

M A R K T W I L D F L E C K E N  
L A N D K R E I S B A D K I S S I N G E N  
1. Ä N D E R U N G D E S B E B A U U N G S P L A N E S  
" N O R D Ö S T L I C H D E R R O T E N B R Ü C K E "   
M I T I N T E G R I E R T E R G R Ü N O R D N U N G  
I N N E U W I L D F L E C K E N M. 1 : 1.000

BAD KISSINGEN, DEN 15.04.2008 / hei  
ÜBERARBEITET, DEN 24.06.2008 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:

HAHN & KOLLEGEN

Architektur- und Ingenieurbüro



Salinenstr. 43  
97688 Bad Kissingen

tel.: 0971 / 699 30 30

Fax: 0971 / 699 30 33

mail@hahnungkollegen.de

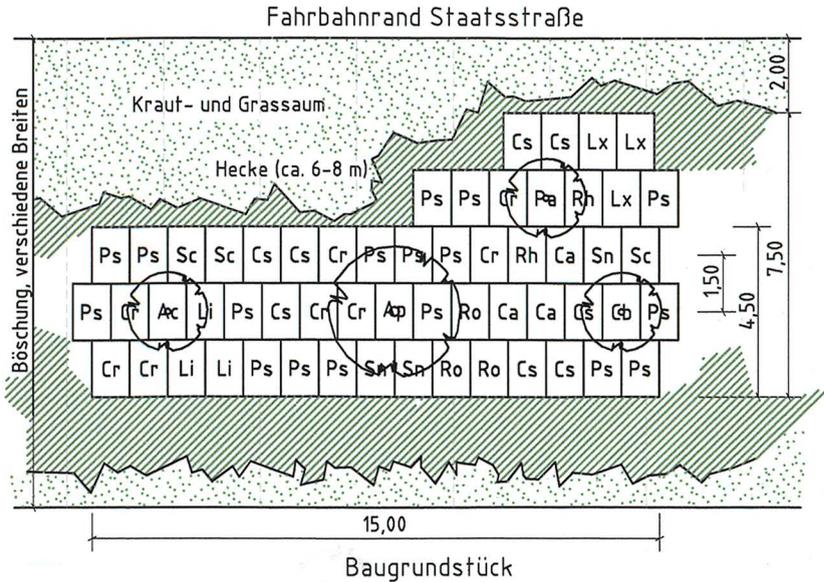
www.hahnungkollegen.de

# Pflanzschema A

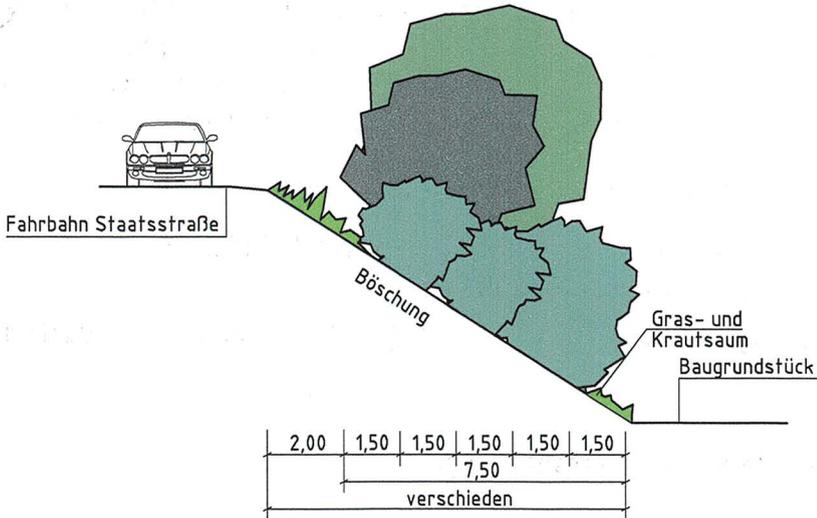
M = 1 : 200

## 3-5-reihige Baum-Strauchhecke als Randeingrünung

Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes



## Schematischer Schnitt



### Baumarten I. und II. Ordnung / Heister:

Ac	Acer campestre	- Feldahorn	} (ca. 5%)
Ap	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	
Cb	Carpinus betulus	- Hainbuche	
Fx	Fraxinus excelsior	- gemeine Esche	
Pa	Prunus avium	- Vogelkirsche	
Py	Pyrus communis	- Wildbirne	
Qr	Quercus robur	- Stieleiche	
Tc	Tilia cordata	- Winterlinde	

Pflanzung als Hochstamm (3xv, STU 14-16 cm)

Pflanzung als Heister (2xv, mind. 150-250 cm hoch)

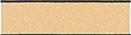
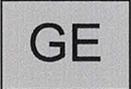
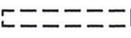
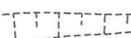
### Sträucher:

Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel	(ca. 15 %)
Ca	Corylus avellana	- Haselnuß	(ca. 5 %)
Cr	Crataegus spec.	- heimische Weißdorne	(ca. 15 %)
Li	Ligustrum vulgare	- Liguster	(ca. 5 %)
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	(ca. 5 %)
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn	(ca. 30 %)
Rh	Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn	(ca. 5 %)
Ro	Rosa spec.	- heimische Wildrose	(ca. 5 %)
Sc	Salix caprea	- Salweide	(ca. 5 %)
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	(ca. 5 %)

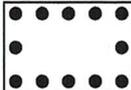
Pflanzung als verpflanzte Sträucher (mind. 60-100 cm hoch)

# 1. ZEICHENERKLÄRUNG

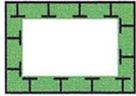
## 1.1 Für die Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  best. Straßenverkehrsfläche
-  Ein- und Ausfahrt (zwingend)
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
- II** maximale Anzahl der Vollgeschosse
- SD/FD/PD** Satteldach/Flachdach/Pultdach
- 0°-50°** Dachneigung
- 0,7** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0** Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- GÜZ 0,3** Grünflächenzahl
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe hierzu auch Art. 26 BayStrWG).
-  anbaufreie Zone (gem. Art. 23 und 24 BayStrWG)
-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  best. Böschungsflächen
-  gepl. Böschungsflächen

## 1.2 Für die grüngestalterischen Festsetzungen

-  Öffentliche Grünfläche als Randeingrünung (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
- Entwicklung einer extensiven Wiese
-  Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftstypische Baum-Strauchhecken als Randeingrünung, mind. 3 - 5 reihig, Bindung nach Standort und Arten
-  Erhalt der bestehenden Baum-Strauch-Hecke
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  Privates Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbaumarten II. Ordnung  
Mindestgröße 2xv (2mal verschult), StU (Stammumfang) 12-14 cm, ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

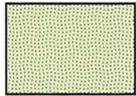
1.3 Für die Ausgleichsflächen A1 – A8; Grundstücke Fl.Nr. 393, 461 (Gemarkung Wildflecken) und Fl.Nr. 336, 2331, 2450, 2451, 2452, 2269, 2282, 2252 (Gemarkung Oberbach)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Grünland - Erhalt der Vegetation (Pestwurz) ohne jegliche Nutzung



Grünland - Extensivierung von Wiesenflächen, Mahd 1x jährlich



Erhalt best. Feldgehölze



Entfernung von Holzlagern

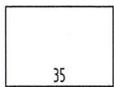


Rodung best. Gehölze

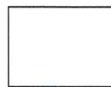


Auflichtung Gehölzbestand

1.4 Für die Hinweise



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

2202/2

Flurstücksnummern



best. Wege



Waldrand/Feldgehölze

1.4.1 Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden, Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzlichen textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" des Marktes Wildflecken in der Fassung vom 14.11.2000.
- 2.2 Die Grundstücksgrenzen entlang der östlichen Geltungsbereichsbegrenzung sind tür- und torlos zu gestalten. Unmittelbare Zugänge und Zufahrten sind nicht zulässig.
- 2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment nicht zulässig.
- 2.4 Die max. Wandhöhe der max. II-geschossigen gewerblichen Bauten wird auf 8,00 m (gemessen von Ok. Gelände) festgesetzt, wobei eine Gesamthöhe der Gebäude von 10,00 m bis Ok. Dachfirst bei Gebäuden mit Sattel- und Pultdächern nicht überschritten werden darf. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der Traufe festgesetzt.

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

3.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzliche textlichen Festsetzungen für die Grünordnung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Grünordnung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" des Marktes Wildflecken in der Fassung vom 14.11.2000.

#### 3.2 Randeingrünung

Die westlich der Staatsstraße ST 2289 bestehende Baum-Strauch-Hecke ist zu erhalten. Zur Weiterführung der Randeingrünung wird ein ca. 10 m breiter Streifen südlich der Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne mit einer extensiven Wiesenmischung angesät. Die bestehende Heckenstruktur wird innerhalb dieses Grünstreifens bis zur freizuhaltenden Sichtfläche der geplanten Grundstückszufahrt durch Neupflanzung einer 3- bis 5-reihigen Baum-Strauch-Hecke gem. Pflanzschema A weitergeführt.

Im weiteren Verlauf werden alle Böschungflächen bis zur westlichen Ecke des Geltungsbereiches mit einer extensiven Wiesenmischung begrünt.

Geeignet zur Einsaat ist die Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung - Variante 1) oder gleichwertig. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiese ist 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen.

#### Pflanzqualität für Heckenpflanzungen:

- Mindestgröße für Bäume: Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm
- Mindestgröße für Heister: 2xv, Höhe 150 - 250 cm
- Mindestgröße für Sträucher: 2xv, Höhe 60 - 100 cm

3.3 Im Rahmen der Baueingabe ist zu den Genehmigungsunterlagen zusätzlich ein Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten, der mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen abzustimmen ist.

3.4 Die festgesetzte Grünflächenzahl (GÜZ = 0,3) gibt an, dass mindestens 30 % der Grundstücksflächen offenporig anzulegen sind. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Versiegelungen gänzlich untersagt.

3.5 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.6.1 Die Ausgleichsflächen A1 – A8 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" (Grundstücke Fl.Nr. 2203/13, 2203/16, 2203/17 und Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 2202/9, 2202/26, 98 der Gemarkung Wildflecken) zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).

3.6.2 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 – "Extensivierung einer Wiese" (Grundstück Fl.Nr. 393, Gemarkung Wildflecken)

#### Extensivierung der südlichen Wiesenfläche

Auf der Wiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnittzeitpunkt nach dem 01.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.

#### Erhalt der bestehenden Vegetation in der nördlichen Wiesenfläche

Die anstehende Pestwurzvegetation ist zu erhalten. Jegliche sonstige Nutzung (Mahd o.ä.) ist zu unterlassen.

3.6.3 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A2 – "Extensivierung einer Wiese" (Fl.Nr. 461, Gemarkung Wildflecken)

#### Extensivierung der Wiesenfläche

Auf der Wiese sind Düngung, Einsatz von Bioziden sowie Mahd zu unterlassen. Ziel ist die Entwicklung einer Brachfläche.

3.6.4 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A3 – "Extensivierung einer Wiese" (Grundstück Fl.Nr. 336, Gemarkung Oberbach)

#### Extensivierung der Wiesenfläche

Die Holzlager im Grundstücksbereich sind zu entfernen.

Auf der Wiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnittzeitpunkt nach dem 01.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.

3.6.5 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A4 – "Offenhaltung von Magerflächen" (Grundstücke Fl.Nr. 2450, 2451 und 2452, Gemarkung Oberbach)

#### Gehölzrodung

Die bereits einsetzende Verbuschung (u.a. Schlehe und Weißdorn) in den nördlichen Grundstückshälften ist zu roden. Das Rodungsgut ist zu entfernen.

#### Erhalt des bestehenden Feldgehölzes in den südlichen Grundstücksbereichen

Das bestehende Feldgehölz wird zum Erhalt festgesetzt.

#### Freihalten der Wiesenflächen

Nach Rodung des Gehölzbestandes ist die anstehende Magerwiese durch Mahd alle 5 Jahre von Strauch- bzw. Baumbewuchs freizuhalten.

3.6.6 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A5 – "Wiederaufnahme der Nutzung mit Entwicklung von Magerrasen" (Grundstück Fl.Nr. 2331, Gemarkung Oberbach)

#### Entwicklung zur Magerfläche

Auf der Brachwiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnittzeitpunkt nach dem 15.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.

3.6.7 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A6 - "Offenhaltung von Magerflächen" (Grundstück Fl.Nr. 2269, Gemarkung Oberbach)

Auflichtung des Gehölzbestandes

Der Eschenbestand im Grundstücksbereich ist um 50 % zu entnehmen. Das Rodungsgut ist zu entfernen. Jegliche sonstige Nutzung des Unterwuchses ist zu unterlassen.

3.6.8 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A7 - "Extensivierung einer Wiese" (Grundstück Fl.Nr. 2282, Gemarkung Oberbach)

Extensivierung der Wiesenfläche

Auf der Wiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnittzeitpunkt nach dem 15.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.

3.6.9 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A8 - "Wiederaufnahme der Nutzung mit Entwicklung von Magerrasen" (Grundstück Fl.Nr. 2252, Gemarkung Oberbach)

Entwicklung zur Magerfläche

Auf der Brachwiese sind Düngung und Einsatz von Bioziden zu unterlassen. Die Wiese ist 1 mal jährlich zu mähen, dabei ist ein Schnittzeitpunkt nach dem 15.07. zu beachten. Das Mähgut ist zu entnehmen.

3.6.10 Vollzugsfrist

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Tankstellenanlage zu beginnen und 1 Jahr nach deren Ende abzuschließen.

**Ausgleichsfläche A1,  
Grundstück Fl.Nr. 393 (Gemarkung Wildflecken)**

Entwicklungsziel:  
- Wiesenextensivierung

Maßnahmen:

1 Extensivierung der Wiesenfläche durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd jährlich ab dem 01.09., mit Abtransport des Mähgutes

2 Erhaltung des Pestwurzbestandes ohne jegliche Nutzung (Mahd o.ä.)



453/1

52

best. Feldgehölz

Flurgraben

A1

best. Hochstaudenflur mit Pestwurz

392/2

2

Erdweg



Maßnahmen:

1

Extensivierung der Wiesenfläche durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd jährlich ab dem 01.09., mit Abtransport des Mähgutes

2

Erhaltung des Pestwurzbestandes ohne jegliche Nutzung (Mahd o.ä.)

Wiesen

A1

391

f w

Wiesen

2

Erhaltung des Pestwurzbestandes ohne jegliche Nutzung (Mahd o.ä.)

Wiesen

best. Magerwiese, u.a. Storchschnabel, Bärenklau, Wiesenlabkraut, Schlangenknötchen, Kohldistel, Wiesenknopf,

Sinn

369

342

A2

Ausgleichsfläche A2,  
Grundstück FL.Nr. 461 (Gemarkung Wildflecken)

Entwicklungsziel:  
- Wiesenextensivierung

ehem. Kläranlage

best. Feldgehölz

best. Magerwiese,  
u.a. Pestwurz, Storchschnabel,  
Bärenklau, Löwenzahn,  
Schlangenknöterich, Pippau,  
Kohldiesterl, Brennessel,  
Wiesenknoopf, Mädesüß

A2

Erdweg



Maßnahmen:

1

Extensivierung der Wiesenfläche  
durch Verzicht auf Düngung,  
Pflanzenschutzmittel und Mahd

428

429

430

431

432

433

466

461

463 best. Brunnache

465/2

467

Wiesen

327

326

Sim

471

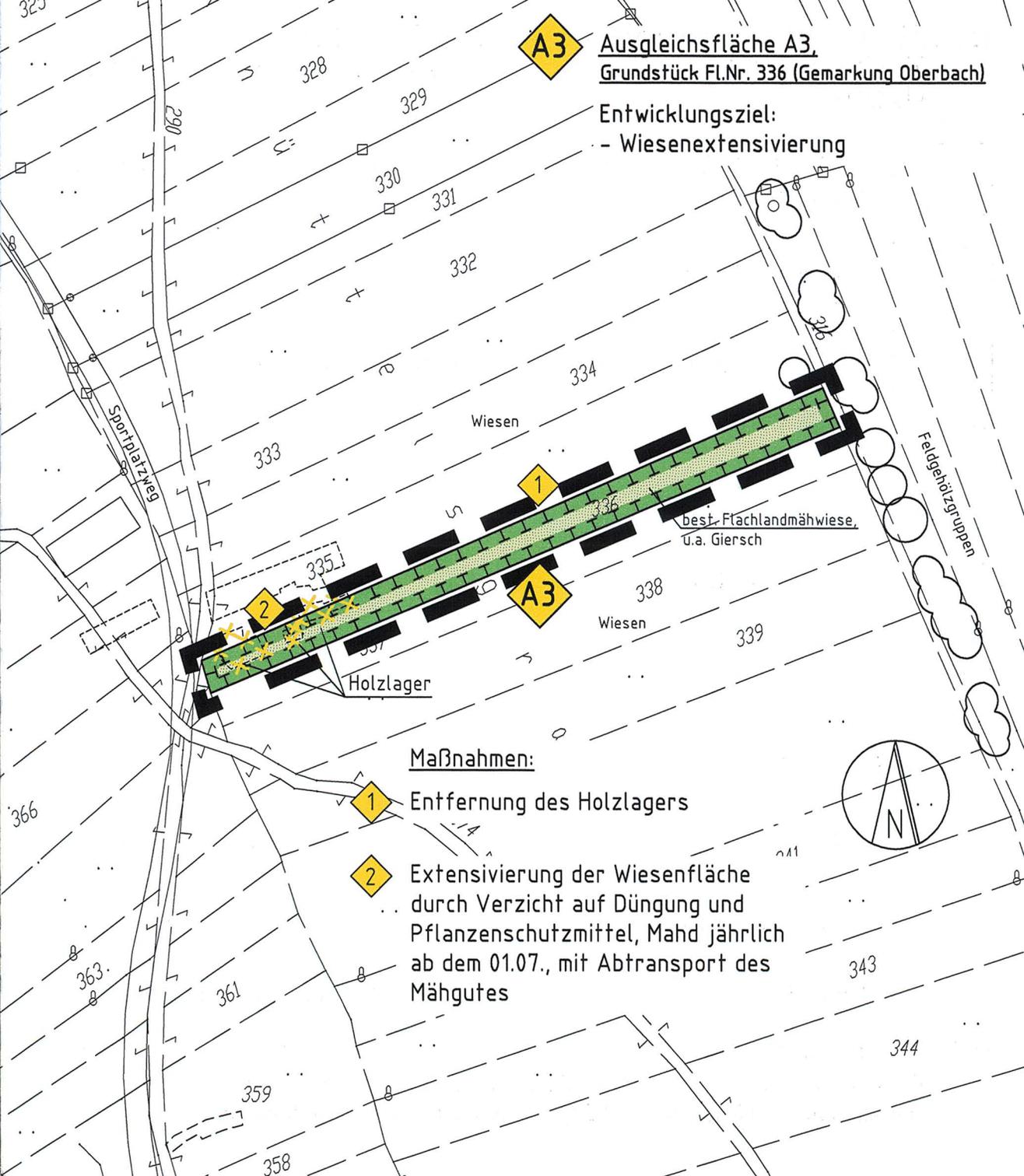
472

2



**Ausgleichsfläche A3,**  
**Grundstück Fl.Nr. 336 (Gemarkung Oberbach)**

**Entwicklungsziel:**  
 - Wiesenextensivierung



**Maßnahmen:**



Entfernung des Holzlagers



Extensivierung der Wiesenfläche durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd jährlich ab dem 01.07., mit Abtransport des Mähgutes



**A4** Ausgleichsfläche A4,  
 Grundstücke Fl.Nr. 2450, 2451 und 2452  
 (Gemarkung Oberbach)

Entwicklungsziel:  
 - Offenhaltung von Magerflächen

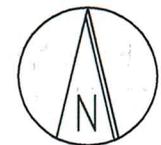


Einsetzende  
 Verbuschung  
 (u.a. Schlehe,  
 Weißdorn)

best. Feldgehölz  
 (Schlehe, Weißdorn etc.)

**Maßnahmen:**

-  Rodung des Gehölzbestandes
-  Erhalt der Feldgehölzstreifen
-  Freihalten der Magerwiese durch Mahd alle 5 Jahre



**A5** Ausgleichsfläche A5,  
Grundstück Fl.Nr. 2331 (Gemarkung Oberbach)  
Entwicklungsziel:  
- Wiederaufnahme der Nutzung mit  
Entwicklung von Magerrasen

Maßnahme:

- 1 Entwicklung zur Magerfläche durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd jährlich ab dem 15.07., mit Abtransport des Mähgutes

best. Magerwiese,  
u.a. Knautie, kleines  
Habichtskraut

**A6** Ausgleichsfläche A6,  
Grundstück Fl.Nr. 2269 (Gemarkung Oberbach)  
Entwicklungsziel:  
- Offenhaltung von Magerflächen

Maßnahme:

- 1 Auflichtung des Eschenbestandes um 50 %

best. Vegetation  
aus Gräsern, Him-  
beeren, Johanniskraut,  
Wiesenglockenblume,  
Wolfsmitz

**A7** Ausgleichsfläche A7,  
Grundstück Fl.Nr. 2282 (Gemarkung Oberbach)  
Entwicklungsziel:  
- Wiesenextensivierung

Maßnahme:

- 1 Extensivierung der Wiesenfläche durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd jährlich ab dem 15.07., mit Abtransport des Mähgutes

best. Magerwiese,  
u.a. Knautie, kleines  
Habichtskraut

**A8** Ausgleichsfläche A8,  
Grundstück Fl.Nr. 2252 (Gemarkung Oberbach)  
Entwicklungsziel:  
- Wiederaufnahme der Nutzung mit  
Entwicklung von Magerrasen

Maßnahme:

- 1 Entwicklung zur Magerfläche durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd jährlich ab dem 15.07., mit Abtransport des Mähgutes

best. Brachwiese,  
u.a. Knautie, Glockenblume,  
Goldhafer, Borstgras,  
kleiner Ampfer

einsetzende  
Verbuschung  
(Weißdorn)

best.  
Feldgehölz



Der Marktgemeinderat von Wildflecken hat in den Sitzungen vom 03.07.2007 und 19.02.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.07.2007 und 20.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Wildflecken, den 02.02.09



*A. Schrenk*

Schrenk  
Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2008 bis 28.05.2008 beteiligt.

Wildflecken, den 02.02.09



*A. Schrenk*

Schrenk  
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2008 bis 16.10.2008 öffentlich ausgelegt

Wildflecken, den 02.02.09



*A. Schrenk*

Schrenk  
Erster Bürgermeister

Der Markt Wildflecken hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.11.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2008 als Satzung beschlossen.

Wildflecken, den 02.02.09



*A. Schrenk*

Schrenk  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nordöstlich der Roten Brücke" wurde am 20.11.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wildflecken, den 02.02.09



*A. Schrenk*

Schrenk  
Erster Bürgermeister



# MARKT WILDFLECKEN LANDKREIS BAD KISSINGEN

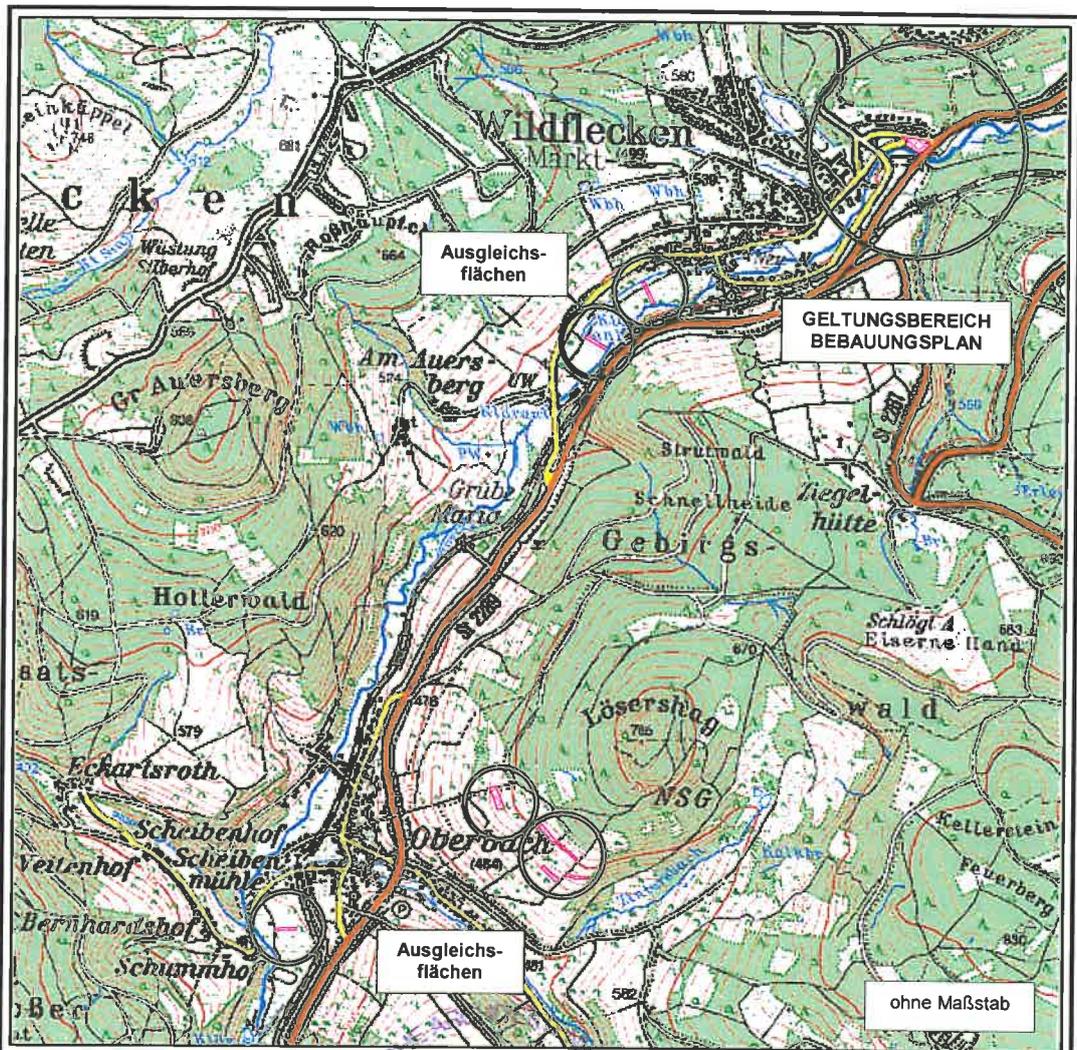
## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NORDÖSTLICH DER ROTEN BRÜCKE“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG IN NEUWILDFLECKEN

### BEGRÜNDUNG

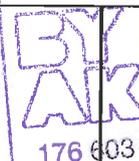
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Teil 2 - Umweltbericht



BAD KISSINGEN, 15.04.2008  
ÜBERARBEITET, 24.06.2008



HAHN & KOLLEGEN  
Architektur- und Ingenieurbüro

Saillenstraße 43  
838 Bad Kissingen

VEREINIGUNG DER KÖRPERSCHEFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

## ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 1. Allgemeines

1.1 Der Markt Wildflecken hat im Jahr 2000 einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Nordöstlich der Roten Brücke“ aufgestellt. Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan „Nordöstlich der Roten Brücke“ in der Fassung vom 14.11.2000 in Kraft getreten.

1.2 Der Markt Wildflecken hat am 03.07.2007 und ergänzend am 19.02.2008 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordöstlich der Roten Brücke“ beschlossen.

Innerhalb des zwischenzeitlich durch entsprechende Auffüllung des Geländes hochwasserfrei gelegten Geltungsbereiches, ist weiterhin die Errichtung einer Tankstelle einschließlich deren Nebengebäude geplant.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Gegebenheiten ist die Änderung des Bebauungsplanes in folgenden Punkten vorgesehen:

1. Zur Stärkung des Einzelhandels im Ortsinnern wird unter Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Errichtung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit „innenstadtrelevantem Sortiment“ innerhalb des Geltungsbereiches untersagt.

2. Die bisher im Westen geplante Zufahrt entfällt, dafür soll diese künftig über die Zufahrt zur Rhön-Kaserne von Norden her erfolgen.

3. Der Grüngürtel einschließlich Bepflanzung wird bis zur neuen freizuhaltenen Sichtfläche der geplanten Zufahrt auf die Breite zwischen Fahrbahnrand Zufahrtsstraße Rhön-Kaserne und nördlicher Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 2202/17 der Gemarkung Neuwildflecken erweitert. Weiterführend in Richtung Westen, bildet die durch die Hochwasserfreilegung entstandene neue Böschungsunterkante die talseitige Begrenzung des Grüngürtels. Eine Heckenpflanzung ist in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen.

4. Die zwischen Staatsstraße St 2289 und künftigem Gewerbegebiet bestehende Baum-/Strauchhecke wird zum Erhalt festgesetzt.

5. Die Baugrenzen im Westen und im Norden werden den neuen Gegebenheiten angepasst.

1.3 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde das Architekturbüro Hahn & Kollegen, Bad Kissingen beauftragt.

1.4 Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Änderungsbeschluss am 06.07.2007 und 20.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

1.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt:

- 1.5.1 Regierung von Ufr., Höhere Landesplanungsbehörde
- 1.5.2 Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Hassfurt
- 1.5.3 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 1.5.4 Landratsamt Bad Kissingen, Kreisbauamt
- 1.5.5 Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltungsbehörde
- 1.5.6 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 1.5.7 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 1.5.8 Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 1.5.9 Landratsamt Bad Kissingen, Wasserrecht
- 1.5.10 Kreisbrandrat des Landkreises Bad Kissingen
- 1.5.11 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 1.5.12 Vermessungsamt Bad Kissingen
- 1.5.13 Staatliches Bauamt, Straßenbauamt, Schweinfurt
- 1.5.14 Deutsche TELEKOM AG, Bamberg
- 1.5.15 E.ON Bayern AG, Schweinfurt
- 1.5.16 Zweckverband zur Wasserversorgung - RMG, Poppenhausen
- 1.5.17 Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
- 1.5.18 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
- 1.5.19 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg
- 1.5.20 Bayer. Forstamt Bad Brückenau
- 1.5.21 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt a.d. Saale
- 1.5.22 Bayer. Bauernverband, Würzburg
- 1.5.23 PLEdoc GmbH, Nürnberg
- 1.5.24 Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
- 1.5.25 Regierung von Oberfranken, Bergamt Bayreuth
- 1.5.26 Industrie- und Handelskammer, Schweinfurt
- 1.5.27 Handwerkskammer für Ufr., Würzburg
- 1.5.28 Wehrbereichsverwaltung VI, München

## **2. Entwicklung aus dem Regionalplan**

2.1 Der Markt Wildflecken soll nach dem Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) vorrangig folgende Funktionen erfüllen:

- M Mittelpunktsfunktionen; sie beinhalten gleichzeitig die Funktionen aus dem Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit (WS) und aus dem Bereich der gewerblichen Wirtschaft (GE)
- FV Funktionen aus dem Bereich des Fremdenverkehrs und der Tages- und Wochenenderholung
- V Funktionen aus dem Bereich des Verteidigungswesens

Mit der Ausweisung dieses Gewerbegebietes werden die dem Markt Wildflecken im Regionalplan zugewiesenen Funktionen gestützt. Der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung ist somit mit den vorgegebenen Zielen der Landesentwicklung und der Landesplanung im Einklang.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

3.1 Der Markt Wildflecken besitzt einen wirksamen, vom Landratsamt Bad Kissingen mit Bescheid vom 24.07.1996, Nr. 50-610, genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den gesamten Marktgemeindebereich. Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Landratsamt Bad Kissingen mit Bescheid vom 11.01.1999, Nr. 50-610, genehmigt.

In der aktuellen Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die überplanten Flächen nicht definiert.

Die Anpassung der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung wird als Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Bauleitplanverfahren durchgeführt. Gleichwohl ist der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt, erst nach Genehmigung der 2. Flächennutzungsplanänderung als aus diesem entwickelt anzusehen.

## **4. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

4.1 Der Bebauungsplan wird geändert, um empfindlichen Störungen des zentrenrelevanten Einzelhandels zu begegnen.

Im Ortskern von Wildflecken entsteht ein Supermarkt (Vollsortimenter), der neben Lebensmitteln sämtliche Güter des täglichen Bedarfs anbieten wird. Zur Stärkung und zum Schutz des Einzelhandels im Ortsinnern von Wildflecken wird deshalb die Errichtung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben auf dem Gelände nordöstlich der Roten Brücke nicht zugelassen. Einer Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment aus dem Ortskern soll damit entgegen gewirkt werden.

4.2 Städtebauliches Ziel der Gemeinde Wildflecken ist die Förderung des Einzelhandels im Ortskern von Wildflecken. Die wohnungsnahe Grundversorgung der Einwohner mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs soll gesichert und weiterentwickelt werden, sodass auch für die zunehmende

Anzahl älterer und weniger mobilen Menschen gewährleistet ist, dass sie ihre Einkäufe in ihrem Wohnort erledigen können.

In den zurückliegenden Jahren wurden in Wildflecken, insbesondere für den Ortskern, Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung ergriffen. Gerade durch den Rathausplatz als Ortsmittelpunkt und Frequenzbringer bieten sich für den Einzelhandel im Ortskern gute Entwicklungsmöglichkeiten.

Um diese Maßnahmen nicht ins Leere laufen zu lassen und eine dauerhafte Planungs- und Investitionssicherheit in den zentralen Lagen für alle Beteiligten zu unterstützen, soll die Lenkung der Einzelhandelsansiedlung in zentrale Lagen beibehalten werden.

Spätestens seit dem Ende der 1990er Jahre hat sich der Trend von Einkaufsmärkten auf der „grünen Wiese“ abzuschwächen bzw. mancherorts umzukehren begonnen. Neben dem Wunsch der Haushalte nach Urbanität dürfte dabei auch der nicht unerhebliche Zeit- und Geldaufwand für die Mobilität zwischen "grüner Wiese" und Wohnort den Ausschlag geben.

## **5. Bodenschutzklausel**

- 5.1 Zu der im § 1a Abs. 2 BauGB vorhandenen Bodenschutzklausel werden folgende Ausführungen gemacht:
- a) Vermeidungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe sorgen für die Minimierung und den Ausgleich des bauleitplanerisch bedingten Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild.
  - b) Für die Belange des Umweltschutzes wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.
  - c) Die festgesetzte Grünflächenzahl (GÜZ = 0,3) gibt an, dass mindestens 30 % der Grundstücksflächen offenporig anzulegen sind. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Versiegelungen gänzlich untersagt.

## **6. Verkehrsverbindungen**

- 6.1 Die Gewerbefläche liegt unmittelbar an der Staatsstraße ST 2289 zwischen Wildflecken und Oberweißenbrunn. Im nördlichen Anschluss verläuft die Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne, westlich begrenzt die Bischofsheimer Straße in Richtung Ortskern Wildflecken den Geltungsbereich. Somit bieten sich, an stark frequentierten Verkehrswegen, ideale infrastrukturelle Voraussetzungen für die Errichtung einer Tankstelle.

Zwischen Sinn und künftiger Gewerbefläche verläuft ein Radwanderweg.

## 7. Planungsumfang und Nutzung

7.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO**

7.2 Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Bruttobaufläche	ca. 10.595 m <sup>2</sup>	=	100,00 %
- für gepl. öffentliche Verkehrsflächen (Zufahrt)	ca. 105 m <sup>2</sup>	=	0,99 %
- für öffentliche Grünflächen (Randeingrünung)	ca. 980 m <sup>2</sup>	=	9,25 %
- für Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.055 m <sup>2</sup>	=	9,96 %
- für best. öffentliche Verkehrsflächen	ca. 715 m <sup>2</sup>	=	6,75 %
<b>sodass als Nettobauland verbleiben</b>	<b>ca. 7.740 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>73,05 %</b>

Die externen Geltungsbereiche für die Ausgleichsmaßnahmen A1 - A8 teilen sich wie folgt auf:

- Ausgleichsfläche A1	ca. 1.256 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche A2	ca. 1.274 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche A3	ca. 750 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche A4	ca. 5.329 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche A5	ca. 1.115 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche A6	ca. 631 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche A7	ca. 1.259 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche A8	ca. 1.454 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>ca. 13.068 m<sup>2</sup></b>

7.3 Die maximale Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung, auch bei einer möglichen Erweiterung der Anlage, ermöglicht wird.

7.4 Die Stellung der Gebäude wird durch Festlegung der Baugrenzen bestimmt.

7.5 Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung wird eine Grünflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Danach sind mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche offenporig bzw. grüngärtnerisch zu gestalten.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

8.1 Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur in geringem Umfang erforderlich.

## 9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind innerhalb der gemeindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft vorzusehen.

Die Maßnahmen untergliedern sich in:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes, durch die die Auswirkungen des Eingriffes bestmöglich minimiert oder in Teilen gänzlich vermieden werden,
- Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes in gleicher Weise wieder hergestellt werden kann, z.B. Entsiegelung von Flächen zum Ausgleich von neu versiegelten Flächen und
- Ersatzmaßnahmen, durch die eine beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes durch Aufwertung einer anderen, möglichst ähnlichen Funktion ersetzt wird, wenn weder Vermeidung noch Ausgleich möglich sind.

Mit der Eingriffsregelung ist das Verursacherprinzip rechtlich verankert, d.h. daß der Verursacher eines Eingriffes für sein Handeln verantwortlich ist und im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu prüfen hat. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ behandelt.

Aufgrund der festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung (GE-Gebiet, GRZ 0,7) kommt das "vereinfachte Verfahren" nicht zur Anwendung.

Im Rahmen des Regelverfahrens (differenzierte Vorgehensweise in 4 Schritten) wird der betroffene Landschaftsraum nach geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt eingeteilt und die Eingriffsschwere wiederum zwischen hohem und niedrigem Nutzungsgrad unterschiedlich bewertet (Typ A und Typ B).

Das Plangebiet liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet der Sinn. Das Überschwemmungsgebiet ist jedoch nicht amtlich festgesetzt und das Vorhabengrundstück ist zwischenzeitlich hochwasserfrei aufgefüllt worden. Die nachfolgenden Ausführungen innerhalb der Eingriffsregelung beziehen sich auf den Urzustand (Extensivgrünland) der zwischenzeitlichen Auffüllungsfläche.

- **SCHRITT 1: ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT (BESTANDSAUFNAHME)**

### Naturräumliche Gegebenheiten

Der Markt Wildflecken liegt an der nördlichsten Ecke des Landkreises Bad Kissingen, ca. 12 km nordöstlich von Bad Brückenau, unmittelbar am Naturschutzgebiet „Schwarze Berge“ im Biosphärenreservat Rhön.

Das Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Rhön, in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet und innerhalb eines Bereiches mit wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteilen. Das Plangebiet nordöstlich der Roten Brücke liegt zudem im Bereich von Biotopen und innerhalb des geplanten Festsetzungsbereiches für das Überschwemmungsgebiet der Sinn.

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit der HOHEN RHÖN zugeordnet. Der Naturraum um Wildflecken wird von den bewaldeten Hängen rund um den Kreuzberg bestimmt. In Richtung Südwesten erstreckt sich der Talraum der Sinn.

Unter den geologischen und klimatischen Gesichtspunkten würde ohne menschliches Zutun als potentielle natürliche Vegetation der Buchenwald in all seinen Abwandlungen mit eingestreuten anderen Gehölzen dominieren.

Der Eingriffsgeltungsbereich liegt im Talraum der Sinn zwischen Wildflecken und Neuwildflecken, unmittelbar südlich der Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne. Das Gelände liegt auf Höhen zwischen 510 und 520 m ü. NN.

#### Vegetationsbestand und Nutzung (sh. Karte 1, Anhang 1 der Begründung)

Das unmittelbare Plangebiet stellte sich vor der bereits erfolgten Hochwasserfreilegung als extensiv genutztes Grünland dar. Bis in die späten 90er Jahre wurde die Wiese als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Staatsstraße ST 2289 überstellt eine eingewachsene Baum- und Strauchhecke aus Laubgehölzen die Böschungsfäche des Straßenkörpers der Staatsstraße. Als Unterwuchs hat sich eine artenarme Gras-/Krautvegetation entwickelt. Am Böschungsfuß verläuft ein geradliniger Entwässerungsgraben, der auch die Oberflächenwässer des straßenbegleitenden Grabens weiter nördlich aufnimmt und über einen Durchlass im Bereich des Radweges in die Sinn mündet.

Ein geradlinig ausgebauter Entwässerungsgraben entlang des Radweges nimmt dessen Oberflächenwasser auf. Südlich des Radweges verläuft das Flußbett der Sinn, den Geländestreifen zwischen Sinn und Radweg überdeckt ein dichter Gras- und Strauchbewuchs. Unmittelbar dahinter erstreckt sich Mischwald.

Landschaftsbestimmende Funktion übernehmen die teils angrenzenden Waldbereiche, sowie im unmittelbaren lokalen Bereich, die bestehende Hecke entlang der Staatsstraße.

Die Vorhabensfläche liegt im Bereich der natürlichen Geländesenke der Sinn. Zu den klimatisch wirksamen Grünstrukturen zählen die Misch- und Nadelwälder im Süden, Osten und Norden. Ferner hat auch die bestehende Hecke positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima.

Sonstige Biotope bestehen im überplanten Gebiet nicht.

#### Fazit:

Die bestehenden Verkehrsflächen sowie der Wegseitengraben haben keine bzw. nur geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aufgrund dieser geringen Wertung wurden sie der **Kategorie I** (sh. Matrix) zugeordnet.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutz- und Wiesenflächen haben durch die extensive Nutzung eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Gleiches gilt für den eingewachsenen Heckenbestand entlang der Staatsstraße. Die v.g. Flächen sind somit der **Kategorie II** zuzuordnen.

▪ SCHRITT 2: ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFES UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen entsprechen, aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, dem **Typ A** (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren.

Die Gewerbefläche liegt unmittelbar an der Staatsstraße ST 2289. Im nördlichen und westlichen Anschluss verlaufen weitere stark frequentierten Verkehrswegen. Somit bieten sich hier ideale infrastrukturelle Voraussetzungen für die Errichtung einer Tankstelle. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Folgende Flächen werden aufgrund ihres Ausgangszustandes aus der weiteren Betrachtung herausgenommen, da hier im Zuge der Planung keine zusätzlichen bzw. erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen (sh. Karte 2, Anhang 2 der Begründung):

- Bestehende Straßenverkehrsflächen (Natursteinpflaster)
- Bestehende Baum-/Strauchhecke entlang der Staatsstraße an der östlichen Geltungsbereichsgrenze
- Geplante öffentliche Grünflächen (Randeingrünung als extensive Wiese sowie teilweise Anpflanzung einer standortgerechten, landschaftstypischen Heckenstruktur)

Auf den nicht überbaubaren öffentlichen Flächen im Böschungsbereich des bestehenden Straßenkörpers, sorgt künftig die vorgesehene Ansaat einer Extensivrasenmischung für eine höhere Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Zudem wird die bestehende Heckenstruktur durch ein entsprechendes Pflanzgebot in Richtung Westen erweitert.

Folgende Maßnahmen dienen der weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung:

Schutzgut Mensch

- Festsetzung eines Freiflächengestaltungsplanes sowie einer Grünflächenzahl für eine ausreichende und ansprechende Eingrünung der Tankanlage, im Sinne der Vermeidung zur Wahrnehmung eines gestörten Landschaftsbildes.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna auf bisherigen Böschungflächen im Straßenbereich durch Ansaat extensiver Rasenmischungen und Pflanzung landschaftstypischer Heckengehölze
- Erhalt des eingewachsenen Heckengehölzbestandes im Osten des Plangebietes

Schutzgut Luft und Klima

- Feinstaubbindung durch Anpflanzung von Großbäumen und Hecken auf den privaten Freiflächen. als Emissionsfilter sowie zur Anreicherung der Luftfeuchtigkeit und Sauerstoffproduktion

#### Schutzgut Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen und Heckenstrukturen auf dem Eingriffsgrundstück zur raschen Eingrünung der Anlage.

#### Schutzgut Boden

- Verringerung der versiegelten Flächen durch Verwendung versickerungsgünstiger Beläge bzw. Festsetzung einer Grünflächenzahl

#### Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Ziel der Grünordnung ist es, mit Hilfe geeigneter Maßnahmen das Baugebiet in die Landschaft einzubinden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen

- den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen
- das Lokalklima zu erhalten bzw. zu verbessern (Sauerstoff- und Kaltluftproduktion, Emissionsfilter)
- die Baukörper schonend in das Landschaftsbild einzubinden
- die ökologischen Funktionen bestehender Grünstrukturen zu erhalten und zu fördern
- das Arten- und Biotoppotential zu fördern und zu sichern
- eine gestalterisch schlüssige Innendurchgrünung zu erzielen

Durch nachfolgend genannte Maßnahmen soll die Tankstellenanlage in ihrer Beziehung zur Umgebung ökologisch und gestalterisch ansprechend entwickelt werden.

- Festsetzung ein Grünflächenzahl sowie eines Freiflächengestaltungsplanes

Die festgesetzte Grünflächenzahl gibt an, daß mindestens 30 % der Grundstücksflächen offenporig anzulegen sind. Auf diesen, nicht überbaubaren Flächen, sind Versiegelungen gänzlich untersagt. In Verbindung mit dem vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan wird somit sichergestellt, daß ca. 1/3 der gesamten Anlage ausreichend und ansprechend in die umgebende Landschaft eingebunden wird.

- Neuanpflanzungen auf privaten Freiflächen ohne Standortvorgabe

Die Pflanzbindungen regeln die Durchgrünung der privaten Freiflächen. Dem Bauwerber wird eine Mindestanzahl an Gehölzen abverlangt, deren Pflanzstandort im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes innerhalb der privaten Freifläche frei bzw. in freier Zuordnung zu den Grenzen wählbar ist. Je 400 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche wird 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume je Grundstück als Hochstamm gepflanzt, deren künftige Blattmasse der künftigen Dachfläche entgegensteht.

Die Baumpflanzungen werden durch die Anpflanzung von ca. 30 heimischen Laubsträuchern ergänzt.

- Erhalt der bestehenden Gehölze/Neuanpflanzungen auf öffentlichen Freiflächen mit Standortvorgabe

Der an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhandene Heckenbestand wird zum Erhalt festgesetzt. In Verbindung mit dem Pflanzgebot für eine mind. 3-5 reihige Hecke (sh. Pflanzschema A) wird eine dichte und wirkungsvolle Randeingrünung der künftigen Tankstelle aufgebaut.

Trotz der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verbleibt ein Rest an Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen haben jedoch Einfluss auf die Festlegung der Höhe der Kompensationsfaktoren (sh. Schritt 3).

#### ▪ SCHRITT 3: ERMITTELN DES UMFANGES ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für das Plangebiet entsprechen aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches und aufgrund der Zuordnung des Plangebietes gemäß der Planung ca. **7.826 m<sup>2</sup>** Fläche einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **A II** (sh. Karte 2, (Anhang 2 der Begründung)). Für diese Flächen ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der festgesetzten öffentlichen und privaten grügestalterischen Maßnahmen wird mit 0,8 der geringste Faktor des Feldes A II gewählt.

**Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Planungsbereich von insgesamt 6.260 m<sup>2</sup> (sh. Matrix).**

#### ABLEITUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT

(in Anlehnung an den „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Herausgeber Bayer, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen)

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	<b>TYP A</b> hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: festgesetzte GRZ > 0,35	<b>TYP B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: festgesetzte GRZ ≤ 0,35
<b>KATEGORIE I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> Flächen ohne Beeinträchtigung	FELD A I Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6	FELD B I Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5
<b>KATEGORIE II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> - Extensivgrünland/Böschungslächen	FELD A II Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0 <b>7.826 m<sup>2</sup> x 0,8 = 6.260 m<sup>2</sup></b>	FELD B II Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8
<b>KATEGORIE III</b> <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b> Im Plangebiet nicht vorhanden	FELD A III Kompensationsfaktor 1,0 – 3,0	FELD B III Kompensationsfaktor 1,0 – 3,0
<b>Summe Kompensationsbedarf</b>	<b>6.260 m<sup>2</sup> ~ 0,63 ha</b>	

#### 1. Bewerten von Natur und Landschaft (Karte 1)

Kategorie I	797 m <sup>2</sup>
Kategorie II	9.798 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet gesamt	10.595 m <sup>2</sup>

#### 2. Einstufung der angestrebten Nutzung (Karte 2)

Typ A (GE-Gebiet)	7.826 m <sup>2</sup>
Flächen ohne Beeinträchtigung:	
Best. Verkehrsflächen, best. Hecke	2.769 m <sup>2</sup>
Öffentl. Grünflächen (Randeingrünung)	
<hr/>	

Plangebiet gesamt	10.595 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

3. <u>Beeinträchtigungsintensität (Karte 1 + 2)</u>	
Beeinträchtigungstyp Feld A II	7.826 m <sup>2</sup>
Flächen ohne Beeinträchtigung	2.769 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet gesamt	10.595 m <sup>2</sup>

#### SCHRITT 4: AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Zur Kompensation des Ausgleichsbedarfes für die künftigen Bauflächen wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen im Gemeindebereich festgelegt:

##### **A1 Ausgleichsfläche A 1 – „Wiesenextensivierung“**

Extensivierung einer Mähwiese westlich von Wildflecken.

Durch die Extensivierung der Wiesenfläche (Grundstück Fl.Nr. 393, Gemarkung Wildflecken) kann ein Flächenanteil ca. 377 m<sup>2</sup> vom errechneten Ausgleichsbedarf kompensiert werden.

##### Lage

Zwischen der Bahnlinie Jossa-Wildflecken und der Ortsdurchfahrt von Wildflecken (Brückenauer Straße), ca. 1,5 km südwestlich des Eingriffsbereiches. Der ca. 10 m breite Wiesenstreifen liegt im Sinngrund, unmittelbar nördlich der Sinn. Die Geländehöhen betragen zwischen 480 und 490 m ü. NN. Im Norden begrenzt ein Flurgraben Richtung ehem. Kläranlage das Grundstück. Im nördlichen Bereich durchkreuzt ein landwirtschaftlicher Erdweg die Fläche. Östlich und westlich schließen sich weitere Wiesenflächen an.

##### Nutzung/Vegetation

Nördlich des Erdweges befindet sich eine Hochstaudenflur mit Pestwurz, die gemäht wird. Das Mähgut wächst ein.

Der Bereich südlich des Weges stellt sich als frische Mähwiese dar. Die Vegetation bestimmen Storchschnabel, Wiesenlabkraut, Bärenklau, Kohldistel, Schlangenknoterich und Wiesenknopf. Die landwirtschaftliche Nutzung ist intensiv.

##### Potentielle natürliche Vegetation

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

##### Entwicklungsziel:

Ökologische Bereicherung des Talgrundes durch extensive Bewirtschaftung der Mähwiese sowie den Erhalt des Pestwurzbestandes.

Maßnahmen:

- (1) Extensivierung der Wiesenfläche südlich des Erdweges durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd 1x jährlich mit Abtransport des Mähgutes, Schnittzeitpunkt nach dem 01.07.
- (2) Erhaltung des Pestwurzbestandes im Norden, ohne jegliche Nutzung

**A2 Ausgleichsfläche A 2 – „Wiesenextensivierung“**

Extensivierung einer Mähwiese südöstlich der ehemaligen Kläranlage. Durch die Flächenextensivierung des Grundstückes Fl.Nr. 461 (Gemarkung Wildflecken) können ca. 382 m<sup>2</sup> vom errechneten Ausgleichsbedarf kompensiert werden.

Lage

Zwischen der Bahnlinie Jossa-Wildflecken und der Kreisstraße in Richtung Wildflecken, ca. 1,85 km südwestlich des Eingriffsbereiches. Der ca. 10 - 12 m breite Wiesenstreifen liegt im Wiesengrund der Sinn, südöstlich der ehemaligen Kläranlage von Wildflecken. Die Geländehöhen betragen zwischen 475 und 480 m ü. NN. An der südöstlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich der bewachsene Uferstreifen der Sinn in beide Richtungen. An die südwestliche Grundstücksgrenze schließt eine Öko-Fläche (Fl.Nr. 463) des Marktes Wildflecken an, auf der bereits landschaftspflegerische Maßnahmen erfolgt sind. Nordöstlich und südwestlich erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Wiesenflächen.

Nutzung/Vegetation

Die Vegetation weist momentan Pestwurz, Storchnabel, Bärenklau, Löwenzahn, Schlangenknöterich, Pippau, Kohldistel, Wiesenknopf und Mädesüß als Hauptpflanzen auf. Die landwirtschaftliche Nutzung ist intensiv.

Potentielle natürliche Vegetation

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Entwicklungsziel:

Ökologische Bereicherung des Talgrundes und des Kläranlagenumfeldes durch Extensivierung der Mähwiese. Biotopverbund mit der angrenzenden bestehenden Öko-Fläche sowie Entwicklung einer Brachfläche.

Maßnahme:

- (1) Extensivierung der Wiesenfläche durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel und Mahd

**A3 Ausgleichsfläche A 3 – „Wiesenextensivierung“**

Extensivierung einer Flachlandmähwiese südwestlich von Oberbach (Grundstück Fl.Nr. 336, Gemarkung Oberbach).

Durch die Extensivierung der Wiesenfläche können ca. 300 m<sup>2</sup> vom Umfang des errechneten Ausgleichsbedarfes kompensiert werden.

#### Lage

Zwischen der Bahnlinie Jossa-Wildflecken und dem Oberbacher Sportplatzweg, ca. 4,9 km südwestlich des Eingriffsbereiches. Das ca. 7 m breite Grundstück liegt am Rand der Sinnaue. Die Geländehöhen liegen bei ca. 425 m ü. NN. An der nordwestlichen Grundstücksecke befinden sich beidseits des Sportplatzweges Holzlagerflächen, die teilweise bis in den Grundstücksbereich reichen. Die Sinn verläuft in einem Abstand von ca. 100 m weiter westlich. In den sonstigen Richtungen schließt sich intensive Grünlandnutzung (Wiesenflächen) an. Westlich durchziehen einzelne Feldgehölze die Flur.

#### Nutzung/Vegetation

Die Flachlandmähwiese weist u.a. den Giersch als Nährstoffanzeiger auf, die Nutzung ist intensiv. Kleinflächige Randbereiche im Bereich des Sportplatzweges werden als Holzlagerfläche genutzt.

#### Potentielle natürliche Vegetation

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

#### Entwicklungsziel:

Ökologische Bereicherung des Talgrundes durch extensive Bewirtschaftung der Mähwiese. Biotopverbund mit bestehenden Feldgehölzen im Westen.

#### Maßnahmen:

- (1) Entfernung des Holzlagers im Grundstücksbereich
- (2) Extensivierung der Wiesenfläche südlich des Erdweges durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd 1x jährlich mit Abtransport des Mähgutes, Schnittzeitpunkt nach dem 01.07.



#### **A4 Ausgleichsfläche A 4 – „Offenhaltung von Magerflächen“**

Freihaltung von teils verbuschten ehemaligen Mähwiesen östlich von Oberbach (Grundstücke Fl.Nr. 2450, 2451 und 2452, Gemarkung Oberbach). Durch die Maßnahmen kann ein Flächenanteil von ca. 2.665 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

#### Lage

Etwa 500 m östlich der Staatsstraße ST 2289, im Bereich des Lösershag. Die Grundstücke sind ca. 3,8 km vom Eingriffsbereich entfernt. Die zusammen insgesamt ca. 40 m breiten und ca. 125 m Flurstücksstreifen liegen am Südwesthang der Erhebung Lösershag (765 m ü. NN) auf Höhen zwischen ca. 575 und 585 m ü. NN.

### Nutzung/Vegetation

Im Süden der Grundstücke hat sich ein Feldgehölz angesiedelt. Der früher noch gemähte Grünlandbereich ist im Verbuschen begriffen, wobei sich vor allem Schlehe und Weißdorn Raum schaffen. Im sonstigen Bereich hat sich die Vegetation einer Magerwiese behauptet. Der Flurbereich bildet den Übergang von Wiesenflur in bewaldete Hänge. Verdichtete Feldgehölzstreifen bilden, vor allem östlich der Grundstücke, bereits teils den Waldsaum. Dennoch findet sich unmittelbar östlich und westlich der Flächen noch Grünland mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

### Potentielle natürliche Vegetation

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

### Entwicklungsziel:

Förderung bzw. Erhalt von Magerstandorten, Biotopvernetzung und Förderung der Pflanzengesellschaften im Übergangsbereich von Feldflur und Wald.

### Maßnahmen:

- (1) Teilweise Rodung der verbuschten Bereiche, Entfernung des Rodungsgutes
- (2) Erhalt des Feldgehölzstreifens im südlichen Bereich der Grundstücke sowie am nördlichen Rand
- (3) Freihaltung der Magerwiese durch Mahd bzw. erneute Rodung alle 5 Jahre



### **A5 Ausgleichsfläche A 5 – „Nutzungswiederaufnahme mit Entwicklung von Magerrasen“**

Entwicklung einer brachliegenden Wiese zur Magerfläche östlich von Oberbach (Grundstück Fl.Nr. 2331, Gemarkung Oberbach).

Durch diese Maßnahme kann ein Flächenanteil von ca. 669 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

### Lage

Am Südwesthang des Lösershag, ca. 830 m östlich der Staatsstraße ST 2289. Die Entfernung zum Eingriffsbereich beträgt ca. 3,8 km. Der ca. 11 m breite Grundstücksstreifen liegt auf Geländehöhen um 600 m ü. NN, ca. 50 m südwestlich des Waldrandes.

### Nutzung/Vegetation

Die Wiesenfläche wird derzeit nicht genutzt und liegt brach. Knautie, Glockenblume, Goldhafer, Borstgras und kleiner Ampfer bilden die Hauptvegetation. Nordwestlich und Südöstlich verlaufen Gehölzstreifen entlang von Wegen, im sonstigen unmittelbar angrenzenden Bereich findet sich noch Grünlandnutzung (Mähwiesen).

Potentielle natürliche Vegetation

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Entwicklungsziel:

Wiederaufnahme der extensiven Grundstücksnutzung mit dem Ziel der Entwicklung von Magerrasen. Biotopvernetzung mit den angrenzenden Gehölzen bzw. dem Waldrand.

Maßnahme:

- (1) Entwicklung zur Magerfläche, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd 1x jährlich mit Abtransport des Mähgutes, Schnittzeitpunkt nach dem 15.07.

**A6 Ausgleichsfläche A 6 – „Offenhaltung von Magerflächen“**

Freihaltung von mageren Flächen durch teilweise Rodung von Eschen östlich von Oberbach (Grundstück Fl.Nr. 2269, Gemarkung Oberbach). Durch die Maßnahme können ca. 505 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

Lage

Am Südwesthang des Lösershag, ca. 830 m östlich der Staatsstraße ST 2289. Die Entfernung zum Eingriffsbereich beträgt ca. 3,85 km. Der ca. 5 m breite Grundstücksstreifen liegt auf Geländehöhen um 600 m ü. NN, ca. 50 m südwestlich des Waldrandes.

Nutzung/Vegetation

Die Fläche ist teilweise lückig mit Eschen bestanden. Als Unterwuchs haben sich Gräser, Himbeeren, Johanniskraut, Wiesenglockenblume und Wolfsmilch durchgesetzt. Nordwestlich und Südöstlich verlaufen Gehölzstreifen entlang von Wegen, im sonstigen unmittelbar angrenzenden Bereich findet sich noch Grünlandnutzung.

Potentielle natürliche Vegetation

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Entwicklungsziel:

Förderung bzw. Erhalt von Magerstandorten, Förderung der Pflanzengesellschaften im Übergangsbereich von Feldflur und Wald.

Maßnahme:

- (1) Auslichtung des Eschenbestandes um 50 %, Entfernung der gerodeten Gehölze

### **A7** Ausgleichsfläche A 7 – „Wiesenextensivierung“

Extensivierung einer Mähwiese östlich von Oberbach (Grundstück Fl.Nr. 2282, Gemarkung Oberbach).

Durch die Wiesenextensivierung können anteilig ca. 504 m<sup>2</sup> des errechneten Ausgleichsbedarfes kompensiert werden.

#### Lage

Am Südwesthang der Erhebung Lösershag, ca. 750 m östlich der Staatsstraße ST 2289. Die Entfernung zum Eingriffsbereich beträgt ca. 4 km. Der ca. 10 - 14 m breite Grundstücksstreifen liegt auf Geländehöhen um 575 m ü. NN, ca. 200 m südwestlich des Waldrandes.

#### Nutzung/Vegetation

Mähwiese mit Magerheitszeiger wie Knautie und kleines Habichtskraut. Im mittleren Grundstücksbereich überstellt ein Teil einer Feldgehölzgruppe die Wiesenfläche. Unmittelbar Nordwestlich verläuft ein ca. 20 m breiter Feldgehölzstreifen hangauf- und abwärts. Die sonstigen Freiflächen bestehen angrenzend aus Wiesen unter intensiver Nutzung.

#### Potentielle natürliche Vegetation

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

#### Entwicklungsziel:

Ökologische Bereicherung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Hangbereiche des Lösershag durch extensive Bewirtschaftung. Biotopverbund mit den umliegenden Baum-/Strauchgehölzen.

#### Maßnahme:

- (1) Extensivierung der Wiesenfläche durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd 1x jährlich mit Abtransport des Mähgutes, Schnittzeitpunkt nach dem 15.07.

### **A8** Ausgleichsfläche A 8 – „Nutzungswiederaufnahme mit Entwicklung von Magerrasen“

Entwicklung einer brachliegenden Wiese zur Magerfläche östlich von Oberbach (Grundstück Fl.Nr. 2252, Gemarkung Oberbach).

Durch die Maßnahmen kann ein Flächenanteil von ca. 872 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

#### Lage

Am Südhang des Lösershag, ca. 870 m östlich der Staatsstraße ST 2289. Der Eingriffsbereich liegt ca. 4 km nördlich. Der unterschiedlich breite Grundstücksstreifen erstreckt sich auf Geländehöhen um 590 m ü. NN, direkt im westlichen Anschluß an ein Waldstück.

Nutzung/Vegetation

Brachliegende Wiesenfläche mit aufkommender Weißdornverbuschung. Knautie, Glockenblume, Goldhafer, Borstgras und kleiner Ampfer bilden die Hauptvegetation. Das nördlich angrenzende Grundstück weist ebenfalls Brachcharakter auf, weiter hangaufwärts findet Grünlandnutzung statt. Westlich erstreckt sich eine Feldgehölzreihe entlang eines Erdweges. Östlich beginnt der Waldrand, im Süden erstrecken sich Mähwiesen intensiver Nutzung. Im westlichen Grundstücksbereich quert ein Erdweg das Grundstück.

Potentielle natürliche Vegetation

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

Entwicklungsziel:

Wiederaufnahme der extensiven Grundstücksnutzung mit dem Ziel der Entwicklung von Magerrasen. Biotopvernetzung mit den angrenzenden Gehölzen bzw. dem Waldrand.

Maßnahme:

- (1) Entwicklung zur Magerfläche, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, Mahd 1x jährlich mit Abtransport des Mähgutes, Schnittzeitpunkt nach dem 15.07.

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNGa) Eingriff

Negative Auswirkungen durch die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen ergeben sich vor allem durch:

- Entnahme von Lebensraum für Pflanzen und Kleinstlebewesen
- Flächenversiegelung, d.h. beschleunigter Oberflächenwasserabfluß
- Optische Beeinflussung des Landschaftsbildes durch Baukörper
- Terrassierung der vorhandenen Oberflächengestalt

b) Ausgleich

Die grünordnerischen Festsetzungen sind Voraussetzung für die Minimierung und den Ausgleich des bauleitplanerisch bedingten Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Mit der Flächenextensivierung landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandes wird sukzessive eine Steigerung des Biotopverbundnetzes erreicht. Gerade im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 393 und 461 der Gemarkung Wildflecken wird der gesamte Wiesengrund derzeit mehrmals gemäht. Die nunmehr geplante extensive Bewirtschaftung wird mittelfristig zur ökologischen Bereicherung des Sinntales beitragen.

Die Ausgleichsmaßnahmen führen durch Flächenextensivierung und den damit verbundenen Verzicht auf Düngemittel und Bioziden zum Aufbau neuer Pflanzengesellschaften und zum Schutz des Bodens sowie des Grundwassers. Die Bodenfunktionen werden gestärkt, Rückzugsgebiete für Insekten und Kleintiere werden aufgebaut.

### c) Flächenübersicht

#### Eingriff

künftige Flächennutzung	Flächenanteil		Prozentanteil	
	einzel	gesamt	einzel	gesamt
max. möglicher Bodenverlust GRZ 0,7 aus 7.740 m <sup>2</sup>	5.418 m <sup>2</sup>	überbaut 5.523 m <sup>2</sup>	54,8%	55,9%
geplante öffentliche Verkehrsflächen	105 m <sup>2</sup>		1,1%	
öffentliche Grünflächen (Randeingrünung)	980 m <sup>2</sup>	offenporig 4.357 m <sup>2</sup>	9,9%	44,1%
Fläche Erhalt Bepflanzung (Randeingrünung)	1.055 m <sup>2</sup>		10,7%	
unbebaute Grundstücksflächen	2.322 m <sup>2</sup>		23,5%	
<b>Gesamtfläche</b>	9.880 m <sup>2</sup>		100,0%	

Die maximal mögliche Flächenversiegelung beträgt rechnerisch 5.523 m<sup>2</sup>, dem stehen an offenporigen unversiegelten Flächen ca. 4.357 m<sup>2</sup> gegenüber. Dies zeigt, dass bis zu 55,9% des Baugebietes „Nordöstlich der Roten Brücke“ versiegelt werden können.

Erfahrungsgemäß wird die überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht immer ausgeschöpft, so dass nicht mit der maximalen Flächenversiegelung zu rechnen ist, ca. 44,1 % bleiben unversiegelt.

Ausgleich**Nachweis Ausgleichsflächen**

Faktoren der Wertstufen nach Bayer. Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 1/2003)

	Lage	Fläche - m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsfläche - m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche</b>				
<b>A 1</b>	<b>Wiesenextensivierung</b>			
	Grundstück Fl.Nr. 393 (Gemarkung Wildflecken)	1.256	0,3	377
<b>A 2</b>	<b>Wiesenextensivierung</b>			
	Grundstück Fl.Nr. 461 (Gemarkung Wildflecken)	1.274	0,3	382
<b>A 3</b>	<b>Wiesenextensivierung</b>			
	Grundstück Fl.Nr. 336 (Gemarkung Oberbach)	750	0,4	300
<b>A 4</b>	<b>Offenhaltung von Magerflächen</b>			
	Grundstücke Fl.Nr. 2450, 2451, 2452 (Gemarkung Oberbach)	5.329	0,5	2.665
<b>A 5</b>	<b>Nutzungswiederaufnahme / Entwicklung Magerrasen</b>			
	Grundstück Fl.Nr. 2331 (Gemarkung Oberbach)	1.115	0,6	669
<b>A 6</b>	<b>Offenhaltung von Magerflächen</b>			
	Grundstück Fl.Nr. 2269 (Gemarkung Oberbach)	631	0,8	505
<b>A 7</b>	<b>Wiesenextensivierung</b>			
	Grundstück Fl.Nr. 2282 (Gemarkung Oberbach)	1.259	0,4	504
<b>A 8</b>	<b>Nutzungswiederaufnahme / Entwicklung Magerrasen</b>			
	Grundstück Fl.Nr. 2252 (Gemarkung Oberbach)	1.454	0,6	872
<b>Ausgleichsfläche, gesamt</b>				<b>6.273</b>

Ausgleichsbedarf

**6.260**

**Differenz**

**+ 13**

Die Wertfaktoren der jeweiligen Ausgleichsflächen wurden anhand des Ausgangszustandes der Flächen und der damit möglichen ökologischen Aufwertung, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Der Flächenbestand wurde im Rahmen einer Ortseinsicht begutachtet und bewertet.

Fazit:

Durch die Ausgleichsmaßnahmen und die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen wird den Veränderungen im Naturgefüge begegnet.

Durch die Flächenextensivierung wird auf teils intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandflächen ein Lebensraum für ein breiter gefächertes floristisches und faunistisches Artenspektrum gebildet, als dies zuvor der Fall war. Mit der vorgesehenen Extensivbewirtschaftung der Flächen wird sowohl der

Talraum der Sinn als auch der Hang um die Erhebung Lösersshag bereichert. Wichtige Funktionen zur Biotopvernetzung bzw. -verbund mit den angrenzenden Gehölzstrukturen werden gefördert. Die natürlichen Pflanzengesellschaften der Magerflächen bieten Rückzugs-, Nahrungs- und Brutrevier für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Durch den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel werden zudem die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt.

Aufgrund des Ausgangszustandes des künftigen Tankstellengeländes und der nur mittleren Bedeutung des Planungsgebietes für die Natur, sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Die Auswirkungen auf Klima-, Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf lokale Beeinträchtigungen. Lokalklimatische Auswirkungen werden durch die festgesetzten Pflanzungen teilweise vor Ort gemindert.

Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im sonstigen Gemeindegebiet gestärkt.

Magerwiesen, sowie die teils zum Erhalt festgesetzten Feldgehölze, erfüllen wichtige Funktionen, die für die pflanzliche Produktion, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Hierzu gehören:

- Befestigung von Hangbereichen
- Schutz des Oberbodens vor Wasser- und Winderosion
- Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Erhalt der bäuerlichen Kulturlandschaft
- Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und Lebensgemeinschaften

Mit Bereitstellung der Ausgleichsflächen und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen wird der mit der geplanten Nutzung verursachte Eingriff naturschutzrechtlich ausgeglichen. Empfindlichkeiten zwischen der geplanten Nutzung und dem derzeitigen Bestand sind nicht gegeben.

Auf eine Kostenberechnung zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen A1 – A8 wird aus Gründen der Geringfügigkeit verzichtet.

Die Herstellung sowie Pflege der Ausgleichsflächen (Gehölzrodung, Entfernung von Holzlagerung, jährliche Mahd) kann durch den gemeindlichen Bauhof erfolgen.

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen sind die Flächen als sogenannte Ökoflächen an das Bayer. Landesamt für Umwelt in Kulmbach zu melden und im Grundbuch eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Naturschutzes einzutragen.

#### Hinweise auf das Nachbarrecht

Nach dem Nachbarrecht kann der Nachbar Einfluss auf die grenznahe Bepflanzung nehmen. Vor Ausführung der Pflanzung wird deshalb empfohlen, das Einverständnis des Nachbarn einzuholen.

#### Folgende Grenzabstände sind zu berücksichtigen:

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| ▪ Gehölze bis 2,00 m Höhe  | - mind. 0,50 m Abstand zur Grenze |
| ▪ Gehölze über 2,00 m Höhe | - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze |

Gegenüber ackerbaulichen Nutzflächen sind folgende Abstände einzuhalten:

- Gehölze über 2 m Höhe: - mind. 4,00 m Abstand zur Grenze
- Kern- und Streuobst: - mind. 2,00 m Abstand zur Grenze

## **10. Erschließung**

### **10.1 Straßenbau**

Die Zufahrt zu den Gewerbeflächen erfolgt von der Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne aus. Dabei kann die bestehende Linksabbiegespur in Richtung Ortskern Wildflecken in Anspruch genommen werden. Durch entsprechende Teilung bzw. Neumarkierung ist weiterhin ein reibungsloser Verkehrsfluss, auch im Bereich der neuen Zufahrt möglich.

Die neue Zufahrt erhält im Einfahrtsbereich eine Breite von ca. 11 m. Die Radien wurden so gewählt, dass die Ein- und Ausfahrt mit Sattelzügen, unter Benutzung der gesamten Einfahrtsbreite, möglich ist.

Im Zufahrtsbereich wurde eine Sichtfläche von 10 x 60 m eingetragen, die von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten ist.

### **10.2 Abwasserbeseitigung**

Der Markt Wildflecken verfügt über eine Ortskanalisation im Mischsystem. Vorhandene Kanäle liegen im geplanten Gebiet. Im Bereich der künftigen Bauflächen wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Das Abwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Durch ölhaltige Stoffe verunreinigtes Wasser (z.B. von Waschplätzen) ist durch Vorschaltung eines Leichtflüssigkeitsabscheiders der Kanalisation zuzuführen.

Die Ableitung und Behandlung der zusätzlichen Wassermengen erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zuge der Ausführungsplanung.

### **10.3 Wasserversorgung**

Die Brauch- und Trinkwasserversorgung im Gemeindeteil Neuwildflecken wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage sichergestellt. Das Baugebiet kann mit ausreichendem Wasserdruck und genügender Wassermenge versorgt werden.

Bei der Ausführung von Wasserversorgungsanlagen werden die einschlägigen Richtlinien DVGW mit den zusätzlichen Arbeitsblättern beachtet.

Die im Geltungsbereich ursprünglich enthaltene Quelle „Alte Mühle“ wurde zwischenzeitlich aufgelassen, die bestehende Wasserleitung wurde von der Quelle getrennt bzw. zurückgebaut.

#### 10.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt über die E.ON Bayern AG. Die vorhandene 20 KV-Freileitung der E.ON Bayern AG tangiert den Geltungsbereich im Südosten, sie wurde im Bebauungsplan eingetragen.

#### 10.5 Gasversorgung

Derzeit ist es nicht vorgesehen das Baugebiet mit Gas zu versorgen.

#### 10.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die E.ON Bayern AG vorgenommen.

#### 10.7 Telekommunikation

Das Verlegen der Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

### **11. Erschließungskosten**

- 11.1 Erschließungskosten fallen für den Markt Wildflecken durch die Errichtung der Zufahrt (Einmündung) sowie den Anschluss an den Abwasserkanal und die Wasserversorgungsanlage sowie die Erweiterung des Stromnetzes, der Straßenbeleuchtung und des Telekommunikationsnetzes an.  
Die Erschließungskosten werden nach der Beitragssatzung des Marktes Wildflecken abgerechnet.

## TEIL 2 – UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortskern von Wildflecken und dem WA-Gebiet entlang der Florian-Geyer-Straße innerhalb einer natürlichen Geländesenke. Das Baugebiet wird von der Staatsstraße ST 2289 im Osten, der Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne im Norden, der Bischofsheimer Straße im Westen und einem Radwanderweg im Süden, sowie unmittelbar dahinter von der Sinn begrenzt.

Bereits im Jahr 2000 wurde die Bauleitplanung für das Gebiet „Nordöstlich der Roten Brücke“ durchgeführt. Aufgrund veränderter städtebaulicher Gegebenheiten und zum Schutz des Einzelhandels im Ortskern von Wildflecken wird der Bebauungsplan geändert. Nach zwischenzeitlich erfolgter Hochwasserfreilegung des Grundstückes ist weiterhin die Errichtung einer SB-Tankstelle geplant. Nicht zulässig ist künftig die Errichtung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit „innenstadtrelevantem Sortiment“. Damit sollen die im Ortskern vorhandenen bzw. in Planung befindlichen Supermärkte, u.a. ein Vollsortimenter, geschützt werden.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

In der nachstehenden Tabelle werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, dargestellt.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz  Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> auf Dauer gesichert sind.  Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz  Baugesetzbuch	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"> <li>- der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</li> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul> Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Klima	Baugesetzbuch	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz  TA-Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Mensch	TA-Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz, DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in dessen nächster Fortschreibung angepasst, sodass sie der geplanten Entwicklung nicht entgegen stehen.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt ganz oder teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Rhön, in landschaftlichem Vorbehaltsgebiet und innerhalb eines Bereiches, der die wesentlichen zu schützenden Landschaftsbestandteile enthält sowie im Bereich von Biotopen. Zudem liegt das Areal innerhalb des geplanten Festsetzungsbereiches für das Überschwemmungsgebiet der Sinn.

Die Eingriffsbereiche des Bebauungsplanes umfassen eine Gesamtfläche von etwa 0,88 ha.

Das unmittelbare Plangebiet stellt sich derzeit fast vollständig vegetationslos dar. Grund hierfür ist die Hochwasserfreilegung des Grundstückes durch Erdauftrag. Vor dem Erdauftrag wurde die Fläche bis in die späten 90er Jahre landwirtschaftlich als Futterwiese genutzt, danach entwickelte sich Extensivgrünland (keine Mahd). Entlang der Staatsstraße ST 2289 überstellt eine eingewachsene Baum- und Strauchhecke aus Laubgehölzen die Böschungsfäche des Straßenkörpers der Staatsstraße. Als Unterwuchs hat sich eine artenarme Gras-/Krautvegetation entwickelt. Am Böschungsfuß verläuft ein geradliniger Entwässerungsgraben, der auch die Oberflächenwässer des straßenbegleitenden Grabens weiter nördlich aufnimmt und über einen Durchlass im Bereich des Radweges in die Sinn mündet.

In dem radwegbegleitenden Entwässerungsgraben hat sich durch Anflug eine teils artenreichere Grasvegetation mit einigen Weidengehölzen entwickelt, die durch den erfolgten Erdauftrag jedoch bereits beeinträchtigt wird. Südlich des Radweges verläuft das Flußbett der Sinn, den Geländestreifen zwischen Sinn und Radweg überdeckt ein dichter Gras- und Strauchbewuchs. Unmittelbar dahinter erstreckt sich Mischwald.

Landschaftsbestimmende Funktion übernehmen die teils angrenzenden Waldbereiche, sowie im unmittelbaren lokalen Bereich, die bestehende Hecke entlang der Staatsstraße.

Die Vorhabensfläche liegt im Bereich der natürlichen Geländesenke der Sinn. Zu den klimatisch wirksamen Grünstrukturen zählen die Misch- und Nadelwälder im Süden, Osten und Norden. Ferner hat auch die bestehende Hecke positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima.

### **2.2 SCHUTZGUT MENSCH**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung geringe Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion (Lärm und Immissionen) von Bedeutung.

Im Rahmen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung soll eine Neuordnung des Planbereiches erfolgen.

Eine lärmintensive Belastung des WA-Gebietes entlang der Florian-Geyer-Straße ist durch den Betrieb der geplanten SB-Tankstelle nicht gegeben. Der bestehende Grüngürtel zwischen Zufahrtsstraße Rhönkaserne und Wohnbebauung mindert die unregelmäßig entstehenden Lärmemissionen. Auch Nachtbetrieb der Tankstelle ist möglich. Dies wurde bereits im Rahmen einer Ortseinsicht von der Unteren Immissionsschutzbehörde mitgeteilt.

Die negative Beeinflussung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Gebäuden wird durch die grünordnerischen Maßnahmen minimiert. Durch die Anpflanzung zusätzlicher Gehölze auf den Privatgrundstücken, auf Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes, werden die Gebäudekubaturen weitestgehend kaschiert. Dadurch wird eine schonende Einbindung in die örtliche Landschaft erreicht.

#### Fazit:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen durch Lärm und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von insgesamt geringer Erheblichkeit zu erwarten. In dem durch Verkehr, insbesondere auf der Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne, ohnehin bereits stark vorbelasteten Gebiet, erfolgt durch die Errichtung und den Betrieb einer Tankstelle nur geringfügig und in unregelmäßigen Abständen eine höhere Lärmbelastung des Wohnumfeldes der Florian-Geyer-Straße.

Die Naherholungsfunktion im unmittelbaren Plangebiet ist aufgrund der Vorbelastung nur gering, wird jedoch durch die geplante Nutzung noch weiter gemindert.

### 2.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Auf der Grundlage des BNatschG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Zur Gewährleistung der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde nach den gesetzlichen Vorgaben und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen ein Grünordnungsplan integriert. Geeignete Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden in Ziffer 9, Teil 1 der Begründung sowie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Durch den für die Hochwasserfreilegung erforderlichen Erdauftrag wurden der Lebensraum von Pflanzen, Kleinsäugetern, Insekten und Kleinstlebewesen teilweise zerstört.

#### Fazit:

Im Plangebiet zwischen Sinn und Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne führen aufgrund des Erdauftrages Eingriffe in die Pflanzenwelt und Tierwelt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Die Bodenversiegelung durch zusätzliche Überbauung ist als weiterer erheblicher Eingriff im Sinne des BNatschG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Neupflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen, speziell im Bereich der Randeingrünung, sollen diese Beeinträchtigungen z.T. ersetzen bzw. minimieren. Die eingewachsene Hecke am Ostrand des Gebietes wird zudem zum Erhalt festgesetzt.

Durch Ausweisung und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dafür an anderer Stelle neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann der mit der Baugebietsausweisung einhergehende Eingriff in die unmittelbare Tier- und Pflanzenwelt im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen werden.

Die angrenzenden Biotoptypen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## 2.4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich wegen der allgemeinen Erwärmung aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Durch den Betrieb einer Tankstelle entstehen durch die An- und Abfahrt der Fahrzeuge vermehrt Abgasemissionen, welche das Schutzgut Luft zusätzlich belasten. Bei ungünstigen Windverhältnissen sind Geruchsbelästigungen des näheren Wohnumfeldes in der Florian-Geyer-Straße durch das Betanken sowie den Betrieb der Fahrzeuge nicht auszuschließen, gelten im Umfeld einer Tankstelle jedoch als zumutbar.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Bereich der Sinnaue. Die Talniederung der Sinn ist bedeutend für den Kaltluftfluss. Klimatisch wirksame Strukturen bilden die Waldbereiche und Hecken im unmittelbaren Umfeld der Planbereiche.

### Fazit:

Durch die zusätzliche Bebauung wird der Abfluss der Kaltluft beeinträchtigt. Mit Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit und somit eine vermehrte Staubbinding. Gleichzeitig nehmen die Anpflanzungen ihre Funktion als Sauerstoffproduzent wahr. Eine Beeinträchtigung von insgesamt mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Luft kann dadurch jedoch nicht verhindert werden.

Kleinklimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind nicht auszuschließen. Mit der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern wird den vermuteten Beeinträchtigungen von Klima bzw. Luft begegnet.

## 2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Hochwasserfreilegung durch Erdauftrag wird das Bebauungsplangebiet anthropogen überformt. Weitere Vorbelastungen gehen von den teils stark frequentierten Verkehrswegen im unmittelbaren Anschluss ans Baugebiet aus. Innerhalb des Areals der künftigen Tankstelle hat sich im Anschluß an die landwirtschaftliche Nutzung Extensivgrünland entwickelt. Gliedernde und belebende Wald- und Gehölzbestände im angrenzenden und weiteren Umfeld des Plangebietes bieten gegenwärtig bereits eine gute landschaftliche Einbindung.

Eine weitere Veränderung des Landschaftsbildes geht mit der geplanten Bebauung bzw. Nutzung des Gebietes einher. Gebäude und Dachausformungen führen zu einer Veränderung des erweiterten Ortsrandes von Wildflecken/Neuwildflecken. Weitreichende Blickbeziehungen über die Kulturlandschaft werden aber, aufgrund der vorherrschenden Topographie nicht beeinträchtigt.

Fazit:

Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die Herstellung einer Randeingrünung (Baum-/Strauchhecke) ist eine schonende Einbindung der zusätzlichen Gebäude in das nähere Landschaftsbild möglich. Durch Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Freiflächen werden die entstehenden Gebäudekubaturen weitestgehend kaschiert. Ein innerhalb der Genehmigungsplanung zur Baueingabe auszuarbeitender Freiflächengestaltungsplan sorgt zudem für eine ästhetisch ansprechende Eingrünung der Freibereiche. Zum weiteren Schutz des Landschaftsbildes wird im Zuge der Grünordnung die bestehende Heckenstruktur entlang der Staatsstraße ST 2289 zum Erhalt festgesetzt.

Trotzdem sind bei Umsetzung der Planung negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft nicht zu vermeiden.

## 2.6 SCHUTZGUT BODEN

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Im bislang unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird auf bisher unbebauten Flächen ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der jedoch durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert wird. Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt und vorbelastet. Im Bereich der Randeingrünung werden die natürlichen Bodenfunktionen künftig verbessert.

Der mit der Änderung des Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt besteht im Wesentlichen durch Erdauftrag, Befestigung und Versiegelung von Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten und die Errichtung von Gebäuden.

Durch den Bebauungsplan wird eine maximale Versiegelung von Grundflächen von insgesamt ca. 5.420 m<sup>2</sup> vorbereitet. Durch Festsetzung einer Grünflächenzahl von 0,3 sind davon jedoch ca. 1.625 m<sup>2</sup> offenporig bzw. grüngärtnerisch zu gestalten.

Fazit:

Es sind bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen Umweltauswirkungen von insgesamt nur mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten. Der durch die Überbauung unvermeidlichen Beeinträchtigung des Schutz-

gutes Boden, wird durch Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen und den Aufbau zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna im Bereich der Randeingrünung sowie durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen begegnet.

## 2.7 SCHUTZGUT WASSER

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist im Sinne des BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Als Fließgewässer verläuft die Sinn in einem Abstand von ca. 10 m südlich des Plangebietes durch das Gemeindegebiet. Die Bauflächen liegen nach Hochwasserfreilegung vollständig außerhalb der nicht amtlich festgesetzten Überschwemmungsgrenze. Die ehemals innerhalb des Geltungsbereiches liegende Quelle „Alte Mühle“ versorgte früher das Kasernengelände der US-Army mit Brauchwasser. Die Quelle wurde zwischenzeitlich aufgelassen, bestehende Leitungen wurden von der Quelle getrennt bzw. zurückgebaut. Die Trinkwasserbrunnen des Marktes Wildflecken fördern einen gewissen Uferfiltratanteil der Sinn.

Während des Betriebes einer Tankstelle wird mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan im Jahr 2000 hat das Gesundheitsamt des Landkreises Bad Kissingen Einverständnis mit den Planungen bekundet, wenn besondere Vorkehrungen für den Grundwasserschutz berücksichtigt werden.

Deshalb sind entsprechend hohe wasserrechtliche Anforderungen an Leitungen, Lager und Umschlagplätze zu beachten. Bei der Herstellung der Anlagen ist auf die Dichtigkeit der Leitungen und Auffangbehälter sowie deren ausreichende Größe zu achten. Dadurch können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Mit der Überbauung der Flächen geht eine Oberflächenversiegelung, und dadurch eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung einher. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung.

### Fazit:

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ist durch Einhaltung der wasserrechtlichen Anforderungen an Leitungen und Behälter zu vermeiden. Dem Verlust an Retentionsraum für die Sinn durch die Geländeauffüllung, ist durch Rücknahme des Bodenauftrages um 1,00 m entlang des Radweges entgegen zu wirken.

Bei Umsetzung aller besonderen Vorkehrungen für den Grundwasserschutz sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser nur in geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie Baudenkmäler oder archäologische

Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte. Im Planbereich und seiner Umgebung sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt, somit bestehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Auf eine Bewertung des Schutzgutes wird deshalb verzichtet.

### **3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bislang unbebauten Gebiet nordöstlich der Roten Brücke nicht zu erwarten.

Aufgrund des Ist-Zustandes des Plangebietes sind, bei Aufwertung anderer Flächen durch Bepflanzung und Extensivierung sowie Erhalt bestehender Gehölze, die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

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

Ohne die Ausweisung des Gewerbegebietes würde dieser Bereich in seinem natürlichen Zustand verbleiben. Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung als Futterwiese würde aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Sinn u.U. künftig wieder aufgenommen werden. Die Beeinträchtigungen des Bodens durch diese Nutzung würden sich wieder einstellen.

Die Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde zwangsläufig jedoch eine städtebauliche Weiterentwicklung von Wildflecken verhindern und die schon seit längerer Zeit dringend benötigte Errichtung einer Tankstelle im Wildfleckener Gemarkungsbereich nicht ermöglichen.

### **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Der Bebauungsplan selbst wird als maßgeblicher Eingriff in Natur und Landschaft behandelt. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich, innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Eingriffsregelung wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens im Jahr 2000 noch nicht angewandt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung einer Randeingrünung mittels einer Baum- und Strauchhecke festgesetzt.

Diese Randeingrünung wird jedoch nach fachtechnischer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, durch die Veränderung in Umfang und Pflanzumfang nicht mehr als solche anerkannt. Deshalb wurde für den vorliegenden Planentwurf die genaue Bilanzierung des Eingriffes sowie die Erbringung von neuen Ausgleichsflächen gefordert.

In Ziffer 9, Teil 1 der Begründung, wurde im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung daraufhin der Bestand erfasst, die Schutzgüter bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die in Absprache mit den Naturschutzbehörden festgesetzten Maßnahmen auf Grundstücken des gemeindlichen Ökokontos sind innerhalb der Ausführungen zur Eingriffsregelung detailliert beschrieben.

Mit der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ist die vollständige Kompensation des mit der Ausweisung des Baugebietes verursachten Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild möglich.

Die einzelnen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogen beschrieben.

#### SCHUTZGUT MENSCH

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch reagiert die Planung mit:

- Durchgrünung des privaten Freibereiches durch Anpflanzung von Großbäumen und Sträuchern.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze im Osten zur schonenden Einbindung in das Landschaftsbild.
- Erweiterung der Baum-Strauchhecke zur zusätzlichen Abschirmung des Baugebietes

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Schutz von Tieren und Pflanzen erfolgt durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna auf den bisherigen Böschungsf lächen durch Anlage extensiver Grünflächen und den Aufbau einer Baum-Strauchhecke, deren Unterlage als extensive Magerwiese zu entwickeln ist.
- Schaffung einer Binnendurchgrünung durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Freiflächen.
- Ökologische Bereicherung des Sinntales sowie der Hänge der Erhebung Lösers-hag durch Flächenextensivierung und Gehölzerhalt

#### Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Oberbodenbereich durch die geplanten Gebäude und Verkehrsflächen ist unvermeidbar.

#### SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Auf die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima reagiert die Planung mit:

- Feinstaubbindung durch Anpflanzung von Großbäumen und Hecken als Emissionsfilter sowie Anreicherung der Luftfeuchtigkeit und Sauerstoffproduktion.
- Erhalt der Baum-Strauchhecke im Osten.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Störung des Landschaftsbildes durch die Ausweisung des Baugebietes kann durch nachfolgende Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden:

- Anpflanzung von Laubbäumen und Heckenstrukturen auf dem Baugrundstück zur Kaschierung der Gebäudekubaturen.
- Erweiterung der bestehenden Heckenstruktur im Osten zur zusätzlichen Abschirmung des Baugebietes.
- Festsetzung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zur ästhetischen und wirkungsvollen Eingrünung des Tankstellenareals.

#### SCHUTZGUT BODEN

Die durch die Bodenversiegelung entstehenden Kompensationserfordernisse können durch nachfolgende Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden:

- Festsetzung einer Grünflächenzahl, wonach mindestens 30 % der privaten Flächen offenporig zu gestalten sind.
- Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Randeingrünung sowie der Ausgleichsflächen

#### Unvermeidbare Belastungen:

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Gemarkungsgebietes unvermeidbar, da es, auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, keine Standortalternativen gibt.

#### SCHUTZGUT WASSER

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert die Planung mit:

- Berücksichtigung besonderer Vorkehrungen für den Grundwasserschutz
- Vergrößerung des Retentionsraumes der Sinn durch Rücknahme der Auffüllfläche

### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet am weiteren Ortsrand von Wildflecken ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht definiert. Das erforderliche Änderungsverfahren wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt.

Grundsätzliche Alternativen zum Standort einer Tankstelle wurden im Vorfeld untersucht, mit dem Ergebnis, dass es in Wildflecken aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der bestehenden günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen, nur die im Plan dargestellte Möglichkeit gibt.

Kleine Tankstellen in Oberbach, Oberwildflecken und Wildflecken mussten in den vergangenen Jahren aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen werden. Bereits seit Jahren besteht keine Möglichkeit mehr, in heimischen Gefilden Kraftstoff für den eigenen Pkw zu bekommen. Zum Betanken muß nach Bischofsheim oder Bad Brückenau gefahren werden. Für Einheimische sowie das ortsansässige Gewerbe stellt die Fahrt zur nächsten Tankstelle zusätzlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand dar. Zudem wird häufig der Besuch der Tankstelle mit Einkäufen verbunden, so dass dem ansässigen Einzelhandel Kaufkraft verloren geht.

## **7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand wurden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Dazu wurde die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Daraus wurden die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung negativer Umweltauswirkungen abgeleitet.

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Planung wurde die Grünordnung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen erarbeitet. Aussagen bezüglich der naturräumlichen Lage des Plangebietes wurden aus Flächennutzungs-/Landschaftsplan entnommen.

Den Aussagen über die Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter lagen die innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung „Nordöstlich der Roten Brücke“ abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Jahr 2000 zugrunde.

Zur Beurteilung der relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen lagen hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Ausweisung von Gewerbeflächen vor. Gleichwohl beruhen einige Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß BauGB ist es das Ziel des sog. „Monitorings“, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Nach dem jetzigen Stand der Planung sind aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Dennoch soll nach der Plandurchführung überprüft werden, ob unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Hierzu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung der in der Planung vorgesehenen Pflanzungen auf den privaten und öffentlichen Freiflächen in der vorgesehenen Form. Sämtliche Pflanzungen sind in ihrem Wuchs zu fördern und zu unterhalten.

Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen der Baueingabeplanung ist zu berücksichtigen und auf Funktionalität zu überprüfen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Errichtung der Tankstelle die Einhaltung der besonderen wasserrechtlichen Anforderungen an Leitungen und Behälter zu prüfen und zu überwachen.

Die bereits erfolgte Bodenauftrag ist entlang der Sinn um 1,00 m, gemessen an Böschungsfuß und Böschungsoberkante, zur Schaffung zusätzlichen Retentionsraumes zurückzunehmen.

Die Funktion der Ausgleichsflächen ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen sicherzustellen. So ist durch den gemeindlichen Bauhof die jährliche

Mahd, unter Berücksichtigung der angegebenen Schnittzeitpunkte, durchzuführen. Sämtliches Mähgut ist zu beseitigen. Im Zuge der Herstellung der Ausgleichsflächen sind die Vorgaben des Bebauungsplanes zu beachten (Gehölzrodung, Gehölzerhalt, Entfernung von Holzlagern).

## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Südlich des WA-Gebietes an der Florian-Geyer-Straße soll am erweiterten Ortsrand von Wildflecken/Neuwildflecken ein Gewerbegebiet entstehen, in dem die Errichtung einer SB-Tankstelle geplant ist. Bereits im Jahr 2000 wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Nordöstlich der Roten Brücke“ durchgeführt, die Grünordnung wurde integriert.

Die nun vorgesehene Änderung des Bauleitplanes dient vornehmlich dem Schutz des zentrenrelevanten Einzelhandels innerhalb des Ortskernes von Wildflecken. Im Planbereich soll demnach die Errichtung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit „innenstadtrelevantem Sortiment“ nicht zulässig sein. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße ST 2289, der Zufahrtsstraße zur Rhönkaserne sowie der Bischofsheimer Straße. Die Fläche wurde aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben bereits durch Erdauftrag hochwasserfrei aufgefüllt. Die Zufahrt erfolgt von der Straße zur Rhönkaserne, weitere Erschließungsmaßnahmen für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Stromversorgung, Beleuchtung und Telekommunikationseinrichtungen werden nur in geringem Umfang erforderlich.

Für die Gewerbeflächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Grünflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung zwar Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Luft und Landschaft von mittlerer Bedeutung zu erwarten sind, die Umweltauswirkungen insgesamt jedoch keine erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen mit sich bringen. Sämtliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch die Festsetzung vielfältiger grünordnerischer Maßnahmen (Anpflanzungen auf privaten und öffentlichen Freiflächen, Erhalt und Erweiterung bestehender Hecken, Freiflächengestaltungsplan) innerhalb des Plangebietes, sowie die Ausweisung externer Ausgleichsflächen, kompensiert. Einer Umsetzung der Planung gemäß dem vorliegenden Planentwurf steht aus Sicht des Umweltschutzes demnach nichts entgegen.

Alle vorgesehenen Maßnahmen sind im vorliegenden Änderungsbebauungsplan, der dazugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht, sowie in Bebauungsplan und Begründung in der rechtsverbindlichen Fassung vom 14.11.2000, textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Anerkannt:

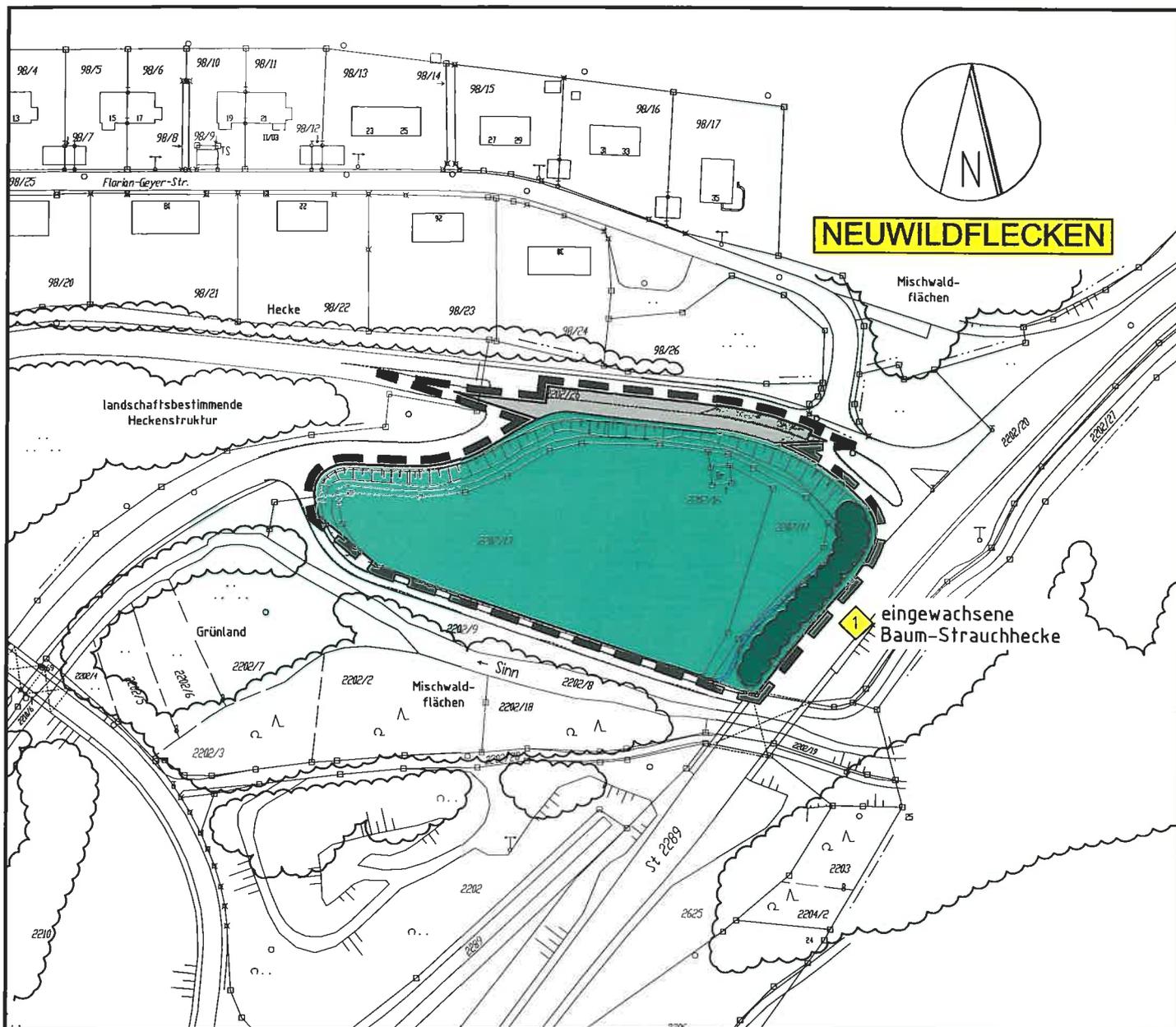
Markt Wildflecken

  
Schrenk

1. Bürgermeister

# BESTANDSPLAN / BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

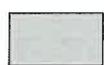
Karte 1 M=1:2.000



## Bedeutung der Schutzgüter für Natur und Landschaft:

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung 797 m<sup>2</sup>

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung 9.798 m<sup>2</sup>



Pflasterflächen (Straße),  
vollversiegelt, 715 m<sup>2</sup>



Heckenbestand, 515 m<sup>2</sup>



Wegseitengraben, naturferner  
Ausbau, 82 m<sup>2</sup>



extensiv genutztes Grünland/Böschungflächen,  
9.283 m<sup>2</sup>

**HAHN & KOLLEGEN**  
Architektur- und Ingenieurbüro

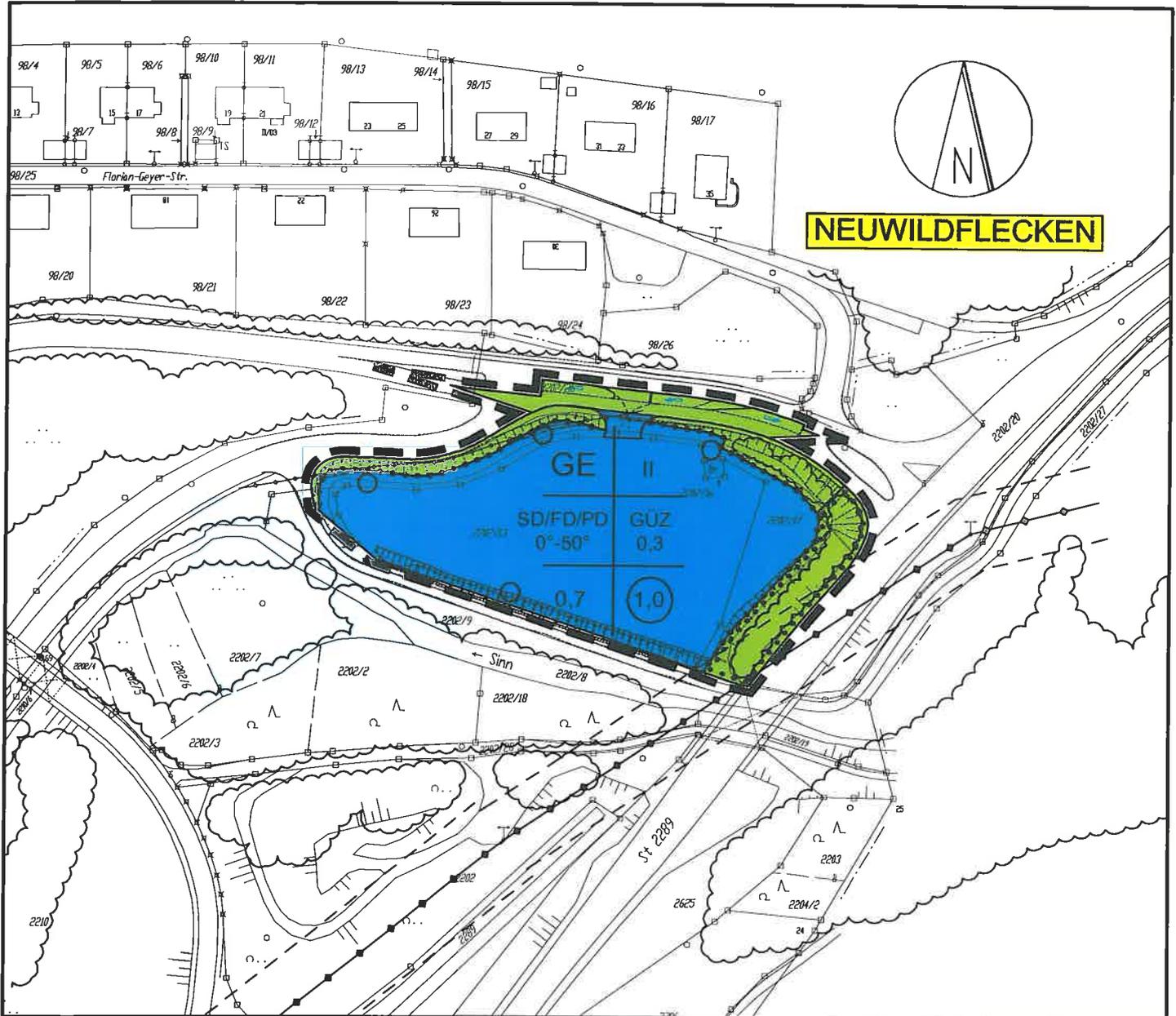


Salinenstr. 43  
97688 Bad Kissingen

Tel.: 0971 / 899 30 30  
Fax: 0971 / 899 30 33  
mail@hahndkollegen.de  
www.hahndkollegen.de

# PLANUNG / EINSTUFUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG

Karte 2 M=1:2.000



**Nutzungstyp/Beeinträchtigung:**

**Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**



Feld A II - 7.826 m<sup>2</sup>



Flächen ohne Beeinträchtigung, 2.769 m<sup>2</sup>

**HAHN & KOLLEGEN**

Architektur- und Ingenieurbüro



Salinenstr. 43  
97688 Bad Kissingen

Tel.: 0971 / 699 30 30  
Fax: 0971 / 699 30 33  
mail@hahndkollegen.de  
www.hahndkollegen.de