungen:

Der unmittelbare Änderungsbereich wird von den potenziell zu erwartenden Fledermausarten lediglich als Transferhabitat und sporadischer Nahrungslebensraum genutzt.

Quartiere der verschiedenen, im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden Fledermäuse sind durch die geplante Baumaßnahme nicht betroffen.

Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der geplanten Umwidmung einer Teilfläche als gering einzustufen. Daher sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im Änderungsbereich sind v.a. weit verbreitete, ungefährdete Arten mit weitem Lebensraumspektrum, also die Gruppe der weit verbreiteten hecken- und gehölzbrütenden Vogelarten zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze weisen keine Höhlen auf, die als Brutplätze von Spechten genutzt würden.

Auswirkungen

Für ggf. erforderliche Rodungen gelten die Vorgaben des Art. 16 BayNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG, weshalb diese Rodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis

30.09.) durchzuführen sind. Dadurch kann eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten sowie Störung der Reviere einschl. Beseitigung des jeweiligen Neststandorts ausgeschlossen werden, zumal diese Vögel jährlich neue Nester bauen.

Der kleinflächige Verlust von beweidetem Grünland und einem Walnussbaum führt zu keinen populationsrelevanten Revierverlusten, zumal in der Umgebung Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind und gärtnerisch genutzte Lebensräume neu entstehen.

Insgesamt ist die bau-, anlagen- und betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit der geplanten Umwidmung einer potentiellen Baufläche als gering einzustufen.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht erfüllt.

5. Gutachterliches Fazit

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenhang - Teil 2“ des Marktes Obernbreit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, wenn die Rodung der Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BayNatSchG ausschließlich im Winterhalbjahr erfolgt.

D HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Marktgemeinderat des Marktes Obernbreit hat in seiner Sitzung am 22.07.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2019 bekannt gegeben.

Am Aufstellungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 03.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- Abwasserzweckverband Ochsenfurt, Klärwerk Winterhausen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- Autobahndirektion Nordbayern, Würzburg
- Bay. Bauernverband, Gesch.-Stelle Unterfranken, Würzburg
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q – Bauleitplanung, München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen, Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14, Würzburg
- Deutsche Bahn AG c/o DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
- DFS Deutsche Flugsicherung, Langen
- Ev.-Luth. Pfarramt Obernbreit
- TKN Deutschland GmbH, Iphofen
- Gemeinde Martinsheim, p.A. VGem Marktbreit
- HKW Müllheizkraftwerk, Würzburg GmbH, Würzburg
- Kath. Pfarramt Marktbreit
- Kreisheimatpflegerin Susanne Kornacker, Iphofen
- Kreisjugendring Kitzingen
- Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
- Landratsamt Kitzingen, Sachgeb. 61, Kitzingen
- LKW Kitzingen GmbH, Kitzingen
- Markt Seinsheim, p.A. VGem Marktbreit
- Markt Willanzheim, p.A. VGem Iphofen
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Verkehrslandeplatz Giebelstadt Holding GmbH, Giebelstadt
- Regierung von Unterfranken, Würzburg
- Regierung v. Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Regierung v. Unterfranken, Brand- u. Katastrophenschutz, Würzburg
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
- Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
- Staatliches Schulamt Kitzingen, Landratsamt, Kitzingen

- Stadt Marktbreit p.A. VGem Marktbreit
- Stadt Marktsteft, p.A. VGem Marktbreit
- Staatliches Bauamt Würzburg, Würzburg
- Telxius Towers Germany GmbH, München
- Vermessungsamt Kitzingen, Kitzingen
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main, Eschborn
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, Aschaffenburg
- Zweckverband FwF Franken, Uffenheim

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde zwischen dem 15.03.2021 und dem 15.04.2021 durchgeführt.

Aus immissionsschutzfachlichen Gründen wurde die im Entwurf (Stand 18.11.2020) vorgesehene östliche Änderungsfläche nicht weiterverfolgt. Aufgrund dieser Änderung der Grundzüge der Planung (Entfall einer Änderungsfläche) ergab sich die Erfordernis einer erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Zusätzlich erfolgten Änderungen der Festsetzungen zur Grünordnungsplanung (Erhalt des westlichen Walnussbaums und der Hecke entlang der westseitigen Grundstücksgrenze. Dafür entfällt die ursprüngliche Verpflichtung, je 200 m² Grundstücksfläche einen neuen Laubbaum zu pflanzen, weil dieser dann nicht mehr sinnvoll auf dem Grundstück platziert werden kann.) und in der Festsetzung Ziffer 4 "Garagen, Stellplätze, und Nebengebäude".

Mit Schreiben vom 03.02.2022 wurden die oben aufgeführten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt:

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde zwischen dem 14.02.2022 und dem 16.03.2022 durchgeführt.

Der Markt Obernbreit hat am 18.05.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Obernreit, 07.06.2022
MARKT OBERNBREIT

Susanne Knof
Erste Bürgermeisterin