



# STADT MARKTSTEFFT | „EHEMALIGE GÄRTNEREI“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Kitzingen

Begründung  
zum Entwurf  
vom 29.03.2022

## PLANUNGSTRÄGER



Stadt Marktsteft  
Hauptstraße 27  
97342 Marktsteft

Entwurf: 29.03.2022

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla, Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Nadja Heitkamp  
Landschaftsarchitektin

# INHALT

1	Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
2.3	Flächennutzungsplan	10
2.4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plan- gebietes und angrenzende Nutzungen	11
3	Inhalte der Planung und Planungsrechtliche Festsetzungen	13
3.1	Städtebauliches Konzept	13
3.2	Art der baulichen Nutzung	14
3.3	Maß der baulichen Nutzung	15
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
3.5	Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO	16
3.6	Erschließung, Verkehrsflächen	17
3.7	Ver- und Entsorgung, Umgang mit Nieder- schlagswasser	19
3.8	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	22
3.9	Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung	24
4	Flächenbilanz	26
5	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	27
4.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000	27
4.2	Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima	30
4.3	Landschafts- und Ortsbild	31
4.4	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	32
4.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
4.6	Wechselwirkungen	34

4.7	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	34
6	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	35
7	Quellen- und Literaturverzeichnis	37
	Abbildungsverzeichnis	39
	Tabellenverzeichnis	39
	Anlagen	40

# 1 ANLASS UND ZIEL FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ ist die Absicht der Stadt Marktstefl, der Nachfrage der Bevölkerung nach Baugrundstücken für Wohnnutzungen sowie für gewerbliche Nutzungen nachzukommen.

Das seit kurzer Zeit nicht mehr als Gärtnerei genutzte Areal am südlichen Stadtrand soll als Standort für Wohn- und gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Hierzu schafft die Stadt Marktstefl auf einer Gesamtfläche von ca. 1,75 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet (ca. 1,3 ha).

Die Lage zwischen dem entwickelten Wohnbaugebiet „Hausackerweg“ und dem neuen Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ als Mischgebiet bilden eine angemessene Nutzung und hält Erwerbsarbeit, Wohnraum und Erholungsraum in günstiger Nachbarschaft. Gerade die Mischung aus Gewerbe und Wohnbebauung eignet sich, eine zeitgemäße dauerhafte Nutzung zu etablieren. Durch die Nähe zur Innenstadt und Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Bankautomaten, Kindergarten, Schule, ... ) können kurze Wege erhalten und eine städtebaulich sinnvoller Lückenschluss vorbereitet werden.

Darüber hinaus folgen Umnutzung und Nachverdichtung des ehemals landwirtschaftlich geprägten Areals der Zielsetzung und den städtebaulichen Vorgaben des BauGB, bereits erschlossene Flächenpotenziale vorrangig zu nutzen und leisten somit einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Betrachtung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, einschl. artenschutzrechtlicher Belange, aufgestellt.

Der Bedarf für die Ausweisung neuer Bauflächen für Wohnen und Gewerbe wurde im Rahmen der vorbereitenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Stadtrat der Stadt Marktstefl hat am 19.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung und baulichen Nutzung des brachgefallenen Gärtnereigeländes am südlichen Stadtrand Marktstefls geschaffen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen wie folgt erfüllt werden:

*Auch bei einer Überplanung des gesamten Areals zwischen „Marktbreiter Straße“ und Bauhof/Hackschnitzelanlage als Mischgebiet (vgl. Kap. 3.1 oder auch 7. Änderung des Flächennutzungsplans) würde der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten (MI-Fläche ca. 24.000 m<sup>2</sup>, GRZ 0,6, d. h. Grundfläche von ca. 14.400 m<sup>2</sup>).*

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Mit der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen brachgefallenen Gärtnereigeländes im unmittelbaren Siedlungszusammenhang werden vorrangig Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfolgt.

- **Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO < 20.000 m<sup>2</sup>**

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei der für das festgesetzte Mischgebiet mit einer Fläche von ca. 10.340 m<sup>2</sup> festgesetzten GRZ von 0,6 mit ca. 6.200 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

- **Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:**

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

- **Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht: FFH- oder Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.

- **Keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG:**

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Marktstett macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

- **Verkürztes Aufstellungsverfahren**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

- **Keine Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene 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 für die gemäß § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2021 gefasst.

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP). Diese wurden in der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marktstefl benannt, die im Vorfeld des Bebauungsplans aufgestellt wurde (vgl. Kap. 3 der Begründung zur 7. Flächennutzungsplanänderung).

Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das Plangebiet (Mischgebiet) befindet sich in unmittelbarer Anbindung an vorhandene bauliche Strukturen auf den umgebenden Grundstücken (Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche/Sonder-Bauflächen) und gewährleistet die Umnutzung des brachgefallenen Gärtnerei-Areals. Die Ausweisung des Baugebietes an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungs-

infrastruktur bei. Einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme empfindlicher landschaftlicher Teilräume im Stadtgebiet wird durch die Planung entgegengewirkt.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

In Kap. 3 der Begründung zur 7. Flächennutzungsplanänderung werden die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regionalplans behandelt.

Konkrete Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung im Geltungsbereich ergeben sich aus dem Arten- und Biotop-schutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Kitzingen nicht; durch die Planung ist kein spezieller Lebensraum betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich im Übergang des Naturraums „Mainaue“ (133-A) (westlicher Geltungsbereich) hin zu den „Maintalhängen“ (133-B) (östlicher Geltungsbereich). Gleichzeitig wird die Mainaue mit ihren verschiedenen Entwicklungszielen (u. a. Optimierung der Mainaue als zentrale Feuchtgebietsachse, ...) von der Planänderung nicht nachteilig beeinflusst. Als allgemeine naturschutzfachliche Zielvorgaben werden genannt:

- Förderung eines hohen Strukturreichtums bzw. hoher Biotopvielfalt innerhalb von Siedlungsbereichen,
- Reduzierung der Schadstoff- und Nährstoffeinträge zur Verbesserung der Artenschutzfunktion an Gewässern im Siedlungsbereich
- Geringhaltung von versiegelten Flächen im Siedlungsbereich, Versickerung von Niederschlagswasser, Vorsehen von Regenrückhaltebecken
- Entwicklung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern und waldähnlichen Beständen durch u.a. Verringerung der Pflegemaßnahmen, Verwendung standortheimischer Arten
- Extensivierung der Grünflächenpflege (z.B. Verzicht auf Düngung, Reduzierung der Mahdfrequenz)

Darüber hinaus sind Schutzgebiete gemäß §§ 23 ff. BNatSchG, amtlich kartierte Biotope oder Baudenkmäler nicht von der Planung betroffen. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bodendenkmal. Da jedoch i. d. R. nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auch außerhalb des kartierten Bereichs Denkmäler befinden, wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG verwiesen.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) sind im Geltungsbereich selbst nicht zu verzeichnen.

Abb. 1: Auszug aus der 7. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Geltungsbereichs, unmaßstäblich  
Quelle: Stadt Marktsteff 2021



Jedoch endet das Trinkwasserschutzgebiet Marktsteff unmittelbar nördlich des Plangebiets und die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem des Mains ragt im Südwesten bis ins Plangebiet hinein.

Im Rahmen des Bauungsplans wird auf eine im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung mögliche Mindestdurchgrünung und eine Einbindung in die umgebende Landschaft geachtet.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktsteff (Stand 7. Änderung, wirksam mit Bekanntmachung vom 28.04.2021) ist der Geltungsbereich des Bauungsplans als Mischgebiet dargestellt.

Südlich angrenzende Bereiche sind als gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet), östlich angrenzende als Sonderbauflächen, westlich angrenzende Bereiche ebenfalls als gemischte Bauflächen (Mischgebiet) und nördlich angrenzende Bereiche als gemischte Bauflächen (Mischgebiet) sowie als Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen (vgl. Abb. 1).

Im Bauungsplan soll übereinstimmend mit der Darstellung des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bauungsplan entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Abb. 2: Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ (rot umrandet), unmaßstäblich

Quelle: Stadt Marktstefl / arc.grün 2021



## 2.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei“ mit einer Größe von ca. 1,75 ha befindet sich im Süden der Stadt Marktstefl (vgl. Abb. 1). Das Plangebiet grenzt im Norden an bereits bebaute Flächen (Wohn- und Mischgebiet) an, im Westen an landwirtschaftliche Nutz-/Gartenflächen mit einzelnen Wohnhäusern, im Süden an den Traugraben und im Osten an Hackschnitzelanlage und Bauhof an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet „Hausackerweg“ im Norden (Fl.Nrn. 1100/73, 1100/127, 1100/5, 1100/148, 1100/7, 1100/26, 1100/29, 1100/30, 1100/39, 1100/41, 1100/42, 1100/43, 1100/44, 1100/141, 1100/114)
- der ehemaligen Gärtnerei zugehörige Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Westen (Fl.Nr. 1103, 1104)
- Ökokontofläche im Süden (Fl.Nr. 1112)
- Bauhof und Hackschnitzelanlage im Osten (Fl.Nrn. 1109T, 1109/3T, 1110T)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Areal der ehemaligen Gärtnerei bzw. gärtnerisch / landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Fl.Nrn. 1109/2T, 1109/3T, 1109T, 1110T), den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 1102 mit angrenzenden Bereichen (Fl.Nr. 1104/1T), den Traugraben mit begleitenden Gehölzstrukturen (Fl.Nr. 842T) und angrenzenden Bereichen (Fl.Nr. 1108T, 1109/4T).

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 184 m ü.NN und 186 m ü.NN. Der tiefste Punkt im Gelände befindet sich im Bereich des Traugrabens im Süden bzw. der Marktbreiter Straße im Westen. Das Gelände steigt von dort zur Staatsstraße im Osten hin an.

Das Gebiet wird über den auszubauenden Flurweg Fl.Nr. 1102 an die „Marktbreiter Straße“ angebunden, welche zum einen im Norden an die Stadtmitte und zum anderen im weiteren Verlauf im Süden an die Staatsstraße St2271 anbindet.



Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereich, unmaßstäblich

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung / arc.grün 2021

## 3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Städtebauliches Konzept

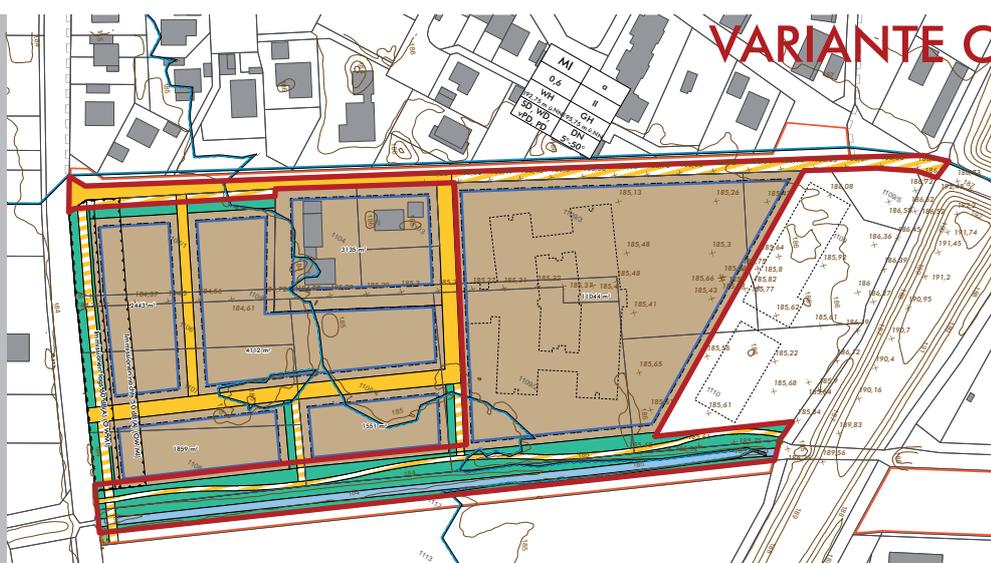
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, die verfügbare Fläche unter den Gesichtspunkten

- Arbeit und Wohnen in enger Nachbarschaft
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
- flächensparendes, ressourcenschonendes und verdichtetes individuelles Bauen
- hohe Wohn- und Freiraumqualität
- kostengünstiges Bauen
- kompakte Bauweise

baulich zu entwickeln, wurden Erschließungs- und Baukonzepte bereits für das gesamte Areal zwischen „Marktbreiter Straße“ im Westen und Staatsstraße bzw. Bauhof / Hack-schnitzelanlage im Osten entwickelt und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt (vgl. Abb. 4).

Grundsätzlich ist eine Entwicklung der gesamten Fläche für gewerbliche und Wohnnutzungen beabsichtigt. Die Erschließung soll langfristig über einen Ringschluss über den ausgebauten Wirtschaftsweg im Norden und eine neue Erschließungsstraße von Westen („Marktbreiter Straße“) aus erfolgen. Im Plangebiet sind dann zum Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ hin überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke vorgesehen (mit entsprechend größeren Grundstücken), während zum nördlich gelegenen Baugebiet „Hausackerweg“

Abb. 4: Städtebauliches Konzept mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rot), unmaßstäblich  
Quelle: arc.grün 2021



hin überwiegend Wohnnutzungen angesiedelt werden sollen. Das Konzept zur Entwicklung der Flächen umfasst dabei auch die bestehenden Gebäude im Gebiet, die Bestandteil der inzwischen aufgegebenen Gärtnerei waren und bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen.

Durch die Einbindung des Traugrabens im Süden mit seinen begleitenden Vegetationsstrukturen ist zum einen eine Eingrünung des Plangebiets und eine hohe Wohnumfeldqualität gewährleistet und zum anderen Erhalt und Aufwertung des Grabens als Vernetzungsachse innerhalb des Siedlungsraumes möglich. Gleichzeitig kann langfristig eine Anbindung an die südwestlich gelegenen Mainauen geschaffen werden.

Da jedoch derzeit nicht die gesamten Flächen im Umgriff des Konzepts für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen (fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer), wurde, um eine zeitnahe Bebauung des Gebiets zu gewährleisten und die Entstehung von Baulücken zu vermeiden, der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend verkleinert.

## 3.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dieses dient dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und bildet den Übergang zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet „„Hausackerweg““ sowie dem südlich gelegenen Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“.

Um eine Einzelhandelsagglomeration gemäß LEP 5.3 auszuschließen, wird Einzelhandel (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung) im Mischgebiet ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden auch die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Auch eine gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung als Vergnügungsstätte wird ausgeschlossen.

Damit wird der Lage des Planungsgebietes im Übergang von einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld hin zu gewerblich genutzten Flächen am Stadtrand Rechnung getragen. Die Ansiedlung solcher frequenzbringender Nutzungen würde zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Bebauung führen und die beabsichtigte Einbindung in die städtebaulichen Strukturen sowie vorhandenen Nutzungen

gefährden.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung entsprechend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO erfolgt, um eine optimale Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten und dadurch gleichzeitig wertvollere Freiflächen im Stadtgebiet zu schonen. Die Dichte im Plangebiet stellt dabei einen geeigneten Übergang zwischen nördlich angrenzendem Wohngebiet hin zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet dar. Angesichts der fehlenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und dem damit einhergehenden erhöhten Stellplatzbedarf auf den Privatgrundstücken ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässig.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über die Vorgabe der Zahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse sind als Höchstmaß zulässig) bestimmt. Die Höheneinstellung der Bebauung wird darüber hinaus auch über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe geregelt, bezogen auf die Höhe über Normal Null (NN). Dies erfolgt zur weiteren Eingrenzung der Bebauungsdichte und sichert eine geordnete städtebauliche Nutzung. Das Gebiet fügt sich hierdurch zwischen Wohngebiet „Hausackerweg“ (2 bzw. 3 Geschosse / max. 6,75 m Wandhöhe) und Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ (max. 10 m Wandhöhe bzw. 15 m Firsthöhe) ein.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und ein weitgehend einheitlicher Quartierscharakter gesichert, der dennoch große Flexibilität bietet.

### 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt. Diese stellt

einen Übergang zwischen dem Baugebiet „Hausackerweg“ mit einer offenen Bauweise hin zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet mit einer ebenfalls abweichenden Bauweise (Baukörperlänge über 50 m zulässig) dar und entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Vorgaben zur Errichtung der künftigen Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen werden vor dem Hintergrund der Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität und den möglichen unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet (Wohnen und Gewerbe) nicht festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die sich über die gesamte Baufläche erstrecken und dadurch eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets und eine an die tatsächliche Nachfrage angepasste Teilung der Baugrundstücke gewährleisten.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen und eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets zu erhalten, nicht getroffen.

### 3.5 Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Zugunsten einer weitgehenden Flexibilität werden Vorschriften zur baulichen Gestalt lediglich in Bezug auf Dächer, Materialien und Farben, Geländeänderungen und Einfriedungen getroffen. Diese tragen zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche Umfeld sowie zur Schaffung eines harmonischen Gebietscharakters bei.

Die Gebäude können mit Sattel-, Walm-, Flach-, Pult- oder veretztem Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 35° ausgeführt werden. Dächer sind mit Ziegeln, Dachsteinen und beschichteten Metalldeckungen in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazitönen auszuführen. Daneben ist auch eine Dachbegrünung zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen, Materialien und Farben zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine kostengünstige Bauweise und leisten im Falle der begrünten Flachdächer einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen ebenfalls der Einbindung in die umgebende Bebauung. Sie gewährleisten eine weitgehend dezente Gestaltung der Gebäude, ohne zu enge Bindungen vorzugeben.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen in oder auf dem Dach von Gebäuden) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich in Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils aktuellen Fassung.

Aufgrund des bereits relativ ebenen bestehenden Geländes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind voraussichtlich nur geringfügige Veränderungen des Geländes erforderlich. Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages werden diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt.

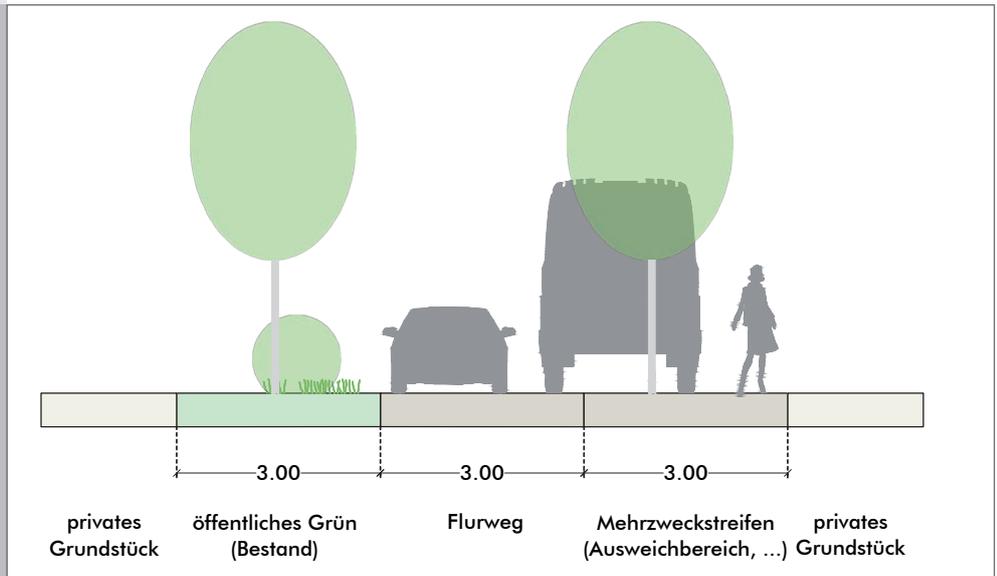
Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken sowie der Höhenbegrenzung auf ein ortstypisches, verträgliches Maß.

## 3.6 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1102. Dieses Flurstück weist eine Breite zwischen 4 m (ca. 60 m lange Engstelle im Bereich der bestehenden Bebauung auf den Fl.Nrn. 1104 und 1103) und 5,6 m auf. Die bestehende Fahrbahn ist min. 3,0 m breit (Verbreiterung zur Marktbreiter Straße hin auf bis zu ca. 4 m); bisher wird der nördlich angrenzende Grünstreifen zum Ausweichen im Begegnungsfall mitgenutzt.

Der Wirtschaftsweg wird auf seiner südlichen Seite durch einen 3 m breiten Mehrzweckstreifen ausgebaut. In diesem werden Ausweichbuchten im Wechsel mit Gehölzpflanzungen (vgl. Ziff. 9.2 der textlichen Festsetzungen) vorgesehen; die genaue Gestaltung (Lage, Größe, Anzahl der Ausweichbuchten) wird im Zuge der Bauausführung festgelegt (vgl. Abb 5). Hierdurch wird ein auf gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer basierender Begegnungsverkehr und gleichzeitig eine geordnete, verkehrsberuhigte Erschließung ermöglicht. Durch Gestaltung und entsprechende Beschilderung der o. g.

Abb. 5: Querschnitt der geplanten Erschließung, maßstäblich  
 Quelle: arc.grün 2022



Engstelle im Bereich der Fl.Nr. 1103 und 1104 kann eine konfliktfreie, verkehrsberuhigte Verkehrsführung erzielt werden.

Im öffentlichen Straßenraum werden zur Erschließung des Mischgebiets keine Wendemöglichkeiten für Rettungsdienst, Müllabfuhr usw. vorgesehen. Diese können den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 1102 durchgängig befahren. Abfallsammelbehälter sind zukünftig an diesem zur Leerung bereitzustellen. Alternativ sind geeignete Wendemöglichkeiten innerhalb des Mischgebiets auf Privatgrund nachzuweisen. Trotz reduzierter Breiten der befestigten Fahrbahn der Erschließungsstraße (Fl. Nr. 1102) von z. T. minimal 3 m kann unter Berücksichtigung der Flurstücksbreite von min. 4 m beidseits der Fahrbahn ein Sicherheitsabstand von 0,5 m durchgängig eingehalten werden, sodass auch ein Befahren von Fahrzeugen mit größeren Breiten (auch mit nach § 32 StVZO zulässiger Fahrzeugbreite von 2,55 m) möglich ist.

Unter Berücksichtigung des Mehrzweckstreifens steht - außerhalb der Engstelle - für Begegnungsverkehr ausreichend Platz zur Verfügung (s. Text links). Gleichzeitig kann auch für Fußgänger ausreichend Platz bereitgestellt werden. Damit ist den unterschiedlichen Verkehrsarten Rechnung getragen und eine sichere Erschließung gewährleistet.

Aufgrund der beengten Zufahrtsverhältnisse werden entlang des Wirtschaftswegs keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese sind durch ausreichende Stellplätze auf den Grundstücken bereitzustellen.

Aufgrund der geringen Größe des geplanten Mischgebiets und der voraussichtlichen Nutzung eines Großteils der Fläche

Gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006; Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf), Bild 17, ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw eine Verkehrsraumbreite von min. 5,90 m, für Lkw/Pkw von min. 5,00 m und für Pkw/Pkw von min. 4,10 m bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen erforderlich.

als Seniorenwohnheim (lediglich Verkehr durch Mitarbeitende, Lieferverkehr und Besucher) ist nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Im Zuge der Bauausführung werden weiterführende verkehrsberuhigende Maßnahmen ergriffen (z. B. Bremsschwellen). Bei einer Bebauung der verbleibenden Freiflächen zur „Marktbreiter Straße“ hin wird langfristig voraussichtlich eine ergänzende Erschließungsstraße von der „Marktbreiter Straße“ aus folgen, sodass der Flurbereinigungsweg „entlastet“ wird.

Die Anbindung des Planungsgebiets an das städtische Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gewährleistet.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg setzt den Wirtschaftsweg entsprechend des Bestands fest. Die Veränderung gegenüber der Bestandssituation hinsichtlich der Durchfahrt / Nutzung für die Öffentlichkeit soll hierdurch ausgeschlossen werden.

Lage und Verlauf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist im Zuge der Bauausführung und Anlage der öffentlichen Grünfläche mit Artenschutzmaßnahmen und ggf. Maßnahmen zur Rückhaltung/ Weiterleitung von Niederschlagswasser festzulegen (vgl. Ziff. 6.1, 9.1 und 10.1 der textlichen Festsetzungen). Dabei ist eine Wegebreite von bis zu 2 m zulässig. Weitere Anbindungen an das Mischgebiet sowie an zukünftig ggf. weitere Bauflächen sind zulässig. Zur Böschungsoberkante des Traugrabens ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Für die Einmündung des Wirtschaftswegs in die „Marktbreiter Straße“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit gemäß RAST 06 ein Sichtfeld einzuhalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird daher ein Sichtdreieck festgesetzt und es werden textliche Festsetzungen getroffen, die eine Freihaltung der Flächen von Bebauung, Einfriedung, Bewuchs, Ablagerung und dergleichen gewährleisten.

### 3.7 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom) in der Straße „Hausackerweg“ bzw. im nördlichen Bereich des Wegs Fl.Nr. 1102 angeschlossen.

*Bei einer möglichen Einleitung in den Traugraben ist aufgrund der Höheneinstellung des Traugrabens und des geringen Abstandes der Grundstücksgrenze zum Traugraben eine oberirdische Anordnung von Retentionsräumen nur bedingt realisierbar. Hier besteht die Gefahr des hydraulischen Rückstaus in die angeschlossene Kanalisation (je nach Höheneinstellung des Grundstücks).*

Das Kanal-/Leitungsnetz wird durch neue Kanäle im Bereich der geplanten Verkehrsflächen bzw. dem Mischgebiet ergänzt. Eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist möglich. Zur Löschwasserversorgung kann bei Bedarf zusätzlich Wasser aus dem Main / Ausbuchtungen / Teichen westlich des Plangebiets (< 300 m Entfernung) entnommen werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Zur Entsorgung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt der Kanalanschluss des geplanten Mischgebiets an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250 im nördlichen Bereich des Wegs Fl.Nr. 1102. Aufgrund der Entwässerung im Trennsystem kommt es zu einem lediglich geringen zusätzlichen Schmutzwasseranfall, sodass der Schmutzwasserkanal ausreichend aufnahmefähig ist. Anfallendes Oberflächenwasser wird gesammelt, im Gebiet zurückgehalten und über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal entweder in die bestehende Einleitung in den Main-Vorlandsee (Baugebiet „Hausackerweg“) oder über Retentionsbecken direkt in den Traugraben geleitet. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des sich an das Bauleitplanverfahren anschließenden wasserrechtlichen Antrags. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zum Umgang mit Niederschlagswasser erforderliche Maßnahmen zur Rückhaltung und Weiterleitung im Mischgebiet und der öffentlichen Grünfläche entlang des Traugrabens zulassen, kann die schadlose Entsorgung des Niederschlagswassers bei beiden Varianten gewährleistet werden.

#### Lage angrenzend an das Trinkwasserschutzgebiet Marktstett

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Trinkwasserschutzgebiet Marktstett an. In Orientierung am angrenzenden Bebauungsplan „Hausackerweg“, der sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets befindet, enthält vorliegender Bebauungsplan bereits vorsorglich umfassende Vorgaben zum Trinkwasserschutz (vgl. angrenzender Bebauungsplan „Hausackerweg“). Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass bei einer Änderung am Trinkwasserschutzgebiet bzw. einer Aktualisierung der Schutzgebietsverordnung im Rahmen eines Wasserschutzgebietsverfahrens der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine Neubemessung zukünftig ggf. innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes liegen könnte. In diesem Fall wären die Vorgaben einer neuen Schutzgebietsverordnung von den Grundstückseigentümern umzusetzen.

#### Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>

Das Plangebiet liegt zu einem kleinen Teil innerhalb der Hoch-

wassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  des Mains (entspricht einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ nach § 78b WHG). Die Zulässigkeit der Neuausweisung des Baugebiets wird demnach nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geprüft. Folglich ist insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen:

Die Hochwasserlinie des Mains bei einem solchen extremen Hochwasserereignis verläuft bei ca. 185,2 m ü.NN. Das anstehende Gelände (ca. 185 m ü.NN) wird somit im Hochwasserfall um max. ca. 0,2 m überflutet. Die Flächen liegen im Hochwasserfall nicht innerhalb des Durchflussbereichs des Mains, sie werden lediglich durch Rückstau und damit zeitlich verzögert überflutet. Entsprechend können bei Bedarf auch noch kurzfristig Schutzmaßnahmen ergriffen werden, sodass zukünftige Gebäude nicht bzw. geplant durchflutet werden. Als vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahme zum Schutz von Gebäuden und Menschen wird eine hochwasserangepasste Bauweise, bspw. durch entsprechende Höheneinstellung der Gebäude, empfohlen und ein Hinweis auf den Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser durch Ausbildung einer „weißen Wanne“, vgl. Hochwasserschutzfibel des BMUB 2016, gegeben. Zudem können mögliche Stauwirkungen im Plangebiet u. a. durch die Vorgabe sockelloser Einfriedungen mit Bodenfreiheit vermieden werden. Durch die Festsetzung einer Grünfläche entlang des Traugrabens wird außerdem u. a. der Rückfluss zum Main im Hochwasserfall gewährleistet. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden im Fall eines extremen Hochwassers können infolge der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der geringen Betroffenheit des Plangebiets (nur ca. 315 m<sup>2</sup> Baufläche liegen innerhalb des Risikogebiets) und möglicher Schutzmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Baugebietes innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  sind somit nach § 78b Abs. 1 WHG erfüllt.

#### Lage am Traugraben

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft der Traugraben, ein Gewässer III. Ordnung. Ein Überschwemmungsgebiet ist hier nicht festgesetzt. Entlang des Traugrabens ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, sodass i. V. m. der entsprechenden textlichen Festsetzung (Ziff. 9.1) sichergestellt ist, dass ein min. 5 m breiter Streifen von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Auffüllungen oder sonstigen Einbauten freigehalten wird.

Abb. 6: Verkehrslärm tags, unmaßstäblich  
Quelle: Sachverständigenbüro Tasch / arc.grün 2021



### 3.8 Technischer Umweltschutz, Immissionschutz

In der Untersuchung (vgl. Anlage 2) wurde bereits das gesamte Areal zwischen Staatsstraße und Marktbreiter Straße entsprechend der 7. Änderung des Flächennutzungsplans betrachtet.

Hinsichtlich der Bewertung des Verkehrslärms sind die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und hinsichtlich des Gewerbelärms ebenfalls die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm maßgebend.

Die Beurteilungszeiträume und zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete betragen:

- Verkehrslärm (OW DIN 18005-1): tags: 60 dB(A), nachts: 50 dB(A)
- Gewerbelärm (IRW TA Lärm): tags: 60 dB(A), nachts: 45 dB(A)

Auf das Mischgebiet wirken Verkehrslärmemissionen von der Staatsstraße St 2271 und der Marktbreiter Straße sowie Gewerbelärm aus den südlich und östlich gelegenen Gewerbegebietsflächen ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2) wurden daher die Schallimmissionen im Plangebiet ermittelt.

Die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in MI-Gebieten werden tags und nachts im Plangebiet eingehalten (tags maximal bis zu 57 dB(A), nachts bis zu 48 dB(A), vgl. Abb. 6 und 7). Zu geringfügigen Überschreitungen der OW kommt es lediglich unmittelbar angrenzend an die Marktbreiter Straße im Westen und die Staatsstraße im Osten, wo jedoch im Bebauungsplan keine Bauflächen, sondern lediglich Grünflächen geplant sind.

Auch die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm werden im Plangebiet eingehalten (Immissionsort MI Ost, OG mit tags bis zu 59 dB(A), nachts bis zu 44 dB(A) und Immissionsort MI Ost, EG mit tags bis zu 58 dB(A), nachts bis zu 43 dB(A)) (s. Anlage 2, Kap. 4.3).

Erhebliche Auswirkungen auf die bestehende Bebauung im nördlich angrenzenden Gebiet „Hausackerweg“ durch den zusätzlichen Erschließungsverkehr oder durch die geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Durch die verkehrsberuhigte Gestaltung des Flurbereinigungsweges, der zur Erschließung des Plangebiets genutzt wird, werden mögliche

Für die Seniorenanlage werden gemäß Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV; Nr. 1.10 Altenheime) 1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze gefordert, d. h. bei 60 Betten min. 5 Stellplätze).

Auswirkungen auf angrenzende Wohngebäude im „Hausackerweg“ durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimiert bzw. gegenüber der bisherigen, unregelmäßigen Nutzung des Weges eine Verbesserung erzielt. Darüber hinaus ist mit den geplanten Nutzungen kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten (Seniorenwohnanlage mit ca. 60 Betten: zu erwartende tägliche Fahrzeugbewegungen lediglich durch Mitarbeitende, Lieferverkehr, Besucher, s. auch Text links).

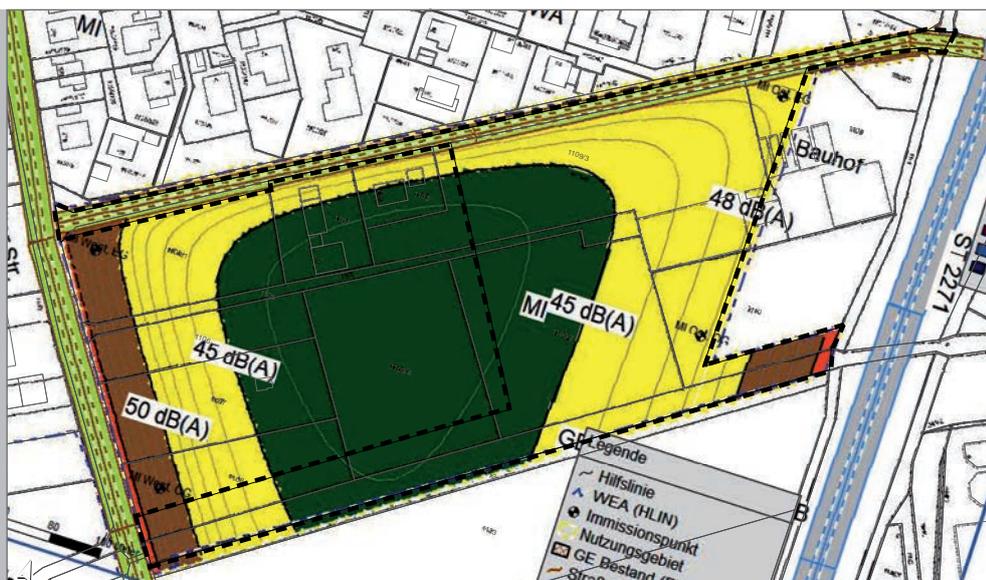
Mit dem geplanten Mischgebiet wird entsprechend des Trennungsgebots des § 50 BImSchG ein Übergang zwischen nördlich angrenzendem Allgemeinen Wohngebiet „Hausackerweg“ und südlich befindlichen Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ geschaffen.

Ebenso können Beeinträchtigungen der bestehenden angrenzenden Gewerbebetriebe (betrifft insbes. das Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“) durch das geplante Mischgebiet, das einem höheren Schutzgrad als ein Gewerbegebiet unterliegt, ausgeschlossen werden: Für das Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ sind im Bebauungsplan Emissionskontingente festgelegt, die bereits unter Berücksichtigung der auch zukünftig maßgebenden schutzwürdigen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet „Hausackerweg“ und unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung des Plangebiets den Entwicklungsspielraum der Betriebe vorgeben.

Insgesamt sind im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der Bauleitplanung gegeben; insbesondere mit einer Seniorenpflege im Mischgebiet verbundene Schutzansprüche werden gewährleistet.

Abb. 7: Verkehrslärm nachts, unmaßstäblich

Quelle: Sachverständigenbüro Tasch / arc.grün 2021



### 3.9 Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft abgeleitet und in Beziehung zu den örtlichen, bestehenden Standortverhältnisse gesetzt.

Die planerische Zielsetzung beinhaltet:

- Vegetative Einbindung der künftig geplanten Baukörper in das Ortsbild durch den Erhalt und Ergänzung bestehender ortsbildrelevanter Grünstrukturen entlang des Traugrabens
- Mindestdurchgrünung des Baugebiets durch Festsetzung von Pflanzgeboten auf privaten und öffentlichen Grundstücken zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in Hinblick auf sommerliche, innerörtliche Aufheizeffekte sowie das Ortsbild
- Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere der Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Entlang des Traugrabens werden Erhaltungsgebote für die bestehenden Gehölzstrukturen sowie ergänzende Pflanzgebote festgesetzt. Dies sichert weiterhin die Trennwirkung gegenüber dem südlich befindlichen Gewerbegebiet sowie die bestehende ortstypische Eingrünung.

Außerdem wird eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke und Gliederung des Straßenraums angestrebt. In der Summe ist je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet. Im Mehrzweckstreifen entlang des nördlich verlaufenden, auszubauenden Wirtschaftswegs sind Baumpflanzungen in regelmäßigen Abständen vorzusehen; der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Ausweichbereichen und den zukünftigen Zufahrten.

Eine Überbauung oder Versiegelung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt, ist unzulässig. Diese sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (Art. 7 Abs. 1 BayBO). Zur Vermeidung einer Überwärmung durch

großflächig versiegelte oder teilversiegelte Flächen, zur Verbesserung des Kleinklimas und Förderung der Artenvielfalt wird die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke noch dahingehend konkretisiert, dass Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen auf ein Minimum zu reduzieren sind.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion und zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und Tötungsverbote) werden u. a. Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldräumung, Gehölzrückschnitte/-rodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann) sowie habitatoptimierende Maßnahmen für die Zauneidechse festgesetzt. Da ein Vorkommen des Großen Feuerfalters nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Lebensraumsicherung festgesetzt.

Zudem wird der Artenschutz durch die Empfehlung zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel in den Außenbereichen im Gebiet gewährleistet. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere sind Einfriedungen sockellos mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Verwiesen wird außerdem auf Kap. 5 („Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege“).

## 4 FLÄCHENBILANZ

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

Geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche in ha / Anteil in %	
	Mischgebiet	1,03
Öffentliche Grünflächen (einschl. Traugraben)	0,43	25
Verkehrsfläche	0,28	16
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,75</b>	<b>100</b>

Tab. 1: geplante Flächennutzungen

## 5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTS-PFLEGE

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die fachlichen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes auf übergeordneten Ebenen wurden in Kap. 2.2 thematisiert.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sind Eingriffe, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Eine naturschutzrechtliche Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt daher nicht, aus der naturschutz-/baurechtlichen Eingriffsregelung ableitbare Ausgleichsflächen sind nicht bereitzustellen.

Unabhängig davon sind die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

### 4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Die Biotop- und Nutzungsstruktur ist durch die Brachflächen und Gebäude (Wohnhaus mit Garten) der ehemaligen Gärtnerei geprägt. Die Gewächshäuser sowie weitere Außenanlagen wurden zurückgebaut. Die beiden an der Marktbreiter Straße im südwestlichen Geltungsbereich gelegenen Flurstücke werden als Kleingarten mit Obstbaumbestand sowie als extensives Grünland genutzt. Die nördliche Teilfläche wird als gemeindlicher Grüngutsammelplatz genutzt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Traugraben; der begleitende Gehölzbestand wurde stark zurückgenommen.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Pufferstreifen südlich des Traugrabens wird im Ökoflächenkataster geführt.

Entsprechend der vorhandenen Habitatstrukturen sind potentiell Tierarten wie gehölzbrütende oder siedlungsgebundene, störungsunempfindliche Vogelarten und Federmausarten sowie Reptilien zu erwarten. Insgesamt ist mit einem eingeschränkten Artenpotenzial aufgrund der Vorbelastung (antropogene Nutzung, Strukturarmut, Stoffeintrag, Störpotenzial) zu rechnen.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Aus der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches gemeldet.

Folgende Angaben wurden der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen (Büro ÖAW, November 2021; Anlage 1): Der meist junge und standortfremde Baumbestand des Geltungsbereiches weist keine Strukturen wie Höhlen, Spalten oder Efeubewuchs auf, die von Fledermäusen als (Sommer-)Quartiere oder von höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten als Neststandorte genutzt werden können. Es wurden keine Großvogelhorste festgestellt. Im Rahmen der Begehungen wurden an einer Stelle des Geltungsbereiches Zauneidechsen nachgewiesen (1 subadultes Tier). Potenziell ist ein Vorkommen des Großen Feuerfalter möglich, im Geltungsbereich sind geeignete Fraßpflanzen vorhanden. Im Rahmen der Begehungen wurden jedoch keine Entwicklungsstadien oder Imagines des Falters nachgewiesen.

Die Vermeidung von Verstößen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) kann durch Beachtung folgender Vorgaben sicher gestellt werden:

- Zur Strukturaneicherung werden im Winterhalbjahr vor Baubeginn nördlich des geplanten Fußwegs in besonderer Lage 2 Totholz-Steinhaufen fachgerecht und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gemäß Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt und gestalterisch integriert: Dazu sind Mulden mit ca. 1-2 m<sup>2</sup> Grundfläche mindestens 80 cm tief auszuheben. Die Mulden werden mit einer etwa 10 cm hohen Schicht aus Sand und Kies ausgepolstert und bis mindestens 50 cm über Bodenniveau mit Steinen aufgefüllt (frostfestes, möglichst bodenständiges Gestein, Korngröße ca. 10–40 cm). Die Steinfüllung ist mit Ästen, Zweigen und Wurzelstöcken zu überdecken. Der Aushub kann auf der Nordseite des Haufens verbleiben. Durch regelmäßiges Entfernen der Vegetation sind die Haufen vor Beschattung zu schützen.
- Die Anlage der Habitate erfolgt gemäß den Vorgaben der „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse“ (LfU 2020).
- Aufstellen eines schräg aufgestellten Reptilienschutzzaunes mit Übersteighilfen vor Baubeginn an der Baugrenze zur

Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld und um das Verlassen zu ermöglichen.

- Kontrolle auf weitere Anwesenheit von Zauneidechsen im Eingriffsbereich vor Eingriffsbeginn und ggf. Versetzen an die neu angelegten Habitate
- Kurzhalten der Vegetation im Baufeld ab Anfang April durch regelmäßige Mahd alle 4-6 Wochen
- Kontrolle der Ampferpflanzen (*Rumex crispus*, *R. obtusifolius*) im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtung vor Eingriffsbeginn auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Bei Feststellung von Entwicklungsstadien Ausgraben der betroffenen Ampferpflanzen, Versetzen an geeignete Stelle und Erhalt bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters.
- Die ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist durch geeignetes Fachpersonal zu betreuen (ökologische Baubegleitung).
- Durchführung von Gehölzrückschnitten und Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann (d. h. Durchführung Anfang November bis Ende Februar)

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros ÖAW werden für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang (CEF-Maßnahmen) die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

## 4.2 Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

### Fläche, Boden

Gemäß den Angaben der Bodenschätzung handelt es sich im Plangebiet um (lehmmigen) Sandboden (IS4D 40/39, S4D 24/23) mit unterdurchschnittlicher Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung (Durchschnittswerte im Landkreis Kitzingen: AZ: 50, GZ: 40). Die Wasserspeicher- und Pufferfähigkeit ist gering bis mittel; die Böden sind gut bis durchschnittlich versickerungsfähig.

Vorbelastungen des Bodens im Plangebiet bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung und bereits versiegelte Bereiche. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Fläche mit sehr geringer Ertragsfähigkeit in einem Umfang von 1 ha zugunsten eines Mischgebiets aus der Nutzung genommen; natürliche Bodeneigenschaften gehen verloren. Aktuell werden die Flächen nicht genutzt und liegen brach.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet selbst nicht bekannt. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich jedoch ein Bodendenkmal (Brandgräber der Urnenzeit). Außerdem treten im Rahmen von Bauarbeiten im südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ Siedlungsspuren zu Tage.

### Wasser

Der Traugraben verläuft am südlichen Rand des Geltungsbereichs und entwässert in den Main; weitere Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Das geplante Vorhaben liegt randlich außerhalb des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Marktstett sowie außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains; der Traugraben selbst verfügt über kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der westliche Geltungsbereich befindet sich jedoch innerhalb der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  des Mains (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b WHG). Wassersensible Bereiche sind im Geltungsbereich und der unmittelbaren Nähe nicht zu verzeichnen.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Wasser sind die Versiegelung sowie Stoffeinträge aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zu nennen. So ist den bisherigen Nutzungen (insbesondere Gewächshäuser, Flächenversiegelungen,

Bodenverdichtungen, ...) die Sickerleistung von auftreffenden Niederschlagswasser eingeschränkt und das natürliche Rückhaltevermögen reduziert.

Mit der geplanten Mischgebietsausweisung und einer entsprechend hohen GRZ vom 0,6 wird eine weitere innerörtliche Flächenversiegelung ermöglicht. Gleichzeitig kann durch die Freihaltung des Traugrabens (einschl. eines Pufferbereichs) von Bebauung sowie durch die vorsorgliche Berücksichtigung der Vorgaben zur Entsorgung von anfallendem Wasser im Plangebiet gemäß der Vorgaben im angrenzenden Trinkwasserschutzgebiet und der Entwässerung im Trennsystem eine Verringerung des Oberflächenabflusses bewirkt und die Grundwasserneubildung bzw. der Wasserrückhalt in der Fläche gefördert werden.

#### Klima, Luft

Mit der Lage des Plangebietes am südlichen Stadtrand sind klimatische Vorbelastungen in Form von sommerlichen Aufheizeffekten der bereits versiegelten Flächen verbunden. Die Acker- und Grünlandflächen dienen der Kaltluftentstehung. Kleinräumig tragen die Gehölzflächen zur Frischluftentstehung bei. Dennoch ist die lokalklimatische Bedeutung als gering einzustufen; klimatisch relevante Leitbahnen (kleinklimatische Luftaustauschbahn) auf der ebenen Fläche sind nicht vorhanden. Die Leitfunktion des Traugrabens ist durch die bestehende Bebauung und den Verlauf der Staatsstraße in Dammlage bereits eingeschränkt.

Mit den vorhandenen Gehölzstrukturen besteht ein Verdunstungs- und Verschattungseffekt, der die zuvor genannten Vorbelastungen in dem Gebiet zum Teil schmälert.

Diese kleinklimatische Ausgleichsfunktion wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Mischgebiets dauerhaft sichergestellt, da es u. a. Festsetzungen zu Mindestbegrünungen und Erhaltungsgebote für Gehölzstrukturen gibt. Die gebietsbezogenen Vorbelastungen werden mit der vorliegenden Planung bestehen bleiben. Zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

## 4.3 Landschafts- und Ortsbild

Auf einem Großteil der umgebenden Flächen grenzen bestehende bzw. geplante Siedlungsflächen an. Südlich an den Geltungsbereich grenzt der Traugraben mit begleitenden

Gehölzen. Neben darüber hinaus kleinräumig vorhandenen Gehölzbeständen im Gebiet wird dieses bisher von landwirtschaftlicher Nutzung (ehemalige Gärtnerei) geprägt.

Westlich des Geltungsbereichs entlang der siedlungsfreien Bereiche in den Mainauen befindet sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Das Gebiet selbst besitzt für die ortsbezogene Erholung der Bereich aufgrund der bisherigen Nutzung keine Bedeutung.

Das Gebiet ist u. a. über vorhandene Wirtschaftswege sowie die Marktbreiter Straße an das vorhandene Wegenetz angeschlossen. Das Plangebiet ist von der östlich verlaufenden Staatsstraße gut einsehbar, Sichtbeziehungen in das Maintal sind vorhanden.

Wegebeziehung zur freien Landschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Aufnahme einer Wegeverbindung entlang des Traugrabens die Anbindung an die Siedlung optimiert.

Mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung von ortsbildrelevanten Gehölzstrukturen entlang des Traugrabens durch Festsetzung von Erhaltungs- und ergänzenden Pflanzgeboten sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird das Ortsbild erhalten und kann weiterentwickelt werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

## 4.4 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Die Aufenthaltsqualität des Plangebietes als siedlungsnaher Freiraum ist aufgrund der offen gelassenen Gärtnereiflächen, der Lage zwischen Staatsstraße und Marktbreiter Straße sowie der umliegenden Gewerbeflächen mit geringer Bedeutung einzustufen; eine freizeitliche Nutzung der brachgefallenen oder genutzten, landwirtschaftlichen Flächen ist kaum möglich, Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der im Norden verlaufende Wirtschaftsweg dient als wichtiger Verbindungsweg für die siedlungsnaher Erholung aus den bestehenden Wohngebieten in die freie Landschaft (Spazierweg). Überörtliche Radwanderweg (u. a. der Main-Radweg) sowie örtliche Wanderwege führen nördlich am Plangebiet vorbei.

Im Plangebiet befinden sich die bisher zur Gärtnerei zugehörigen Wohngebäude.

Das Plangebiet ist durch Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Verkehr auf der östlich des Geltungsbereiches in ca. 50 m Entfernung verlaufenden Staatsstraße St 2271 sowie aus angrenzenden Gewerbegebieten vorbelastet.

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Planungsvorhabens schließt im Norden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet „Hausackerweg“) an. Östlich, südlich und westlich liegen im Wesentlichen gewerblich genutzte Flächen.

Wie im Rahmen der Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Anlagenlärm durch das Ingenieurbüro Tasch ermittelt wurde, werden im Planungsgebiet sowohl die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm in MI-Gebieten als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm tags und nachts eingehalten (vgl. Kap. 3.8, Anlage 2). Erhebliche Auswirkungen auf die bestehende Bebauung im nördlich angrenzenden Gebiet „Hausackerweg“ durch den zusätzlichen Erschließungsverkehr oder durch die geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Durch die verkehrsberuhigte Erschließung des Plangebiets werden mögliche Auswirkungen auf angrenzende Wohngebäude im „Hausackerweg“ minimiert. Das geplante Mischgebiet stellt einen verträglichen Übergang zwischen nördlich angrenzendem Allgemeinem Wohngebiet „Hausackerweg“ und südlich befindlichen Gewerbegebiet „Marktbreiter Straße“ dar.

Die Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie Einbindung des Plangebiets in die Landschaft können durch Erhaltungs- und Pflanzgebote gesichert und aufgewertet werden. Der Zugang zur freien Landschaft wird durch Ausweisung eines Fußweges sichergestellt.

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet zu erwarten. Auch vom geplanten Mischgebiet gehen keine dauerhaften Störungen auf die Nachbarnutzungen aus. Lediglich während der Bauzeit werden angrenzende Baugebiete temporär durch Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen geringfügig belastigt.

## 4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Dennoch wird auf die Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden gemäß Art. 8

DSchG hingewiesen. Es sind dann keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## 4.6 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

- Zusätzliche Flächenversiegelung und Geländeänderungen im Bereich von Grünflächen bzw. noch unbebauten Flächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher).
- Die Verringerung der Strukturvielfalt hat Auswirkungen auf die Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt und wirkt sich auf das Landschafts- bzw. Ortsbild nachteilig aus. Durch Pflanz- und Erhaltungsgebote können vorhandene Grünstrukturen langfristig gesichert und entwickelt werden, was sich wiederum sowohl auf Orts- und Landschaftsbild als auch die Lebensräume für Tiere und Pflanzen positiv auswirkt.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

## 4.7 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Mischgebiet besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten.

***Insgesamt sind für die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen zu erwarten.***

## 6 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Marktsteft hat am 19.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Marktsteft hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom ..... mit Begründung gebilligt und beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom ..... wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kitzingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout
- Ericsson Services GmbH
- Ev.-Luth. Pfarramt Marktsteft
- Freiwillige Feuerwehr Marktsteft
- Gasversorgung Unterfranken GmbH
- Gemeinde Segnitz
- Gemeinde Sulzfeld
- Landratsamt Kitzingen, Gesundheitsamt
- Handwerkskammer Unterfranken
- HKW Müllheizkraftwerk Würzburg GmbH
- Industrie- und Handelskammer Würzburg - Schweinfurt
- Kath. Pfarramt Marktbreit
- Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kitzingen, Sachgeb. 61
- LKW Kitzingen GmbH

- Markt Obernbreit
- Markt Seinsheim
- Markt Willanzheim
- N-ERGIE Netz GmbH
- Regierung v. Unterfranken, Landesplanungsbehörde
- Regierung v. Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Regierung v. Unterfranken, Brand- u. Katastrophenschutz
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regionaler Planungsverband, Würzburg
- Landratsamt, Staatliches Schulamt
- Stadt Marktbreit
- Stadt Mainbernheim
- Stadt Kitzingen, Bauamt
- Staatliches Bauamt Würzburg
- Telxius Towers Germany GmbH
- Vermessungsamt Kitzingen
- Vodafone D2 GmbH, Niederlassung Rhein-Main
- Wasser- u. Schiffsamt Schweinfurt
- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Zweckverband FwF Franken

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Marktstefl hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (März 2021): UmweltAtlas Bayern.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2020): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Kitzingen. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021): P20/21 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Februar 2022): BayernAtlas plus.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009

(BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985):  
Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 13.12.2016.  
Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017. Würzburg.

STADT MARKTSTEF (2021): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktstef, 7. Änderung, wirksam mit Bekanntmachung vom 28.04.2021.

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der 7. Flächennutzungsplan- änderung im Bereich des Geltungsbereichs, unmaßstäblich	10
Abb. 2: Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „Ehe- malige Gärtnerei“ (rot umrandet), unmaßstäblich	11
Abb. 3: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich	12
Abb. 4: Städtebauliches Konzept mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rot), unmaßstäblich	13
Abb. 5: Querschnitt der geplanten Erschließung, unmaßstäblich	18
Abb. 6: Verkehrslärm tags, unmaßstäblich	22
Abb. 7: Verkehrslärm nachts, unmaßstäblich	23

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen	26
-----------------------------------	----

# ANLAGEN

## zum Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“

1) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Büro ÖAW, November 2021

2) Gutachten Schallimmissionsschutz (Bericht Nr. 21-007-04)  
Sachverständigenbüro Tasch, 27.05.2021