



MARKT WILDFLECKEN LANDKREIS BAD KISSINGEN

B E B A U U N G S P L A N „OBERER KAPELLENWEG“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

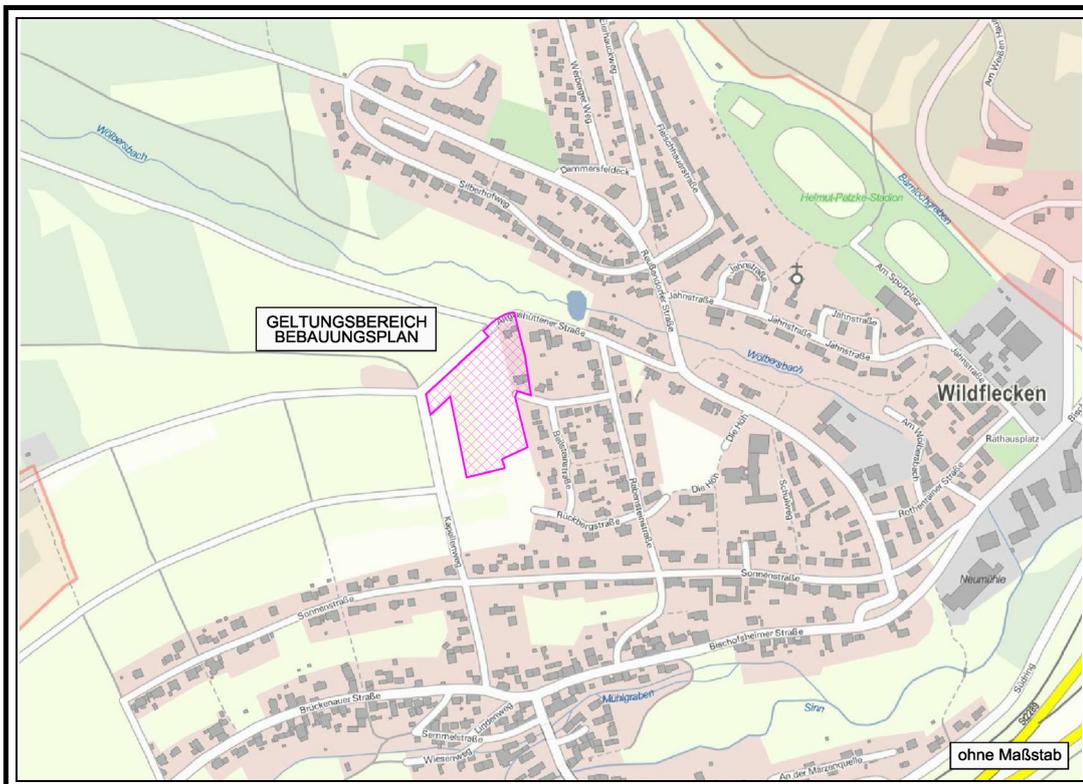
IN WILDFLECKEN

B E G R Ü N D U N G

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Teil 1 – Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Teil 2 – Umweltbericht



BAD KISSINGEN, 04.10.2016
ÜBERARBEITET, 14.03.2017
ÜBERARBEITET, 10.10.2017

BÜRO HAHN 
Architekten + Ingenieure

Salinenstraße 43
97688 Bad Kissingen

Tel. 0971 - 6993030
Fax 0971 - 6993033
mail@buerohahn.com
www.buerohahn.com

TEIL 1 – ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Allgemeines

1.1 Der Marktgemeinderat des Marktes Wildflecken hat am 04.10.2016 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“ am zentral gelegenen westlichen Ortsrand von Wildflecken beschlossen.

1.2 Der ca. 1,61 ha große Umgriff des Bebauungsplanes im Planbereich beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 1321, 1323, 1326, 1327, 1329, 1330, 1338 (Teilfläche), 1354/20 (Teilfläche), 1354/22 und 1354/23, alle Gemarkung Wildflecken, sowie das Grundstück Fl.-Nr. 68/2 (Teilfläche) der Gemarkung Neuwildflecken.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes bereitgestellt. Die weiteren noch notwendigen Ausgleichsflächen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

1.3 Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“ und der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde das Büro Hahn, Architekten + Ingenieure aus Bad Kissingen beauftragt.

1.4 Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:

Markt Wildflecken

Landkreis Bad Kissingen

Bebauungsplan „Oberer Kapellenweg“ mit integrierter Grünordnung in Wildflecken

1.5 **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“ beteiligt:

- 1.5.1 Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
- 1.5.2 Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Landratsamt Bad Kissingen
- 1.5.3 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 1.5.4 Landratsamt Bad Kissingen, Bautechnik, kreiseigener Hochbau
- 1.5.5 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 1.5.6 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 1.5.7 Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltungsbehörde
- 1.5.8 Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 1.5.9 Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 1.5.10 Landratsamt Bad Kissingen, Jugendamt
- 1.5.11 Landratsamt Bad Kissingen, Schulamt
- 1.5.12 Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 1.5.13 Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 1.5.14 Staatliches Bauamt Schweinfurt
- 1.5.15 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen
- 1.5.16 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bamberg

- 1.5.17 Bayernwerk AG, Schweinfurt
 - 1.5.18 PLEdoc GmbH, Nürnberg
 - 1.5.19 Gasversorgung Unterfranken GmbH, Würzburg
 - 1.5.20 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
 - 1.5.21 Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg
 - 1.5.22 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt
 - 1.5.23 Bayerischer Bauernverband, Würzburg
 - 1.5.24 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen
 - 1.5.25 Landesbund f. Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen
 - 1.5.26 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
 - 1.5.27 Immobilien Freistaat Bayern, Würzburg
- 1.6 Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB werden folgende Nachbargemeinden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt:
- 1.6.1 Stadt Bischofsheim a. d. Rhön
 - 1.6.2 Gemeinde Sandberg
 - 1.6.3 Markt Burkardroth
 - 1.6.4 Gemeinde Riedenberg (VG Bad Brückenau)
 - 1.6.5 Gemeinde Motten
 - 1.6.6 Stadt Gersfeld (Rhön)

2. Entwicklung aus dem Regionalplan

- 2.1 Nach dem Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) ist der Markt Wildflecken als Kleinzentrum eingestuft. Kleinzentren sollen das generelle Ziel erfüllen, dass die zentralen Orte in der Region Main-Rhön so zu entwickeln und zu sichern sind, damit sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können. Dazu gehört die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen.

Durch die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauland erfüllt der Markt Wildflecken seine regionalplanerischen Ziele. Die zukunftsorientierte und am Bedarf ausgerichtete Siedlungstätigkeit, führt zur Stärkung der Funktionsfähigkeit im Verflechtungsbereich von Wildflecken. Die Bauleitplanung steht somit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung nicht entgegen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 3.1 Der Markt Wildflecken verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, dessen 1. Änderung bereits am 11.01.1999 vom Landratsamt Bad Kissingen genehmigt wurde. Dieser sieht im überplanten Bereich ausschließlich Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor.

Das Grundkonzept des Flächennutzungsplanes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“ nicht verändert. Die konkrete geplante Nutzung dieses Bereiches als Wohngebiet steht im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den u. a. angrenzenden Flächen des Baugebietes „Die Höh II“. Der Bebauungsplan wird vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 4.1 Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“ wird der konkreten Nachfrage an privaten Bauflächen in Wildflecken Rechnung getragen und Bauwilligen die Errichtung von Wohnhäusern ermöglicht. Zwischenzeitlich haben sich für die insgesamt 12 Baugebietsgrundstücke bereits 5 Kaufinteressenten bei der Gemeindeverwaltung gemeldet, sodass ein „Leerstand“ nicht zu befürchten bzw. nicht zu erwarten ist.
- 4.2 Gleichzeitig werden die beiden bereits bebauten Grundstücke 1354/22 und 1354/23 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“ aufgenommen. Diese liegen zurzeit westlich außerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes „Rabensteinstr.-Altglashüttener-Str.“ bzw. „Die Höh II“.
- 4.3 Insgesamt sieht der Bebauungsplan „Oberer Kapellenweg“ 12 (unbebaute) Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 600 m² und 1.120 m² vor. Die Ausweisung des Baugebietes ist als ergänzende Maßnahme zu den Bemühungen der Innenentwicklung und dem kürzlich verabschiedeten Förderprogramm zur Revitalisierung der Ortskerne zu sehen, bei dem die Sanierung von leerstehenden Altbauten in den Innerortsbereichen mit bis zu 10.000 € zzgl. Kinderzuschlag vom Markt Wildflecken gefördert wird.

Zurzeit gibt es in Wildflecken 17 Baulücken. Davon befinden sich 7 Baulücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, 4 Baulücken im Geltungsbereich einer Abrundungs- bzw. Einbeziehungssatzung und 6 Baulücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Von diesen 17 Grundstückseigentümern sind 10 Eigentümer nicht verkaufsbereit, 6 Eigentümer bieten die Grundstücke seit Jahren erfolglos zum Verkauf an und ein Grundstück ist nicht als Baugrundstück geeignet.

5. Bodenschutzklausel

- 5.1 Zu der im § 1a Abs. 2 BauGB vorhandenen Bodenschutzklausel werden folgende Ausführungen gemacht:
- a) Der Bebauungsplan „Oberer Kapellenweg“ wird aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wildflecken entwickelt.
 - b) Im Markt Wildflecken stehen fast keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Die vereinzelt noch nicht bebauten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten befinden sich fast ausschließlich in privater Hand.
 - c) Umfangreiche 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.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm

Das Baugebiet wird verlärmert von Fahrzeugen der ca. 500 m südlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2289 bzw. der einmündenden Staatsstraße St 2267 südlich von Wildflecken.

Die Gleisanlagen der parallel zur Staatsstraße St 2289 verlaufenden Bahntrasse Wildflecken – Bad Brückenau werden zurzeit zurückgebaut. Auftretender Verkehrslärm durch Personen- bzw. Güterverkehrszüge sind dadurch ausgeschlossen.

Für die Bestimmung der zulässigen Immissionen ist grundsätzlich das Bundesimmissionsschutzgesetz einschlägig.

7. Brandschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des aktiven Brandschutzes sind folgende Punkte bei der Erschließung sowie der Anlage von Betrieben zu beachten:

Die Zufahrten und Zugänge zu den Schutzobjekten sind nach DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken – auszuführen.

Die Löschwasserversorgung muss sichergestellt sein. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, Februar 2008, geregelt.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter

- W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- W 331 Hydrantenrichtlinien
- W 313 Richtlinien für den Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
- W311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite 80 vorhanden sind. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine auffällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen. Bei der Hydran-

tenauswahl ist davon auszugehen, dass ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten wird.

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen, Sonderbauten oder Gebäude bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

8. Verkehrsverbindungen

- 8.1 Das geplante Baugebiet liegt zentral am westlichen Ortsrand von Wildflecken und wird über die angrenzenden Erschließungs- und die Ortsdurchfahrtsstraße (Brückenauer bzw. Bischofsheimer Straße) an die ca. 500 – 700 m südlich verlaufende Staatsstraße St 2289 angebunden. Die Staatsstraße St 2289 verbindet die beiden Bundesstraßen B 286 bei Riedenberg und die B 279 bei Oberweißenbrunn.

Außerdem befindet sich südwestlich von Wildflecken in ca. 10 km Entfernung die Anschlussstelle „Bad Brückenau/Wildflecken“ der Bundesautobahn A 7 Kassel – Würzburg. Verkehrstechnisch ist Wildflecken somit sehr gut erschlossen.

9. Planungsumfang und Nutzung

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

- **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

- 9.2 Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Bruttobaufläche	ca. 1,613 ha	=	100,00 %
- für öff. Verkehrsflächen (Straßen)	ca. 0,164 ha	=	10,19 %
- für öff. Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkfl.)	ca. 0,029 ha	=	1,77 %
- für Mehrzweckstreifen, Gehwege	ca. 0,057 ha	=	3,54 %
- für (Verkehrs-) Grünflächen	ca. 0,035 ha	=	2,17 %
- für Ausgleichs- und Trenngrünflächen	ca. 0,067 ha	=	4,12 %
sodass als Nettobauland verbleiben	ca. 1,262 ha	=	78,21 %

Als externe Ausgleichsfläche werden auf der Fl.-Nr. 2676 festgesetzt:

ca. 1,074 ha

- 9.3 Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 9.4 Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl geregelt.
- 9.5 Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird wie folgt begrenzt:
Je Gebäude = max. 2 Wohneinheiten

Wohndichte:

Je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten mit jeweils 3,5 Einwohnern zu Grunde gelegt.

Anzahl der Wohneinheiten	$12 \times 2 = 24$
Anzahl der Einwohner	$24 \times 3,5 = 84 \text{ E}$
Bruttobauland	1,613 ha
Nettobauland	1,262 ha
Wohndichte, brutto	$84 : 1,613 \text{ ha} = 52 \text{ E/ha}$
Wohndichte, netto	$84 : 1,262 \text{ ha} = 67 \text{ E/ha}$

- 9.6 Die Stellung und der Standort der Gebäude werden durch Baugrenzen bestimmt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

- 10.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um eine zweckmäßige Aufteilung der Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung des überplanten Bereichs zu ermöglichen, ist eine Neuvermessung der zu bildenden Grundstücke erforderlich.

Nachdem der Markt Wildflecken die gesamten überplanten Grundstücke erworben hat, ist eine Baulandumlegung gemäß § 45 BauGB nicht erforderlich.

11. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, sind innerhalb der 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 GRZ von 0,35 (WA) 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 / Typ B).

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

Naturräumliche Gegebenheiten

Westlich von Wildflecken erstreckt sich eine durch Hecken und Einzelbäume gegliederte Flur mit relativ kleinen Nutzungseinheiten. Das Planungsgebiet liegt zwischen dem bisherigen zentralen westlichen Ortsrand von Wildflecken und dem „Kapellenweg“ und erweitert die Bebauung in westlicher Richtung. Die Fläche fällt in südöstlicher Richtung ab. Auf den zukünftigen Bauflächen findet derzeit ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung statt, sie sind somit für das Landschaftsbild als gering einzustufen.

Klimatisch wirksame Strukturen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Unter den geologischen und klimatischen Gesichtspunkten würde sich ohne menschliches Zutun die natürliche Pflanzengesellschaft des Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes entwickeln.

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

Die künftigen Bauflächen werden zurzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (ca. 1,32 ha / 82,0 % des Plangebietes). Weitere ca. 0,25 ha (15,2 % des Plangebietes) sind bereits bebaut und werden im Zuge des Bauleitverfahrens lediglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Westlich des geplanten Baugebietes verläuft in einem Abstand von ca. 30 m entlang der vorhandenen Straße „Kapellenweg“ ein Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern.

Entlang des nördlichen Grenzverlaufes des Geltungsbereiches verläuft artenarmes Grünland mit einem Wegseitengraben. Der vorhandene Wegseitengraben verfügt über einen insgesamt naturfernen, gestreckten und geraden Verlauf.

Fazit:

Die landwirtschaftlichen Flächen haben durch die anthropogene Belastung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aufgrund dieser geringen Wertung sind die v. g. Flächen bis auf den Wegseitengraben am nördlichen Grenzverlauf des Geltungsbereiches, der **Kategorie 1** zuzuordnen (siehe Matrix).

Die bestehenden Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht beeinträchtigt.

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

Die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen, Fußwege, Parkflächen, Mehrzweckstreifen und Grundstückszufahrten entsprechen **Typ A** (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes entsprechen **Typ B** (Flächen mit niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Durch die Anlage der Ausgleichsfläche A1 (Streuobstwiese) wird ein Verbund mit dem bestehenden Gehölzriegel entlang des „Kapellenweges“ geschaffen. Gleichzeitig dient der Verbund der Ortsrandeingrünung. Darüber hinaus übernimmt dieser verschiedene ökologische Funktionen und sichert Lebensraum für heimische Vögel und Insekten. Mit dieser Nutzungsänderung wird die vorhandene Fläche in ihrer Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufgewertet. Die bestehende Baumallee entlang des „Kapellenweges“ wird durch die Ausweisung des Baugebietes nicht beeinträchtigt.

Auf den v. g. Flächen entstehen durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, sie werden deshalb nicht in die weitere Betrachtung mit einbezogen.

Mit der Standortwahl (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit ausschließlich geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wurde bereits ein wichtiger Schritt in Richtung Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen getan.

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

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Erhalt des Baum- und Strauchbestandes

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, z. B. Pflastersteine (Beton- bzw. Naturstein) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen (Parkflächen, Gehwege, Garagenzufahrten)

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderung der Oberflächenform
- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festlegung einer Grundflächenzahl GRZ im Allgemeinen Wohngebiet.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Eingrünung der Erschließungsstraßen durch Baumpflanzungen I. oder II. Ordnung
- Pflanzgebote von Großbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen
- Ortsrandeingrünung durch die Streuobstwiese im Verbund mit dem bestehenden Gehölzstreifen

Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verbleibt ein Rest an Beeinträchtigungen. Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (sh. Schritt 3).

Um die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft abzuschwächen, werden grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung und Pflege der Landschaft festgesetzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen

- den belebten Boden und den Wasserhaushalt weitgehend zu schonen
- das Lokalklima zu verbessern (Sauerstoff- und Kaltluftproduktion, Emissionsfilter)
- die Baukörper schonend in das Landschaftsbild einzubinden
- eine Abschirmung des Baugebietes zur freien Landschaft zu erzielen
- der Versiegelung der Landschaft durch Verwendung versickerungsgünstiger Befestigungen öffentlicher und privater Flächen entgegenzuwirken

Um die angestrebte Wirkung der grünordnerischen Maßnahmen zu erreichen, sind Pflanzbindungen zum einen ohne Standortvorgabe, zum anderen mit Standortbindung festgelegt.

- Neuanpflanzungen auf privaten Freiflächen mit etwaiger und ohne Standortvorgabe

Die Pflanzbindungen regeln die Durchgrünung der privaten Freiflächen. Dem Bauwerber wird eine Mindestanzahl an Gehölzen abverlangt, deren Pflanzstandort innerhalb der privaten Freifläche frei bzw. in freier Zuordnung zu den Grenzen wählbar ist. Je Grundstück sind mindestens 2 Laubbäume, als Hochstamm zu pflanzen, deren künftige Blattmasse der künftigen Dachfläche entgegensteht. Die Baumpflanzungen werden durch die Anpflanzung von Sträuchern entlang der Grenzen und der Erschließungsstraßen ergänzt. Ziel ist es eine ästhetisch und ökologisch ansprechende Durchgrünung des Planungsraumes zu erreichen.

- Neuanpflanzungen auf öffentlichen Flächen / Verkehrsbegleitgrün

Entlang der Haupteerschließungsstraßen werden Pflanzbindungen für Laubbäume I. oder II. Ordnung festgelegt. Die Baumreihen dienen zur Führung des Straßenverkehrs sowie zur Schaffung eines beschatteten Straßenraumes und zur Auflockerung der Straßenzüge.

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. 121 m²** Fläche einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **A I**, **ca. 2.034 m²** Fläche einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **A II** und **ca. 11.344 m²** Fläche einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B II**. Zusätzlich entsprechen **ca. 83 m²** Fläche einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **A III**, und **ca. 1.275 m²** Fläche sind einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B III** zuzuordnen (sh. Karte 2, Anhang 2 der Begründung). Für diese Flächen ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der festgesetzten öffentlichen und privaten grüngestalterischen Maßnahmen werden mit 0,4 bzw. 0,85 aus der Faktorenspanne der Felder A I und A II sowie mit 0,6 des Feldes B II die jeweils im unteren Bereich liegenden Faktoren aus der Faktorenspanne gewählt. Für die im kartierten Biotop liegende Wiesenfläche wird der Faktor 2,0 für die Beeinträchtigung des Feldes A III bzw. B III gewählt.

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Planungsbereich von insgesamt 1,13 ha (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	
	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: festgesetzte GRZ > 0,35	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad Baugebiete: festgesetzte GRZ ≤ 0,35
KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung: - befestigte Flächen - Wegseitengrün, Böschungen	FELD A I Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6 121 m² x 0,4 = 48 m²	FELD B I Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5
KATEGORIE II Gebiete mittlerer Bedeutung: - Sukzessivvegetation Flurgräben - extensiv landwirtschaftliche Flächen	FELD A II Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0 2.034 m² x 0,85 = 1.729 m²	FELD B II Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8 11.344 m² x 0,6 = 6.806 m²
KATEGORIE III Gebiete hoher Bedeutung: - kartierte Biotopfläche	FELD A III Kompensationsfaktor 1,0 – 3,0 83 m² x 2,0 = 166 m²	FELD B III Kompensationsfaktor 1,0 – 3,0 1.275 m² x 2,0 = 2.550 m²
Summe Kompensationsbedarf	11.299 m² ~ 1,13 ha	

1. Bewerten von Natur und Landschaft (Karte 1)

Kategorie I	2.880 m ²
Kategorie II	11.613 m ²
Kategorie III	1.641 m ²
<hr/>	
Plangebiet gesamt	16.134 m ²

<u>2. Einstufung der angestrebten Nutzung (Karte 2)</u>	
Typ A (Verkehrsflächen, Gehwege, Parkflächen)	2.238 m ²
Typ B (WA-Gebiet)	12.619 m ²
<u>Flächen ohne Beeinträchtigung:</u>	
Öffentliche Grünflächen, Flächen ohne Änderung	1.277 m ²
<hr/>	
Plangebiet gesamt	16.134 m ²
<u>3. Beeinträchtigungsintensität (Karte 1 + 2)</u>	
Beeinträchtigungstyp Feld A I	121 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld A II	2.034 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld A III	83 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld B II	11.344 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld B III	1.275 m ²
Flächen ohne Beeinträchtigung	1.277 m ²
<hr/>	
Plangebiet gesamt	16.134 m ²

SCHRITT 4: AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZ-FACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

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

Zur teilweisen Kompensation des Ausgleichsbedarfes für die Ausweisung des neuen Baugebietes werden folgende Maßnahmen festgelegt:



A1 Ausgleichsfläche A 1 „Streuobstwiese“

Aufbau einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1321 in der Gemarkung Wildflecken.

Lage

Westliche Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1321 in der Gemarkung Wildflecken, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“.

Nutzung /Vegetation vor der Kompensation

- Landwirtschaftliche Wiesenfläche mit extensiver Nutzung

Entwicklungsziel:

Die Streuobstwiese dient im Verbund mit dem vorhandenen Gehölzriegel entlang des „Kapellenweges“ der zusätzlichen Gliederung des neuen Ortsrandes von Wildflecken und bereichert den entstehenden Lebensraumkomplex um ein typisches Landschaftselement.

Maßnahmen:

(1) Umwandlung der landwirtschaftlichen Wiese (nicht kartierter Bereich)

Entwicklungsziel: Wiesenfläche

Zur Neueinsaat soll eine wuchsschwache Regelsaatgutmischung für Buntsandstein Verwendung finden. Zur Vermeidung hohen Aufwuchses soll auf Oberbodenauftrag verzichtet werden. Die Wiese soll nur 1- bis 2-

mal jährlich gemäht und das Mahdgut entnommen werden. Auf Düngung und Einsatz von Biozid ist zu verzichten.

- (2) Anlage einer Streuobstwiese mit hochstämmigen alten (Wild-)Obstsorten und Laubbäumen in unregelmäßigen Pflanzabständen.
- (3) Schutz und Erhalt des vorhandenen Wiesenbestandes (kartierte Biotopfläche Nr. 5625-1061-016)

Ausgleichsfläche A 2 „Landschaftsrasen“

Aufbau eines Landschaftsrasens auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 2676 in der Gemarkung Wildflecken.

Lage

Nördliche Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 2676 in der Gemarkung Wildflecken, ca. 2,5 km südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“, nahe der Staatsstraße St 2267.

Nutzung /Vegetation vor der Kompensation

- Forstwirtschaftliche Fläche mit bestehenden Christbaumkulturen

Entwicklungsziel:

Aufbau eines Landschaftsrasens

Maßnahmen:

- (1) Entfernen der bestehenden Christbaumkulturen und Roden der Wurzelstöcke.
- (2) Umwandlung von forst- bzw. kleineren Bereichen von landwirtschaftlich genutzten Flächen in artenreiches Grünland durch Umbruch und Neuein-
saat mit dem Entwicklungsziel „Landschaftsrasen“.

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

a) Eingriff

Negative Auswirkungen der Bebauung ergeben sich vor allem durch:

- Entnahme von Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen
- Flächenversiegelung, d. h. beschleunigter Oberflächenwasserabfluss
- Optische Beeinflussung des Landschaftsbildes durch Baukörper

b) Ausgleich

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

Mit der Anlage der Streuobstwiese auf Flächen auf denen zurzeit ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung erfolgt, wird zusammen mit dem vorhandenen

Gehölzstreifen entlang der Straße „Kapellenweg“ sukzessive ein Biotopverbund erreicht. Zusätzlich dient die Streuobstwiese zusammen mit dem Gehölzstreifen der zukünftigen Ortsrandeingrünung und sorgt für ausreichende Pufferzonen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Somit wird der entstehende Lebensraumkomplex in der Gesamtheit der geplanten Maßnahmen gesichert.

c) Flächenübersicht

Vorhandene Flächenversiegelung durch Asphaltwege 0,03 ha

Eingriff:

Geplante Flächenversiegelung im öffentlichen Bereich durch Beläge aus

- Asphalt, Betonpflaster oder Platten	0,22 ha
- WA-Flächen (ca. 1,26 ha) - potentiell zu 35 % überbaubar	0,44 ha
	<u>0,66 ha</u>

Die maximal mögliche Flächenversiegelung beträgt 0,66 ha. Dies entspricht gegenüber dem Ausgangszustand einer zusätzlichen Versiegelung von 0,63 ha / 39,8 % des Plangebietes (1,61 ha – 0,03 ha). Erfahrungsgemäß wird die überbaubare Fläche eines Grundstückes nicht immer ausgeschöpft, sodass nicht mit der maximalen Flächenversiegelung zu rechnen ist.

Nachweis Ausgleichsflächen

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

	Lage	Fläche - m ²	Faktor	Ausgleichsfläche - m ²
	Ausgleichsfläche			
A 1	Ausgleichsfläche im Plangebiet "Streuobstwiese" Aufbau einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1321 in der Gemarkung Wildflecken (möglichst Wildsorten von Kirsche und Birne)	665	1	665
A 2	Externe Ausgleichsfläche Aufbau eines Landschaftsrasen auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 2676 in der Gemarkung Wildflecken	10.743	1	10.743
	Ausgleichsfläche, gesamt			11.408

Ausgleichsbedarf

11.299

Differenz

109

Fazit:

Durch die Ausgleichsmaßnahme A1 und die zusätzlichen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes werden lediglich ca. 6 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfes abgedeckt und den Veränderungen im Naturgefüge begegnet. Die zusätzlichen Gehölzstrukturen vermindern den Erwärmungseffekt durch die zu erwartenden versiegelten Flächen und sorgen für eine erhöh-

te Luftbefeuchtung gegenüber dem Ausgangszustand. Mit der Entwicklung der internen Ausgleichsfläche A1 wird der Ortsrand neugestaltet und das Baugebiet in die Landschaft eingebunden.

Aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung des Planungsgebietes und der Vermeidungs-, Minderung- und der zusätzlich erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahme A2 sind nachhaltig negative Auswirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt angesichts der Bestandssituation nicht zu erwarten.

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

Mit Bereitstellung der internen und externen Ausgleichsfläche und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff naturschutzrechtlich ausgeglichen.

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

12. Erschließung

12.1 Straßenbau

Als Haupterschließungsstraßen für die geplanten Bauflächen sind die Straßen „A“, „B“ und „C“ mit einer gesamten Breite von 10,00 m (1,50 m Gehweg, 2,50 m Grün- bzw. Parkstreifen, 5,25 m Fahrbahn, 0,75 m Mehrzweckstreifen) vorgesehen. Zur Auflockerung des Straßenzuges werden innerhalb des Grün- bzw. Parkstreifens Großbäume I. oder II. Ordnung gepflanzt. Über die Straßen „B“ und „C“ ist auch die Erschließung einer möglichen Baugebietserweiterung vorgesehen. Die Straße „A“ verlängert die „Neuglashüttener Straße“ und mündet an deren Ende in die „Altglashüttener Straße“.

Die Breite der Zufahrt „D“ (ca. 20 m lange Stichstraße) von 5,00 m ist ausreichend, um ausschließlich das Baugrundstück südöstlich der internen Ausgleichsfläche A1 zu erschließen.

Alle Erschließungsstraßen werden nach den einschlägigen Richtlinien für mindestens 15 t schwere Fahrzeuge (Achslast) ausgebaut.

12.2 Abwasserbeseitigung

Der Markt Wildflecken verfügt über eine Ortskanalisation im Mischsystem. Das geplante Baugebiet „Oberer Kapellenweg“ soll ebenfalls im Mischsystem entwässert werden.

Die Ableitung des Mischwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Abwasserschiene (Freispiegelleitung) die bereits im Baugebiet „Die Höh II“ in der „Rückbergstraße“ verläuft.

Die zusätzlich anfallenden Wassermengen aufgrund der Baugebietsausweitung wurden bei der Dimensionierung der bereits vorhandenen Abwasserleitungen berücksichtigt, da diese Flächen im Flächennutzungsplan für die Wohnbebauung bereits vorgesehen waren. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal wird im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft.

12.3 Wasserversorgung

Der Markt Wildflecken verfügt über eine eigene Wasserversorgung. Das geplante Baugebiet kann mit ausreichendem Wasserdruck und genügender Wassermenge versorgt werden. Bei der Ausführung der Wasserversorgungsanlage werden die einschlägigen Richtlinien DVGW mit den zusätzlichen Arbeitsblättern beachtet.

12.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung in Wildflecken wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die VDE-Richtlinien beachtet.

12.5 Gasversorgung

Es ist vorgesehen, das neue Baugebiet mit Gas zu versorgen. Die Versorgung erfolgt parallel zur Wasserversorgung über die „Rückbergstraße“. Der zuständige Netzbetreiber ist die Bayernwerk AG.

12.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Bayernwerk AG vorgenommen. Die Zuleitung wird im Zuge des Straßenbaus unter Beachtung der VDE-Vorschriften verkabelt.

12.7 Telekommunikation

Das Verlegen der Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. In den Erschließungsstraßen werden ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

13. Erschließungskosten

- 13.1 Die voraussichtlichen Erschließungskosten für das Baugebiet werden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung bzw. der konkreten Erschließungsplanung ermittelt.
-

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Zur Abdeckung der konkreten Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Marktgemeinderat des Marktes Wildflecken die Ausweisung von Wohnbauflächen beschlossen. Deshalb soll auf den bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen am zentral-westlichen Ortsrand von Wildflecken ein neues Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen, das insgesamt 12 Baugrundstücke vorsieht.

Gleichzeitig werden die beiden bereits bebauten Grundstücke 1354/22 und 1354/23 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Kapellenweg“ aufgenommen. Diese liegen zurzeit westlich außerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes „Rabensteinstr.-Altglashüttener-Str.“ bzw. „Die Höh II“.

Die Ausweisung des ca. 1,61 ha großen Areals ist dafür vorgesehen.

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"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft 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"> - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen 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.

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

2.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Areal der ausgewiesenen Bauflächen erstreckt sich zwischen der bestehenden Bebauung (zentraler westlicher Ortsrand) und dem „Kapellenweg“ von der „Altglashüttener Straße“ ca. 150 – 175 m in Richtung Süden und hat eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 100 m.

Gehölze sind auf den zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Der im nördlichen Planbereich vorhandene Flurgraben führt nur periodisch Wasser und leitet lediglich das durch den Boden nicht aufgenommene bzw. nicht versickerte Wasser ab. Kleinklimatisch wirksame Grünstrukturen sind innerhalb der Bauflächen nicht vorzufinden. Lediglich Hecken-, Buschwerk bzw. Streuobstbäume sind in den westlichen Randbereichen entlang bestehender Wege vorhanden.

2.2 SCHUTZGUT MENSCH

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

Die Baugebietsfläche liegt ca. 500 m nördlich der Staatsstraße St 2289 bzw. der unmittelbar parallel dazu verlaufenden Bahnlinie Wildflecken – Jossa. Mit der Baugebietserschließung sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen aus dem Bahnbetrieb (Personen- und Güterverkehr) allerdings nicht mehr vorhanden, da die Strecke endgültig stillgelegt wurde. Zurzeit findet abschnittsweise ein Rückbau der Gleise statt.

Durch die vorhandene Staatsstraße St 2289 entstehen Emissionen infolge des dortigen Kraftfahrverkehrs. Die ca. 500 m nördlich ankommenden Immissionen infolge des Kraftverkehrs auf der St 2289 sind hinnehmbar und stellen keine potentielle Gesundheitsschädigung des Schutzgutes Mensch infolge von Lärm dar. Zur Beurteilung der Immissionen wurde die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die künftigen Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden das Landschaftsbild grundsätzlich verändern. Weithin sichtbare Blickbeziehungen werden jedoch nicht beeinträchtigt.

Fazit:

Von der Staatsstraße St 2289 ausgehender nicht hinnehmbarer Lärm auf die Bevölkerung ist nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur in sehr geringer Erheblichkeit zu erwarten. Grundlage dafür ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird u. a. der bestehende Gehölzriegel westlich des Baugebietes erweitert. Die Pflanzgebote in den öffent-

lichen und privaten Freiflächen sorgen für eine intensive Innendurchgrünung des Baugebietes. Die bestehenden Baum- und Heckenstrukturen außerhalb der Bauflächen werden nicht beeinträchtigt.

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 ein Grünordnungsplan integriert. Die Grünordnung erfasst den Bestand, bewertet und ermittelt den vorgesehenen Eingriff und legt die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest. Die v. g. Punkte sind im vorangegangenen Teil der Begründung detailliert beschrieben.

Fazit:

Im Plangebiet führen aufgrund der geringen Wertigkeit der landwirtschaftlich genutzten Wiese und den vorherrschenden naturräumlichen Bedingungen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des BNatschG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Mit der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird dem Verlust der Bodenfunktion durch den Aufbau neuer Lebensräume (z. B. Streuobstwiese) für Flora und Fauna begegnet.

Durch die vorgesehenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen kann der mit dem Bbauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaftsbild im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ausgeglichen werden.

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.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topografischen Lage des Baugebietes. Kleinklimatisch wirksame Strukturen bilden im geringen Umfang die Bäume sowie die Strauch- und Heckengehölze außerhalb des Geltungsbereiches und im größeren Maß der benachbarten Waldflächen nordwestlich des Plangebietes.

Luftschadstoffe, über mögliche Heizungs- und Verkehrsabgase hinaus, sind durch die im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Aus der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit kurzzeitigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Jauche, Gülle oder Pflanzenschutzmaßnahmen zu rechnen.

Fazit:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits teilweisen Randeingrünung (Gehölzriegel) ist nicht mit einer Veränderung des Kleinklimas im Planbereich zu rechnen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt punktuell eine Anreicherung der Luftfeuchtigkeit und somit eine vermehrte Staubbinding. Gleichzeitig nehmen die Anpflanzungen ihre Funktion als Sauerstoffproduzent wahr. Die bestehenden und weiterhin zu erwartenden Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, werden durch die Anlage einer Streuobstwiese zusätzlich verringert.

2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Plangebiet präsentiert sich an exponierter Lage und ist an den bestehenden Ortsrand angegliedert. Die nördliche Teilfläche ist derzeit ausschließlich von den westlichen landwirtschaftlichen Flächen frei einsehbar. Bedeutende Sichtbeziehungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die künftigen Gebäudedekubaturen mit den geplanten Grünstrukturen (Streuobstwiese) werden das Landschaftsbild zukünftig zumindest teilweise positiv beeinflussen bzw. verändern.

Fazit:

Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine positive Einbindung der Gebäude in das nähere Landschaftsbild erreicht. Die künftigen Baukörper werden aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung) mit den daraus folgenden möglichen Höhen der künftigen Gebäude und den gleichzeitigen Eingrünungsmaßnahmen in das Landschaftsbild integriert. Bei Umsetzung der Planung ist somit mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

2.6 SCHUTZGUT BODEN

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

Die geplante Nutzung des Vorhabengebietes führt zu einer teilweisen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. un bebauter Fläche (die beiden bereits bebauten Flurstücke 1354/22 und 1354/23 ausgenommen). Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens sind jedoch bereits gewisse Beeinträchtigungen (kein naturbelassener Boden ohne menschliche Eingriffe) durch Ausbringung von Dünger oder Gülle vorhanden.

Im bislang un bebauten 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 Grundstücken ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der jedoch durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert wird. Hierzu gehört die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge. Zusätzlich werden die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Streuobstwiese, auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, wiederhergestellt.

Fazit:

Es sind auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Wege, bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der damit verbundenen Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen, Umweltauswirkungen von insgesamt mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Die beeinträchtigten Bodenfunktionen werden durch den Aufbau einer Streuobstwiese und der extensiven Nutzung im unmittelbaren Eingriffsbereich punktuell gestärkt bzw. gefördert. Zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzbindung im öffentlichen und privaten Bereich), tragen zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens bei.

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.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet die Flurgräben entlang der Nord- und Westseite. Eine negative Beeinträchtigung dieser Flurgräben erfolgt nicht. Mit der Errichtung von zusätzlichen Gebäuden erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Oberflächenwasserversickerung reduziert wird.

Zum Schutz des Schutzgutes Wasser erfolgt eine Minimierung der Auswirkungen bei Verwendung versickerungsgünstiger Beläge für die Freiflächen (Parkflächen und Grundstückszufahrten). Zusätzlich trägt die Anlage von Verkehrsgrünflächen zur Reduktion des erhöhten Abflusses bei.

Fazit:

Aufgrund der Bestandssituation und eingriffsmindernder Maßnahmen, werden durch die Planung keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

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 selbst sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt. Ein Baudenkmal ist lediglich die vorhandene Wegkapelle im Einmündungsbereich des

„Kapellenweges“ in die „Altglashüttener Straße“, außerhalb des Geltungsbereiches.

Fazit:

Mit einer Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen, da im Umfeld des Planbereiches keine Verdachtsflächen bekannt sind. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis über das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern enthalten.

Die Wegkapelle, die sich ca. 15 m westlich des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wird durch die Anlage der dortigen Streuobstwiese von der geplanten Bebauung getrennt. Die Funktion als Wegkapelle wird dadurch gestärkt.

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 landwirtschaftlich genutzten Plangebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes, der absehbaren Neversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Bepflanzung und Eingrünung, sind 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 Erschließung des bislang unbebauten Areals würden die Flächen weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Beeinträchtigungen des Bodens durch diese Nutzung blieben erhalten.

Die Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde die städtebauliche Entwicklung stark beeinträchtigen.

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 Bilanzierung innerhalb der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (Teil 1 der Begründung) zeigt auf, dass mit der Umsetzung der geplanten grünordnerischen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, der mit der Erschließung des Baugebietes verursachte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich werden nachfolgend auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogen beschrieben. Die Vorgaben bzw. Zielsetzungen des gemeindlichen Landschaftsplanes wurden dabei berücksichtigt.

SCHUTZGUT MENSCH

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

- Aufbau einer Streuobstwiese im Verbund mit dem bestehenden Gehölzstreifen zur schonenden Einbindung in das Landschaftsbild sowie zur Bindung des Feinstaubanteiles und von Geruchsemissionen.
- Intensive Eingrünung der Bauflächen zur Verhinderung der Wahrnehmung eines gestörten Landschaftsbildes.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Schutz von Tieren und Pflanzen erfolgt auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 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 bisher extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Anlage einer Streuobstwiese auf deren Unterlage eine wuchsschwache Regelsaatgutmischung für Buntsandstein zu entwickeln ist.
- Schutz und Erhaltung des vorhandenen Wiesenbestandes, der als Biotop kartiert ist.
- Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden sukzessive Biotopverbundstrukturen erweitert bzw. neu geschaffen, die Wechselbeziehungen für Kleintiere, Vögel und Insekten ermöglichen.

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Oberbodenbereich durch die geplanten Gebäude und Lager-/Parkflächen sind unvermeidbar.

SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

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

- Feinstaubbindung durch Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen und zusätzliche Anpflanzung landschaftlicher Hecken (Privatbereich) als Emissionsfilter, durch Anreicherung der Luftfeuchtigkeit und Sauerstoffproduktion

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das durch die Errichtung der Gebäude gestörte Landschaftsbild kann durch nachfolgende Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden:

- Neuschaffung von Gehölzgruppen (Streuobstwiese) zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft
- Eingrünung der Freiflächen und der Erschließungsstraße mit Laubbäumen

SCHUTZGUT BODEN

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

- Anpassung der Baukörper an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderung der Oberflächenform
- Verringerung der versiegelten Flächen durch Verwendung versickerungsgünstiger Beläge im öffentlichen und privaten Bereich
- Festlegung einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,35

Unvermeidbare Belastungen:

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Gemarkungsgebietes unvermeidbar, da es für die topografische Lage des Plangebietes keine Standortalternativen gibt.

SCHUTZGUT WASSER

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

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Parkflächen und dgl.
- Durchgrünung des Baugebietes mit Verkehrsgrün zwischen den Parkflächen bzw. Grundstückszufahrten

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen sind bereits durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorhanden.

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.

Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern durchgeführt.

Weitergehende konkrete Beurteilungen werden abschließend anhand der im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Zur Beurteilung der relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen liegen derzeit keine negativen Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes vor.

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 und Pflegearbeiten im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen in der vorgesehenen Form. Sämtliche Pflanzungen sind in ihrem Wuchs zu fördern und zu unterhalten.

Darüber hinaus sind die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf Funktionserfüllung zu überprüfen. Als Grundlage für die Überprüfung ist die naturschuttfachliche Eingriffsregelung des Bauleitplanes heranzuziehen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Pflanzgebote im privaten Bereich, beachtet bzw. umgesetzt werden.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden auf extensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücken der Gemarkung Wildflecken Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot des BauGB entsprechen die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, da dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung hauptsächlich Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Durch die Herstellung einer Streuobstwiese auf einer wuchsschwachen Regelsaatgutmischung für Buntsandstein im nicht kartierten Biotopbereich wird ein Teil der Beeinträchtigungen im unmittelbaren Eingriffsbereich ausgeglichen. Das Baugebiet erhält zusätzliche Korridore für eine Innenbegrünung. Diese Flächen sind entsprechend festgesetzt.

Weiterer Ausgleich wurde im Benehmen mit dem Markt Wildflecken und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen erarbeitet. Hierzu werden bestehende Christbaumkulturen entfernt und diese Fläche in einen Landschaftsrasen umgewandelt.

Einer Beeinträchtigung durch verkehrsbedingten Lärm bzw. sonstiger Immissionen auf das Schutzgut Mensch wurde in Zusammenarbeit mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, durch die Festsetzung von geeigneten Maßnahmen im Bebauungsplan entgegengewirkt.

Durch die Umsetzung der Planung ist somit nicht mit erheblichen, dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen. Einer Verwirklichung der Planung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf steht zum heutigen Zeitpunkt aus Sicht des Umweltschutzes nichts entgegen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Anerkannt: - 8. Nov. 2017
Markt Wildflecken


Kleinhenz
1. Bürgermeister





BESTANDSPLAN / BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Karte 1 M=1:1000

WILDFLECKEN



Bedeutung der Schutzgüter für Natur und Landschaft:

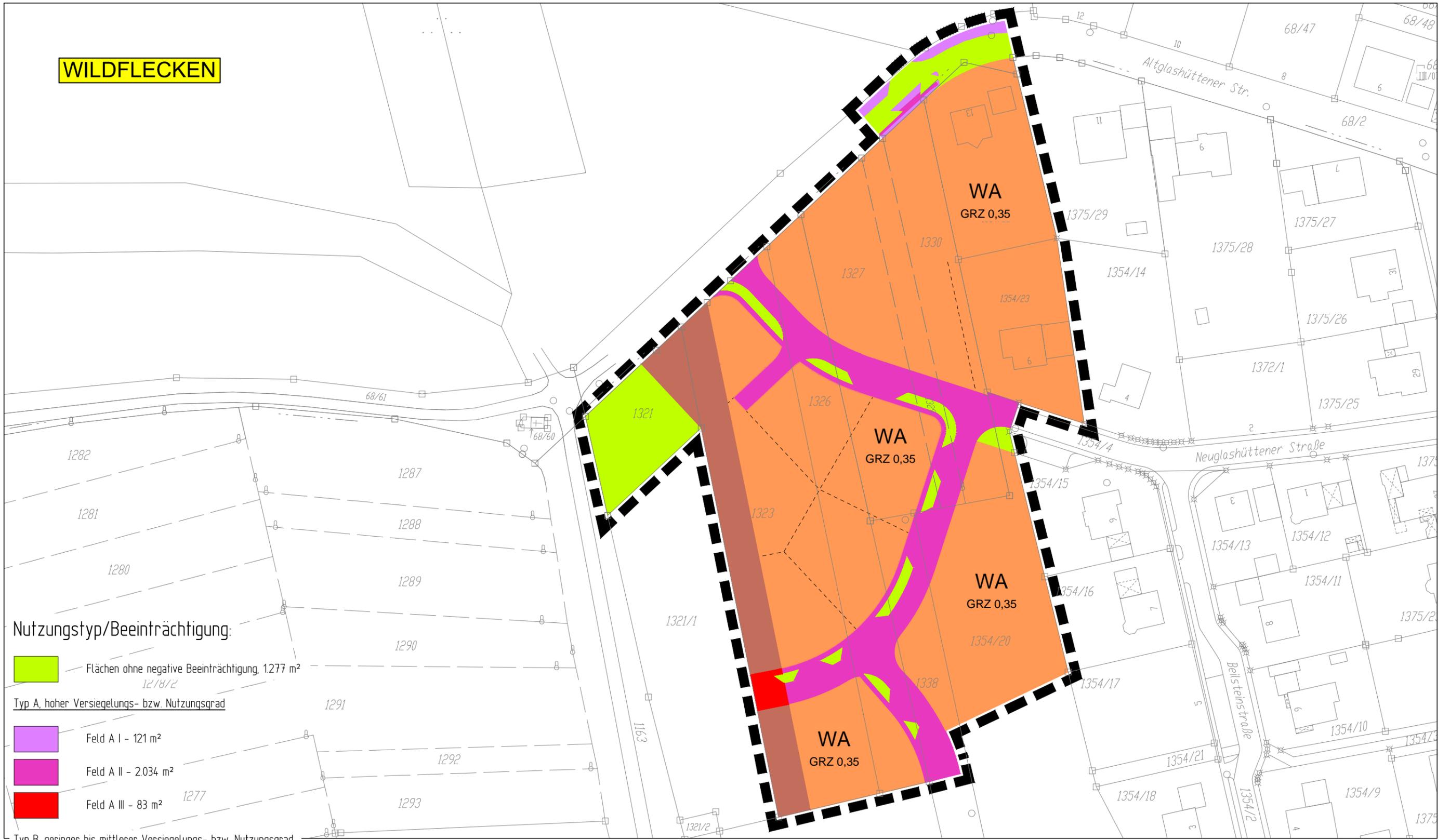
Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung 2.880 m ²		Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung 11.613 m ²	
 1278/2	versiegelte (bebaute) Fläche, 2.450 m ²	 1291	sukzessiv begrünte Flurgräben, 30 m ²
 1278/2	Wegseitengrün, Böschungen, 143 m ²	 1292	extensive landwirtschaftliche Nutzung, 11.583 m ²
 1277	befestigte (Verkehrs-) Flächen, 287 m ²	Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung 1641 m ²	
		 1293	kartierte Biotopfläche (Extensivgrünland), 1641 m ²



PLANUNG / EINSTUFUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG

Karte 2 M=1:1000

WILDFLECKEN



- Nutzungstyp/Beeinträchtigung:**
-  Flächen ohne negative Beeinträchtigung, 1.277 m²
12/18/2
 - Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**
 -  Feld A I - 121 m²
 -  Feld A II - 2.034 m²
 -  Feld A III - 83 m²
12/77
 - Typ B, geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**
 -  Feld B II - 11.344 m²
 -  Feld B III - 1.275 m²

BÜRO HAHN
Architekten + Ingenieure

Salinenstraße 43
97688 Bad Kissinger
Tel. 0971 - 6993030
Fax 0971 - 6993033
mail@buerohahn.com
www.buerohahn.com