



**Begründung**  
**„Oberer Schweinfurter Weg III“**  
mit integriertem Grünordnungsplan und Teiländerung  
des Bebauungsplans „2. Änderung Oberer Schweinfurter Weg“

26.07.2022





**Gemeinde Geldersheim**  
Landkreis Schweinfurt

Rathausgasse 2  
Würzburger Straße 18  
97505 Geldersheim

Tel.: 09721 | 7887 – 0  
Fax.: 09721 | 7887 – 40

Mail: [gemeinde@geldersheim.de](mailto:gemeinde@geldersheim.de)



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

Bearbeitung:  
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Büro  
Grabenberg 1  
97070 Würzburg  
Tel.: 0931 | 9911 4252

Mail.: [info@haines-leger.de](mailto:info@haines-leger.de)  
[www.haines-leger.de](http://www.haines-leger.de)



## Inhaltsverzeichnis

### A. Begründung zum Bebauungsplan

1.	Einleitung .....	6
1.1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans.....	6
1.2.	Städtebauliches Ziel und Konzept .....	6
1.3.	Bauflächenbedarfsermittlung .....	6
1.4.	Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen .....	9
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	11
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	11
2.2.	Übergeordnete Planungsvorhaben.....	12
2.3.	Bestehendes Planungsrecht.....	13
2.4.	Rahmenbedingungen .....	14
3.	Inhalt des Bebauungsplans .....	16
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	16
3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.3.	Bauweise und überbaubare Flächen .....	16
3.4.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	17
3.5.	Gebietserschließung .....	19
3.6.	Ver- und Entsorgung .....	21
3.7.	Schallimmissionsschutz .....	22
3.8.	Flächenbilanz.....	23

### B. Grünordnung

1.	Inhalte und Ziele des Planungsvorhabens.....	24
2.	Standort und Vorhaben .....	24
2.1.	Lage im Raum und naturräumliche Zuordnung.....	24
3.	Rechtsgrundlagen, Ziele des Umweltschutzes .....	24
3.1.	Sonstige übergeordnete Vorgaben.....	24
3.2.	Schutzgebiete, Wasser, Boden .....	25
4.	Beschreibung und Bewertung des Bestandes .....	26
4.1.	Schutzgut Mensch.....	26
4.2.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	26
4.3.	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz / saP.....	27
4.4.	Schutzgut Boden.....	28
4.5.	Schutzgut Wasser .....	28
4.6.	Schutzgut Klima und Luft.....	29
4.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	29

4.8.	Wechselwirkungen und biologische Vielfalt .....	29
5.	Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen .....	30
6.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen - beschleunigtes Verfahren BauGB .....	30
6.1.	Darstellung der Bestandssituation .....	30
6.2.	Einstufung der geplanten Nutzung .....	31
6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen.....	31
7.	Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen .....	32
7.1.	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	34
7.2.	Öffentliche Grünfläche.....	34
7.3.	Artenschutz .....	35
8.	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung .....	37
9.	Monitoring .....	37
10.	Technische Verfahren und Hinweise .....	37
11.	Zusammenfassung.....	37
12.	Quellen.....	38
13.	Hinweise zur Pflanzenverwendung.....	39
<b>C.</b>	<b>Hinweise zum Aufstellungsverfahren</b>	<b>40</b>
<b>D.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>41</b>

## A. Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Einleitung

#### 1.1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Schweinfurter Weg III“ ist die Absicht der Gemeinde Geldersheim der hohen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen nachzukommen und entsprechende Wohnbauflächen im Sinne einer Arrondierung der vorhandenen Siedlungsflächen auszuweisen.

Ziel ist die Bereitstellung von attraktiven Flächen zur Schaffung neuer, Angebote für individuelles Wohnen. Dabei sollen insbesondere eine gute Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten sowie eine qualitätvolle Einbindung in die landschaftlichen Strukturen gesichert werden. Darüber hinaus sollen die Chancen und Möglichkeiten zur Schaffung eines nachhaltigen Wohngebietes Berücksichtigung finden.

#### 1.2. Städtebauliches Ziel und Konzept

Für die Neuordnung der Grundstücke des Planungsgebietes wurden folgende Ziele formuliert:

- Schaffung von ca. 40 Baugrundstücken
- Schaffung eines Quartiersplatzes als Treffpunkt
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes inkl. Anlage öffentlicher Grünflächen
- Einbindung vorhandener Obstbaumstandorte
- Differenzierte Erschließungsstruktur:  
Erschließung des nördlichen Teilbereichs von der Frankenstraße über die Salierstraße und das östliche Teilstück der Karolingerstraße; Erschließung des südlichen Teilbereichs über die Straße Am Schreiberpfad; fußläufige Anbindung an das umgebende Wegenetz
- Nachhaltiges Regenwasserkonzept

#### 1.3. Bauflächenbedarfsermittlung

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung wird eine Bauflächenbedarfsermittlung anhand 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 in Verbindung mit der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ der höheren Landesplanungsbehörde durchgeführt.

Um der Flächenbedarf zu ermitteln, muss zu einem ein fiktiver Einwohnerzuwachs (EZ1) 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 Bruttowohnmindestdichte gegengerechnet.

Die Berechnung des **absoluten** zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

- Einwohnerzahl der Gemeinde Geldersheim: 2.908 EW (Statistik kommunal, Seite 6, Einwohnerstand 2019)
- Raumordnerische Funktion der Gemeinde: Allgemeiner ländlicher Raum  
-> Bruttowohnmindestdichte 50 EW/ha (Plausibilitätsprüfung, Baden-Württemberg)

### Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird ein Wachstum von 0,3 %\* aus Belegungsdichterückgang pro Jahr auf den Planungszeitraum von 15 Jahren angenommen:

$$\frac{2.908 \text{ EW} \times 0,3\% \times 15 \text{ Jahre}}{100\%} = \text{fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)} \quad \mathbf{131 \text{ EW}}$$

\*1 auf Basis 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)

Gemäß des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demographie-Spiegel für Bayern, Geldersheim, Heft 553, Stand August 2021) beträgt die prognostizierte Einwohnerzahl 2.930 (Jahr 2033).

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2033 der Planung	2.930 EW
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	- 2.908 EW

= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ2) **22 EW**

### Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Die Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch die Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ1) und der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) sowie die Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnraumdichte. Der Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte für die raumordnerische Funktion der Gemeinde beträgt (Allgemein ländlicher Raum) **50 EW/ha**.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ1 + EZ2) / (EW/ha)} \\ = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche}$$

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: } 131 + 22}{50 \text{ EW/ha}} = \text{Bedarf Wohnbaufläche} \quad \mathbf{3,06 \text{ ha}}$$

### Wohnbauflächenbedarf (absolut)

Zu berücksichtigen und gegenzurechnen sind hierbei die bestehenden Potenziale.

Absoluter Wohnflächenbedarf	
erforderlicher Wohnflächenbedarf	= 3,06 ha
- Innenentwicklungsflächen (eh. Gärtnerei)	= 1,15 ha
- private Baulücken (40 St)	= 2,56 ha
(stehen am Markt nicht oder nur bedingt zur Verfügung)	
- Leerstände (12 St)	= 1,08 ha
(stehen am Markt nicht oder nur bedingt zur Verfügung)	
= Flächenbedarf absolut <u>ohne private Baulücken/Leerstände</u>	= 1,91 ha

### **Fazit**

Aufgrund der Tatsache, dass die vorhandenen privaten Baulücken und Leerstände nicht oder nur sehr bedingt aktivierbar sind, besteht ein Wohnflächenbedarf von knapp 2 ha.

Die Gemeinde Geldersheim ist im unmittelbaren Suburbanisierungsraum der Stadt Schweinfurt gelegen. Die Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Bundesautobahn 71. Der nächste Bahnhof ist Schweinfurt Hauptbahnhof, etwa fünf Kilometer östlich gelegen. Hinzukommend liegt Geldersheim in unmittelbarer Nähe zu den Konversionsflächen der Conn Baracks. Auf dem Areal ist ein Gewerbepark mit min. 100 ha Gewerbeflächen in Planung. Die Entwicklung wird zahlreiche Arbeitsplätze mit sich bringen.

Somit bietet die Gemeinde Geldersheim einen städtebaulich hochwertigen Wohnstandort mit hohem Entwicklungspotenzial.

In den Jahren 2012 bis 2019 wurden in der Gemeinde nur 70 Wohnungen, davon 39 Wohnungen in den Jahren 2014-15, errichtet. (vgl. Statistik kommunal 2021). Die Nachfrage nach neuen Bauflächen steigt stetig an. In den letzten Jahren gab es insgesamt 250 unverbindliche Anfragen an Bauplätzen in der Gemeinde Geldersheim. Alleine nach der Bekanntgabe der Ausweisung des Baugebietes „Oberer Schweinfurter Weg III“ gab es 65 Bewerbungen auf die Grundstücke, die bei der Gemeindeverwaltung eingegangen sind. Durch die zukünftige Entwicklung der Conn Baracks ist mit weiteren Nachfragen an Bauplätzen zu rechnen. Um die zukünftige Nachfrage zu befriedigen, ist eine weitere Ausweisung von Wohnbaufläche notwendig.

Innerhalb der Gemeinde existieren zwar ca. 40 Baulücken, die sich allerdings in privatem Eigentum befinden und nicht oder nur bedingt zur Verfügung stehen. Eine Verkaufsbereitschaft der Flächen besteht nicht. Innerhalb des Ortes liegt keine relevante Leerstandsproblematik (14 Leerstände) vor, die eine weitere Zunahme an Leerständen befürchten ließe.

Die Gemeinde Geldersheim ist Teil der Allianz Oberes Werntal, welche als Schwerpunktthema die Dorf- und Innenentwicklung verfolgt und die Vermeidung von Leerständen, die Wiederbelebung alter Wohngebiete ebenso wie die Aktivierung vorhandener Bauplätze anstrebt. Die Gemeinde bietet seit Februar 2018 ein Förderprogramm für die Revitalisierung leerstehender Gebäude im Ortskern an, das immer wieder von Bürgern in Anspruch genommen wird. Zudem nimmt die Gemeinde am Landkreisförderprogramm für die Erstbauberatung sowie für Abriss- und Entsorgungskosten teil. Somit ist die Gemeinde bemüht, die wenigen Leerstände und Baulücken aktiv zu aktivieren.

Das Baugebiet wird zum größten Teil (24.000 m<sup>2</sup>) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es müssen nur noch geringfügig weitere Flächen (5.500 m<sup>2</sup>) als Wohngebietsflächen ausgewiesen werden. Weitere Flächen (5.500 m<sup>2</sup>), die im FNP als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind, werden als öffentliche Grünflächen bzw. als Flächen für die Regenrückhaltung genutzt.

Zusammengefasst ist für eine weiterhin positive und stabile demografische Entwicklung ein Mindestmaß an Baulandpotential erforderlich. Daher verfolgt die Gemeinde Geldersheim mit der Neuausweisung des Wohnbaugebietes das Ziel, allen Ortsansässigen und insbesondere jungen Familien Bauland zur Verfügung zu stellen und deckt damit einen Teil der Nachfrage an Wohnbauflächen.

Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei der geplanten Wohnflächenausweisung um eine bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung.



#### 1.4. Lage und Größe des Geltungsbereichs sowie angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Schweinfurter Weg III“ grenzt an den östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Geldersheim an.



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Geltungsbereich, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle: Gemeinde Geldersheim

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 3,5 ha  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

Fl.-Nr.	Nutzung	Eigentumsverhältnis
1733/2 (Teilfläche)	Schotterweg	Gemeinde Geldersheim
1733/5	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemeinde Geldersheim
1734	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemeinde Geldersheim
1735	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemeinde Geldersheim
1736	Landwirtschaftlich genutzte Fläche / Obstbaumbestand	Gemeinde Geldersheim
1737	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Privat
1738	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemeinde Geldersheim
4135 (Teilfläche)	Feldweg	Gemeinde Geldersheim
4124	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemeinde Geldersheim
4125	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemeinde Geldersheim
4126	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemeinde Geldersheim
4127	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Gemeinde Geldersheim

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr. 4123	Grünstreifen entlang eines Schotterwegs

Im Osten	
Fl.-Nr. 4128	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
Fl.-Nr. 4135 (Teilfläche)	Feldweg
Fl.-Nr. 4161	Feldweg

Im Süden	
Fl.-Nr. 1733/3	Grünfläche
Fl.-Nr. 1732/2	Wohngrundstück
Fl.-Nr. 1732/2	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1737/6	Straße „Am Schreiberpfad“
Fl.-Nr. 1731/10	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1731/11	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1731/12	Wohngrundstück
Fl.-Nr. 1731/13	Wohngrundstück

Im Westen	
Fl.-Nr. 1740	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1740/1	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1739/2	Gehweg
Fl.-Nr. 1703/1	Salierstraße / Karolingerstraße
Fl.-Nr. 1679/3	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1679/2	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1679/1	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1669/7	Wohngrundstück mit Wohngebäude
Fl.-Nr. 1669/6	Wohngrundstück mit Wohngebäude

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des EnergiewirtschaftsG zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änd. von § 246 des BauGB vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

Gemäß § 13b BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die wesentlichen Gründe hierfür sind:

- Der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschritten.  
(geplantes Wohngebiet 25.149 m<sup>2</sup> -> GRZ 0,35 -> 8.802 m<sup>2</sup> Baufläche)
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.  
Das Verfahren zur Aufstellung wurde am 23. Mai 2019 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss hätte bis zum 31. Dezember 2021 zu gefasst werden müssen.  
Mit der letzten Änderung des BauGB vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wurde die Norm des § 13b BauGB, dass zeitlich bis Ende 2022 befristet ist, neu eingeführt.
- Aufgrund des vollständigen Erwerbs des Grundstückes Fl.-Nr. 4127 und der konkreteren Planung des Regenüberlaufbeckens sowie Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nördlichen Teil des Plangebietes war eine Änderung des Geltungsbereiches im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss veranlasst.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schüttgüter (FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Gemeinde Geldersheim macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13b i.V.m. § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.  
Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen;

§ 4c BauGB wird nicht angewendet.

- **Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:** Da der Schwellenwert gemäß § 13b BauGB für die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umfassen externe Ausgleichsflächen für evtl. zukünftige Eingriffe.

## 2.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Main-Rhön (3) (RE 2008).

Die Gemeinde Geldersheim ist im LEP als „Allgemeiner ländlicher Raum“ festgelegt. Sowohl im LEP Bayern als auch im Regionalplan werden explizit für die Gemeinde keine Ziele formuliert. Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum im Absatz 2.2.5 des LEPs hinausgehen.

- **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

- **RE A1 Grundlagen der regionalen Entwicklung**

(Z) Eine möglichst günstige Entwicklung der Region insgesamt und in allen Teilräumen soll angestrebt werden. (Im ländlichen Raum soll eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden.)

Es ist darauf hinzuwirken, dass alle Gemeinden, auch die ohne zentralörtliche Einstufung, in ihrer wichtigen Funktion für eine ausgewogene räumliche Entwicklung weiterentwickelt und gefördert werden. Die Gewährleistung der Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur in allen Gemeinden ist von besonderer Bedeutung.

- **A2 Raumstruktur**

2.2. (Z) Bei Planung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen soll den ländlichen Teilräumen, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, Vorrang gegenüber den übrigen Teilen des ländlichen Raumes eingeräumt werden. Auf eine nachhaltige Raumnutzung soll dabei hingewirkt werden.

2.7 (G) Auf eine Vermeidung der Landschaftszersiedlung ist hinzuwirken. Der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen, insbesondere zwischen den Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten, kommt besonderes Gewicht zu.

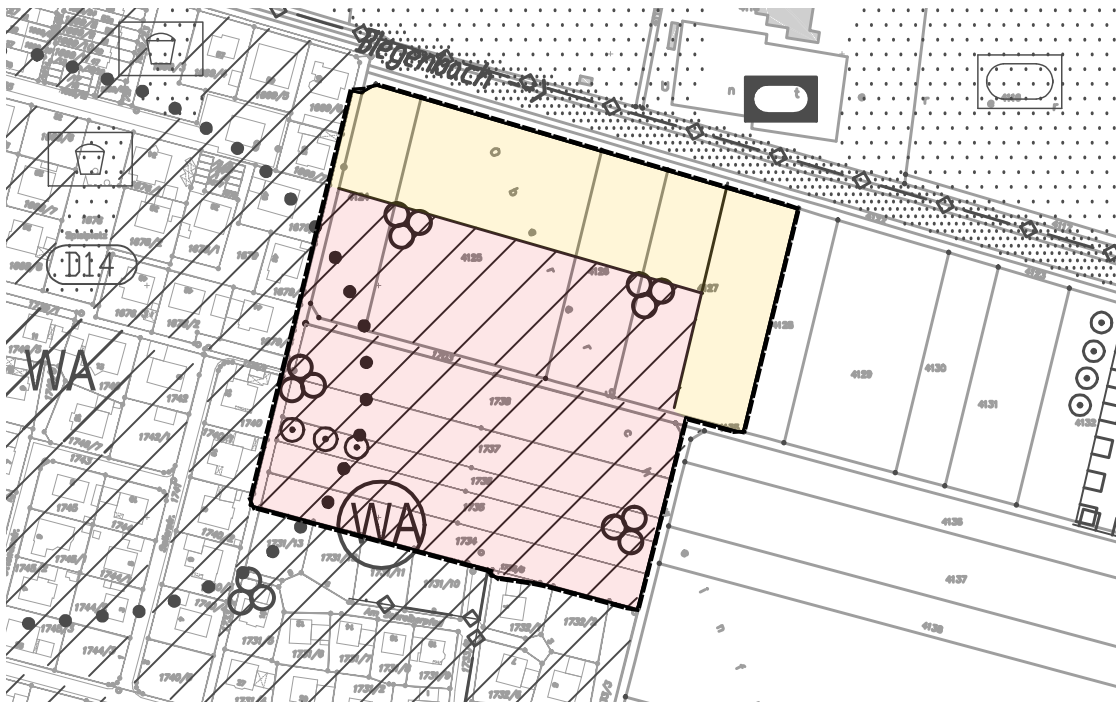
## 2.3. Bestehendes Planungsrecht

### Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Geldersheim verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 1977. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte 1991, die 2. Änderung 2006 und eine 3. Änderung 2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im FNP Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) und Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen.

Die geplanten Festsetzungen (WA und öffentliche Grünflächen) lösen einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist allerdings kein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der aktuellen Gesamtfortschreibung des FNP Geldersheim entsprechend angepasst.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 3. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Originaldarstellung ist schwarz-weiß -> Zur Verdeutlichung wurden Flächen farbig angelegt, unmaßstäblich

### Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt zum größten Teil kein Bebauungsplan. Nur im südwestlichen Teilbereich Fl.Nr. 1733/2 (Teilfläche des Schotterweges) gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 2. Änderung „Oberer Schweinfurter Weg“ (Rechtskraft 1981). Dieser Bereich ist als Verkehrsfläche „Fahrbahn“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Oberer Schweinfurter Weg III“ überlagert und ersetzt mit der getroffenen Festsetzung - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Fuß- und Gehwegsfläche" - den Teilbereich.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan 4. Änderung „Oberer Schweinfurter Weg“ (Rechtskraft 1991).

Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Schweinfurter Weg II“ mit 5. Änderung des Bebauungsplans „Oberer Schweinfurter Weg“ (Rechtskraft 2001) an.

## 2.4. Rahmenbedingungen

### Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist sehr strukturarm und v.a. durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Geltungsbereich sind die Flächen wie folgt genutzt:

- Als Ackerflächen
- Als bewachsener unbefestigter Feldweg
- Als geschotterter Feldweg (Westrand)
- Mit 2 Streuobstflächen mit insgesamt 6 Obstbäumen

Das bauliche Umfeld im Westen und Süden ist durch Wohnbebauung, vornehmlich durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise geprägt. Nördlich, ca. 50,0 m Entfernung, sind Sportflächen mit einem Vereinshaus vorzufinden. Der Biegenbach und ein Schotterweg trennen den Geltungsbereich von den Sportflächen. Östlich wird das Planungsgebiet durch Äcker begrenzt. Das Gelände des Plangebietes fällt von Süden (228 m ü. NN.) nach Norden (224 m ü. NN. (Niveau des Biegenbachs)) ab. Der tiefste Punkt im Plangebiet befindet sich im Nordwesten (225,5 m ü. NN).



Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Schotterweg im Westen. Blick nach Süden



Zukünftige Zufahrtsstraße Karolingerstraße



Blick nach Osten



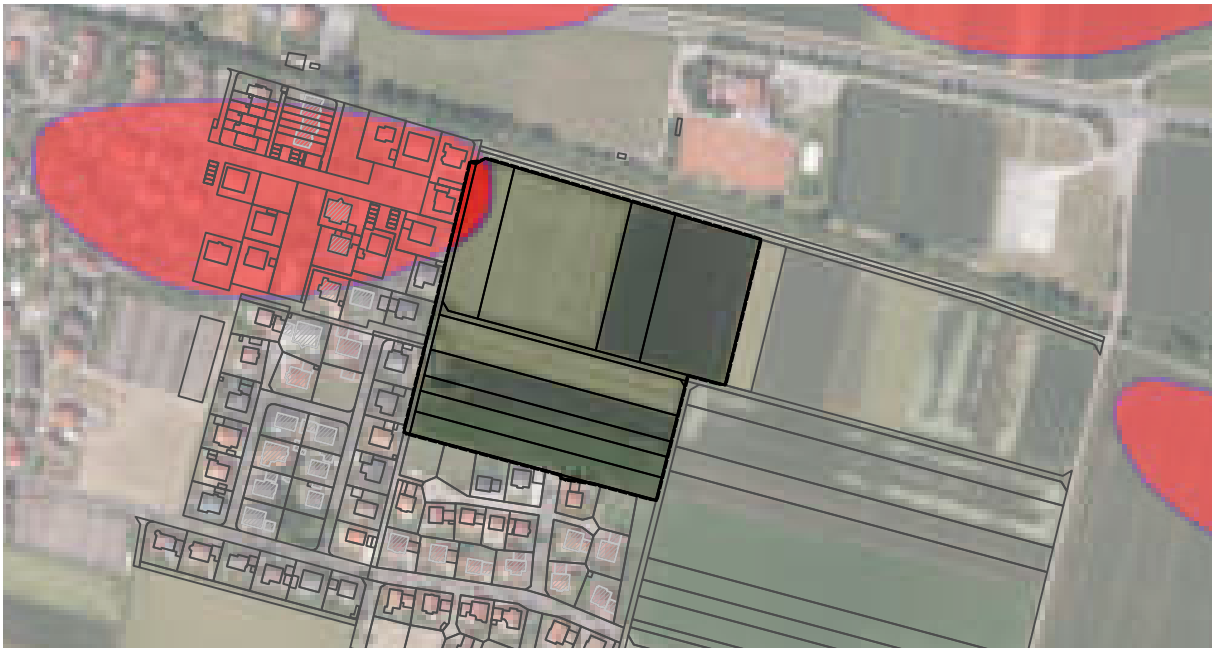
### **Bodendenkmal**

Im Nordwesten des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Fl.-Nrn 1733/2 und 4124 befindet sich ein Teil des Bodendenkmals D-6-5926-0016 „Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittelneolithikums und des frühen bis späten Mittelalters sowie Bestattungsplatz des Endneolithikums“.

Im Norden, in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich zwei weitere Bodendenkmäler (D-6-5926-0017 „Siedlung des Mittelneolithikums, der Hallstattzeit, der jüngeren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“ und D-6-5927-0049 „Siedlung der Linearbandkeramik, des Endneolithikums, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und der Merowingerzeit“)  
Östlich des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal D-6-5927-0242 „Siedlung der älteren Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“ markiert.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art (auch z.B. Pflanzgruben, Geländemodellierungen etc.) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt v.a. für die Grundstücke Fl.-Nrn 1733/2 und 4124.

Zusätzlich gilt: Gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).



**Verortung eingetragener Bodendenkmäler (rote Flächen),  
unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung**

Mit dem Schreiben vom 14.05.2021 hat die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt in Abstimmung mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Gemeinde Geldersheim eine Erlaubnis zur archäologischen Grabung im Planungsgebiet erteilt.

Die Gemeindeverwaltung hat eine qualifizierte Fachfirma für archäologische Ausgrabungen beauftragt. Es liegen Wochenberichte der ausführenden Grabungsfirma vor, welche u.a. erläutern, dass in einem Schnitt entgegen aller Erwartung neben einzelnen kleineren Gegenständen, Pfostenlöchern und Gruben auch zwei massive Grubenkomplexe sowie Grubenhäuser vorgeschichtlicher Zeitstellung zu Tage getreten sind. Die archäologischen Untersuchungen sind derzeit noch vollständig abgeschlossen. Sämtliche Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs werden gesichert und vollständig ausgehoben. Somit wird es keine Auswirkung auf den Umriss des Bebauungsplans und dessen künftige Festsetzungen geben.

Trotzdem sind jegliche Bau- und Erdarbeiten (Straßenbau, Gebäudebau) erst nach Abschluss aller notwendigen bodendenkmalpflegerischen Arbeiten vor Ort und einer offiziellen denkmalrechtlich Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Schweinfurt möglich.

### **3. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO.

Der Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet nach Abs. 4 Pkt. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens i.V.m. im Wesentlichen dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten. Insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen können unerwünscht hohe Verkehrsfrequenzen im Wohngebiet zur Folge haben oder durch die vom Betrieb ausgehende Lärmbelastigung 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.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke (Nebenanlagen, Garagen, Carports usw.) zu gewährleisten und gleichzeitig wertvolle Freiflächen zu schonen, ohne eine zu starke Verdichtung des Ortrandes zu bewirken.

Entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,50 m und durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bestimmt.

Der untere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung eingetragene, nächstgelegene Höhenkote. Die Höhenkoten sind im zeichnerischen Teil durch ein Planzeichen und in Metern ü.NN definiert. Somit sind die Bezugshöhen eindeutig erkennbar.

Der obere Bezugspunkt ist bei Dächern die Oberkante der Dachhaut am First maßgebend.

Die Definition des unteren und oberen Bezugspunktes für die Bestimmung der Gebäude sichert eine harmonische Höheneinstellung der einzelnen Gebäude in dem leicht geneigten Gelände.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Oberer Schweinfurter Weg II“ und sichern - hinsichtlich der Gebäudekubaturen der angrenzenden Einfamilienhausgebiete - ein geordnetes bauliches Erscheinungsbild. Die Festsetzungen gewährleisten eine hohe Flexibilität und sichern zugleich die städtebauliche Ordnung. In Verbindung mit der Festsetzung der Dachform und der Dachneigung wird die Einbindung in die umgebende Bebauung und die Orientierung an den Geländebeziehungen sichergestellt.

Dadurch ist das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ausreichend bestimmt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

#### **3.3. Bauweise und überbaubare Flächen**

Um den Einfluss auf das Erscheinungsbild der kleinteiligen Wohnsiedlung am Rande der Gemeinde zu erreichen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Dies orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld sowie an der Nachfragesituation. Mit der Festsetzung wird das Erscheinungsbild der kleinteiligen Wohnsiedlung am Rande der Gemeinde erreicht.

Gleichwohl können, vorzugsweise im westlichen und südlichen Bereich, auch kleinere Mehrfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern umgesetzt werden. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig gehalten und es wurde auf die Festsetzung einer max. zulässigen Anzahl an Wohneinheiten verzichtet.



tet. Somit sind bei entsprechend großzügiger Grundstücksparzellierung Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge bis zu max. 50 m zulässig. Das allgemein verbindliche Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll im Einklang mit den Anforderungen, die sich aus der Lage am Ortsrand und dem städtebaulichen Umfeld ergeben, im Rahmen der Vergabe der Bauplätze seitens der Gemeinde Geldersheim Berücksichtigung finden.

Doppelhäuser können nur gemeinsam mit einheitlicher Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung verhindert den Bau von Doppelhaushälften, die wiederum die angrenzenden Grundstückseigentümer in ihren Bebauungsmöglichkeiten einschränken würden. Durch die Festsetzung ist eine geordnete Umsetzung von Doppelhäusern gesichert.

Einzel- und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise (vgl. § 22 BauNVO) zu errichten.

Um städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet Baugrenzen in Form von Baufenstern festgesetzt. Damit wird, in Ergänzung der zulässigen GRZ, die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksflächen definiert.

Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den umgebenden Verkehrs- und Grünflächen. Damit werden Mindestabstände zu Verkehrs- und Grünflächen definiert.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erreichen, sind die Nebenanlagen bspw. Geräteschuppen, Fahrradschuppen oder Müllboxen, Garagen sowie Carports in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Sofern die Seitenwände nicht eingegrünt werden, ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten. Nebenanlagen dürfen dabei eine Größe von 50 cbm umbauten Raum und Garagen/Carports eine Größe von 100 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

Zudem ist vor Garagen- bzw. Carportzufahrten ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen sowie 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).

### **3.4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

#### **Abstandsregelung**

Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Vorschriften sichern die Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO bleiben bei den Abstandsflächen unberücksichtigt (vgl. Art. 6 BayBO). Nebenanlagen und Garagen müssen allerdings zum öffentlichen Raum einen Abstand von min. 1,50 m, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden, einhalten. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m einzuhalten. (vgl. auch Nr. 3.4 Bauweise und überbaubare Flächen)

#### **Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung**

Für das Plangebiet sind Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer, zugelassen. Dabei können die Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° und Pult-, Walm- sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° ausgebaut werden.

Garagen und Carports sind in Dachform, und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Flachdächer bei Garagen und Carports sind nur zugelassen, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt werden. Begrünte Dächer leisten einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die Festsetzungen zu Dachformen tragen zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche Umfeld sowie zur Schaffung eines harmonischen Gebietscharakters bei.

Die Festsetzungen zu Materialien und Farben für die Dachdeckung (Betondachsteine oder Tonziegel in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau-

und Anthrazittönen) gewährleisten eine weitgehend einheitliche Gestaltung und gute Einbindung in die umgebende Bebauung.

Für Nebengebäude und untergeordnete Anbauten z.B. Wintergärten, Eingangsvorbauten, ggf. kleiner Nebengebäude o.ä. sind zudem abweichende Materialien (Glas o.ä.) in nicht glänzenden und gedeckten Farben zulässig. Zudem sind Anbauten nur mit max. 1/5 der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

### **Erneuerbaren Energien**

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen auf dem Dach) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig; Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen. Freistehende Anlagen sind somit unzulässig. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und der Vermeidung eines weiteren Eingriffs in den Boden.

### **Geländeveränderung**

Aufgrund der topografischen Beschaffenheit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages von 1,00 m wird dieser auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt.

Im Hinblick auf ebene Geländebeziehungen ist diese Beschränkung als ausreichend anzusehen, um eine geordnete Bebauung entstehen zu lassen und gleichzeitig ein hohes Herausragen von Grundstücksauffüllungen aus dem vorhandenen Gelände zu unterbinden.

Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzenden Böschungen, Stützmauern (bspw. L-Steine), Gabione oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen.

Die Gestaltung der durch die Auffüllungen bzw. Abgrabungen entstehenden Böschungen ist so festgesetzt, dass eine Geländeneigung von 1 : 1,5 entsteht, um so die Entstehung von für das vorliegende Gelände übermäßig steilen Böschungen zu verhindern und so eine möglichst harmonische Eingliederung in die Landschaft zu erreichen.

### **Einfriedungen**

Die Einfriedungen und Mauern dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Aufgrund des leicht geneigten Geländes bezieht sich die Höheneinstellung auf das geplante Gelände bzw. entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand.

Der Sichtbezug und die kommunikative Austauschmöglichkeit zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen sollen damit gefördert werden.

Einfriedungen sind als Zäune (z.B. Staketenzäune aus Holz, Stabmetallzäune etc.), Hecken und Mauern zulässig. Wobei die Mauern nur straßenseitig angeordnet werden dürfen und eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten dürfen (ausgenommen hiervon sind Stützmauern und Trockenmauern zur Böschungssicherung). Die Festsetzung sichert eine harmonische Weiterführung des Raumbildes der umgebenden Wohnsiedlungen.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen, den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den privaten Grundstücken sowie der Höhenbegrenzung auf ein verträgliches Maß.

### 3.5. Gebietserschließung

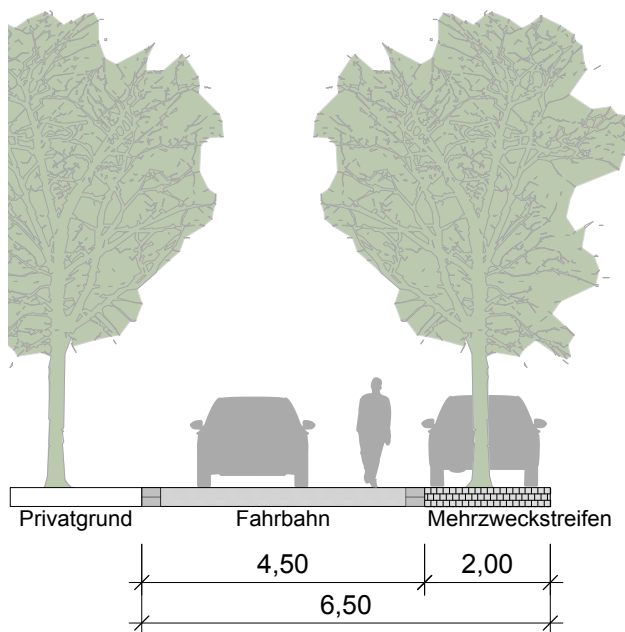
Die geplante Umsetzung des Bebauungsplanes wird durch die nachstehende Gebietserschließung gesichert.

Der nördliche Teil wird westlich von der Frankenstraße über die die Salierstraße und das Teilstück der Karolingerstraße angebunden. Diese Anbindung bildet die Zu- und Abfahrt des Bauabschnittes. Die interne Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen Erschließungsring.

Zudem ist ein zentraler Quartiersplatz im Bereich der Zufahrt vorgesehen. Dieser ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Der Platz soll zum Parken, aber auch als Treffpunkt der Nachbarschaft dienen.

Der südliche Teil wird über die Straße Am Schreiberpfad erschlossen. Die Straßenführung wird bis zum zentralen Platz des nördlichen Teils geführt. Im östlichen Teilbereich ist eine Stichstraße (ca. 45,0 m lang) mit einer Wendeanlage ( $\varnothing$  10,0 m) vorgesehen.

Die Planstraße hat eine Breite von durchgehend 6,50 m und gliedert sich in eine 4,50 m breite Fahrbahn sowie einen 2,0 m breiten Mehrzweckstreifen. Entlang der Straße sind innerhalb des vorgesehenen Mehrzweckstreifens Straßenbäume im gleichmäßigen Abstand geplant. Zudem dient der Mehrzweckstreifen der Unterbringung von Stellplätzen für Besucher.



**Möglicher Regelschnitt der Planstraße**

Allgemein ist es das Ziel, die Gestaltung des Straßenraums so vorzunehmen, dass eine barrierefreie Gestaltung sowie Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Spielstraße = Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer) möglich ist.

Die Möglichkeiten des Anschlusses des Planungsgebietes über zwei Zufahrten führt zu einer Verteilung des Anliegerverkehrs. Somit wird eine zu starke Belastung der angrenzenden Wohngebiete vermieden. Eine weitere Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung nach Osten wird mit der Festsetzung durch Planzeichen „Verkehrsflächen – öffentlich“ gesichert. So kann bei einer evtl. zukünftigen Siedlungserweiterung nach Osten der Verkehr zusätzlich über die Schweinfurter Straße abgeleitet werden.

Zusätzlich sind im Plangebiet fußläufige Erschließungen festgesetzt. Diese erlauben direkten Zugang zur Landschaft im Osten und zu den Sportanlagen im Norden.

Die Anbindung des Gebietes an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung somit gewährleistet.

Ein Baugrundgutachten für die Erschließung des Baugebietes „Schweinfurter Weg“ ist Teil des Bebauungsplans (Anlage 4). Dort formulierten Empfehlungen zum Straßenbau und Rohrgräben werden auf nachgelagerter Ebenen, bei konkreten Planungen berücksichtigt.

### **PKW - Stellplätze**

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Geldersheim (Stellplatz- und Garagensatzung) ist bei der Errichtung der Stellplätze zu beachten. Um ausreichend Stellplätze nachzuweisen, sind gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Die Stellplatzverpflichtung wird erfüllt durch Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück (Art. 58 Abs. 6 Satz 1 BayBO).

Öffentliche Parkplätze (Besucherparkplätze) sollen zwischen den Bäumen entlang der Straßen errichtet werden. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als Mehrzweckstreifen bezeichnet und als Planzeichen (Ziff.: 5. Verkehrsflächen) als orangefarbener Streifen dargestellt. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich des Quartiersplatzes möglich.

Damit ist eine geordnete Organisation des ruhenden Verkehrs gesichert.

### 3.6. Ver- und Entsorgung

#### **Abfallbeseitigung**

Die Straßenbreite und die Kurvenradien sind ausreichend für ein Abfallsammelfahrzeug dimensioniert. Somit ist die Abfallbeseitigung entlang der internen Haupterschließung gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist über das Landratsamt Schweinfurt geregelt.

#### **Technische Erschließung**

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rhön-Maintal-Gruppe.

Die Abwasserbeseitigung ist über den Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden geregelt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sind in der Karolingerstraße sowie Am Schreiberpfad vorhanden.

#### **Wasserwirtschaftliche Erschließung**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und weiter zu verwenden (z.B. Bewässerung von Gartenflächen, Spülung von Toiletten). Dafür sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) auf den einzelnen Grundstücken zu erstellen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 2,00 m<sup>3</sup> und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 4,00 m<sup>3</sup> beträgt. Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l / pro Sekunde zu begrenzen.

Die Festsetzung dient der Minimierung der Belastung des Kanalnetzes sowie besseren Berechenbarkeit des Regenüberlaufbeckens und gewährleistet einen geordneten Abfluss.

Der Überlauf der Zisternen soll über einen separaten Kanal in das Regenüberlaufbecken, das in der öffentlichen Grünfläche im Norden geplant ist, abgeleitet werden. Für den Fall von ungewöhnlich großen Regenereignissen, durch die das Bemessungsvolumen des Beckens überschritten wird, wird ein Notüberlauf an den Biegenbach vorgesehen.

Die Dimension des Regenüberlaufbeckens wird erst zum späteren Zeitpunkt nach einer detaillierten Planung und Berechnung des Niederschlagswassers bestimmt. Bewertung und Empfehlung für das Regenüberlaufbecken ist dem Baugrundgutachten für die Erschließung des Baugebietes „Schweinfurter Weg (Anlage 4) zu entnehmen und zu berücksichtigen.

Gemäß der technischen Regelwerke nach DWA kann es notwendig sein, um einen ausreichenden Gewässerschutz zu gewährleisten, die stoffliche Belastung (verunreinigtes Regenwasser) über eine Regenwasserbehandlungsanlage vor der Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer so weit zu reinigen, dass dem angenommenen Schutzbedürfnis des Gewässers näherungsweise Rechnung getragen wird.

Es wird ein Trennsystem zur Entwässerung des Baugebietes eingerichtet, dies entspricht dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

#### Anschluss an das Kanalnetz

Die Höheneinstellung der Gebäude ist, sofern möglich, der Tiefenlage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen.

Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-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, mit Hilfe einer Rückstausicherung, zu sichern. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen.

#### Entwässerungssatzung § 10 Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage

(2) Der Abwasserzweckverband prüft, ob die beabsichtigten Grundstücksentwässerungsanlagen den Bestimmungen dieser Satzung entsprechen. Ist das der Fall, so erteilt der Abwasserzweckverband schriftlich seine Zustimmung und gibt eine Fertigung der eingereichten Unterlagen mit Zustimmungsvermerk zurück. Die Zustimmung kann Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Andernfalls setzt

der Abwasserzweckverband dem Bauherrn unter Angabe der Mängel eine angemessene Frist zur Berichtigung. Die geänderten Unterlagen sind sodann erneut einzureichen.

(3) Mit der Herstellung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlagen darf erst nach schriftlicher Zustimmung des Abwasserzweckverbandes begonnen werden. Eine Genehmigungspflicht nach sonstigen, insbesondere nach straßen-, bau- und wasserrechtlichen Bestimmungen bleibt durch die Zustimmung unberührt.

Entwässerungssatzung § 11 Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage.

(5) Der Abwasserzweckverband kann verlangen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen nur mit seiner Zustimmung in Betrieb genommen werden. Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmers eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der Anlagen vorgelegt wird.

### 3.7. Schallimmissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Schalltechnische Untersuchungen durch das Unternehmen „Wölfel Engineering GmbH“ durchgeführt. Ziel war es, Schallimmissionen zu ermitteln und entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu beurteilen.

Nördlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 50 m das Sportgelände des FC Geldersheim mit zwei Fußballplätzen, vier Tennisplätzen, einem Beachvolleyballfeld, einer Sporthalle und einem Vereinsheim mit verpachteter Gaststätte und zugehörigem Biergarten. Diese Nutzungen wurden als Immissionsquellen beurteilt:

#### „Sport- und Freizeitlärm

Die zu erwartenden Beurteilungspegel aus der regulären Nutzung der Sportanlage des FC Geldersheim liegen werktags um bis zu 6 dB unter den zulässigen Richtwerten der 18. BImSchV und sind somit unkritisch.

In der sonntäglichen Ruhezeit am Nachmittag wird der zulässige Richtwert eingehalten. Weitere Sport- oder Freizeitnutzungen bestehen in der direkten Umgebung nicht. Die Nutzung der Anlagen führt demnach mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu Lärmkonflikten zwischen dem neu geplanten Wohngebiet und der bestehenden Sportanlage.

Die angesetzten Nutzungen gehen von einer hohen gleichzeitigen Belegung der Fußball- und Tennisplätze sowie der Sporthalle aus und stellen somit mit hoher Wahrscheinlichkeit das Maximum dar.

#### Gewerbelärm

Die im geplanten Baugebiet zu erwartenden Beurteilungspegel des Gaststättenbetriebs liegen Tags um mehr als 15 dB unter den zulässigen Richtwerten und sind somit als unkritisch zu betrachten. Nachts wird der zulässige IRW der TA Lärm im Allgemeinen um mehr als 6 dB unterschritten, im nordöstlichen Bereich des Baugebietes wird der zulässige IRW der TA Lärm um mindestens 2 dB unterschritten. Es ist nicht mit einer Richtwertausschöpfung nachts durch die sich weiter entfernt befindlichen gewerblichen Nutzungen zu rechnen. Die Unterschreitung um 2 dB kann daher aus gutachterlicher Sicht als ausreichend erachtet werden.

Bei den untersuchten Veranstaltungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten und die IRW für seltene Ereignisse um mindestens 15 dB unterschritten. Nach Aussage des Betreibers finden 5 – 7 Veranstaltungen mit hohen Innenpegeln statt.

Die untersuchten Nutzungen der Sporthalle gehen bei lärmrelevanten Nutzungen von geschlossenen Fenstern aus. Gekippte Fenster sind bei Nutzungen mit niedrigen Innenpegeln bzw. in ruhigeren Pausen (keine Musik) unkritisch.

Sofern die Veranstaltungen im Rahmen von seltenen Ereignissen stattfinden bestehen noch ausreichend Reserven, so dass auch bei zeitweise gekippten Fenstern mit keinen Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zu rechnen ist.“ (Anlage 2, Schallimmissionsprognose Sport- und Anlagenlärm, Seite 15)

Es sind keine Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

### 3.8. Flächenbilanz

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

<b>Geplante Nutzung im Geltungsbereich</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil %</b>
Fläche für Allgemeines Wohngebiet	24.048 m <sup>2</sup>	68,7
Grünfläche	5.552 m <sup>2</sup>	15,8
Davon Flächen für die Regenrückhaltung	2 346 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	4.516 m <sup>2</sup>	12,9
Fußwege	898 m <sup>2</sup>	2,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>35.014 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **B. Grünordnung**

### **1. Inhalte und Ziele des Planungsvorhabens**

Mit der Aufstellung des B- Planes "Oberer Schweinfurter Weg III" -soll das Gebiet am östlichen Ortsrand von Geldersheim zur Realisierung einer Wohnbebauung entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hiermit werden keine Umweltprüfung sowie kein Ausgleich von Eingriffen erforderlich, somit werden diese Themen im nachfolgenden Bericht nur kurz abgehandelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Entwicklung von Wohnbauflächen

Folgende Ziele werden durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung verfolgt:

- Berücksichtigung und Erhalt vorhandener Grünstrukturen im Siedlungsbereich
- Sicherung, Erhalt und Entwicklung einer Durchgrünung des Baugebietes
- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen durch Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten
- Beachtung des Artenschutzes durch Erhalt der wertvollen Strukturen (s. saP)

### **2. Standort und Vorhaben**

#### **2.1. Lage im Raum und naturräumliche Zuordnung**

Geldersheim liegt am Rande des Werntals, ca. 5km vom Oberzentrum Schweinfurt entfernt, östlich der Autobahn A 71.

Der Ort ist vorwiegend von Wohn- und Mischnutzung geprägt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,5 ha und nimmt etwa eine Fläche von 200 m x 180 m ein.

Die Höhenlage des Gebietes liegt zwischen ca. 223 m ü. NN im Nordosten und 229 m ü. NN im Südwesten. Das natürliche, flach geneigte Relief ist weitgehend noch vorhanden. Das natürliche Geländegefälle fällt Richtung Nordwesten zum Biegenbach, welcher ca. 800m in östlicher Richtung in die Wern mündet.

#### **Naturraum**

Naturräumlich liegt das Gebiet im nördlichen Schweinfurter Becken (136A), als naturräumliche Untereinheit der Mainfränkischen Platten (D56).

### **3. Rechtsgrundlagen, Ziele des Umweltschutzes**

#### **3.1. Sonstige übergeordnete Vorgaben**

Aus den Fachgesetzen abzuleitende und zu beachtende Schutzgegenstände, wie Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), sowie Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des Netzes Natura 2000, werden von der Planung nicht berührt.

#### Biotopkartierung, Schutzgebiete

Im Gebiet sind keine schützenswerten Biotopstrukturen erfasst. Die nächsten kartierten Biotopstrukturen befinden sich im Werntal.



### 3.2. Schutzgebiete, Wasser, Boden

Weitere Schutzgebiete sind im Gebiet nicht vorhanden. Am westlichen Rand, im derzeitigen Siedlungsbereich, befindet sich das Bodendenkmal Nr. D 6-5926-0016 (Siedlung der Linearbandkeramik).



Übersicht Bestand und Plangebiet: Luftbild Bayern Atlas, ohne Maßstab, Frühjahr 2019 (Quelle: Bayern-Atlas)



Bestandserhebung, Realnutzung, ohne Maßstab, - Januar 2022.

## 4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

(Kurzfassung für Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)

Zur Beurteilung der Planung wurden nachfolgende Unterlagen herangezogen:

- Regionalplan Main-Rhön (Reg. Unterfranken)
- Flächennutzungsplan
- Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz Bayern (LfU, Abfrage Bayernatlas, 2021)
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (BayStMLU, 2003, ("Leitfaden Eingriffsregelung"))
- Der Umweltbericht in der Praxis (BayStMI, 2007)
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompVBayStMUV 2014 - nicht verbindlich für die Bauleitplanung)

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden anhand der geplanten Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs abgeschätzt und verbal argumentativ bewertet. Bezugsebene für die Bewertung ist die aktuelle Nutzung, mit Bezug der Nutzung der vergangenen Jahre.

Eine Berechnung des Kompensationsbedarfs ist nicht erforderlich. Eine informative Flächendarstellung anstelle einer Bilanzierung erfolgt in Kap. 5 und 6.

Eine tabellarische Zusammenfassung der Bewertung (Matrix) befindet sich in Kap. 10.

Im Folgenden erfolgt eine getrennte Betrachtung der **einzelnen Schutzgüter**, gegliedert in **Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestandes, Umweltauswirkungen, Prognose und Bewertung der Eingriffe**

### 4.1. Schutzgut Mensch

#### **Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch (Lärm, Gerüche, Gesundheit, Erholungsfunktion)**

Durch die Lage am Ortsrand bzw. am Rand zu Wohngebieten ergibt sich ein Schutzbedürfnis z. B. für Lärmbelastung und Erholungseignung. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine erholungsrelevanten Grün- bzw. Gehölzstrukturen.

#### **Bewertung des Bestandes**

geringe bis mittlere Bedeutung, es besteht eine allgemeine Bedeutung.

#### **Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Mensch (Lärm, Gerüche/ Luft, Gesundheit)**

Folgende Störwirkungen sind gegeben:

- geringe potentielle Störwirkungen durch ggf. nutzungsbedingte Lärmemissionen zusätzliches Bauvolumen Wohnbauflächen
- Geringe zusätzliche flächige Versiegelung von bisher offenen Flächen (Landwirtschaftliche Nutzung.

#### **Bewertung des Eingriffes**

Insgesamt ist eine geringe zusätzliche Versiegelung gegeben.

### 4.2. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### **Bestandsaufnahme Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild**

Für eine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Der Geltungsbereich ist durch seine Lage am Ortsrand als typischer Ortsrandbereich mit Wohnbebauung einzustufen. Im Gebiet befinden sich nur wenige Grünstrukturen mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Es bestehen Sichtbezüge zur Umgebung durch die Lage am Ortsrand.

#### **Bewertung des Bestandes**

geringe Bedeutung, es besteht eine allgemeine Bedeutung.

#### **Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild**

- Nur geringe Veränderungen durch bauliche Nutzungen (Wohnbebauung).
- Bebauung von geringer bis mittlerer Dichte (GRZ 0,35) und Baumasse.
- Kein Verlust von Grünstrukturen und Einzelbäumen.
- Es erfolgt eine Eingrünung des Gebiets durch öffentliche Grünflächen mit Bepflanzungen.

### **Bewertung**

Die Umweltauswirkungen der Planung auf das Stadtbild und den Landschafts- und Erholungsraum werden im Geltungsbereich mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

## **4.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz / saP**

### **Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer und Ersetzbarkeit. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Eingriffe in geschützte Arten sind generell zu vermeiden und nicht zulässig.

### **Floristische und faunistische Erfassung**

Eine floristische und faunistische Erfassung und Bewertung des Bestandes erfolgt im Fachgutachten in Form der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, (7)).

### **Vermeidungsgebot**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden generell Vermeidungsmaßnahmen, in diesem Fall der weitgehende Erhalt der wertvollen Bestände, sowie begleitende Maßnahmen empfohlen bzw. vorgesehen.

### **Bewertung des Bestandes (vgl. Anlage 1, saP)**

Die Wertigkeit des Bestandes ergibt sich durch die Habitategnung für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (s. saP), im Gebiet für:

- Feldhamster, Habitate potentiell möglich - aktuell im 350m Radius nicht vorhanden
- Habitate des Feldhamsters wurden gem. Angaben der UNB im Nahbereich von 350m um das Gebiet in zurückliegenden Jahren (z.B. in 2019) nachgewiesen
- Bodenbrütende Vogelarten, z.B. Feldlerche, Habitate möglich
- Fledermäuse (Habitategnung der Höhlenbäume)

### **Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund von**

- Baubedingten Eingriffen (über die Bauzeit)
- Anlagebedingten Eingriffen (Baugebiet generell)
- Betriebsbedingten Eingriffen (dauerhafte Störungswirkungen)

Diese Umweltauswirkungen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren und ggf. auszugleichen.

#### **Betroffenheit von Säugetierarten und Vogelarten**

Gem. saP ergibt sich eine potentielle Betroffenheit für Feldhamster, Fledermäuse und bodenbrütende Vogelarten.

Für weitere Artengruppen ist eine Betroffenheit nicht wahrscheinlich.

### **Bewertung des Eingriffs / Artenschutz**

#### **Ausblick/ Fazit zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

Bei Umsetzung der in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten (s. saP und Nr. 6).

Zum Artenschutz des Feldhamsters (besonders geschützte Art) wird eine spezielle Ausgleichsfläche mit feldhamsterfreundlicher Bewirtschaftung angelegt (externe Ausgleichsfläche).

#### 4.4. Schutzgut Boden

##### **Bestandsaufnahme Schutzgut Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

##### **Geologie**

Im Gebiet liegt die geologische Schicht des mittleren, teilweise unteren Keupers, an welche von Löß- und Lößlehm überdeckt ist.

##### **Boden / Bodenbildung**

Im Gebiet sind Lehmböden und sandige Lehmböden vorherrschend, als Verwitterungsböden, mit sehr guten Bodenwertzahlen zwischen 74 und 81 (L3Lö). Die Böden haben eine hohe landwirtschaftliche Ertragseignung, sowie eine gewisse Bedeutung für den Wasserhaushalt, zur Grundwasserneubildung und zur Filterung und Pufferung von Schadstoffen (Wechselwirkungen Wasserhaushalt). Aus den Bodenwertzahlen lässt sich auch eine Habitateignung für den Feldhamster ableiten.

##### **Bewertung des Bestandes**

Geringe bis mittlere Bedeutung.

Es besteht eine allgemeine Bedeutung als Standort für Biotope und die Wechselwirkungen mit dem Wasserhaushalt

##### **Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Boden (Hydrogeologie) aufgrund geplanter Bau- und Verkehrsflächen**

- Weitere Einschränkungen bzw. Verlust der natürlichen Bodenfunktionen
- Erhöhung der versiegelten Fläche

#### 4.5. Schutzgut Wasser

##### **Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser, Oberflächenwasser, Grundwasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

##### Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Bzgl. etwaiger Starkregenereignisse ist das Oberflächenwasserpotential generell zu beachten. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich der Biegenbach, welcher ca. 800m weiter östlich in die Wern mündet. Am Biegenbach wurden Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung am Gewässer und Gewässerrand durchgeführt.

##### Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Böden (s.o.) haben allgemein eine grundlegende Bedeutung für die Aufnahme und den Rückhalt des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung der jeweiligen Grundwasserleiter. Dabei ist der Rückhalt von Niederschlag und Starkregen und die Infiltration in das Grundwasser von grundlegender, jedoch allgemeiner Bedeutung. Im Plangebiet befinden sich keine festgesetzten Wasserschutzgebiete.

##### **Bewertung des Bestandes**

generelle Bedeutung

##### **Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Wasser aufgrund geplanter Bau- und Verkehrsflächen**

- Geringe Veränderung der Funktionen des Wasserhaushalts bzgl. Rückhaltevermögens, der Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung

##### **Bewertung**

Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) ergeben sich für den Geltungsbereich nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

#### 4.6. Schutzgut Klima und Luft

##### **Bestandsaufnahme Schutzgut Klima und Luft**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Luft und Klima (...) zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Das Geländeklima wird von Topographie, dem Relief und der Bodenbeschaffenheit bzw. der Realnutzung bestimmt. Für das Gebiet werden bisher mittlere Jahreslufttemperaturen von ca. 9°-10° C, sowie Jahresniederschlagssummen mit 550 bis 600 mm angegeben. Die teilweise offenen Flächen des Areals erfüllen zwar eine gewisse Rolle für die Kalt- und Frischluftproduktion generell, aufgrund der Flächengröße ist die Bedeutung nachgeordnet.

##### **Bewertung des Bestandes**

geringe Bedeutung, allgemeine Bedeutung.

##### **Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Klima und Luft aufgrund geplanter Bau- und Verkehrsflächen**

- Mutmaßlich keine messbaren Auswirkungen

##### **Bewertung**

Aufgrund des geringen Flächenanteils ist trotz Neuversiegelung keine relevante, messbare Verschlechterung zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sind als gering zu bewerten.

#### 4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### **Bestandsaufnahme Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Besondere Kultur- und Sachgüter, die als kulturelle Werte Bestand haben und bewahrt werden müssen bzw. dem Denkmalschutz unterliegen, liegen im Geltungsbereich vor.

Am westlichen Rand, im derzeitigen Siedlungsbereich, befindet sich das Bodendenkmal Nr. D 6-5926-0016 (Siedlung der Linearbandkeramik).

##### **Bewertung des Bestandes**

allgemeine Bedeutung – Mittlere Bedeutung für den Denkmalschutz.

##### **Umweltauswirkungen (Prognose) auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind Grabungen des Denkmalschutzes zur Untersuchung und etwaigen Sicherung von Bodendenkmalen erforderlich. Die Grabungen werden im Rahmen der Planaufstellung (2021-2022) durchgeführt.

##### **Bewertung**

Mittlere Bedeutung für den Denkmalschutz

#### 4.8. Wechselwirkungen und biologische Vielfalt

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Entwicklung des Gebietes nicht zu erwarten. Es ist von einer allgemeinen Bedeutung des Gebietes auszugehen.

Bzgl. Arten und Biotope, Tiere, Pflanzen, Boden, Klima ist insgesamt von einer nur geringen Eingriffswirkung auszugehen, v.a. aufgrund der geringen Ausstattung des Bestandes (Vorbelastung) sowie der relativ kleinen Eingriffswirkung des Vorhabens.

(Siehe hierzu die Ergebnisse der saP -Anlage 1).

## 5. Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Es werden geplante Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen genannt, deren Berücksichtigung für die nachfolgende Planungsebene der Genehmigungsplanung festgesetzt wird und die zur Reduzierung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen vorbeugend beitragen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die Schutzgüter durch Festsetzungen oder Hinweise.

### Maßnahmen

- Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher, zur Begrünung und Eingrünung
- Vorbeugende Maßnahmen-zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Anlage einer externe Ausgleichsfläche „Feldhamster“ (s. Hinweise der saP).
- Es sind zeitliche Beschränkungen für die Beseitigung von Vegetation und Bodenabtrag einzuhalten

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Maßnahmenempfehlungen der saP zu beachten, welche nachfolgend unter Nr. 6 aufgeführt werden.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen - beschleunigtes Verfahren BauGB

Aufgrund der Innenentwicklung bzw. der Entwicklung im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Zur generellen Information erfolgt die nachfolgende Flächenbilanz. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden (5) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2003, Überarbeitung 2021. Hierbei erfolgt die Einstufung der Bedeutung der Gebiete für den Naturhaushalt in 3 Kategorien, jeweils mit einer Unterscheidung in unterer (u) und oberer (o) Wert, bzw. einer Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV in Wertpunkten von 0-15 Wertpunkten (= analog zu den Kategorien 1-3).

- Kategorie I. Gebiete geringer Bedeutung**  
**Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung**  
**Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung**

### 6.1. Darstellung der Bestandssituation

Die zukünftigen Bauflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt:

Fläche Bestand (Rundung 5 m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	Anteil	Bedeutung f. Naturhaushalt (gem. Leitfaden)
Ackerflächen	33.065	94,5%	Kategorie I (Biotop-u. Nutzungstyp mit 2 Wertpunkten – BNT 2WP)
Grünflächen, Grünwege, mit Vegetation	1.196	3,4 %	Kategorie I / II Biotop-u. Nutzungstyp mit 2 -4 Wertpunkten – BNT 2-4 WP)
Verkehrsfläche	732	2,1 %	-- Biotop-u. Nutzungstyp mit 0 Wertpunkten – BNT 0 WP)
<b>SUMME - Geltungsbereich</b>	<b>34.996</b>	<b>100,0 %</b>	

## 6.2. Einstufung der geplanten Nutzung

Gemäß Leitfaden entspricht die Planung dem Typ B "niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad" aufgrund der festgesetzten GRZ  $\leq 0,35$  (Wohnbebauung).



Darstellung der Planung mit Überlagerung möglicher Eingriffe (geplante Gebäude rot schraffiert)

## 6.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Umweltauswirkungen

Zum vorbeugenden Artenschutz für Vogelarten und Säugetiere (Fledermäuse, Feldhamster) werden verschiedene Maßnahmen empfohlen und konkret festgesetzt.

Gem. saP sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Optimierung der Flächen in der Umgebung (Anm.: auf Agrarflächen)

### Feldhamster

1. Vor Beginn der Baumaßnahmen (insbesondere vor Abschieben des Oberbodens) ist der Eingriffsbereich auf ein Vorkommen des Feldhamsters zu überprüfen. Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle im Spätsommer (Ende Juli – Anfang September, nach der Getreideernte und vor einem Umbruch des Feldes) oder im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Ende April - Mitte Mai) durchgeführt werden.

Sind aktuell genutzte Feldhamsterbaue auf der Fläche vorhanden, wird eine Umsiedlung notwendig. Diese kann im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen oder aber im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai. Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfäche lebenden Tiere sind tierschutzrelevante

vante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf eine entsprechend vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt. Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufläche bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache durch regel- mäßiges Grubbern). Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.

#### **Vögel:**

2. Die mögliche Beeinträchtigung der Feldlerche durch den möglichen Verlust eines Revieres und einen Verdrängungseffekt ist durch die Optimierung von landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld auszugleichen.

Anlage einer Blühbrache (bevorzugt flächig), z. B. Ansaat einer artenreichen, autochthonen, mehrjährigen Wildblumen-Blümmischung (3-5 g/m<sup>2</sup>, z.B. KULAP-Mischung „Lebendiger Acker trocken“ gem. LfL-Merkblatt „Blühstreifen und Blühflächen richtig anlegen“). Die Lebensraumoptimierung kann sich auch auf andere im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches möglicherweise vorhandene Arten (z. B. Rebhuhn) positiv auswirken.

3. Bei Anlage einer feldhamstergerecht bewirtschafteten Ausgleichfläche ist auch eine gleichzeitige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche möglich.

Falls in die vorhandenen **Gehölze** eingegriffen wird:

4. Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen sind in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

5. Sofern Bäume mit Höhlen gefällt werden müssen, sind die Stamm- bzw. Astabschnitte mit den Höhlen zu bergen (ca. 1 m oberhalb und unterhalb der Höhle abschneiden) und lagegerecht in verbleibenden Bäumen bzw. an Bäumen im Umfeld aufzuhängen (Umweltbaubegleitung).

6. Im Umfeld des Geltungsbereiches ist pro entfallender Höhlenstruktur 1 künstliche Nisthilfe (Meisenhöhle, Halbhöhle, Starenhöhle) und 1 künstliches Fledermausquartier (Flachkasten) auszubringen und zu unterhalten (Vögel, Fledermäuse)

7. Pro entfallendem Baum ist im Umfeld eine Biotopbaum dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen.

Für den Artenschutz des Feldhamsters ist die Anlage einer externen Ausgleichsfläche erforderlich.

Für diese Fläche sind die Bewirtschaftungsauflagen gemäß Abstimmung mit der UNB und HNB vorzusehen (Bewirtschaftung nach dem „Drei- Streifen-Modell“).

#### **Fazit**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist generell ein Ausgleich möglich.

Für den Artenschutz des Feldhamsters ist zusätzlich eine externe Ausgleichsfläche erforderlich.

## **7. Erläuterung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen**

**Folgende Ziele werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:**

- Erhalt der Eingrünung und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Pflanzbindungen (Erhalt) und Pflanzgebote (Neupflanzungen als Ersatz)
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen für Pflanzungen und zur Minimierung der Eingriffe
- Schaffung eines eingegrünten Ortsrandes, Ortsrandeingrünung
- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, Anlage naturnaher Retentionsräume
- Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz, z.B. für Feldhamster, Fledermäuse und Feldlerche
- Festsetzung einer Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Artenschutz Feldhamster.
- Die erzielbare ökologische Aufwertung der Maßnahmen kann gem. Abstimmung nicht einem Ökokonto angerechnet werden, da kein Ausgleich erforderlich wird, Verf. BauGB 13b)

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung werden die geplanten Maßnahmen entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt und rechtsverbindlich festgesetzt. Diese Maßnahmen begründen sich nach dem Gebot der Vermeidung und Minimierung eines Eingriffs in die Landschaft.

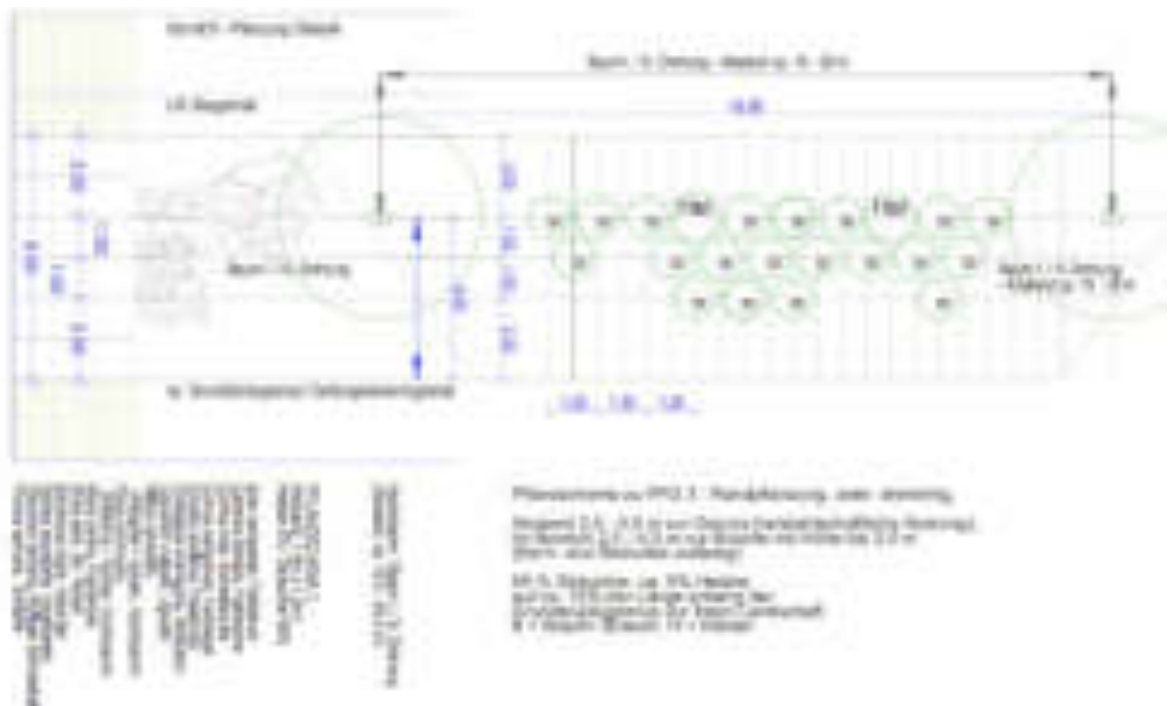
Aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen sind jedoch Maßnahmen zum Erhalt des Feldhamsters erforderlich. Hierfür ist die Anlage einer externen Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1,7ha geplant.



Diese Festsetzungen erfolgen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a) + b) BauGB.



Maßnahmenvorschlag der Grünordnung, Variante mit privaten Pflanzgeboten



Maßnahmenvorschlag der Grünordnung, Pflanzschema zu PFG 3 – Randpflanzung

### **Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzpflichten zur Grünordnung**

Mit Festsetzungen zur Pflanzbindung wird der Erhalt der vorhandenen Pflanzungen langfristig gesichert.

Mit der Begrünung erfolgt eine optische Einbindung des Baugebietes sowie der der Erhalt der vorhandenen Lebensraumstrukturen.

### **Festsetzungen zum Artenschutz §§ 44 bis 47 BNatSchG und §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) und B) gem. BauGB**

Ausgleichsfläche Feldhamster, in gesondertem Geltungsbereich

## **7.1. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Pflanzbindung für Bäume und Sträucher (PFB 1)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu erhalten;

Nachzupflanzende Bäume sind für einen Zeitraum von mindestens 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (PFG1-4)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und gemäß den textlichen Festsetzungen als naturnahe Laubholzbestände dauerhaft zu entwickeln.

### **Pflanzqualitäten:**

- Bäume (groß-, mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/ 20cm Stammumfang  
Die Baum- und Pflanzgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m<sup>3</sup> herzustellen. Mindestens 6,00m<sup>2</sup> sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume (siehe Artenliste im Anhang) in zuvor angegebenen Qualitäten zu verwenden, Artenauswahl gemäß Listen A-C. Es ist standortheimisches, autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Pflanzqualitäten für private Pflanzgebote: Bäume wie vor, jedoch mit 12/ 14cm Stammumfang.

## **7.2. Öffentliche Grünfläche**

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche, Zw

Eine Teilfläche wird für den Rückhalt von Oberflächenwasser festgesetzt.

Die Fläche ist als Extensivwiese mit Regiosaatgut, Herkunftsgebiet UG 11, sowie einzelnen Pflanzungen, herzustellen.

Die Auswahl der konkreten Saatgutmischung zu naturnahen Gestaltung der Regenrückhaltemulde sowie die autochthone Saatgutmischung für den östlichen Teil der öffentlichen Grünfläche im Norden ist mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen.

Die Flächen sind grundsätzlich 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen. Die 1. Mahd soll Mitte / Ende Juni erfolgen. Das Mähgut ist entsprechend zu Beseitigung.

### 7.3. Artenschutz

**Zur vorbeugenden Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG sind nachfolgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen:**

#### **Fledermäuse**

Soweit Fledermaushabitate (Baumhöhlen als Winterquartier) nicht durch geeignete Untersuchungen ausgeschlossen werden können, ist die Fällzeit von Großgehölzen auf den 1. Oktober bis zum 1. November eines Jahres zu beschränken.

#### **Feldhamster (saP S. 15)**

Der Lebensraumverlust von etwa 3,4 ha Ackerflächen wird durch Optimierung einer Ausgleichsfläche kompensiert. Dazu ist vor Baubeginn im Umfeld des Geltungsbereiches auf einer geeigneten Fläche dauerhaft eine feldhamstergerechte Bewirtschaftung zu etablieren (50% der Eingriffsfläche entspricht 1,7 ha):

Mischanbau von Getreide (reduzierte Saatmenge), Luzerne und Blühflächen (standort- spezifische Saatgutmischung regionaler Herkunft) auf Streifen von 6-12m Breite. Bei der Lage der Ausgleichsfläche sind die folgenden Kriterien zu berücksichtigen:

- Bodenzwertzahl >35 Pkt.
- Mindestabstände zu Siedlungen 100 m, Straßen (>10.000 Kfz/24h) 250 m, Wald 100 m, dauerhaft Wasser führende Fließgewässer 50 m

#### **Ausgleichsfläche Feldhamster gem. § 44 BNatSchG**

Zum Schutz des Feldhamsters ist eine Ausgleichsfläche erforderlich, da in den Nahbereich bzw. potentiellen Lebensraum eingegriffen wird. Eine geeignete Fläche (Bodengüte, Abstand zu störenden Nutzungen etc. ) wird auf Flst. 4186 in einer Größe von ca. 1,7ha eingerichtet.

Diese Fläche ist künftig gemäß den Vorgaben der Naturschutzbehörden feldhamsterfreundlich zu bewirtschaften.

Hierfür sind folgende Einzelmaßnahmen erforderlich:

- Verpachtung der Fläche durch die Gemeinde zur Umsetzung der Maßnahmen
- streifenförmige, angepasste extensive Bewirtschaftung (Acker), Streifenbreite ca. 12m.
- Bewirtschaftung der Fläche mit 3 verschiedenen Kulturen
- Anbau der Streifen im Wechsel von Getreide, Luzerne und Blümmischungen

„Drei- Streifen- Modell“

- Getreideansaat mit reduzierter Saatgutmenge (50-70%) bzw. erhöhter Drillabstand
- Ernteverzicht auf 50% der Fläche, bzw. Stehenlassen von Getreideinseln gem. Vorgaben (Inseln)
- Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt (> 30cm), belassen der Stoppeln
- Bodenbearbeitung flach bis max. 25cm, frühestens ab 15. Oktober
  
- Luzerneansaat als Untersaat anlegen, 3 Jahre bewirtschaften
- 2 Schnitte je Jahr (Ende Juni, September)
- Umbruch vor Neuansaat frühestens ab dem 15. Oktober
- Mulchen max. 50% der Fläche, zwischen 15. Februar und 15. März
  
- Ansaat autochthoner Blümmischungen mit Segetalvegetation
- Aussaat im Frühjahr

Ggf. sind Anpassungen gem. zukünftiger Erkenntnisse des Artenschutzes erforderlich. Generell ist keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln gestattet, lediglich bei Problemunkräutern in Getreide nach Absprache. Alle Feldarbeiten sind am Tage und nicht in der Nacht durchzuführen.

Es ist ein Monitoring auf der Fläche erforderlich.

Gemäß dem geltenden Standard bzw. den Vorgaben der Regierung von Unterfranken ist ein mehrjähriges Monitoring zur Erfolgskontrolle der Feldhamsterausgleichsfläche vorzusehen. In diesem Rahmen ist eine vergleichende Erfolgskontrolle mit einer herkömmlich bewirtschafteten Referenzfläche vorzunehmen. Es ist nachzuweisen, dass auf der Ausgleichsfläche eine dreifache Baudichte im Vergleich zur Referenz erreicht wird. Dieser Nachweis ist im zweiten, fünften und achten Jahr nach der dem Be-

ginn der Bauarbeiten bzw. der Baugebieterschließung zu erbringen. In allen anderen Jahren muss eine Fotodokumentation belegen, dass die vorgeschriebene Bewirtschaftung eingehalten wird. Die Ergebnisse des Monitorings bzw. der ansonsten zu veranlassenden Fotodokumentation sind der Unteren und der Höheren Naturschutzbehörde jeweils am Ende des jeweiligen Bewirtschaftungsjahrs vorzulegen.



Lage der externen Ausgleichsflächen für den Feldhamster, Grundstück Fl.Nr. 4186, Größe ca. 1.7 ha



Umfang und Ausgestaltung der externen Ausgleichsflächen für den Feldhamster

## 8. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Maßnahme wird in den vorhergehenden Kapiteln dargestellt. Bei einer Umsetzung ist insgesamt nicht von einer nachhaltig nachteiligen Entwicklung der Umwelt im Vergleich zum Ist-Zustand auszugehen.

Bei Nicht-Durchführung der Maßnahme ist kurzfristig nicht von erheblichen Veränderungen der vorhandenen Strukturen auszugehen.

## 9. Monitoring

Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Bearbeitung generell berücksichtigt. Eingriffe werden vorbeugend vermieden (s. saP, Fledermäuse und Feldlerche), so dass ein Monitoring innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich wird.

Für den langfristigen Artenschutz des Feldhamsters ist ein Monitoring auf der Ausgleichsfläche gemäß den o.g. Vorgaben (Nr. 7.3. Artenschutz) durchzuführen. Hierbei sind die Wirksamkeit und der Erfolg der Artenschutzmaßnahmen nachzuweisen.

## 10. Technische Verfahren und Hinweise

Der vorliegende Bericht beruht auf Daten und Planungsgrundlagen (Bayernatlas), sowie Ortsbegehungen. Gem. 'Leitfaden' Bayern (4) sowie zusammen mit weiteren eigenen Recherchen ist diese Beurteilung der potentiellen Auswirkungen auf die Umwelt erarbeitet worden.

## 11. Zusammenfassung

Das Baugebiet liegt am Rand der Ortslage von Geldersheim, als Entwicklungsfläche für Wohnbaugebiet. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Mit der Aufstellung des Baugebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Fläche geschaffen werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrandbereich (Arrondierung, beschleunigtes Verfahren) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (Artenschutz s. saP).

### Artenschutz, Artenschutz Feldhamster

Die Ziele des Artenschutzes sind grundsätzlich im Rahmen der Abwägung als Belang §1 BauGB zu berücksichtigen (Artenschutz, s. saP). Für den Artenschutz des Feldhamsters als europäisch geschützte Art, sowie besonders geschützte Art gem. §§ 44 BNatSchG, gilt vorrangiger Schutz, welcher nicht einer Abwägung unterliegt.

Aus diesem Grund, sowie auch wegen des generell starken Rückgangs dieser Art, sind Ausgleichsmaßnahmen für den Feldhamster erforderlich. Artnachweise waren in der näheren Umgebung vorhanden. Zum Erhalt der Habitate wird die Anlage einer speziellen Ausgleichsfläche mit feldhamsterfreundlicher Bewirtschaftung gemäß den Vorgaben der Naturschutzbehörde (UNB, HNB) erforderlich „Drei- Streifen- Modell“.

Im vorliegenden Bericht werden etwaige Umweltauswirkungen geprüft. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, z.B. indem die Grünbestände der Gehölze nahezu vollständig erhalten werden, sind erhebliche und nachhaltige Auswirkungen nicht gegeben.

Ein Ausgleich innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches ist bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen nicht erforderlich.

### Matrix / Tabellarische Übersicht zu potentiellen Eingriffen

(Hinweis: Die Eingriffsregelung ist bei der Innenentwicklung nicht anzuwenden)

Schutzgut	Bestand, Bedeutung (wesentliche Merkmale)	Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen (weitere siehe Bericht)	Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen
<b>Mensch, Wohnen, Lärm, Geruch, Luft</b>	Gering		Gering
<b>Stadt- und Landschaftsbild</b>	Gering	Erhalt von Pflanzungen	Gering
<b>Tiere und Pflanzen</b> <b>Artenschutz</b>	Gering - mittel  Keine kartierten Biotope	Erhalt von Strukturen, Festsetzung von Pflanzbindungen und –geboten (*) Beachtung des Artenschutzes gem. saP	Gering - Mittel Maßnahmen Artenschutz erforderlich
<b>Boden</b>	Gering -	-	Gering
<b>Wasser</b>	Gering	-	Gering
<b>Klima und Luft</b>	Gering	-	Gering
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Gering- mittel (Bodendenkmal Bandkeramik)	-	Gering - Mittel Grabungen zur Erkundung und Sicherung erforderlich

Wertstufen gering – mittel- hoch und Zwischenstufen

## 12. Quellen

Literatur / Datengrundlagen / Internetabfrage und Bildnachweis

- (1) Regionalplan Main-Rhön, Regierung v. Unterfranken, Fortschr. 2017
- (2) Biotopkartierung etc., Bayern Atlas, Geodaten Bayern, Abfrage 2019-2020
- (3) Kartengrundlagen, Bayern Atlas, Geodaten Bayern, Abfrage 2019-2020
- (4) Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (BayStMLU, 2003, ("Leitfaden Eingriffsregelung")
- (4a) Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (BayStM f Wohnen Bau u. Verkehr , 12 - 2021, ("Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ... Leitfaden")
- (5) Der Umweltbericht in der Praxis (BayStMI, 2007)
- (6) Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV BayStMUV, 2014 - nicht verbindl. für Bauleitplanung)
- (7) ÖAW Würzburg, Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Würzburg, Feb. 2021

### 13. Hinweise zur Pflanzenverwendung

#### Vorschlag zu den textlichen Festsetzungen: Grünordnung – Pflanzenlisten für Nachpflanzungen im Bereich der Pflanzbindung

Vorschlagsliste für Verwendung von Pflanzenarten, alternativ möglich sind vergleichbare Arten und Sorten, insb. auch "Klimaarten", standortgerechte klimatolerante Laubbaumarten, bevorzugt heimisch, mit Herkunft aus autochthonem, standortheimischen Pflanzgut (H =einheimische Arten).

<p><b>Liste A - Großkronige Bäume</b></p> <p>Acer platanoides, Spitzahorn (H)                  Acer pseudoplatanus, Bergahorn in Sorten (H)                  Aesculus carnea, Rosskastanie                  Juglans regia, Walnussbaum                  Prunus avium, Vogelkirsche (H)                  Quercus, Eichen in Arten und Sorten,(Säulen)                  Quercus petraea, Trauben-Eiche (H)                  Quercus robur, Stieleiche (H), (Säulen)                  Quercus cerris, Zerreiche                  Quercus frainetto, ungar. Eiche                  Quercus in Sorten (Klimabaum)                  Tilia in Arten und Sorten, Linde                  Tilia cordata, Winterlinde (H)                  Tilia platyphyllos, Sommerlinde (H)                  Tilia tomentosa, Silberlinde                  Tilia flavescens, Kegellinde                  Tilia in Sorten (Klimabaum)</p>	<p><b>Liste C - Kleinkronige Bäume / Großsträucher</b></p> <p>Acer rubrum, Rot-Ahorn                  Amelanchier arborea, Baum-Felsenbirne                  Crataegus monogyna, Eing. Weißdorn (H)                  Crataegus i. Sorten                  Corylus avellana, Wald-Haselnuss (H)                  Mespilus germanica, Echte Mispel (H)                  Prunus domestica, Hauspflaume (H)                  Prunus cerasifera, Pflaumenkirsche                  Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (H)                  Syringa vulgaris, Gemeiner Flieder                  Salix purpurea, Nana Purpurweide Nana (H)                  Salix viminalis, Korbweide (H)</p>
<p><b>Liste B - Mittelkronige Bäume</b></p> <p>Acer campestre, Feldahorn (H)                  Acer monspessulanum, Französischer Ahorn                  Alnus glutinosa, Erle (H)                  Corylus colurna, Baumhasel                  Carpinus betulus, Hainbuche (H)                  Malus floribunda, Zierapfel, in Sorten                  Malus ssp. Zierapfel, in Sorten                  Prunus padus, Echte Traubenkirsche (H)                  Prunus serotina, Traubenkirsche                  Pyrus pyraster, Wildbirne, Holzbirne                  Sorbus aucuparia, Eberesche (H)                  Sobus aria, Mehlbeere (H)                  Sorbus domestica, Speierling (H)                  Sorbus torminalis, Elsbeere (H)</p> <p>Alternativ möglich: Obstbaum- Hochstamm                  auf Sämlingsunterlage                  Apfel, Birne, Kirsche</p>	<p><b>Liste D - Gehölze, Sträucher</b></p> <p>Cornus mas, Kornelkirsche (H)                  Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel (H)                  Ligustrum vulgare, Liguster (H)                  Lonicera xylosteum, Heckenkirsche (H)                  Prunus spinosa, Schlehdorn/ Schwarzd.(H)                  Rosen in Arten und Sorten,                  Wildrosen, Strauchrosen in Arten und Sorten                  Rosa canina, Hundsrose (H)                  Rosa rubiginosa, Weinrose (H)                  Rosa pimpinellifolia, Bibernelle (H)                  Spiraea arguta, Schneespiree/Silberspiree in Sorten                  Viburnum lantana, Wolliger Schneeball (H)                  Viburnum opulus, Wasser-Schneeball (H)</p>
<p>Pflanzungen und Ansaaten auf der öffentlichen Grünfläche Anpflanzungen aus Liste A-D, hier jedoch ausschließlich heimische Arten (H)</p> <p>Regiosaatgut mit Herkunftsgebiet, Grundmischung, Feuchtwiese und Ufermischung                  Herkunftsgebiet UG 11 Südwestdeutsches Bergland</p> <p>Für die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft gilt (Grundstücke Nordseite, Ostseite):                  Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen von strengen Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig</p>	

## C. Hinweise zum Aufstellungsverfahren

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 23.05.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 03.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.03.2021 einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 04.03.2021 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 beteiligt.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 24.03.2022 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt.  
Aufgrund der Änderungen und Anpassungen im Bebauungsplan hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner geänderten Fassung vom 24.03.2022 mit Begründung gebilligt und beschlossenen eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.
6. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 28.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegt.
7. Den Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 11.04.2022 in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 beteiligt.
8. Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat in der Sitzung am 26.07.2022 die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum geänderten Entwurf behandelt. Aufgrund der Stellungnahmen wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2022 redaktionell geändert.  
Der Gemeinderat der Gemeinde Geldersheim hat den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2022, redaktionell geändert am 26.07.2022 als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt  
  
Geldersheim, \_\_. \_\_. 2022  
  
..... (Siegel)  
Thomas Hemmerich, Erster Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_. \_\_. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



## D. Anlagen

1. Anlage  
Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),  
Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg ÖAW Büro für Ökologie, Natur- und Artenschutz, Bio-  
topmanagement und Landschaftspflege, Februar 2021 ergänzt März 2022
2. Anlage  
Schallimmissionsprognose Sport- und Anlagenlärm,  
Wölfel Engineering GmbH, Berichtsnummer Y0091.003.01.001, Höchberg 11.06.2019
3. Anlage  
Grünordnung Bestandsplan und Maßnahmenkonzept  
KAISER + JURITZA + PARTNER, Landschaftsarchitekten, Januar / Februar 2022
4. Anlage  
Baugrundgutachten für die Erschließung des Baugebietes „Schweinfurter Weg“ in Geldersheim,  
Projekt: 20.0255, Geotechnik Badel GmbH, 04.05.2021