



Begründung

Bebauungsplan
1. Änderung und Erweiterung „Oberer Kapellenweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Markt Wildflecken

Vorentwurf
01. Juli 2025





Markt Wildflecken
Landkreis Bad Kissingen

Rathausplatz 1
97772 Wildflecken

tel.: 09745 91510
fax.: 09745915125
mail: info@wildflecken.de

1. Änderung und Erweiterung durch:

Köhl ■ ■ ■

Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH

Konradstr. 9
97072 Würzburg
Tel.: 0931 | 35500-0
Fax.: 0931 | 35500-16
info@ib-koehl.de

www.ib-koehl.de



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:
Kim Kühn, M.Sc. Angewandte Humangeographie

Oeggstraße 2
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52
info@haines-leger.de

www.haines-leger.de

Planungsbüro Glanz

Landschaftsarchitektin Miriam Glanz

Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel.: 09771 | 98769
info@planungsbuero-glanz.de

www.planungsbuero-glanz.de

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	5
1.	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans	5
2.	Städtebauliches Konzept	5
3.	Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen	7
4.	Lage und Größe sowie Nutzungen und Beschaffenheit des Geltungsbereichs	9
5.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
5.1	Rechtliche Grundlagen	15
5.2	Übergeordnete Planungsvorhaben	15
6.	Bestehendes Planungsrecht	19
6.1	Flächennutzungsplan (FNP)	19
6.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	20
7.	Rahmenbedingungen	21
7.1	Ver- und Entsorgung	21
7.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	21
7.3	Heilquellenschutzgebiet	21
B.	Inhalt des Bebauungsplans	23
8.	Begründung der textlichen Festsetzungen	23
8.1	Art der baulichen Nutzung	23
8.2	Maß der baulichen Nutzung	23
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	24
8.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
8.5	Verkehrsfläche	25
8.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	25
8.7	Grünordnung	26
9.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	42
9.2	Abstandsflächenregelung	42
9.3	Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung	42
9.4	Dachaufbauten	42
9.5	Fassadengestaltung	42
9.6	Erneuerbare Energien	42
9.7	Einfriedungen und Stützmauern	43
9.8	Aufschüttungen und Abgrabungen	44
9.9	Anpassungsgebot	44
10.	Flächenbilanz	45

C. Umweltbericht	46
1. Einleitung	46
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	46
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	46
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	47
2.1 Schutzgut Boden und Fläche.....	47
2.2 Schutzgut Klima/Luft.....	47
2.3 Schutzgut Wasser.....	48
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	48
2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)	51
2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	52
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	52
2.8 Wechselwirkungen.....	52
3. Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)	53
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	53
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	53
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich	54
5 Alternative Planungsmöglichkeiten	55
6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	55
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	55
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
D. Anlagen	56

A. Einleitung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die in Teilen bereits umgesetzten Planungen erfordern Änderungen im bestehenden Bebauungsplan „Oberer Kapellenweg“ mit integrierten Grünordnungsplan. Die tatsächliche Verkehrsführung sowie bereits erteilte Befreiungen von den Vorgaben des Bebauungsplans bedingen Anpassungen. Zudem soll mit der Erweiterung des Bebauungsplans der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen nachgekommen werden. Im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche sollen Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

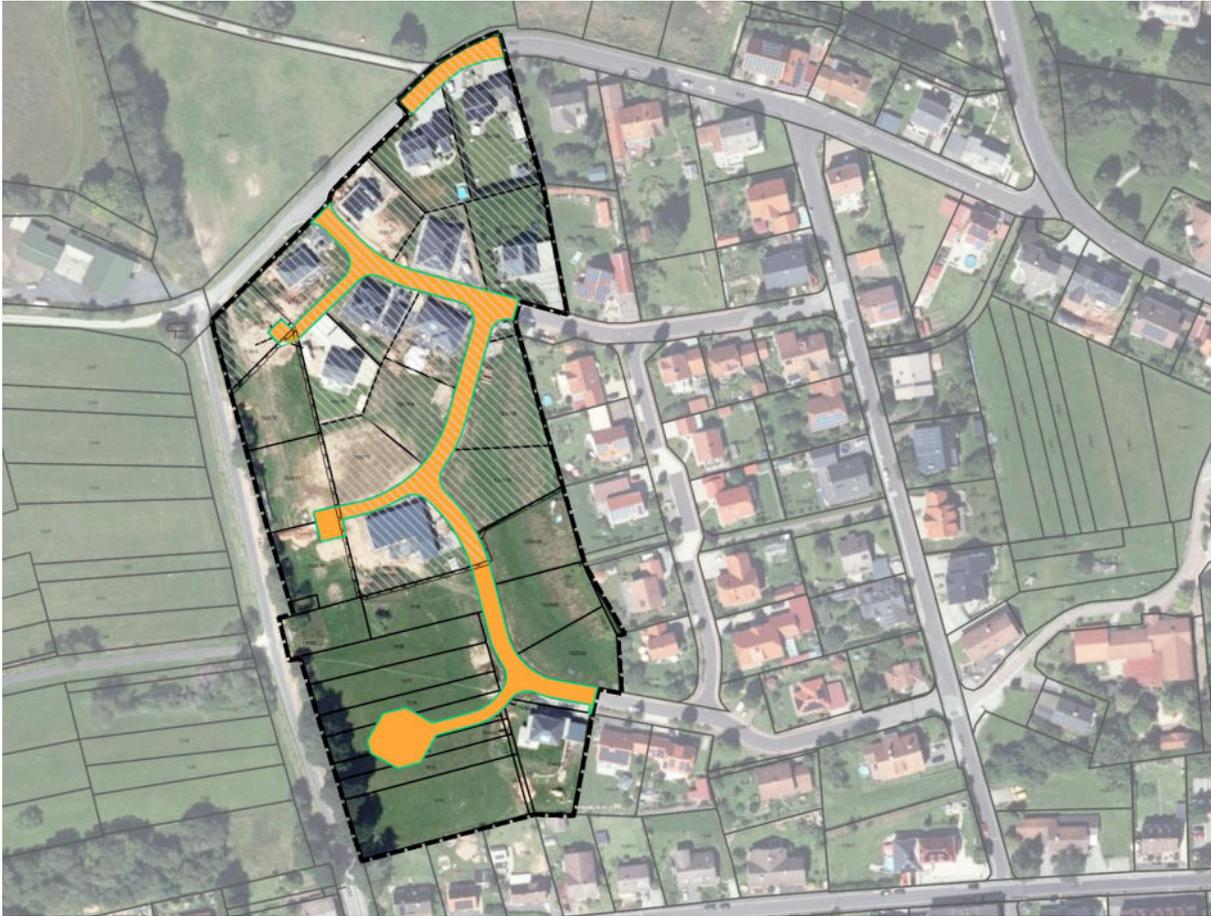
Ziel ist die Bereitstellung von attraktiven Flächen zur Schaffung neuer Angebote für individuelles Wohnen. Die Erweiterung und Abrundung des bereits bestehenden Wohnquartiers soll insbesondere eine gute Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten sowie eine qualitätsvolle Entwicklungsmöglichkeit der örtlichen und landschaftlichen Strukturen sichern. Darüber hinaus sollen die Chancen und Möglichkeiten zur Schaffung eines nachhaltigen Wohngebietes Berücksichtigung finden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

2. Städtebauliches Konzept

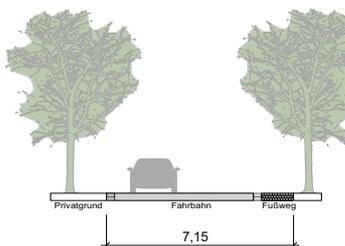
Das neue Wohngebiet bildet den Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft im Westen des Marktes Wildflecken. Die Ortsrandlage verbunden mit der dennoch guten Anbindung an das Ortszentrum ermöglicht die Schaffung eines qualitätvollen Wohnstandortes. Ziel ist die Etablierung attraktiver Wohnungsangebote als Fortführung der bereits begonnen Entwicklungsformen. Die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser berücksichtigen den Bedarf sowie das vorhandene Ortsbild und komplettieren das städtebauliche Konzept der Ortsabrundung.

Erschließungsstruktur

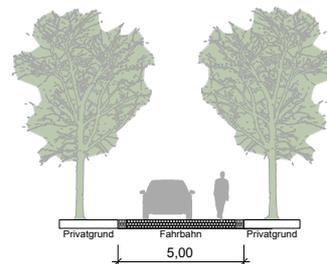


Vorgeschlagenes Erschließungskonzept, Eigene Darstellung, unmaßstäblich

Das Plangebiet wird über die bestehende „Rückbergstraße“, die „Neuglashüttener Straße“ und die „Altglashüttener Straße“ im Osten angebunden. Durch die Verlängerung der „Neuglashüttener Straße“ und der „Rückbergstraße“ (Zufahrt A) entsteht ein neues Erschließungsrückgrat. An dieses Rückgrat binden die Stichstraßen (Zufahrt B, C und D) mit Wendehammer an, die einen Anliegerverkehr ermöglichen und gleichzeitig zu einem ruhigen Wohnumfeld beitragen. Die Wendehammer der Zufahrten C und D sind für Abfallsammelfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert. Die Abfallsammelbehälter müssen von den Anwohnern an den Leerungsterminen an die nahe gelegene Zufahrtstraße A abgestellt werden. Die Zufahrt A hat eine Breite von ca. 7,15 m und die Zufahrten B, C und D weisen durchgehend eine Breite von ca. 5,00 m auf. Die Zufahrten A, C und D sind bereits errichtet. Entlang der bereits errichteten Zufahrt A existiert ein Gehsteig. Die Zufahrten C und D sind barrierefrei und ermöglichen verkehrsberuhigte Bereiche. Anschließen an den Wendehammer der Zufahrt D liegt eine private Verkehrsfläche, die als Grundstückszufahrt für das Flurstück 1323/12 genutzt wird. Die Zufahrt B soll entsprechend dem Vorbild der Zufahrten C und D gestaltet werden.



Zufahrt A



Zufahrt C, D

3. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Demografische Entwicklung, Statistik und Prognosen

Laut „Statistik Kommunal 2022 – Markt Wildflecken“ ist zwischen den Jahren 2011 und 2021 ein Rückgang der Bevölkerung um -6,7 % zu verzeichnen, da seit 2011 die natürlichen Bevölkerungsbewegungen von zunehmenden Sterbefällen und abnehmenden Lebendgeburten geprägt waren (Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09672163.pdf, Aufgerufen am 08.03.2024).

Auch die Bevölkerungsprognosen im Rahmen des Demographie-Spiegels lassen für den Markt Wildflecken auf eine sinkende Einwohnerzahl schließen. So wird ausgehend vom Jahr 2021 von einem Bevölkerungsrückgang von ca. -9,5 % bis zum Jahr 2033 auf 2.610 Einwohner ausgegangen (Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09672163.pdf, Aufrufdatum: 08.03.2024).

Der Markt Wildflecken zeigte in den vergangenen drei Jahren entgegen der Prognosen jedoch eine stark positive Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungszahl ist zwischen den Jahren 2021 (2.882 EW; Statistik Kommunal 2022) und 2023 (2.940 EW; Genesis-Online, Gemeinde Wildflecken) um 2,01 % gestiegen. Prognostiziert wurde vom bayerischen Landesamt für Statistik ein Rückgang von -3,89 % (Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09672163.pdf, Aufrufdatum: 08.03.2024). Somit war die tatsächliche Entwicklung deutlich positiver als die Prognose. Erklärt werden kann dieser Anstieg vornehmlich durch die steigende Geburtenrate und Migrationsbewegungen.

Wohnbedarfsflächenermittlung

Zur Sicherstellung einer schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung ist eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Um den Flächenbedarf zu ermitteln, müssen zum einen der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ1) durch den Rückgang der Belegungsdichte und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ1 und EZ2 addiert und mit dem zu ermittelnden Orientierungswert zur Bruttomindestwohndichte gegengerechnet.

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale im Markt. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann für eine Flächeninanspruchnahme mit einkalkuliert werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

- Aktuelle Einwohnerzahl 2.914 EW (31.12.2023, Genesis-Online, Markt Wildflecken)

- Raumordnerische Funktion: Grundzentrum (Regionalplan Region Main-Rhön (3) Karte 1 "Raumstruktur", Stand 30.01.2024)
- Aktuelle Wohndichte: ca. 43 EW/ha (2023). Bruttomindestwohndichte für Unterzentren (entspricht Grundzentrum) gem. Merkblatt*1: 60 EW/ha. Dieser Wert wird angenommen.

Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1)

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang (kleinere Haushalte brauchen mehr Wohnfläche) wird auf der Basis der aktuellen Einwohnerzahl ein Wachstum von 0,3 %^{*1} pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren (Zieljahr 2038) angenommen:

2.914 EW x 0,3 % x 15 Jahre / 100
= fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ1)

131 EW

*1 Gemäß der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg 15.02.2017

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2)

Das Bayerischen Landesamt für Statistik (2021: Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Wildflecken) stellt Prognosen bis 2033 zur Verfügung. Durch Extrapolation der Daten ist es möglich, eine Prognose für das Jahr 2038 zu berechnen. Die errechnete extrapolierte prognostizierte Einwohnerzahl für den Markt Wildflecken für das Jahr 2038 beträgt ca. 2.774 Einwohner.

Errechnet Prognostizierte extrapolierte Einwohnerzahl für das Jahr 2038	2.774 EW
Aktuelle Einwohnerzahl (2023)	- 2.914 EW
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2)	-140 EW

Rechnerisch besteht im Gemeindegebiet des Marktes Wildflecken kein Wohnbauflächenbedarf. Aufgrund der Abweichung der Bevölkerungsprognose von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung muss die negative Bevölkerungsprognose allerdings in Frage gestellt werden.

Baulandnachfrage

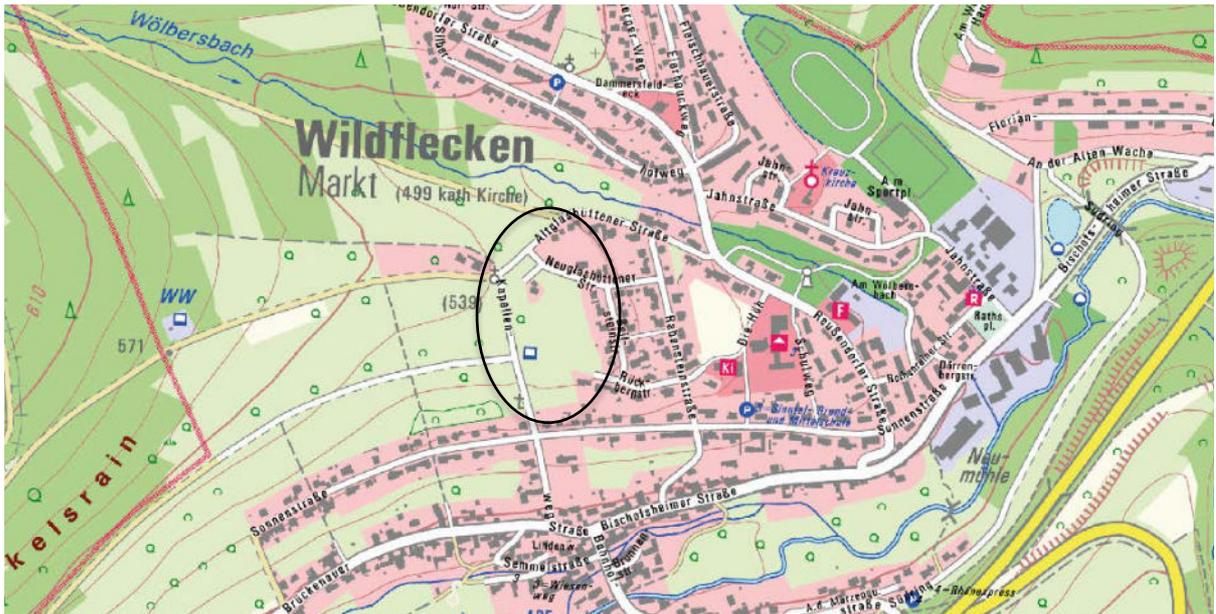
Der Markt Wildflecken hat im letzten halben Jahr 3 Baulandnachfragen verzeichnet. Perspektivisch ist von einer weiter steigenden Baulandnachfrage im ländlichen Raum auszugehen, die sich insbesondere aus Wanderbewegungen ergibt.

Verfügbarkeit/Nutzbarkeit der Flächenpotenziale

Innerhalb der Gemarkung des Markts Wildfleckens existieren zwar 13 Baulücken, jedoch stehen diese nicht oder nur bedingt am Markt zur Verfügung, da sie sich in privatem Eigentum befinden.

Alle weiteren unbeplanten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans liegen im Siedlungsrandbereich und sind im Vergleich zum Planungsbereich bisher kaum erschlossen. Das Plangebiet hingegen weist bereits die erforderliche verkehrliche Infrastruktur weitestgehend auf.

neun der Vierzehn im Änderungsbereich liegenden Baugrundstücke sind bereits bebaut. Im Bereich der Erweiterung ist das Areal äußerst strukturarm und durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. An der Westkante des Gebietes ist zudem durch die bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen eine Ortsrandeingrünung gewährleistet. Das Gelände fällt von Nordwesten (ca. 539 m ü. NN) nach Nordosten (ca. 529 m ü. NN) um ca. 10 m und in Richtung Süden (ca. 524 m ü. NN) um ca. 15 m ab.



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich



Luftbild des Plangebietes mit Höhenlinien (1 m Abstand), unmaßstäblich

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 3,03 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
Teilfläche 68/2	Öffentliche Verkehrsfläche	Kommunal
1354/22	Wohnbaufläche	Privat
1330	Wohnbaufläche	Privat
1323/2	Wohnbaufläche	Privat
1323/1	Wohnbaufläche	Privat
1354/23	Wohnbaufläche	Privat
1323/3	Wohnbaufläche	Privat
1321	Extensiv genutzte Wiesenfläche	Kommunal
1323/12	Wohnbaufläche	Privat
1323/13	Öffentliche Verkehrsfläche	Kommunal
1321/4	Öffentliche Verkehrsfläche	Kommunal
1323/28	Öffentliche Verkehrsfläche	Kommunal
1321/5	Öffentliche Verkehrsfläche	Kommunal
1323/5	Wohnbaufläche	Privat
1323/6	Wohnbaufläche	Privat
1323/7	Wohnbaufläche	Privat
1323/14	Wohnbaufläche	Kommunal
1323/15	Wohnbaufläche	Kommunal
1323/11	Wohnbaufläche	Kommunal
1323/10	Grünland	Kommunal
1323/16	Wohnbaufläche	Privat
1321/2	Grünland	Kommunal
1163/2	Versorgungsfläche	Kommunal
1319	Wohnbaufläche	Privat
1318	Grünland	Kommunal
1317	Grünland	Kommunal
1316	Grünland	Kommunal
1315	Grünland	Kommunal
1323/26	Grünland	Kommunal
1315/1	Wohnbaufläche	Privat
1314	Grünland	Kommunal
1314/1	Wohnbaufläche	Privat
1313	Grünland	Kommunal
1313/1	Wohnbaufläche	Privat
1311	Grünland	Kommunal
1311/1	Wohnbaufläche	Privat
1354/25	Wohnbaufläche	Privat
1354/28	Private Verkehrsfläche	Privat
1323/27	Wohnbaufläche	Privat
1323	Öffentliche Verkehrsfläche	Kommunal
1323/22	Wohnbaufläche	Kommunal
1323/23	Grünland	Privat
1323/21	Wohnbaufläche	Kommunal
1323/20	Wohnbaufläche	Kommunal
1323/19	Wohnbaufläche	Kommunal
1323/18	Wohnbaufläche	Kommunal
1323/17	Versorgungsfläche	Kommunal
1323/8	Öffentliche Verkehrsfläche	Kommunal
1323/4	Öffentliche Verkehrsfläche	Kommunal

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr.	Nutzung
68/87	Grünland
Teilfläche 68/2	Straßenverkehr „Altglashüttener Straße“

Im Süden	
Fl.-Nr.	Nutzung
1344/2	Wohnbaufläche
1309	Wohnbaufläche
1309/1	Wohnbaufläche
1309/2	Wohnbaufläche

Im Westen	
Fl.-Nr.	Nutzung
1163	Unkultivierte Fläche, Straßenverkehr „Kapellenweg“
68/61	Grünland, landwirtschaftlicher Weg

Im Osten	
Fl.-Nr.	Nutzung
1375/29	Wohnbaufläche
1354/14	Wohnbaufläche
1354/4	Öffentliche Verkehrsfläche „Neuglashüttener Straße“
1354/15	Wohnbaufläche
1354/16	Wohnbaufläche
1354/17	Wohnbaufläche
1354/21	Verkehrs- und Grünfläche
1354/18	Wohnbaufläche
1354/19	Wohnbaufläche
1354/1	Straßenverkehr „Rückbergstraße“
1354/7	Wohnbaufläche

Änderungen bezüglich des Umgriffs und der Flurkarte

Der Umgriff und die Flurkarte unterscheiden sich von dem Lageplan gemäß des Aufstellungsbeschlusses aufgrund von Verkaufsaktivitäten, Grundstückszusammenlegungen und -Teilungen seitens der Gemeinde und der Grundstückseigentümer in den folgenden Bereichen:

- Das Flurstück 1323/13 am nördlichen Wendehammer wurde in 3 Flurstücke (1321/5 öffentliche Verkehrsfläche, 1323/13 öffentliche Verkehrsfläche, 1323/28 private Verkehrsfläche mit ca. 5 m²) geteilt.
- Die Flurstücke 1163/2 und 1319/1 wurden zusammengelegt.
- Die Flurstücke 1319 und 1323/25 wurden zusammengelegt.
- Der Geltungsbereich verringert sich um das Flurstück 1323/24 (ca. 26,6 m²), das mit dem Nachbargrundstück 1354/19 zusammengelegt wurde.

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- **Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** in der nichtamtlichen-Lesefassung vom 01.06.2023
- **Regionalplan der Region Main Rhön (3)** des Regionalen Planungsverbandes in der nichtamtlichen-Lesefassung vom 30.01.2024.

5.2 Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön (3) (RP).

Der Markt Wildflecken ist im Regionalplan der Region Main-Rhön (3) als Grundzentrum festgelegt. Des Weiteren befindet sich der Markt Wildflecken im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und stellt eine besonders strukturschwache Gemeinde dar.

Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

LEP zu 2.2.5 (B)

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. [...]

- der Erhalt und die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und des jeweiligen Siedlungscharakters mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang, auch durch Reaktivierung prägender Brachen

LEP 3.1.1 (G)

G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird

LEP 3.3 (Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP zu 3.3 (B)

Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht.

RP Siedlungsleitbild 1.1 (Z)

Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung v.a. der im LEP 2003 aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.

- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden

RP Siedlungsleitbild zu 1.1 (B)

Ähnlich wie in wirtschaftlichen Bereichen wird auch im Siedlungswesen eine fortschreitende Aufgabenteilung, verbunden mit einer Spezialisierung und Leistungssteigerung, erfolgen. Dabei sollen die einzelnen Gemeinden die Aufgaben erfüllen, für die sie die beste Voraussetzung (z. B. hinsichtlich der vorhandenen Standortbedingungen, der Verkehrslage) aufweisen. Das Verkehrsaufkommen soll durch kürzere Pendlerwege möglichst gering gehalten werden. Durch eine gute Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche wird der wirtschaftliche Aufwand für Erschließungsmaßnahmen verringert und der Verbrauch von Boden und Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung treten die Aspekte der Nachhaltigkeit zunehmend in den Vordergrund:

- Die weitere Siedlungsentwicklung hat in besonderer Weise Rücksicht auf Natur und Landschaft im Umfeld neuer Siedlungsflächen zu nehmen. Auf diese Weise sollen funktionelle Beeinträchtigungen der Ökologie und optische Beeinträchtigungen der Landschaft vermieden bzw. auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- Den übergeordneten Zielsetzungen zur Verminderung des Flächenverbrauchs ist gerade auch bei der Entwicklung der Siedlungsflächen Rechnung zu tragen. Das LEP 2003 enthält hierzu zahlreiche Vorschläge. Diese Vorschläge sind in der „Arbeitshilfe Kommunales Flächenressourcenmanagement“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen konkretisiert. Die Umnutzung brachfallender, ehemals militärisch genutzter Flächen erhält ein besonders hohes Gewicht.
- Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und um einer weiteren Abflussverschärfung entgegenzuwirken, soll die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden, versiegelte Flächen sollen nach Möglichkeit reduziert werden. Hochwasserabflussbereiche sind zur Vermeidung größerer Schäden an öffentlicher Infrastruktur und privaten Einrichtungen durch Hochwasser von einer Bebauung freizuhalten.

Bei der Siedlungsentwicklung sollen die Erfordernisse eines sparsamen, umweltfreundlichen Energieverbrauchs, die Nutzung des Niederschlagswassers und dessen dezentrale Entsorgung (vorzugsweise durch Versickerung) besonders berücksichtigt werden. Im Hinblick auf steigende Energiekosten kommt der Berücksichtigung eines sparsamen Energieverbrauchs besondere Bedeutung zu. In Zukunft werden neue Heizungstechniken wie Fernwärme, Erdgasnutzung, Solarenergie usw. in verstärktem Maße zur Anwendung kommen müssen. Eine Verminderung der Emissionsbelastung soll durch verkehrliche und energiesparende Maßnahmen, wie die Verwendung schadstoffarmer Energieträger und durch vermehrten Einsatz umweltfreundlicher Energieträger, angestrebt werden.

RP Energieversorgung

1.1 (G) In allen Teilräumen der Region ist eine sichere, kostengünstige, umweltschonende sowie nach Energieträgern breit diversifizierte Energieversorgung anzustreben. Ebenso ist in allen Teilräumen auf einen sparsamen und rationellen Energieeinsatz hinzuwirken.

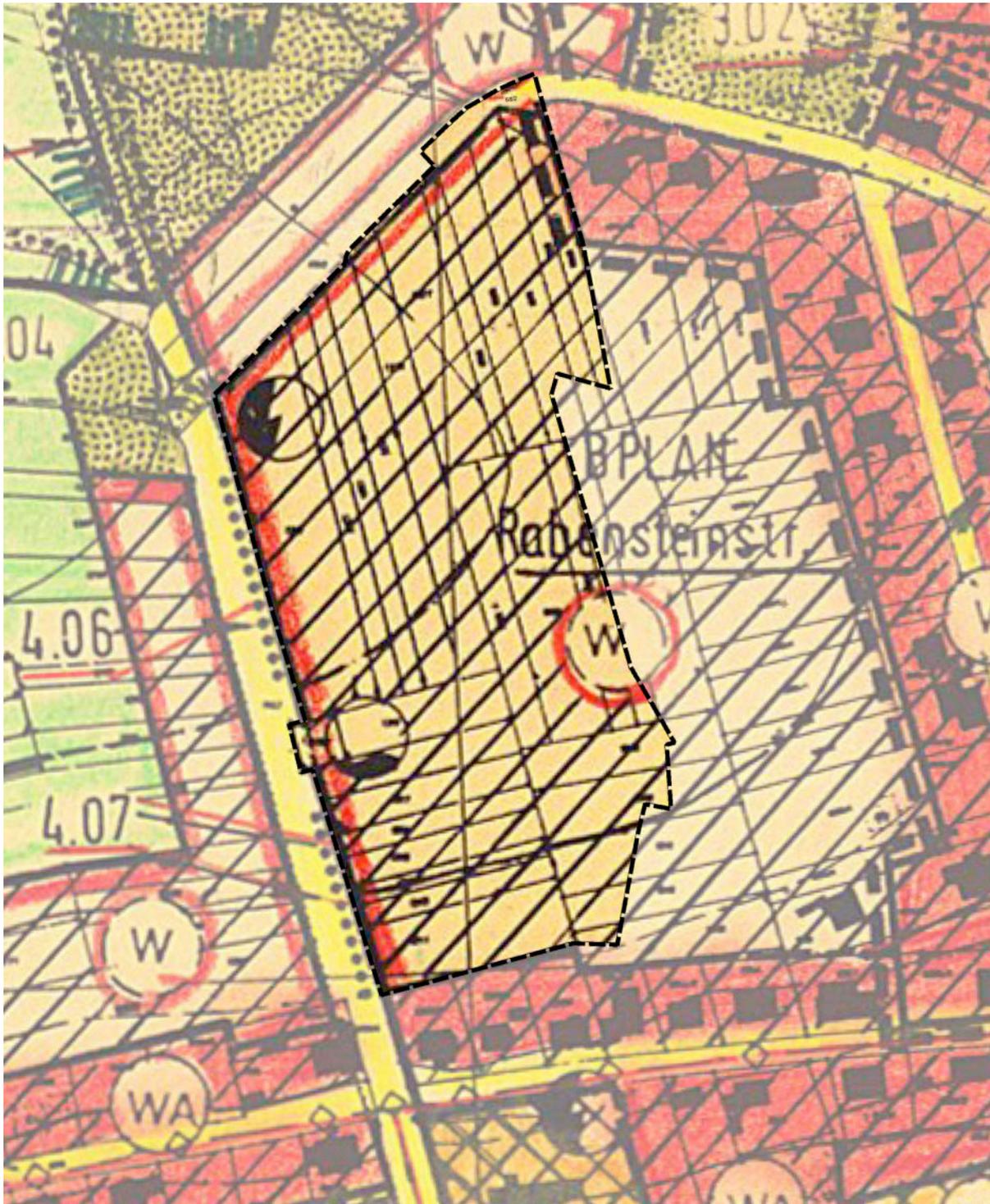
1.2 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die Energieversorgung der Region möglichst umweltfreundlich auszurichten und dabei verstärkt auf erneuerbare Energieträger abzustellen.

5.1.1 (G) Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt auf Dachflächen bzw. innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes und von Denkmälern ausgeschlossen werden kann.

6. Bestehendes Planungsrecht

6.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplans des Marktes Wildflecken aus dem Jahr 1996 liegt der Planung zu Grunde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen, v.a. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entsprechen demnach dem FNP. Somit wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

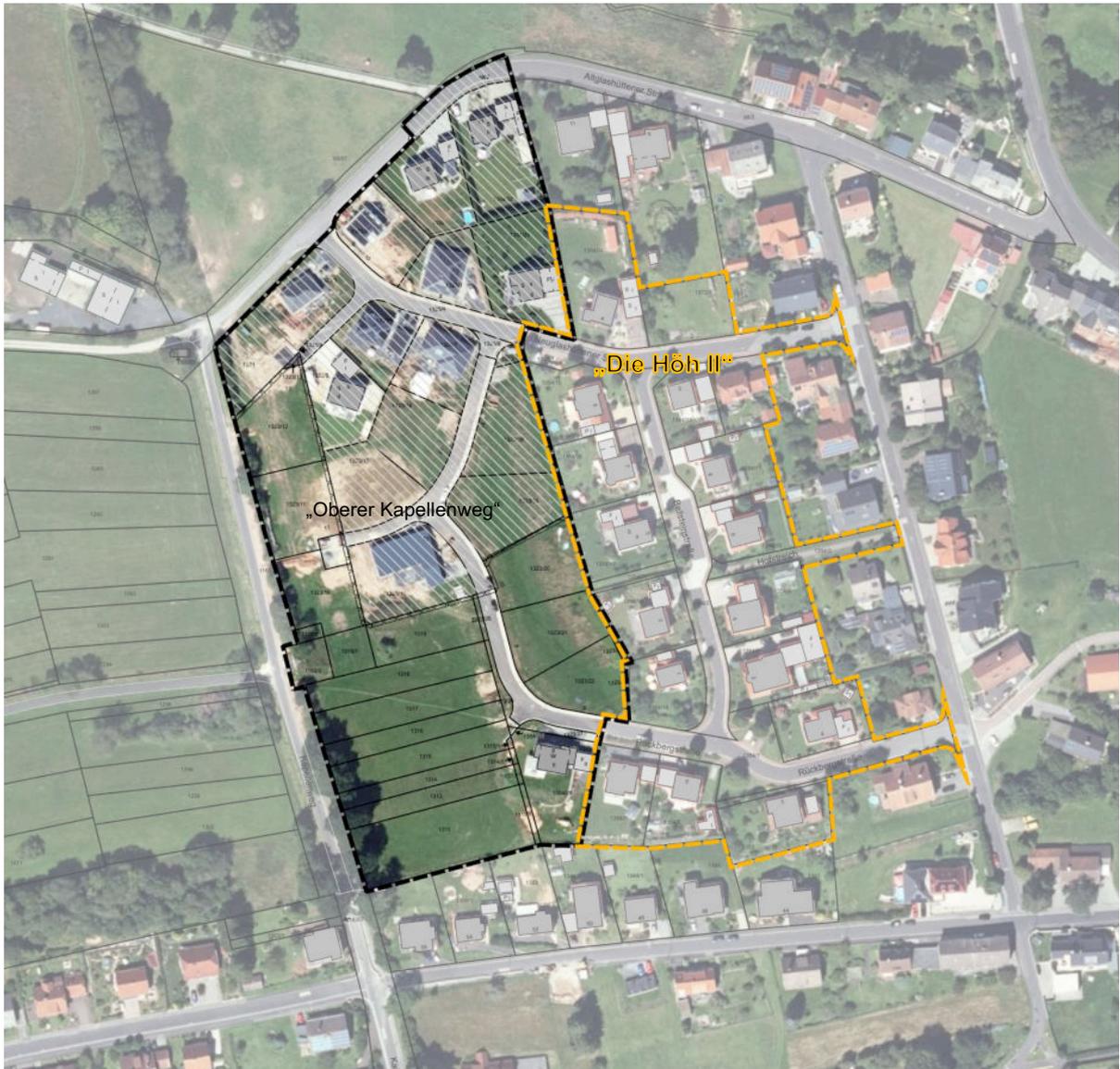


Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die 1. Änderung und Erweiterung „Oberer Kapellenweg“ überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Kapellenweg“ und hebt diesen auf.

Das Plangebiet grenzt westlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Die Höh II“ an.



Rechtskräftige Bebauungspläne, eigene Darstellung

7. Rahmenbedingungen

7.1 Ver- und Entsorgung Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung in dem Gebiet ist über die neu zu errichtenden Zufahrtsstraßen und durch das Kommunalunternehmen Abfallwirtschaft des Landkreises Bad Kissingen organisiert.

Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Bad Kissingen in der Fassung ab 28.07.2020 ist zu beachten.

Die Planstraßen sind mit einer Breite von min. 5,00 m für Müllsammelfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die Wendepfannen der Zufahrten C und D sind für Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Die wenigen betroffenen Anwohner sind verpflichtet, an Abfuhrterminen die Mülltonnen an die max. 50 m entfernte Zufahrt A zu stellen, sodass die Müllsammlung durch das Abfallwirtschaftsunternehmen des Landkreises gewährleistet werden kann.

Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind in der „Rückbergstraße“ und „Neuglashüttener Straße“ vorhanden und können entsprechend an die neuen Erschließungsstrukturen geführt werden.

Im Zuge der Erweiterung des Rohrnetzes in das Plangebiet sind bei der Verlegung der trinkwasserführenden Leitungen die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Die Leitungen sind so zu dimensionieren, dass ein ausreichender Wasserdurchfluss gewährleistet ist und Stagnation vermieden wird.

7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Nachdem im gesamten Markt Wildflecken die Entwässerung über ein Mischsystem erfolgt und kein Vorfluter in der Nähe zur Entwässerung für Regenwasser geeignet ist, wird ein Mischsystem zur Entwässerung des Baugebietes eingerichtet.

Zum Schutz der bestehenden Kanalisation vor Überlastung wird eine Zurückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser im Bereich der Erweiterung vorgeschrieben (Festsetzung A 6). Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und über Überläufe in die Kanalisation abzuleiten. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei Neubauten und umfangreichen Umbaumaßnahmen. Abweichungen im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind nicht auszuschließen; diese besitzen Bestandsschutz.

Anschluss an das Kanalnetz

Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.

7.3 Heilquellenschutzgebiet

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung „Oberer Kapellenweg“ befindet sich im vierten Schutzbezirk des quantitativen

Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des Innern.

In diesem Schutzbezirk sind Grabungen und Bohrungen bis 70 m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquellen ohne Erlaubnis zulässig. Als Bezugshöhe wird hier die Überlaufhöhe von 209,41 m über NN des Balthasar-Neumann-Brunnens zugrunde gelegt. Demnach sind Grabungen und Bohrungen bis zu einer Tiefe von 139,41 m über NN ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt. Dieser Hinweis entbindet nicht von anderen rechtlichen Verordnungen, wie z.B. dem BayAbgrG.

B. Inhalt des Bebauungsplans

8. Begründung der textlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

(A 1.1) Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(A 1.2) In Anwendung von § 1 Abs. 6 und §1 Abs. 9 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten. Die unzulässigen Betriebe können unerwünscht hohe Verkehrsfrequenzen im Wohngebiet zur Folge haben oder durch die vom Betrieb ausgehende Lärmbelästigung das Wohnen stark beeinträchtigen. Im Falle der Tankstelle sind zusätzlich Geruchsimmissionen oder Bodenverunreinigungen durch bspw. Öl oder Benzin möglich.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegenden durch Wohnnutzung geprägten Umfeld im Ortsrandbereich Rechnung getragen.

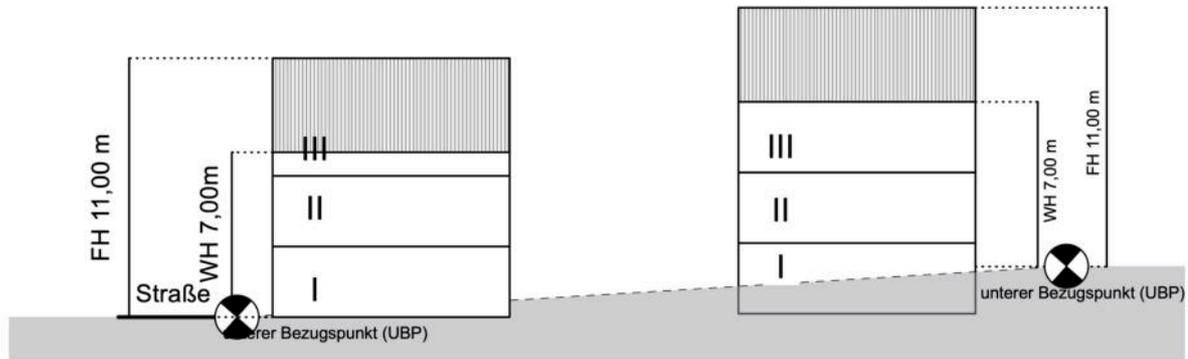
8.2 Maß der baulichen Nutzung

(A 2.1) Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 festgesetzt. Die Festsetzung liegt geringfügig unter dem Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 17 BauNVO. Ziel ist es, eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke (Nebenanlagen, Garagen, Carports usw.) zu gewährleisten und gleichzeitig die wertvollen Freiflächen zu schonen, ohne eine zu starke Verdichtung des Ortrandes zu bewirken.

(A 2.2) Um ein Einfügen der Bebauung in die bestehende Umgebung und in das geneigte Gelände zu gewährleisten, werden die maximal zugelassene Anzahl an Vollgeschosse und die maximal zulässige Wand- sowie Firsthöhe festgesetzt. Damit können überdimensionierte Gebäude vermieden sowie eine angemessene Fernwirkung sichergestellt werden. Die festgelegte Wandhöhe von max. 7 m und Firsthöhe von max. 11 m für Hauptgebäude orientiert sich an der bestehenden angrenzenden Bebauung und sichert ein qualitatives Ortsbild.

(A 2.3) Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes sind bereits sämtliche Erschließungen (Zufahrten ACD) errichtet und bereits 9 Wohngebäude auf den 14 Bauplätzen erfolgreich gebaut. Um eine weitere harmonische Erschließung zu gewährleisten, ist der untere Bezugspunkt (UBP) der Wandhöhe für die einzelnen vorgeschlagenen Grundstücke in der Planzeichnung als Höhenkote in m.ü.NN festgesetzt. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei Neubauten und umfangreichen Umbaumaßnahmen. Abweichungen im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind nicht auszuschließen; diese besitzen Bestandsschutz.

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First. Die Festsetzung definiert die maximale Gebäudehöhe unter Wahrung eines harmonischen städtebaulichen Ortsbildes und bietet eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung der Dachformen und -neigung.



Erläuterungen zur max. zulässigen Wand- und Firsthöhe und Gebäudestellung im Gelände, eigene Darstellung

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(A 3.1) Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht individuelle Wohnformen und bildet die Nachfragesituation ab. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll eine zu hohe Dichte bewusst vermieden werden. Gleichwohl können in Einzel- und Doppelhäuser auch mehrere Wohneinheiten umgesetzt werden.

(A 3.2) Um eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebietes zu erhalten und gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(A 4.1) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem ist vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ein Stauraum von min. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf. Der Stauraum sowie die Stellplätze sind offenporig zu befestigen (siehe Festsetzung 4.4). Die Festsetzungen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Nebenanlagen. Der festgesetzte Stauraum vor Garagen und Carports dient dem sicheren Verkehrsfluss sowie der Vermeidung unübersichtlicher Ausfahrtsbereiche (Gefahrenstellen) ohne zusätzliche Versiegelungsflächen für Stauraumflächen zu schaffen.

(A 4.2) Die Wandhöhe der Garagen ist auf max. 3,50 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Garagengebäude ist der untere Bezugspunkt (UBP) der Wandhöhe für die einzelnen vorgeschlagenen Grundstücke in der Planzeichnung als Höhenkote in m.ü.NN festgesetzt. Die Festsetzung sichert das Einfügen der Garagen in die Landschaft sowie in das Ortsbild. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei Neubauten und umfangreichen Umbaumaßnahmen. Abweichungen im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind nicht auszuschließen; diese besitzen Bestandsschutz.

(A 4.3) Aufgrund von wenigen ÖPNV-Angeboten im ländlichen Raum, ist im Markt Wildflecken von einer hohen Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auszugehen. Um dem gesteigerten individuellen Mobilitätsbedarf im ländlichen Raum gerecht zu werden, sind für

alle Wohngebäude je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem Grundstück herzustellen, die der jeweiligen Wohneinheit zuzuordnen und zu überlassen sind.

(A 4.4) Bei der Bebauung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um Boden, Natur und Landschaft zu schonen. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. hat sich primär, sofern keine Grundwassergefährdung besteht, auf die Verwendung von versickerungsgünstigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, Rasenziegel) auszurichten, um den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Wasserdurchlässige offenporige Beläge tragen zu einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Gestaltung von Flächen bei, da sie die Versiegelung minimieren und die direkte Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Die direkte Versickerung wiederum bedingt die Anreicherung des Grundwassers und fördert somit den nachhaltigen Umgang mit den lokalen Wasserressourcen.



Beispiele Wasserdurchlässige Beläge

8.5 Verkehrsfläche

(A 5.1) Zur Sicherstellung der vorgeschlagenen und der z.T. bereits bestehenden Erschließung (siehe oben, Kapitel 2 „Städtebauliches Konzept“) sind gemäß zeichnerischem Teil die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(A 6.1) Zur Nutzung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird die Errichtung von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zur Reduzierung des Oberflächenabflusses auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 4,00 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 4,00 m³ beträgt. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei Neubauten und umfangreichen Umbaumaßnahmen. Abweichungen im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind nicht auszu-schließen; diese besitzen Bestandsschutz.

(A 6.2) Über Überläufe ist das unverschmutzte Regenwasser verzögert über die Regenkanalisation abzuleiten. Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l / pro Sekunde zu begrenzen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Belastung des Kanalnetzes und gewährleistet einen geordneten Abfluss.

8.7 Grünordnung

8.7.1 Bestandsaufnahme

8.7.1.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Osthessisches Bergland, Vogelsberg und Rhön“ (D47) im Naturraum „Lange Rhön“ (Nr. 354) mit der Untereinheit „Südliche Hochrhön“ (Nr. 354-A).

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wildflecken zwischen „Kapellenweg“ im Westen, „Altglashüttener Straße“ im Norden und „Sonnenstraße“ im Süden.

Die Fläche ist bzw. war als Grünland mäßig extensiv genutzt, wobei die Bestände unterschiedlich artenreich sind. Im Westen schließt ein Feldgehölz auf der ostseitigen Böschung des „Kapellenweges“ an. Im Änderungsbereich ist ein Großteil der Baugrundstücke bereits bebaut. Im Westen befindet sich ein Wasserbehälter.

Im Osten liegen die Wohngebiete um „Beilsteinstraße“, „Rückbergstraße“ und „Rabensteinstraße“, im Süden die Siedlungsflächen an der „Sonnenstraße“, im Norden und Westen befinden sich weitere, mit Hecken durchsetzte Grünlandflächen.

8.7.1.2 Geologie und Böden

Der Geltungsbereich liegt im Mittleren Buntsandstein mit der Volpriehausen- bis Hardeggen-Formation, der dort von pleistozänen bis holozänen Hangablagerungen überlagert ist. In Richtung Sinn tritt am Unterhang auch der Untere Buntsandstein zutage.

Im Geltungsbereich haben sich fast ausschließlich Braunerden und podsolige Braunerde, selten auch Podsol-Braunerden aus grusführendem Sand bis Grussand (Sandstein) entwickelt.

8.7.1.3 Wasser

Der Vorfluter des Geltungsbereichs ist die Sinn.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Ca. 900 m östlich des Geltungsbereichs in Richtung Oberwildflecken liegt ein Wasserschutzgebiet der Stadt Bischofsheim, ca. 1 km südwestlich ein Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung des Marktes Wildflecken.

Der Geltungsbereich liegt im vierten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des Innern.

In diesem Schutzbezirk sind Grabungen und Bohrungen bis 70 m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquellen ohne Erlaubnis zulässig. Als Bezugshöhe wird hier die Überlaufhöhe von 209,41 m über NN des Balthasar-Neumann-Brunnens zugrunde gelegt. Demnach sind Grabungen und Bohrungen bis zu einer Tiefe von 139,41 m über NN ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

8.7.1.4 Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten des Spessarts ist das Gebiet stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 bis 8° C, sinkt nach Nordosten sinnaufwärts auf 6° C ab, die Durchschnittstemperatur in der Vegetationsperiode liegt zwischen 12,0° und 12,5° C. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt 750 mm – 850 mm.

Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest und wird kleinräumig durch den Verlauf des Sinntals abgelenkt.

Die landwirtschaftlich genutzten Hangbereiche sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt dabei dem Relief folgend von den Hängen in Richtung Süden bzw. Südosten über die Siedlungsflächen von Wildflecken („Sonnenstraße“, „Bischofsheimer Straße“) ab.

8.7.1.5 Lebensräume

Die potentiell natürliche Vegetation des Geltungsbereichs wäre der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (siehe FinView, Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 4/2025).

Der Geltungsbereich ist als Grünland genutzt, wobei eher artenarme, mäßig extensiv genutzte Grünlandflächen (G211, gemäß BNT-Einstufung der Bayerischen Kompensationsverordnung) weit verbreitet sind.

Insbesondere die siedlungsnahen östlichen Wiesen sind durch wenige Krautarten wie Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*) sowie durch Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und kleinflächig durch Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) gekennzeichnet.

Auch die Flächen im Nordwesten (Fl.Nr. 1323/12, 1323/11, 1323/10) sind einschl. der als Biotop 1061.016) erfassten Flächen vergleichsweise artenarm. In der Biotopfläche tritt zusätzlich der Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*) auf.

Einige Grünlandflächen im Süden sind artenreicher (G212) und teilweise in der Biotopkartierung erfasst. Typisch für die südlichen Flächen auf Fl.Nr. 1311 (Biotop 1061.017) sind KlapPERTOPF (*Rhinanthus spec.*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), aber auch immer wieder Horste von Lupine (*Lupinus x heterophyllum*) als Störungs- und Brachezeiger.

Die nördlich anschließenden Flächen auf den Fl.Nrn 1313 und 1314 (nicht als Biotop erfasst) sind etwas magerer und weisen viel Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Günsel (*Ajuga reptans*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Großen Ampfer (*Rumex acetosa*), Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) auf.

Weiter nördlich (Fl.Nrn 1316 – 1319) sinkt der Anteil von Hainsimse und es tritt deutlich mehr Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) sowie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Großer Ampfer (*Rumex acetosa*) hinzu, was auf eine bessere Nährstoffversorgung durch Düngung hinweist.

Nördlich des Wasserbehälters steht eine zweistämmige Vogel-Kirsche, östlich davon ein Apfelbaum mit einem Ast mit abblätternder Rinde.

Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs stocken auf der Böschung zum „Kapellenweg“ Feldgehölze und Hecken aus Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Die Säume sind relativ stark eutrophiert, so dass neben Brennessel (*Urtica dioica*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) dominieren.

8.7.1.6 Tiere und Pflanzen

Laut aktuellem Auszug der Artenschutzkartierung Bayern (ASK, Bayer. Landesamt für Umwelt, Stand 11/2022) liegen keine aktuellen Nachweise für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung vor.

Brutvögel

Als bodenbrütende Vogelarten könnten im Geltungsbereich möglicherweise Wiesenschafstelze, ggf. auch Feldlerche vorkommen. Beide Arten meiden jedoch Gehölze wie die Feldgehölze im Westen und die Wohngebäude und Gärten im Osten, weil sie als horizontüberhöhende Strukturen den Überblick beeinträchtigen und Ansitzwarten für Raben oder Greifvögel bieten. Ebenso werden Bodenbrüter meist nicht am unmittelbaren Siedlungsrand festgestellt, weil dort Katzen und Hunde die Nester aufstöbern.

Dabei hält beispielsweise die Feldlerche zu Feldgehölzen und Siedlungsändern Abstände von ca. 120 m ein, so dass ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten in dem etwa 110 – 120 m tiefen Zwischenraum zwischen Siedlungsrand und den Gehölzen am „Kapellenweg“ auszuschließen ist.

In den angrenzenden Gehölzen entlang des „Kapellenwegs“ sind typische und vergleichsweise weit verbreitete Heckenbrüter wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle oder Singdrossel zu erwarten. Diese werden auch zukünftig in diesen Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

Greifvogelarten und Eulen (v.a. Turmfalke, potenziell auch Mäusebussard, Schleiereule, Sperber, Rotmilan) nutzen den Untersuchungsbereich derzeit als Nahrungslebensraum, brüten aber außerhalb des Geltungsbereichs.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten

Aufgrund der Lebensraumausstattung und der Potenzialabschätzung im Zuge der Geländeerhebung hat der Geltungsbereich allgemeine Bedeutung als Jagd-/Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie der Zwergfledermaus.

Der einzige Apfelbaum im Gebiet weist einen Ast mit offenen Rindenflächen auf. Eine Rindenplatte bietet theoretisch einen Unterschlupf von 10 cm x 5 cm und 3 cm Tiefe, ist aber derzeit ungenutzt und maximal als Übertagungsquartier für die Zwergfledermaus geeignet. Habitatalemente wie wettergeschützte und/oder frostfreie Höhlen, die Quartierpotenzial für eine Wochenstube oder ein Winterquartier hätten, fehlen.

Die Grünlandflächen im Geltungsbereich sind dicht bewachsen, etwas verfilzt und weisen keine offenen Bodenstellen auf, die sich als Sonnenplätze oder Eiablageplätze für die Zauneidechse eignen würden. Ebenso fehlen Rückzugsmöglichkeiten auf der Freifläche bei hohen Temperaturen (Mäuselöchern, dichte Gehölze) in einem Aktionsradius von max. 40 m, wie er für Zauneidechsen typisch ist.

Im Rahmen einer einmaligen Übersichtsbegehung der Gesamtfläche einschl. der westlich anschließenden Gehölze entlang des Kapellenwegs am 04.05.2022 bei optimalen Wetterbedingungen (später Vormittag, sonnig, Temperatur ca. 20 Grad) wurden nirgendwo Zauneidechsen beobachtet, so dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde derzeit ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich ausgeschlossen wird.

Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) konnten im Rahmen der Ortsbegehung im Geltungsbereich weder an den Gehölzsäumen noch in den Grünlandflächen festgestellt werden, ein bodenständiges Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen wird deshalb ausgeschlossen.

Tümpel, Still- oder Fließgewässer als Lebensräume für Amphibien, Libellen, Fischarten oder Muscheln fehlen im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (siehe Fazit der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Anlage 1).

8.7.1.7 Schutzgebiete und schutzwürdige Objekte

8.7.1.7.1 Europäische Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine Fauna-Flora-Habitatgebiete oder Vogelschutzgebiete.

Ca. 500 m westlich des Geltungsbereichs liegen das FFH-Gebiet 5526-371 „Bayerische Hohe Rhön“ (mit der Teilfläche .03) und das gleichnamige Vogelschutzgebiet DE 526-471 „Bayerische Hohe Rhön“ mit der Teilfläche .02).

Auswirkungen auf die beiden Europäischen Schutzgebiete durch das Baugebiet sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.

8.7.1.7.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“, das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 30 m nordwestlich des Änderungsbereichs.

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

Die eher artenreichen Ausbildungen der Grünlandflächen im Süden (Fl.Nr. 1311 – Biotop 1061-017) sind in ihrer aktuellen Ausprägung aufgrund des relativ geringen Anteils an Kräutern und des erheblichen Anteils an Störungs- und Brachezeiger wie Lupine nicht als

Flachlandmähwiesen (Lebensraumtyp 6510) einzustufen und deshalb nicht nach Art. 23 Abs. 2 Nr. 7 BayNatSchG geschützt

Geschützte Feucht- oder Trockenflächen nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden.

8.7.1.7.4 Biotope der Bayerischen Biotopkartierung

Folgende Strukturen im Geltungsbereich sind in der Biotopkartierung erfasst

- B5625-1061-016 und -017: „Extensivgrünland zwischen Auersberghöfen und Südrand von Wildflecken“ im Westen von Änderungs- und Erweiterungsbereich sowie im Süden des Erweiterungsbereichs
- B5625-0004-006 und -007: „Heckenstrukturen westlich Wildflecken“

8.7.1.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Lage am westlichen Ortsrand von Wildflecken und dem nach Osten bzw. Südosten in Richtung Sinnatal abfallenden Hang gekennzeichnet.

Das Gelände fällt dabei von Nordwesten (ca. 539 m ü. NN) nach Nordosten (ca. 529 m ü. NN) um ca. 10 m und in Richtung Süden (ca. 524 m ü. NN) um ca. 15 m ab.

Das geplante Wohngebiet ist durch die im Westen und Süden vorhandenen Gehölzstrukturen als Siedlungserweiterung vergleichsweise gering und nur von Norden und vom Gegenhang des Sinnstals einsehbar.

Die Umgebung des Geltungsbereichs mit den Wegen in die landwirtschaftliche Flur (Altglashüttener Straße, Kapellenweg, Sonnenstraße) hat Bedeutung als örtlicher Naherholungsraum für Wildflecken.

Der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes mit einer Durchgrünung im Gebiet kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

8.7.1.9 Sonstige Schutzgüter

Für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 4/2025).

Das Baudenkmal der Wegkapelle (D-6-72-163-11) liegt nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs.

8.7.1.10 Bewertung von Natur und Landschaft

Die mäßig extensiv genutzten Grünlandflächen haben je nach Artenreichtum mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Gehölzstrukturen im Westen (außerhalb des Geltungsbereichs) sind Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten. Die detaillierte Bewertung findet sich auf Karte 1.

8.7.2 Eingriffssituation

8.7.2.1 Geplantes Vorhaben

Der Markt Wildflecken beabsichtigt, den rechtsgültigen Bebauungsplan „Oberer Kapellenweg“ im Rahmen einer 1. Änderung zu ändern und zu erweitern. Dabei ist auf einer Fläche von ca. 3,03 ha auf der Fl.Nr. 68/2 (TF) der Gemarkung Neuwildflecken sowie den Fl.Nrn. 1163/2, 1311, 1311/1, 1313, 1313/1, 1314, 1314/1, 1315, 1315/1, 1316, 1317, 1318, 1319, 1321, 1321/2, 1321/4, 1321/5, 1323, 1323/1, 1323/2, 1323/3, 1323/4, 1323/5, 1323/6, 1323/7, 1323/8, 1323/10, 1323/11, 1323/12, 1323/13, 1323/14, 1323/15, 1323/16, 1323/17, 1323/18, 1323/19, 1323/20, 1323/21, 1323/22, 1323/23, 1323/26, 1323/27, 1323/28, 1330, 1354/22, 1354/23, 1354/25, 1354/28 der Gemarkung Wildflecken die Ausweisung als

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Wasser)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleichsflächen A1 und A3)
- festzusetzen.

Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Ausgleichsfläche A2 ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer 10.748 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 2676 der Gemarkung Wildflecken (Nähe Guckaspaß) sowie mit einer weiteren externen Maßnahme A4 auf dem Ökokonto des Marktes Wildflecken zugeordnet.

8.7.2.2 Eingriffe

Mit der geplanten Festsetzung einer Bebauung als allgemeines Wohngebiet, der öffentlichen Verkehrsfläche, der Flächen für die Versorgung und der Ausweisung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Veränderungen der Art und Nutzung von Grundflächen verbunden, die überwiegend als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewertet werden müssen.

Durch die Versiegelung wird das Schutzgut Boden und Fläche sowie das Schutzgut Wasser betroffen, weil wichtige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt wie Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser oder Grundwasserneubildung verloren gehen.

Bzgl. des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ werden mäßig extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen, die überwiegend mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensräume haben, beansprucht.

8.7.2.3 Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung

Eine Reihe von Überlegungen und Maßnahmen gestatten es, die Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung insbesondere hinsichtlich ihrer Reichweite zu verringern.

8.7.2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und dem Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zur Neupflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken zur Einbindung in das Landschaftsbild
- Festsetzung einer Vollzugsfrist für die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und den Ausgleichsflächen (siehe Festsetzung A 7.5)
- Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Zaun und Geländeoberfläche, um die

Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten (siehe Festsetzung A 13.2)

8.7.2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Befestigte Flächen auf privaten Grundstücksflächen (Grundstückszufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc.) und Stellplätze sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit einem versickerungsbegünstigten Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, Rasenziegel) zu erstellen (siehe Festsetzung A 4.4)
- Zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers wird die Anlage einer Zisterne empfohlen
- Schutz des Oberbodens (siehe Festsetzung 7.1)

8.7.2.3.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Erlebens

- Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen. So wird die Ausbildung von Grünstrukturen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht (s.u.)
- Festsetzungen zur Höhe von Geländeänderungen und Mauern (Festsetzungen unter A 13)
- Vorgaben zur Lage und Gestaltung der Zäune (siehe Festsetzung A 14)

8.7.3 Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 15 BNatSchG

Bei den in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ vorgesehenen Festsetzungen handelt es sich um Eingriffe im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG, nämlich um „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (...), die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

8.7.3.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der gleichen Grundlage wie bei der Erstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans entsprechend dem (alten) Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003), eine Umstellung auf die neue Berechnung gemäß Leitfaden vom 15.12.2021 wird nicht durchgeführt.

Die Beeinträchtigungsfaktoren, die für die jeweiligen Eingriffe angesetzt werden, bleiben unverändert.

In diese Berechnungen fließt auch ein, dass im Änderungsbereich straßenbegleitende Parkplatzflächen und Pflanzflächen für Straßenbäume weggefallen sind.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (nach Leitfaden)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen 	Feld A I 0,3 - 0,6 gewählter Faktor 0,4	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten

<ul style="list-style-type: none"> • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • Straßenbegleitgrün 		Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
<p>Kategorie II</p> <p>Gebiete mittlerer Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken , Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	<p>Feld A II</p> <p>0,8 - 1,0 gewählter Faktor 0,85</p>	<p>Feld B II</p> <p>0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)* gewählter Faktor 0,6</p>
<p>Kategorie III</p> <p>Gebiete hoher Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • Als Biotop erfasstes artenreiches Grünland (vgl. Liste 1 c) 	<p>Feld A III</p> <p>1,0 - 3,0 (In Ausnahmefällen darüber) gewählter Faktor 2,0</p>	<p>Feld B III</p> <p>1,0 – 3,0 (In Ausnahmefällen darüber) gewählter Faktor 2,0</p>

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung:	Feld A I BA 1: Verkehrsfläche 121 m ² x 0,4 = 48 m ²	Feld B I
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung:	Feld A II BA 1: Verkehrsfläche 1.722 m ² x 0,85 = 1.464 m ² BA 2: Verkehrsfläche 1.184 m ² x 0,85 = 1.006 m ²	Feld B II BA 1: Wohnbaufläche 9.429 m ² x 0,6 = 5.657 m ² Fläche für Versorgung 63 m ² x 0,6 = 38 m ² BA 2: Wohnbaufläche 7.367 m ² x 0,6 = 4.420 m ² Fläche für Versorgung 132 m ² x 0,6 = 79 m ²
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung:	Feld A III BA 1: Verkehrsfläche 136 m ² x 2,0 = 272 m ² BA 2: Verkehrsfläche 143 m ² x 2,0 = 286 m ²	Feld B III BA 1: Wohnbaufläche 1.267 m ² x 2,0 = 2.534 m ² BA 2: Wohnbaufläche 2.988 m ² x 2,0 = 5.976 m ² Fläche für Versorgung 528 m ² x 2,0 = 1.056 m ²
Kompensationsbedarf gesamt = 22.836 m ² Davon BA 1 = 10.013 m ² Davon BA 2 = 12.823 m ²		

Nicht als Eingriff gewertet werden

- bereits bebaute Flächen (BA 1; Wohnbaufläche: 2.591 m², BA 2 Wohnbaufläche: 1.117 m²)
- Geplante Ausgleichsflächen (im BA 1: 622 m²)
- Zum Erhalt festgesetzte Grünfläche (im BA 2: 674 m²)
- Bestehende Straßenfläche (im BA 1: 202 m²)

1. Bewerten von Natur und Landschaft (Karte 1: Bedeutung der Schutzgüter für den Naturhaushalt, Bestandsbewertung)

Kategorie I	4.031 m ²
Kategorie II	20.582 m ²
Kategorie III	5.673 m ²
Plangebiet gesamt	30.286 m ²

2. Einstufung der angestrebten Nutzung (Karte 2: Bedeutung der Schutzgüter für den Naturhaushalt, Nutzungstyp / Beeinträchtigung)

Typ A	
Verkehrsflächen	3.306 m ²
Typ B	
WA-Gebiet	21.051 m ²
Flächen für Versorgung	723 m ²
Flächen ohne Beeinträchtigung:	
Öffentliche Grünflächen	1.296 m ²
Bereits bebaute Flächen	3.708 m ²
Bereits vorhandene Straßen mit Nebenflächen	202 m ²
Plangebiet gesamt	30.286 m²

3. Beeinträchtigungsintensität (Karten 1 und 2)

Beeinträchtigungstyp Feld A I	121 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld A II	2.906 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld A III	279 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld B II	16.991 m ²
Beeinträchtigungstyp Feld B III	4.783 m ²
Flächen ohne Beeinträchtigung	5.206 m ²
Plangebiet gesamt	30.286 m²

8.7.3.2 Ausgleichsflächenkonzeption

Für das Ausgleichserfordernis von 22.836 m² für die 1. Änderung und Erweiterung des **Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“** des Marktes Wildflecken werden **folgende Kompensationsflächen** vorgesehen:

Nr.	Lage und Maßnahme	Fläche (m ²)	Faktor	Ausgleichsfläche (anrechenbarer Anteil)
A1	Anlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1321 in der Gemarkung Wildflecken (für Änderungsbereich aus rechtsgültigem B-Plan)	386	1	386
A2	Umwandlung einer Christbaumkultur in eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 2676 in der Gemarkung Wildflecken (für Änderungsbereich aus rechtsgültigem B-Plan)	10.743	1	10.743
A3	Anlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1323/10 in der Gemarkung Wildflecken (für Erweiterungsbereich)	299	1	299
A4	Zugeordnete Fläche vom Ökokonto des Marktes Wildflecken (für Erweiterungsbereich - derzeit noch nicht festgelegt)	11.408	1	11.408
	Ausgleichsfläche gesamt	22.836		22.836

Dies bedeutet, dass der Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken durch die bereits zugeordneten Flächen A1 und A2

Auszug aus der topografischen Karte (FlinView 4/2025) mit der Lage der externen Ausgleichsfläche A2 (ohne Maßstab)

Umwandlung einer Christbaumkultur in eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese durch Entfernen der bestehenden Christbaumkulturen und Roden der Wurzelstöcke mit anschließender Bodenbearbeitung (Einebnen) und Neueinsaat.

Für die Neueinsaat ist Regiosaatgut (Herkunftsgebiet UG 21 „Hessisches Bergland“, Grundmischung) einzusäen. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind je nach Aufwuchs 1- bis 2mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Der erste Schnitt soll jeweils im Zeitraum Mitte Juni bis Anfang Juli ausgeführt werden.

Ausgleichsfläche A3 (Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 1323/10, Gemarkung Wildflecken)

Anlage einer Streuobstwiese im Westen des Änderungsbereichs mit Neuanlage von Grünland (Neuansaat) der nicht kartierten Fläche und Erhalt der biotopkartierten Wiesenfläche.

Für die Neueinsaat ist Regiosaatgut (Herkunftsgebiet UG 21 „Hessisches Bergland“, Grundmischung) einzusäen. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind je nach Aufwuchs 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Der erste Schnitt soll jeweils im Zeitraum Mitte Juni bis Anfang Juli ausgeführt werden.

Für die Baumpflanzung sind vorzugsweise Hochstämme alter Obstsorten sowie Wildobstarten wie bei der Auswahlliste zur Ausgleichsfläche A1 zu verwenden.

Dort wird die vorhandene zweistämmige Vogel-Kirsche in der Südwestecke erhalten.

Ausgleichsfläche A4

Als Ausgleichsfläche für den Erweiterungsbereich wird eine 11.408 m² große Maßnahme aus dem Ökokonto des Marktes Wildflecken dem Erweiterungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

8.7.3.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.7.3.4.1 Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Zur Einbindung des Baugebietes in das Landschafts- bzw. Ortsbild ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter klimaresistenter Laubbaum (Baum II. Ordnung) Pflanzenvorschlagsliste A oder 2 Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste B, jeweils ohne Standortbindung anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Pflanzenvorschlagsliste A (Baumpflanzungen für Privatgrundstücke):

Pflanzgröße und -qualität: Hochstämme, 3 x v. (STU 16 – 18)

Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus x carnea</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> (einschl. Sorten, z. B. "Plena")
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Ulmus spec.	Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).

Neben den standortgerechten klimaresistenten Laubbaumarten werden auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumarten entsprechend nachfolgender Auswahlliste empfohlen. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2 Obstgehölze einen Laubbaum II. Ordnung. Die Walnuss (*Juglans regia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) und Speierling (*Sorbus domestica*) gelten als Laubbäume II. Ordnung.

Obstsortenliste (Pflanzenvorschlagsliste B):

Äpfel: Berner Rosenapfel, Blenheim Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbachshöfer, Finkenwerder, Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzluiken, Goldparmäne, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eiserapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterrhambur, ...

Birnen: Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Pastorenbirne, Philipsbirne, Schweizer Wasserbirne, ...

Sonstige Obstsorten: - Fränkische Hauszwetschge

Wildobstarten: Walnuss (*Juglans regia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildbirne (*Pyrus communis*)

Gebäude, deren Fassaden ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 m² aufweisen, sind durch Ranker oder Selbstklimmer bzw. Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu begrünen (Pflanzenvorschlagsliste C).

Immergrüne:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera x henryi</i>

Sommergrüne:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Strahlengriffel	<i>Actinidia spec.</i>
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Knöterich	<i>Fallopia aubertii</i>
Geißblatt	<i>Lonicera spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>

Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen von strengen Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.

Bei der Bebauung und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrtenn, Stellplätze, Lagerflächen etc. ist, sofern keine Grundwassergefährdung besteht, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasenziegel) beschränkt (Festsetzung A 4.4).

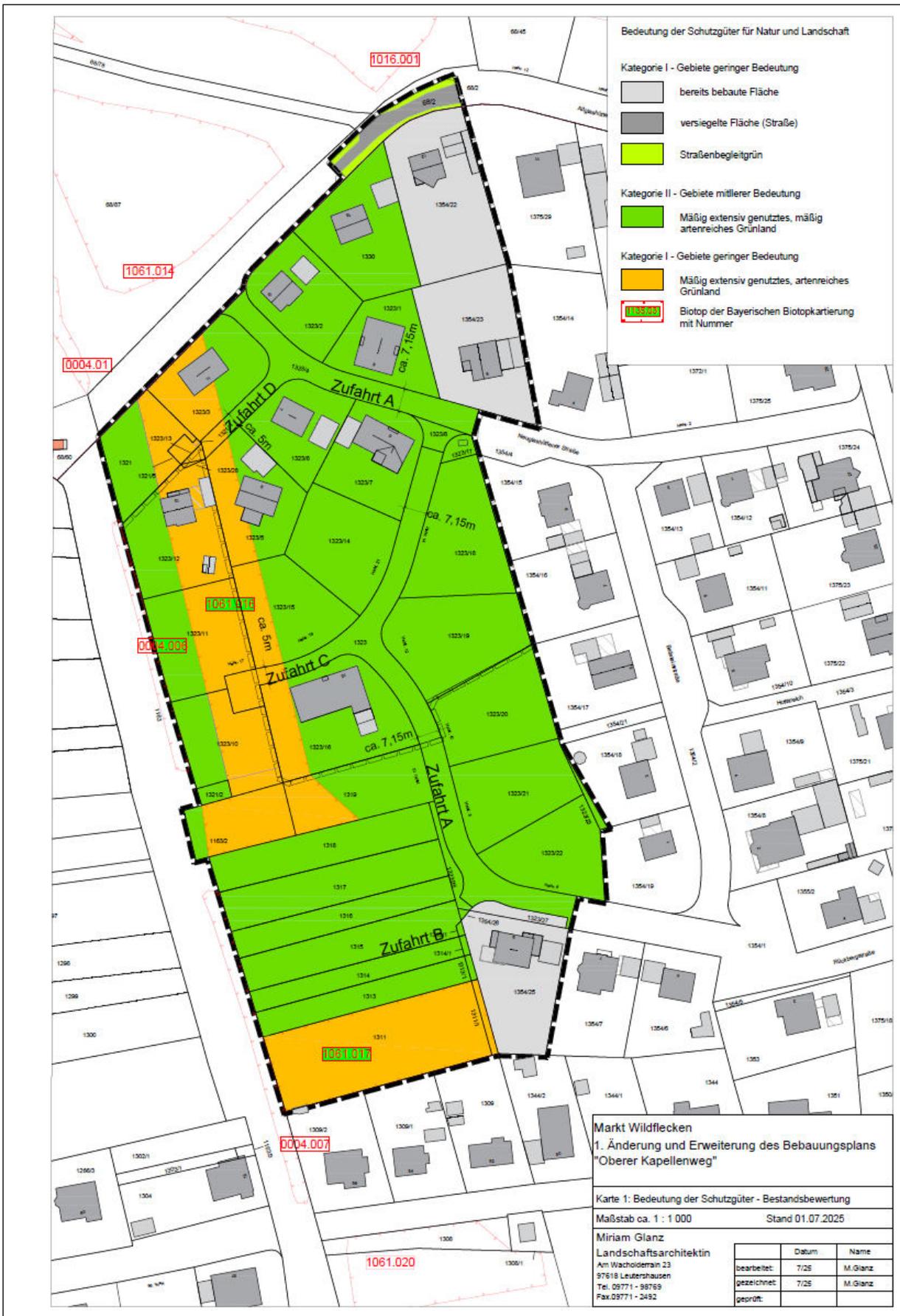
8.7.3.5 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes für den Änderungsbereich herzustellen, die Ausgleichsflächen A3 und A4 sind spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes für den Erweiterungsbereich herzustellen. Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt erfolgt eigenverantwortlich durch den Markt Wildflecken. (für die beiden Ausgleichsflächen A1 und A2 ist sie bereits erfolgt). Nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind auch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A3 und A4 an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

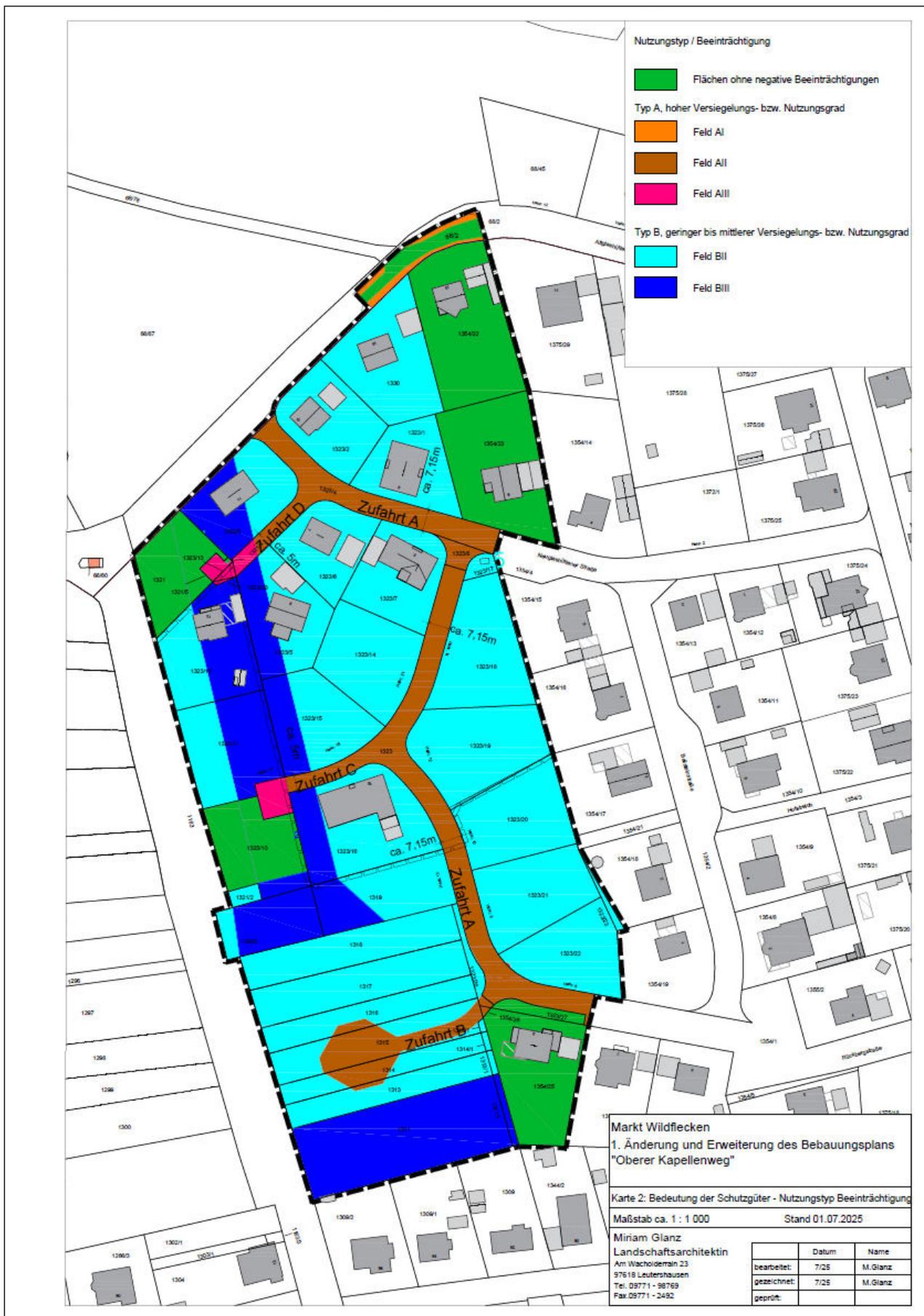
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen. Der fachgerechte, regelmäßige Schnitt der Obstbäume auf den Ausgleichsflächen A1 und A3 ist zu gewährleisten.

Karte 1: Bedeutung der Schutzgüter - Bestandsbewertung



Karte 2: Bedeutung der Schutzgüter - Nutzungstyp / Beeinträchtigung



9. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

9.1 Abstandsflächenregelung

(A 8.1.) Generell gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

Die Vorschriften sichern die Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

9.2 Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung

(A 9.1) Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.

Die Vorgabe greift die aktuelle Bauweise auf und sichert ein authentisches Ortsbild. Gleichzeitig fügt sich das neue Baugebiet durch die marginale Mischung der Dachflächen in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein.

(A 9.2) Um ein ansprechendes Ortsbild innerhalb des Wohnquartiers zu sichern, sollen die Dachform und -Neigung von Garagen und Carports dem Hauptgebäude angepasst werden oder mit flachen Dächern und mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Begrünte Dächer leisten einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

(A 9.3) Zur Sicherung des einheitlichen Ortsbildes ist für bauliche Anlagen (Hauptgebäude) der Dachvorsprung im Bereich der Traufe mit max. 80 cm (Vorderkante Dachrinne) und am Ortgang mit 30 cm (Vorderkante Ortgangverkleidung) festgesetzt.

(A 9.4) Die Festsetzungen zu Materialien und Farben für die Dachdeckung (Betondachsteine, Tonziegel oder nicht glänzendes beschichtetes Metall in nicht reflektierenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau und Anthrazittönen) gewährleisten eine weitgehend einheitliche Gestaltung. Wintergärten sind auch in einer Glaseindeckung zulässig.

9.3 Dachaufbauten

(A 10.1) Die Festsetzungen zu Dachaufbauten dienen der Wahrung einer weitgehend ungestörten Dachlandschaft und somit der Sicherung eines authentischen Ortsbildes.

9.4 Fassadengestaltung

(A 11.1) Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Metall ist nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig. Die Festsetzung sichert einen Spielraum bei der Gestaltung der Fassaden und verhindert durch den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien negative Auswirkungen auf das Umfeld und den Verkehr.

9.5 Erneuerbare Energien

(A 12.1) Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, verpflichtet Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten. Bei der Planung der Gebäude ist immer die neueste Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu berücksichtigen.

Freistehende Anlagen und Anlagen an den Fassaden sind unzulässig, da diese das Ortsbild aufgrund der fehlenden baulichen Einbindung in der Regel stark beeinträchtigen.

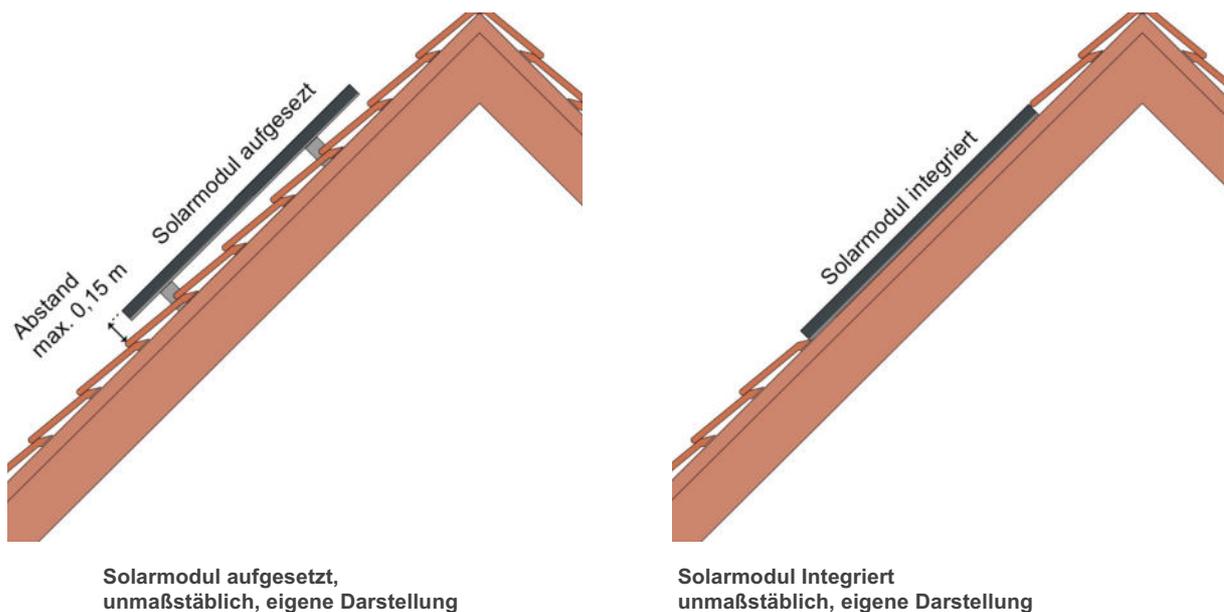
Um willkürlich wirkende Anordnungen (wie z.B. Abtreppungen) bei der Umsetzung von Solaranlagen auf dem Dach zu vermeiden, sind die Module in geschlossenen, rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern anzuordnen.

Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung in einem Abstand von max. 15 cm zur Dachhaut aufzusetzen. Die dachflächenparallele Anordnung von Solaranlagen in möglichst geringem Abstand zur Dachhaut sichert eine gestalterische Verbindung der Anlagen mit dem Dach. Die Anlagen wirken weniger dominant und fügen sich in den Gesamtcharakter des Gebäudes ein.

Die Module und Kollektoren an Balkongeländern sind integriert oder parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante einzubauen. Das Anbringen von Solarmodulen an Balkonen ist zulässig und v.a. sinnvoll, wenn hier weniger einsehbare Bereiche genutzt werden können. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei Neubauten und umfangreichen Umbaumaßnahmen. Abweichungen in Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind nicht auszuschließen; diese besitzen Bestandsschutz.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen wird das Ziel verfolgt, negativen Umwelteinflüssen entgegenzuwirken. Die Installation dieser Anlagen bietet eine nachhaltige Alternative zu konventionellen Energiequellen und trägt zur Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen sowie externen Energielieferanten bei. Dadurch werden Versorgungssicherheit und Energieunabhängigkeit gestärkt, während gleichzeitig die Umweltbelastung reduziert wird. Insgesamt markiert die Umsetzung dieser Maßnahmen einen bedeutenden Schritt in Richtung einer klimafreundlichen und ressourcenschonenden Energieversorgung.



9.6 Einfriedungen und Stützmauern

(A 13.1) Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig. Einfriedungen sind straßenseitig in Form von Zäunen (z.B. Staketenzäune aus Holz, Stabmetallzäune etc.), Hecken und Mauern zu wählen. Die Festsetzungen zu Einfriedungen sichern eine harmonische Weiterführung des Raumbildes der umgebenden Wohnsiedlungen sowie einen attraktiven Übergang

zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Insbesondere soll die Höhenbegrenzung auf ein verträgliches Maß Sichtbezüge und kommunikative Austauschmöglichkeiten zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen fördern. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei Neubauten und umfangreichen Umbaumaßnahmen. Abweichungen in Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind nicht auszuschließen; diese besitzen Bestandsschutz.



Beispiele Einfriedung

(A 13.2) Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen. Der Abstand zwischen dem geplanten Gelände und der Unterkante der Einfriedung muss min. 15 cm betragen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere in Bodennähe zu gewährleisten. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei Neubauten und umfangreichen Umbaumaßnahmen. Abweichungen in Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind nicht auszuschließen; diese besitzen Bestandsschutz.

9.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

(A 14.1) Aufgrund der topografischen Beschaffenheit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Zur Vermeidung von willkürlichen Aufschüttungen und Abgrabungen und damit zur Sicherung einer harmonischen Geländeeinstellung sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig. Die durch Auffüllung bzw. Abgrabungen entstehenden Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück durch bepflanzende Böschungen (Neigung 1:1,5) auszugleichen. Stützmauern, Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern können ebenfalls zu einem naturnahen Erscheinungsbild beitragen. Die Umsetzung der Festsetzung gilt bei Neubauten und umfangreichen Umbaumaßnahmen. Abweichungen in Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind nicht auszuschließen; diese besitzen Bestandsschutz.

9.8 Anpassungsgebot

(A 15.1) Bei der Errichtung von Doppelhäusern und/oder aneinandergebauten Grenzgaragen sind die später errichteten Gebäude in Bezug auf die Bauflucht, Wandhöhe und Dachform deckungsgleich zu errichten. Diese Festsetzung trägt zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes innerhalb des neuen Wohnquartiers bei.

10. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Gepante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	24.795 m ²	81,78%
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.508 m ²	11,57%
Versorgungsflächen	722 m ²	2,38%
Grünfläche	1.295 m ²	4,27%
Gesamtfläche	30.320 m²	100,0%

C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken ist es, der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen nachzukommen und neben den noch vorhandenen 9 unbebauten Bauplätzen im Änderungsbereich ca. 12 Baugrundstücke im Erweiterungsbereich am westlichen Ortsrand von Wildflecken zu entwickeln.

Der Markt Wildflecken beabsichtigt, den rechtsgültigen Bebauungsplan „Oberer Kapellenweg“ im Rahmen einer 1. Änderung zu ändern und zu erweitern. Dabei ist auf einer Fläche von ca. 3,03 ha auf der Fl.Nr. 68/2 (TF) der Gemarkung Neuwildflecken sowie den Fl.Nrn. 1163/2, 1311, 1311/1, 1313, 1313/1, 1314, 1314/1, 1315, 1315/1, 1316, 1317, 1318, 1319, 1321, 1321/2, 1321/4, 1321/5, 1323, 1323/1, 1323/2, 1323/3, 1323/4, 1323/5, 1323/6, 1323/7, 1323/8, 1323/10, 1323/11, 1323/12, 1323/13, 1323/14, 1323/15, 1323/16, 1323/17, 1323/18, 1323/19, 1323/20, 1323/21, 1323/22, 1323/23, 1323/26, 1323/27, 1323/28, 1330, 1354/22, 1354/23, 1354/25, 1354/28 der Gemarkung Wildflecken die Ausweisung als

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Wasser)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleichsflächen A1 und A3) festzusetzen.

Die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Ausgleichsfläche A2 ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer 10.748 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 2676 der Gemarkung Wildflecken (Nähe Guckaspaß) sowie mit einer weiteren externen Maßnahme A4 auf dem Ökokonto des Marktes Wildflecken zugeordnet.

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wildflecken zwischen „Kapellenweg“ im Westen, „Altglashüttener Straße“ im Norden und „Sonnenstraße“ im Süden.

Die Fläche ist bzw. war als Grünland mäßig extensiv genutzt, wobei die Bestände unterschiedlich artenreich sind. Im Westen schließt ein Feldgehölz auf der ostseitigen Böschung des „Kapellenweges“ an. Im Änderungsbereich ist ein Großteil der Baugrundstücke bereits bebaut. Im Westen befindet sich ein Wasserbehälter.

Im Osten liegen die Wohngebiete um „Beilsteinstraße“, „Rückbergstraße“ und „Rabensteinstraße“, im Süden die Siedlungsflächen an der „Sonnenstraße“, im Norden und Westen befinden sich weitere, mit Hecken durchsetzte Grünlandflächen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im Regionalplan für die Region Main-Rhön (3) enthält keine Darstellungen für den Geltungsbereich und seine Umgebung.

Nordwestlich ist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, dessen Grenzen sich mit denen des Landschaftsschutzgebietes decken.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wildflecken aus dem Jahr 1996 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltvoraussetzungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden und Fläche Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Mittleren Buntsandstein mit der Volpriehausen- bis Hardeggen-Formation, der dort von pleistozänen bis holozänen Hangablagerungen überlagert ist. In Richtung Sinn tritt am Unterhang auch der Untere Buntsandstein zutage.

Im Geltungsbereich haben sich fast ausschließlich Braunerden und podsolige Braunerde, selten auch Podsol-Braunerden aus grusführendem Sand bis Grussand (Sandstein) entwickelt.

Prognose

Mit dem Bebauungsplan werden als Grünland genutzte Flächen am Ortsrand überbaut. Durch die Anbindung an das vorhandene Straßennetz kann die Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber der derzeitigen Grünlandnutzung, was zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt.

Insgesamt ist aufgrund der vergleichsweise geringen betroffenen Flächengröße und der kompakten Bauweise mit kleineren Grundstücken von einer geringen Erheblichkeit bzgl. des Schutzgutes Boden und Fläche auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima/Luft Bestand

Das Untersuchungsgebiet gehört zu einem Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima. Durch die Lage im Regenschatten des Spessarts ist das Gebiet stärker kontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 bis 8° C, sinkt nach Nordosten sinnaufwärts auf 6° C ab, die Durchschnittstemperatur in der Vegetationsperiode liegt zwischen 12,0° und 12,5° C.

Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt 750 mm – 850 mm.

Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest und wird kleinräumig durch den Verlauf des Sinntals abgelenkt.

Die landwirtschaftlich genutzten Hangbereiche sind Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt dabei dem Relief folgend von den Hängen in Richtung Süden bzw. Südosten über die Siedlungsflächen von Wildflecken („Sonnenstraße“, „Bischofsheimer Straße“) ab.

Prognose

Der Kaltluftabfluss im Geltungsbereich und der Umgebung wird durch die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplans nicht erheblich verändert.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser Bestand

Der Vorfluter des Geltungsbereichs ist die Sinn.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Ca. 900 m östlich des Geltungsbereichs in Richtung Oberwildflecken liegt ein Wasserschutzgebiet der Stadt Bischofsheim, ca. 1 km südwestlich ein Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung des Marktes Wildflecken.

Der Geltungsbereich liegt im vierten Schutzbezirk des quantitativen Heilquellenschutzgebietes der Staatlichen Heilquellen Bad Kissingen und Bad Bocklet, festgesetzt mit Verordnung vom 20.02.1922, Nr. 9105 b 32 durch das Bayer. Staatsministerium des Innern.

In diesem Schutzbezirk sind Grabungen und Bohrungen bis 70 m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquellen ohne Erlaubnis zulässig. Als Bezugshöhe wird hier die Überlaufhöhe von 209,41 m über NN des Balthasar-Neumann-Brunnens zugrunde gelegt. Demnach sind Grabungen und Bohrungen bis zu einer Tiefe von 139,41 m über NN ohne Erlaubnis zulässig, wenn hierdurch kein mineralisiertes Wasser bzw. Kohlensäure zu Tage tritt.

Prognose

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 erhöht sich der mögliche Versiegelungsgrad gegenüber der derzeitigen Grünlandnutzung, was zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser führt.

Es werden weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete oder Oberflächen-gewässer in Anspruch genommen.

Insgesamt ist aufgrund der vergleichsweise geringen betroffenen Flächengröße mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen Bestand

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs liegen keine Fauna-Flora-Habitatgebiete oder Vogelschutzgebiete.

Ca. 500 m westlich des Geltungsbereichs liegen das FFH-Gebiet 5526-371 „Bayerische Hohe Rhön“ (mit der Teilfläche .03) und das gleichnamige Vogelschutzgebiet DE 526-471 „Bayerische Hohe Rhön“ mit der Teilfläche .02).

Auswirkungen auf die beiden Europäischen Schutzgebiete durch das Baugebiet sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Bayerische Rhön“, das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 30 m nordwestlich des Änderungsbereichs.

Die eher artenreichen Ausbildungen der Grünlandflächen im Süden (Fl.Nr. 1311 – Biotop 1061-017) sind in ihrer aktuellen Ausprägung aufgrund des relativ geringen Anteils an Kräutern und des erheblichen Anteils an Störungs- und Brachezeiger wie Lupine nicht als

Flachlandmähwiesen (Lebensraumtyp 6510) einzustufen und deshalb nicht nach Art. 23 Abs. 2 Nr. 7 BayNatSchG geschützt

Geschützte Feucht- oder Trockenflächen nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Folgende Strukturen im Geltungsbereich sind in der Biotopkartierung erfasst

- B5625-1061-016 und -017: „Extensivgrünland zwischen Auersberghöfen und Südrand von Wildflecken“ im Westen von Änderungs- und Erweiterungsbereich sowie im Süden des Erweiterungsbereichs
- B5625-0004-006 und -007: „Heckenstrukturen westlich Wildflecken“

Die potentiell natürliche Vegetation des Geltungsbereichs wäre der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (siehe FinView, Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 4/2025).

Der Geltungsbereich ist als Grünland genutzt, wobei eher artenarme, mäßig extensiv genutzte Grünlandflächen (G211, gemäß BNT-Einstufung der Bayerischen Kompensationsverordnung) weit verbreitet sind.

Insbesondere die siedlungsnahen östlichen Wiesen sind durch wenige Krautarten wie Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Bärenklau, Spitz-Wegerich, Margerite sowie durch Rotes Straußgras und kleinflächig durch Ruchgras gekennzeichnet.

Auch die Flächen im Nordwesten (FI.Nr. 1323/12, 1323/11, 1323/10) sind einschl. der als Biotop 1061.016) erfassten Flächen vergleichsweise artenarm. In der Biotopfläche tritt zusätzlich der Wiesen-Storchschnabel auf.

Einige Grünlandflächen im Süden sind artenreicher (G212) und teilweise in der Biotopkartierung erfasst. Typisch für die südlichen Flächen auf FI.Nr. 1311 (Biotop 1061.017) sind Klappertopf, Rundblättrige Glockenblume und Gamander-Ehrenpreis, aber auch immer wieder Horste von Lupine als Störungs- und Brachezeiger.

Die nördlich anschließenden Flächen auf den FI.Nrn 1313 und 1314 (nicht als Biotop erfasst) sind etwas magerer und weisen viel Feld-Hainsimse, Günsel, Scharfen Hahnenfuß, Großen Ampfer, Frauenmantel, Spitz-Wegerich und Ruchgras auf.

Weiter nördlich (FI.Nrn 1316 – 1319) sinkt der Anteil von Hainsimse und es tritt deutlich mehr Rotes Straußgras sowie Löwenzahn, Wiesen-Bärenklau und Großer Ampfer hinzu, was auf eine bessere Nährstoffversorgung durch Düngung hinweist.

Nördlich des Wasserbehälters steht eine zweistämmige Vogel-Kirsche, östlich davon ein Apfelbaum mit einem Ast mit abblätternder Rinde.

Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs stocken auf der Böschung zum „Kapellenweg“ Feldgehölze und Hecken aus Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Blut-Hartriegel. Die Säume sind relativ stark eutrophiert, so dass neben Brennessel, Wiesen-Bärenklau und Knäuelgras dominieren.

Als bodenbrütende Vogelarten könnten im Geltungsbereich möglicherweise Wiesenschafstelze, ggf. auch Feldlerche vorkommen. Beide Arten meiden jedoch Gehölze wie die Feldgehölze im Westen und die Wohngebäude und Gärten im Osten, weil sie als horizontüberhöhende Strukturen den Überblick beeinträchtigen und Ansitzwarten für Raben oder Greifvögel

bieten. Ebenso werden Bodenbrüter meist nicht am unmittelbaren Siedlungsrand festgestellt, weil dort Katzen und Hunde die Nester aufstöbern.

Dabei hält beispielsweise die Feldlerche zu Feldgehölzen und Siedlungsrändern Abstände von ca. 120 m ein, so dass ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten in dem etwa 110 – 120 m tiefen Zwischenraum zwischen Siedlungsrand und den Gehölzen am „Kapellenweg“ auszuschließen ist.

In den angrenzenden Gehölzen entlang des „Kapellenwegs“ sind typische und vergleichsweise weit verbreitete Heckenbrüter wie Zilpzalp, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle oder Singdrossel zu erwarten. Diese werden auch zukünftig in diesen Bereichen außerhalb des Geltungsbereichs brüten.

Greifvogelarten und Eulen (v.a. Turmfalke, potenziell auch Mäusebussard, Schleiereule, Sperber, Rotmilan) nutzen den Untersuchungsbereich derzeit als Nahrungslebensraum, brüten aber außerhalb des Geltungsbereichs.

Aufgrund der Lebensraumausstattung und der Potenzialabschätzung im Zuge der Geländeerhebung hat der Geltungsbereich allgemeine Bedeutung als Jagd-/Nahrungslebensraum für typische Fledermäuse der Kulturlandschaft wie der Zwergfledermaus.

Der einzige Apfelbaum im Gebiet weist einen Ast mit offenen Rindenflächen auf. Eine Rindenplatte bietet theoretisch einen Unterschlupf von 10 cm x 5 cm und 3 cm Tiefe, ist aber derzeit ungenutzt und maximal als Übertagungsquartier für die Zwergfledermaus geeignet. Habitatelemente wie wettergeschützte und/oder frostfreie Höhlen, die Quartierpotenzial für eine Wochenstube oder ein Winterquartier hätten, fehlen.

Die Grünlandflächen im Geltungsbereich sind dicht bewachsen, etwas verfilzt und weisen keine offenen Bodenstellen auf, die sich als Sonnenplätze oder Eiablageplätze für die Zauneidechse eignen würden. Ebenso fehlen Rückzugsmöglichkeiten auf der Freifläche bei hohen Temperaturen (Mäuselöchern, dichte Gehölze) in einem Aktionsradius von max. 40 m, wie er für Zauneidechsen typisch ist.

Im Rahmen einer einmaligen Übersichtsbegehung der Gesamtfläche einschl. der westlich anschließenden Gehölze entlang des Kapellenwegs am 04.05.2022 bei optimalen Wetterbedingungen (später Vormittag, sonnig, Temperatur ca. 20 Grad) wurden nirgendwo Zauneidechsen beobachtet, so dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde derzeit ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich ausgeschlossen wird.

Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) konnten im Rahmen der Ortsbegehung im Geltungsbereich weder an den Gehölzsäumen noch in den Grünlandflächen festgestellt werden, ein bodenständiges Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen wird deshalb ausgeschlossen.

Tümpel, Still- oder Fließgewässer als Lebensräume für Amphibien, Libellen, Fischarten oder Muscheln fehlen im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Prognose

Im Bereich der mäßig extensiv genutzten Grünlandflächen gehen je nach Artenreichtum Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verloren.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Kap. 8.7 Grünordnung in der Begründung (Teil A) zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“. Sie erfolgt auf der gleichen Grundlage wie bei der Erstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans entsprechend dem (alten) Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003), eine Umstellung auf die neue Berechnung gemäß Leitfaden vom 15.12.2021 wird nicht durchgeführt.

Für das Ausgleichserfordernis von 22.836 m² für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken werden folgende Kompensationsflächen vorgesehen:

- A1: Anlage einer Streuobstwiese auf einer 386 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1321 in der Gemarkung Wildflecken (für Änderungsbereich aus rechtsgültigem B-Plan)
- A2: Umwandlung einer Christbaumkultur in eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese auf einer 10.743 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 2676 in der Gemarkung Wildflecken (für Änderungsbereich aus rechtsgültigem B-Plan)
- A3: Anlage einer Streuobstwiese auf einer 299 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1323/10 in der Gemarkung Wildflecken (für Erweiterungsbe-
reich)
- A4: Zugeordnete Fläche vom Ökokonto des Marktes Wildflecken (für Erweiterungsbe-
reich - derzeit noch nicht festgelegt) mit 11.408 m²

Für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ergeben sich mit den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (siehe Fazit der kurzen artenschutzrechtlichen Beurteilung in Anlage 1).

Insgesamt sind die mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans verbundenen Maßnahmen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen)

Bestand Erholung:

Die Umgebung des Geltungsbereichs mit den Wegen in die landwirtschaftliche Flur (Altglashüttener Straße, Kapellenweg, Sonnenstraße) hat Bedeutung als örtlicher Naherholungsraum für Wildflecken.

Prognose

Bzgl. des Aspektes Erholung ergeben sich keine weiteren erheblichen Auswirkungen.

Bestand Lärmsituation

Eine Vorbelastung des geplanten allgemeinen Wohngebietes durch Nutzungen in der Umgebung ist nicht gegeben.

Für die schutzbedürftigen benachbarten Nutzungen werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild Bestand

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die Lage am westlichen Ortsrand von Wildflecken und dem nach Osten bzw. Südosten in Richtung Sinntal abfallenden Hang gekennzeichnet.

Das Gelände fällt dabei von Nordwesten (ca. 539 m ü. NN) nach Nordosten (ca. 529 m ü. NN) um ca. 10 m und in Richtung Süden (ca. 524 m ü. NN) um ca. 15 m ab.

Das geplante Wohngebiet ist durch die im Westen und Süden vorhandenen Gehölzstrukturen als Siedlungserweiterung vergleichsweise gering und nur von Norden und vom Gegenhang des Sinntals einsehbar.

Die Umgebung des Geltungsbereichs mit den Wegen in die landwirtschaftliche Flur (Altglashüttener Straße, Kapellenweg, Sonnenstraße) hat Bedeutung als örtlicher Naherholungsraum für Wildflecken.

Prognose

Der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes mit einer Durchgrünung im Gebiet kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Insgesamt ist mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter Bestand und Prognose

Für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt (Internet-Seite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: BayernViewer Denkmal, Stand 4/2025).

Das Baudenkmal der Wegkapelle (D-6-72-163-11) liegt nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist mit keiner Erheblichkeit zu rechnen.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Überlagerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die Versiegelung.

3. Prognose (bei Nichtdurchführung der Planung)

Im bestehenden Bebauungsplan „Oberer Kapellenweg“ mit integrierten Grünordnungsplan sind planzeichnerische Änderungen und Anpassungen erforderlich, weil die tatsächliche Verkehrsführung sowie bereits erteilte Befreiungen von den Vorgaben des Bebauungsplans abweichen.

Zudem soll mit der Erweiterung des Bebauungsplans der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen nachgekommen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Wildflecken geschaffen werden. Im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche sollen Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ziel ist die Bereitstellung von attraktiven Flächen zur Schaffung neuer Angebote für individuelles Wohnen in Ortsrandlage mit dennoch guten Anbindungen an das Ortszentrum. Die Erweiterung und Abrundung des bereits bestehenden Wohnquartiers soll insbesondere eine gute Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten sowie eine qualitätvolle Entwicklungsmöglichkeit der örtlichen und landschaftlichen Strukturen sichern. Darüber hinaus sollen die Chancen und Möglichkeiten zur Schaffung eines nachhaltigen Wohngebietes Berücksichtigung finden.

Der Markt Wildflecken möchte für örtliche Bauwerber geeignete Baugrundstücke anbieten und eine bedarfsorientierte Siedlungserweiterung ermöglichen. Ohne diesen Bebauungsplan würden junge Familien möglicherweise in umgebende Ortschaften abwandern.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich aus einer stark positiven Bevölkerungsentwicklung in jüngerer Zeit und einer perspektivisch zu erwartenden Baulandnachfrage im ländlichen Raum aufgrund von Wanderungsbewegungen.

Innerhalb der Gemarkung des Markts Wildfleckens existieren zwar 13 Baulücken, jedoch stehen diese nicht oder nur bedingt am Markt zur Verfügung, da sie sich in privatem Eigentum befinden.

Mit Blick auf die Siedlungsstruktur handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung und bedarfsgerechte Entwicklung, die eine langfristige Ortsabrundung sicherstellen soll.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im Kap. 8.7.2.3 der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ ausführlich dargestellt und werden nachfolgend zusammengefasst:

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Lebensräumen von Tieren und Pflanzen und dem Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zur Neupflanzung von Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken zur Einbindung in das Landschaftsbild
- Festsetzung einer Vollzugsfrist für die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken und den Ausgleichsflächen (siehe Festsetzung A 7.5)
- Festsetzung eines Mindestabstands zwischen Zaun und Geländeoberfläche, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten (siehe Festsetzung A 13.2)

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. Boden, Wasser und Kleinklima

- Befestigte Flächen auf privaten Grundstücksflächen (Grundstückszufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc.) und Stellplätze sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit einem versickerungsbegünstigten Belag (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasenziegel) zu erstellen (siehe Festsetzung A 4.4)
- Zur Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers wird die Anlage einer Zisterne empfohlen
- Schutz des Oberbodens (siehe Festsetzung 7.1)

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan bzgl. des Landschaftsbildes und des landschaftlichen Erlebens

- Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzstrukturen. So wird die Ausbildung von Grünstrukturen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht (s.u.)
- Festsetzungen zur Höhe von Geländeveränderungen und Mauern (Festsetzungen unter A 13)
- Vorgaben zur Lage und Gestaltung der Zäune (siehe Festsetzung A 14)

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt in Kap. 8.7 Grünordnung in der Begründung (Teil A) zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“. Sie erfolgt auf der gleichen Grundlage wie bei der Erstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans entsprechend dem (alten) Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003), eine Umstellung auf die neue Berechnung gemäß Leitfaden vom 15.12.2021 wird nicht durchgeführt.

Für das Ausgleichserfordernis von 22.836 m² für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken werden folgende Kompensationsflächen vorgesehen:

- A1: Anlage einer Streuobstwiese auf einer 386 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1321 in der Gemarkung Wildflecken (für Änderungsbereich aus rechtsgültigem B-Plan)
- A2: Umwandlung einer Christbaumkultur in eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese auf einer 10.743 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 2676 in der Gemarkung Wildflecken (für Änderungsbereich aus rechtsgültigem B-Plan)
- A3: Anlage einer Streuobstwiese auf einer 299 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Fl.Nr. 1323/10 in der Gemarkung Wildflecken (für Erweiterungsbe- reich)
- A4: Zugeordnete Fläche vom Ökokonto des Marktes Wildflecken (für Erweiterungsbe- reich - derzeit noch nicht festgelegt) mit 11.408 m²

Dies bedeutet, dass der Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken durch die bereits zugeordneten Flächen A1 und A2 des rechtsgültigen Bebauungsplans sowie die zusätzlichen Ausgleichsfläche A3 und einer noch festzulegenden Maßnahme A 4 mit 11.408 m² aus dem Ökokonto des Marktes Wildflecken innerhalb des Bebauungsplans realisiert werden kann.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Markt Wildflecken möchte Baugrundstücke, v.a. für ortsansässige Bauwerber, auf der bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche bis zum Kapellenweg anbieten.

Der gewählte Standort stellt eine Ortsabrundung in attraktiver Ortsrandlage mit guter Anbindung an den Ortskern dar, der mit einer Verlängerung einer vorhandenen Erschließungsstraße angebunden werden kann. Eine Abwanderung in eine andere Fläche, z.B. im Außenbereich wird dadurch verhindert.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Vollzugspflicht für die notwendigen privaten Pflanzungen und die Kompensationsmaßnahmen ist bereits in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Kontrolle der Einhaltung dieser Festsetzungen erfolgt im Rahmen der hoheitlichen Aufgaben der Gemeinden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ des Marktes Wildflecken ergeben sich verschiedene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die nachfolgend zusammengefasst sind:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden und Fläche	gering
Klima/Luft	gering
Wasser	gering
Tiere und Pflanzen	mittel bis hoch
Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	gering
Landschaft/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Auswirkungen der mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberer Kapellenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Wildflecken verbundenen Maßnahmen sind insgesamt aufgrund der relativ geringen Größe und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen überwiegend von geringer, bzgl. des Schutzgutes Tiere und Pflanzen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit.

D. Anlagen

Anlage 1

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
Miriam Glanz, Stand: 05/2025

Anlage 2

Baugrundgutachten für das Baugebiet „Oberer Kapellenweg“.
Geotechnik Badel GmbH, Dipl. Geol. Darko Badel, Stand 01.12.2020

Anlage 3

Merkblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ des LfU Bayern (August 2016)