



Stadt Marktsteft
Landkreis Kitzingen

**Bebauungsplan
„Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“,
Ortsteil Michelfeld**

mit
Grünordnungsplan
und Umweltbericht



Begründung



Stadt Marktsteff

Hauptstr. 27
97342 Marktsteff

Bearbeitung:



Wirth·Rentsch·Schäffner
Landschaftsarchitekten

arc.grün landschaftsarchitekten

Ritterstraße 16
97318 Kitzingen
Tel. 09321/9262-0
Fax 09321/9262-12

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Rentsch".

Dipl. Ing. (FH) Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla

Mitarbeit:
Dipl.Ing. Stephanie Krauss
Landschaftsarchitektin

Andreas Maltitz
Elisabeth Lechner

aufgestellt: 12.12.2006
geändert: 13.02.2007, 25.09.2007

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Rechtliche Grundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
2.4	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	5
2.5	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	5
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	5
4	Grundzüge und Inhalte der Planung	6
5	Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Gestaltungsfestsetzungen	7
5.5	Straßenerschließung, landwirtschaftliches Wegenetz	7
5.6	Innere Erschließung, Stellplätze	8
5.7	Ver- und Entsorgung	8
5.8	Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz	8
5.9	Bodenordnung	9
5.10	Erschließungskosten	9
5.11	Flächenbilanz	9
6	Grünordnung und Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB	9
6.1	Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen	10
6.2	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	10
7	Umweltbericht	10
7.1	Inhalte und wichtige Ziele des Bauleitplans	10
7.2	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung	10
7.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	11
7.4	Beschreibung der Wirkfaktoren	11
7.5	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen	12
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
7.7	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	17
7.8	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	22
7.9	Sonstige Angaben	23
7.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
8	Hinweise zum Aufstellungsverfahren	26
9	Datengrundlagen, Literaturverzeichnis	27

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Marktsteff plant im Ortsteil Michelfeld das bestehende Dorfgebiet am nördlichen Siedlungsrand bis zur Ortsumgehung (St 2420) zu erweitern. Mit der Ausweisung eines „Dorfgebiets am Hohenfelder Weg“ auf den Flurstücken Nr. 166, 166/1, 166/2, 166/3 und 167 mit einem Flächenumfang von ca. 1,6 ha soll neben den vorhandenen Wohnnutzungen die landwirtschaftliche Nutzung auf dem Flurstück Nr. 167 sowie die gewerbliche Nutzung auf den Flurstücken 166 und 166/3 im bisherigen Außenbereich gesichert und die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbebetriebs am bestehenden Standort ermöglicht werden.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Michelfeld zu schaffen, die einerseits den tatsächlich vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) und deren Schutzanspruch Rechnung trägt und andererseits ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Sicherung des gewerblichen Standorts innerhalb des Dorfgebiets unter Wahrung der derzeitigen Nutzungsmischung gewährleistet.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Ansiedlungen stehen in Michelfeld nicht zur Verfügung. Zur Sicherung des Betriebsstandorts und der Arbeitsplätze am Ort ist die Erweiterung des bestehenden Betriebes am derzeitigen Standort unter Verzicht einer Umsiedlung erforderlich. Dies wird mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglicht.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Darstellungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BauGB 2007)
- Gesetz zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) in der Fassung vom 25. Juli 2005
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 04.04.2002
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.12.2005
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997

Die Möglichkeiten der Anwendung des § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) der zum 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB 2007) wurden seitens der Stadt Marktsteff geprüft; da mit dem Bebauungsplan „Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“ nicht vorrangig Ziele der Innenentwicklung verfolgt werden und eine Beschleunigung des Verfahrensablaufs aufgrund der bereits durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB) nicht gegeben wäre, wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren fortgeführt.

2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)** und dem **Regionalplan der Region 2 Würzburg**, die in Kapitel 4.2 der Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung aufgeführt sind.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (1977) in der Fassung der 4. Änderung vom 11.07.2006 stellt den Geltungsbereich den aktuellen Nutzungen entsprechend im Süden als Dorfgebiet und im Norden als landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern.

Ein Landschaftsplan liegt für das Stadtgebiet Marktsteft einschließlich des Ortsteils Michelfeld nicht vor.

Die Stadt Marktsteft hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“ im Ortsteil Michelfeld am 21.03.2006 beschlossen. Ein Bebauungsplan liegt für den gesamten Geltungsbereich bislang nicht vor.

2.4 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Die **Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB** führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB) vor. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 7).

2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert (vgl. Kap. 7.7.5). Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplan behandelt, die dargestellten Maßnahmen werden durch Festsetzungen nach § 9 BauGB verbindlich (vgl. Grünordnerische Festsetzungen Kap. 6).

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Michelfeld zwischen den vorhandenen Erschließungswegen Hohenfelder Weg und Mauerackerweg, die aus der Ortslage nach Nordwesten bzw. Osten in die freie Feldflur führen. Mit der vorhandenen Wohnbebauung auf den Flurstücken Nr. 166/1, 166/2 und 166/3, einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Flur Nr. 167) und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Teilflächen der Flurstücke Nr. 166 und 166/3) grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an den nördlichen Ortsrand an und beinhaltet darüber hinaus landwirtschaftliche Nutzflächen (Flur Nr. 166, 167; Acker, Wiese). Die Flurstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha und wird begrenzt durch

- einen Graben mit begleitendem Flurweg (Fl.-Nr. 174) und einen begleitendem Graben (Fl.-Nr. 151) bzw. den geplanten Trassenverlauf der Ortsumgehung Michelfeld (St 2420) im Norden,
- den Hohenfelder Weg (Fl.-Nr. 165) im Westen,
- landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 168) im Osten sowie
- den Mauerackerweg (Fl.-Nr. 170) im Süden.

Das Gelände fällt leicht von Nordosten (ca. 218 m ü. NN) nach Südwesten (ca. 215 m ü. NN) ab. Gesetzlich geschützte Gebiete oder Schutzgegenstände befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Eine umfassende Beschreibung der Naturlandschaft und des Umweltzustandes im Planungsgebiet erfolgt im Umweltbericht (Kap. 7).

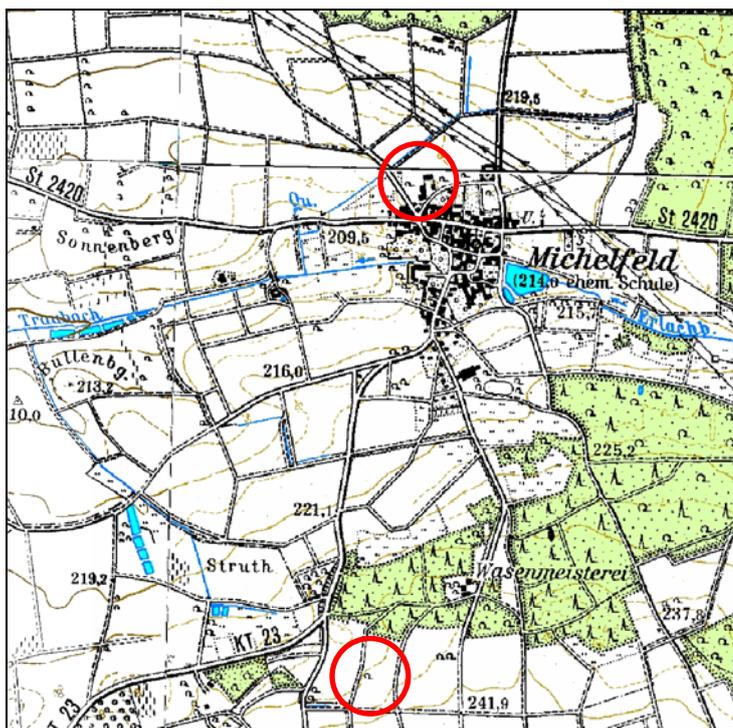


Abbildung 1: Übersichtslageplan Bauungsplangebiet und externe Ausgleichsfläche FlurNr. 1804, Auszug TK 1:25.000, unmaßstäblich

4 Grundzüge und Inhalte der Planung

Die Stadt Marktsteff sichert mit der Ausweisung des Baugebiets „Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“ im Ortsteil Michelfeld am nordwestlichen Ortsrand eine ortstypische Nutzungsmischung aus Wohnen, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung und trägt zu einer angemessenen städtebaulichen Ergänzung und Abrundung des bestehenden Dorfgebiets bei. So wird der bisher nicht bebaute Bereich zwischen bisherigem Ortsrand und der Ortsumgehung (Staatsstraße St 2420) für eine bauliche Entwicklung erschlossen. Das Baugebiet bildet den zukünftigen Siedlungsabschluss im Norden der Ortslage.

Die Erschließung und technische Ver- und Entsorgung des Dorfgebietes erfolgt über die westlich und südlich an das Gebiet angrenzenden Flur- und Erschließungswege (Hohenfelder Weg, Mauerackerweg) und die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf privaten extern bereitgestellten Grundstücksflächen nachgewiesen (vgl. Kapitel 7.7.5).

5 Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen „... der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben ...“.

Die Festsetzung als Dorfgebiet dient der Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen wie Wohnbebauung auf den Flurstücken Nr. 166/1, 166/3, 166/2 und 167, gewerbliche Nutzung auf den Flurstücken 166/3 und 166, landwirtschaftliche Gebäude wie Stallgebäude, Scheunen, Maschinenhallen auf dem Flurstück Nr. 167 (vgl. auch Abb. 2 in Kap. 7.7). Die Stadt Marktsteff beabsichtigt, die für den Ortsteil Michelfeld insbesondere am nördlichen Ortsrand typische Nutzungsmischung einschließlich landwirtschaftlicher Nutzungen (wie z.B. die Pferdehaltung auf Flurstück Nr. 167) auch zukünftig aufrecht zu erhalten bzw. dauerhaft zu ermöglichen.

Ferner wird der umliegenden Wohnnachbarschaft bezüglich des Lärmschutzes der Schutzgrad von Mischgebieten weiterhin zugebilligt, der für die Wohnbebauung im bisherigen Außenbereich ebenfalls anzusetzen war.

So wird durch die getroffenen Festsetzungen die Erweiterung des vorhandenen gewerblichen Betriebes auf dem Flurstück Nr. 166 - mit Einschränkungen insbesondere bezgl. des Immissionsschutzes – ermöglicht, ohne die gewachsene Nutzungsmischung aufzugeben oder erhebliche Störungen der benachbarten Nutzungen am nördlichen Ortsrand zu verursachen. Das gewünschte Miteinander verschiedener Nutzungen bleibt bestehen.

Die Stadt Marktstett geht davon aus, dass die Erweiterungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan zulässt, für die betriebliche Entwicklung des ortsansässigen Betriebes ausreichend Spielraum bietet; darüber hinaus sind gewerbliche Entwicklungen am nördlichen Ortsrand jedoch nicht möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ 0,6 und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO für Dorfgebiete. Es ist die BauNVO 1990 anzuwenden, so dass Zufahrten und Stellplätze auf die GRZ anzurechnen sind.

Die zulässige Gebäudehöhe, festgelegt anhand einer max. zulässigen Wandhöhe, bestimmt sich aus dem Bestand innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der näheren Umgebung und passt sich dem örtlichen Charakter und der Nutzungs- und Gebäudestruktur an (landwirtschaftliche Gebäude, gewerblich genutzte Gebäude in Mischnutzung mit Wohnhäusern). Aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Dachneigungen wird darüber hinaus eine maximal zulässige absolute Gebäudehöhe für Neubebauungen am Ortsrand festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den benachbarten Ortsbereichen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist die Ausdehnung der Baukörper hinreichend begrenzt und ermöglicht eine für die zukünftige bauliche Entwicklung ausreichende Flexibilität.

Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG entlang der Ortsumgehung (St 2420) verläuft außerhalb der Baugrenzen.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der gestalterischen Einpassung der Bebauung in das örtliche Umfeld und den Landschaftsraum und sollen vor allem der Lage am zukünftigen Ortsrand Rechnung tragen.

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen, Gebäudehöhen sowie der Farb- und Materialwahl von Fassaden und Dachflächen kann bei weitestgehender Flexibilität der baulichen Gestaltung eine möglichst ortsangepasste Siedlungserweiterung erreicht werden.

Aufgrund der nördlich verlaufenden Ortsumgehung einschließlich Lärmschutzwall ist die harmonische Einbindung des Baugebiets nach Norden von geringer Relevanz, da das Gebiet von dort kaum einsehbar ist. Im Westen und Osten hingegen sind die Übergangsbereiche aus dem Dorfgebiet in den Landschaftsraum von ortsgestalterischer Bedeutung. Grünordnerische Festsetzungen unterstützen die baugestalterischen Festsetzungen. Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich nach Art. 63 (1) Nr. 6 BayBO.

5.5 Straßenerschließung, landwirtschaftliches Wegenetz

Die Anbindung des Dorfgebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt wie bisher über die vorhandenen Flur- und Erschließungswege (Hohenfelder Weg, Maueräckerweg), die den nördlichen Ortsteil an die örtliche Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) anbinden.

Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine direkte Anbindung des Plangebiets an die verlegte Staatstraße St 2420, die unmittelbar nördlich angrenzt, ist ausgeschlossen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich und seitens der Stadt Marktsteff nicht beabsichtigt.

5.6 Innere Erschließung, Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze für Bewohner, Mitarbeiter oder Besucher sind in ausreichendem Umfang auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Ebenso ist das Einhalten einschlägiger brandschutzrechtlicher Vorgaben hinsichtlich Zufahrten und Zugänglichkeit auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen nachfolgender Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die für die Erschließung mit Gas, Wasser und Elektrizität erforderlichen Versorgungsleitungen sowie der Entwässerungskanal befinden sich in der Erschließungsstraße Maueräckerweg, an die die vorhandenen Nutzungen größtenteils angeschlossen sind. Eventuell erforderliche Durchleitungsrechte für den Anschluss vorhandener und geplanter Nutzungen an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind privatrechtlich zu vereinbaren. Eine nennenswerte Erhöhung des Wasserbedarfs ist durch die vorgesehenen Nutzungen nicht veranlasst; erhöhte Brandlasten mit einem zusätzlichen Löschwasserbedarf sind nicht zu erwarten. Somit ist die Grundversorgung und Entsorgung des Dorfgbietes über das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz gesichert. Die Errichtung weiterer Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen durch die Stadt Marktsteff ist im Rahmen der Baugebietsausweisung nicht beabsichtigt.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Für zusätzliche Gebäude- und Versiegelungsflächen soll das Dach- und Oberflächenwasser zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems je nach Untergrundverhältnissen auf dem Privatgrundstück zurückgehalten oder versickert werden. Überläufe werden an den Mischwasserkanal im öffentlichen Straßenraum angeschlossen. Die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung erfolgt unter Beachtung der ATV-Merkblätter 153 und A117. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.

Die Schmutzwasserbeseitigung - eine nennenswerte Zunahme ist nicht zu erwarten - erfolgt auch für zukünftig über das bestehende, ausreichend dimensionierte Kanalsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Michelfeld zugeleitet, die für 600 Einwohner ausgelegt ist. Mit einer Auslastung von derzeit 409 Einwohnern (Stand 31.12.2006) besteht für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ausreichend freie Kapazität

Durch die getroffenen Festsetzungen (mögliche Südorientierung der Dachflächen, Größe der Dachflächen, Dachneigungen) wird die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) unterstützt.

5.8 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Mit den geplanten Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwall) wird das Baugebiet vor verkehrsbedingten Lärmimmissionen der Ortsumgebung St 2420 ausreichend geschützt. Die im Rahmen der straßenbaulichen Planungen durchgeführten schalltechnischen Berechnungen und Prognosen bis 2015 bestätigen dies: Selbst bei Verzicht auf Lärmschutzmaßnahmen werden die einschlägigen städtebaulichen Orientierungswerte (DIN 18005) für Dorfgebiete (60 dB (A) tags, 50 dB (A) für Verkehrslärm, nachts) mit Werten von 56,3 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts am nächstliegenden Immissionsort (Anwesen FlurNr. 166/2) unterschritten. So können die vom Verkehr auf der Umgehungsstraße ausgehenden Lärmbelastungen für die geplante Nutzung als verträglich eingestuft werden.

Die nach § 5 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzungen sieht die Unterbringung von sonstigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in Benachbarung mit dem Wohnen und land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen vor. Dies entspricht der aktuellen und zukünftig angestrebten Nutzungsmischung, so dass störende Auswirkungen auf benachbarte Dorfgebiete sowie Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen innerhalb des Gebietes ausgeschlossen werden können.

Um die zulässigen Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) (für Gewerbelärm) innerhalb des Dorfgebiets im Interesse der Wohnnachbarschaft nicht zu überschreiten, sind Einschränkungen der gewerblichen Nutzung zu erwarten: Beschränkung der betrieblichen Arbeitszeit, auf die Tagzeit, besondere Anforderungen an Verladebetrieb und andere Betriebsabläufe, Festlegen von Schalldämmmaßnahmen etc.)

5.9 **Bodenordnung**

Die überplanten Grundstücke befinden sich jeweils in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Marktstett sind nicht vorgesehen.

5.10 **Erschließungskosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen veranlasst.

5.11 **Flächenbilanz**

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

Geplante Flächennutzung	Fläche (ha)	Anteil in %
Geltungsbereich gesamt davon	1,93	100 %
Dorfgebiet (mit flächigen Erhaltungsgebieten)	1,60 (0,67)	82,9 %
zugeordnete Ausgleichsfläche, extern	0,33	17,1 %

6 **Grünordnung und Ausgleichsflächen gemäß § 1a BauGB**

Natur und Landschaft sowie umweltschützende Belange werden im Umweltbericht (s. Kap. 7) ermittelt, bewertet und zusammengefasst. Ziele und Inhalte der Grünordnungsplanung, die sich für das geplante Baugebiet ergeben, sind im Folgenden dargestellt.

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die Standortverhältnisse im Gebiet abgeleitet.

Das grünordnerische Konzept verfolgt für das Planungsgebiet folgende Ziele:

- die gestalterische Einbindung der geplanten Bauflächen in den Landschaftsraum
- die Sicherung der vorhandenen Grünbestände (Gärten, Weide) auf den privaten Grundstücksflächen
- die landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes
- die Abschirmung des Gebietes zur geplanten Ortsumgehung
- die innere Durchgrünung
- die Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Folge der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen private Grundstücksflächen mit dem Schwerpunkt der Sicherung des vorhandenen Grünbestands sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB) an anderer Stelle.

6.1 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung **flächiger Erhaltungsgebote** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) werden die bestehenden unbebauten Grundstücksflächen der privaten Haus- und Nutzgärten (Flurstück Nr. 166/1, 166/2 und 166/3) ebenso wie die Wiesen- und Weidenutzung auf Flurstück Nr. 167 gesichert. Eine Bebauung dieser Flächen ist unzulässig. Darüber hinaus sind markante großkronige Einzelbäume in ihrem Bestand zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

So wird trotz der beabsichtigten baulichen Verdichtung eine Mindestdurchgrünung des Dorfgebiets gewährleistet und die geplante Bebauung zum angrenzenden Landschaftsraum abgeschirmt. Ferner wird in Ergänzung zur Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalles die lineare Vernetzung von Grünbeständen entlang des Grabens am nördlichen und östlichen Ortsrand aufrechterhalten.

6.2 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der mit dem hohen zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbundenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer anrechenbaren Flächengröße von insgesamt 0,33 ha als Ausgleichsfläche auf einer privaten Grundstücksfläche zzgl. einer öffentlichen Wegefläche in der südlichen Gemarkung Michelfeld bereitgestellt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet (vgl. Kapitel 7.7.5). Um die vorgesehene Grabenaufweitung verwirklichen zu können, wird der nördlich angrenzende Flurweg (FlurNr. 1803, im Eigentum der Gemeinde, vormals FlurNr. 537) in die Ausgleichsmaßnahme einbezogen.

Maßnahmen zur Bepflanzung, zur extensiven Pflege und zur gezielten naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen durch Maßnahmen zur Strukturanreicherung (Saumstrukturen, Tümpel, Lesesteinhaufen) werden verbindlich festgesetzt. Gegenüber der bisherigen intensiven ackerbaulichen Nutzung stellen die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Biotopverbunds südlich des Waldgebiets „Wasenmeisterei“ in Bezug auf verschiedene ökologische Funktionen eine deutliche Aufwertung dar.

7 Umweltbericht

7.1 Inhalte und wichtige Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“** umfasst einschließlich der vorhandenen bereits bebauten Grundstücksflächen insgesamt ca. 1,6 ha (zzgl. externe Ausgleichsflächen von insgesamt 0,33 ha). Das Bebauungsplangebiet grenzt an den örtlichen Siedlungsrand (Dorfgebiet) an und entwickelt diesen mit der am örtlichen Bestand orientierten Nutzungsmischung konsequent weiter.

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebaute Grundstücke mit einem Gebäudebestand und bereits versiegelten Hofflächen auf ca. 0,43 ha; die übrigen Flächen sind bisher ackerbaulich oder als Haus- und Nutzgärten beansprucht. Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der Baugebietsausweisung nicht vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Grünbestandes privater Freiflächenflächige Erhaltungsgebote festgesetzt. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung Michelfeld vorgesehen (vgl. Kapitel 7.7.5). Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind den Beschreibungen in Kapitel 4 bis 6 zu entnehmen.

7.2 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt durch die Stadt Marktsteff.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs wurden berücksichtigt

- Fachliche Ziele der Regionalplans der Region Würzburg (2)
- Fachliche Ziele des Flächennutzungsplans der Stadt Marktsteft
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter. Vertiefende Untersuchungen werden aufgrund der Bestandssituation nicht für notwendig erachtet.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und Informationen wurden in der Abwägung berücksichtigt und entsprechend in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) des BNatSchG und Art. 6 des BayNatSchG), dem Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren insbesondere die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, berücksichtigt.

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung, Kap. 4). Ferner werden die im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Kitzingen (ABSP) für die relativ strukturarme Agrarlandschaft im weiteren Planungsumfeld sowie im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche formulierten Ziele berücksichtigt (Neuschaffung von Trockenstandorten im Bereich der Sandäcker bzw. Neuschaffung von Feuchtlebensräumen zur Strukturanreicherung ausgeräumter Landschaften).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das ausgewählte Plangebiet nicht vor. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

7.4 Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende, nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen.

- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen und Wegen
- ggf. Lärm- und Schadstoffemissionen, Erschütterungen durch Baufahrzeuge während des Baubetriebs
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Baubetrieb sowie Zwischenlagerungen von Bauaushub etc., die über die geplanten Bauflächen hinaus, sind nicht zu erwarten.

Der Wirkraum kann daher auf das Planungsgebiet selbst sowie die für die bauliche Erschließung notwendigen Bereiche eingegrenzt werden

Anlage- bzw. planungsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan und sind dauerhaft wirksam, wie:

- dauerhafte Flächenumwandlung mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad
- Flächenverlust für Naturhaushalt und Landschaft
- Aufgabe der landwirtschaftlichen Kultur
- geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes am nördlichen Siedlungsrand

Nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen sowie den Landschaftsraum sind infolge von Schadstoff-, Lärm- oder Geruchsemissionen infolge der geplanten zulässigen Nutzungen (gemäß § 5 BauNVO) im Rahmen der zulässigen denkbar.

7.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und konkretisiert die im Umweltbericht zur 5. Flächennutzungsplanänderung getroffenen Aussagen. Dabei werden 3 Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienen die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

7.5.1 Schutzgut Mensch - Wohnen und Wohnumfeld

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf den örtlichen Kenntnissen; darüber hinaus wurden die Ergebnisse der im Rahmen der Planungen zur Ortsumgehung erstellten Schalltechnischen Untersuchungen herangezogen.

In den nördlich an das bestehende Dorfgebiet angrenzenden Flächen befinden sich vereinzelt Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude sowie bereits bestehende gewerbliche Einrichtungen eines metallverarbeitenden Betriebs. Die innerörtlichen Wohnlagen sind als Dorfgebiet ausgewiesen. Die derzeit bestehende Bebauung ist als Außenbereichsnutzung definiert, die hinsichtlich möglicher Immissionsbelastungen den Schutzstatus eines Mischgebiets genießt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die inzwischen realisierte Ortsumgehung an. Eine Belastung der vorhandenen und geplanten Bebauung kann aufgrund der getroffenen Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwall) ausgeschlossen werden (vgl. auch Kap. 5.8).

Auswirkungen auf die bestehende Bebauung (Bebauung im Außenbereich und im Dorfgebiet)

Aufgrund der geringen Größe des geplanten Dorfgebiets der bereits vorhandenen Bebauung sind zukünftige Bautätigkeiten lediglich in geringem Umfang zu erwarten, so dass Vorabschätzungen von erhöhter Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten bzw. erhöhtes Verkehrsaufkommen (Baufahrzeuge etc.) lediglich über kurze Bauzeiten hinweg temporär zu erwarten als gering erheblich einzustufen.

Das geplante Dorfgebiet fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur ein. Es ist davon auszugehen, dass die innerhalb des Dorfgebiets geplanten Nutzungen den dort zulässigen Nutzungen (u.a. nicht störendes Gewerbe) entsprechen und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 60 dB(A)/Tag und 45 dB(A)/Nacht) eingehalten werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der gewerblichen Nutzung, die innerhalb des Dorfgebiets zulässigen Lärmimmissionen überschreiten, und sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen, das Wohnumfeld und die Wohnnutzung in der Umgebung auswirken können, können aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung, Dorfgebiet) ausgeschlossen werden.

7.5.2 Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung innerhalb des Geltungsbereichs sind Flugsande, aus denen Braunerden unterschiedlicher Ausprägung hervorgehen; bei geringer Überdeckung des Muschelkalks herrschen Rendzinen als tonige z.T. stark steinige Lehme sowie Braunerden in Form sandiger bis toniger z.T. steiniger Lehme vor.

Bis auf den vorhandenen Gebäudebestand und die versiegelten Erschließungs- und Hofflächen sind die Böden durch private Gartennutzung bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünlandbrache, Acker) insbesondere im nördlichen Teil charakterisiert.

Die z.T. wechselfeuchten Böden erschweren die Versickerung von Niederschlagswasser. Sie weisen ferner ein relativ hohes Filter- und Puffervermögen mit hoher Bindung und entsprechend hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Für die ackerbauliche Nutzung sind sie von mittlerer Bedeutung.

Aufgrund der besonderen Standortqualitäten (sandig-lehmig, trocken bis feucht) besitzen die Böden ein mittleres bis hohes Aufwertungspotenzial als Lebensraum für besondere Artenvorkommen.

Nachweise kulturhistorischer Bedeutung (Bodendenkmale) liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Auswirkungen

Durch die mit der Baugebietsausweisung zusätzlich über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus zulässige Bebauung und Flächenversiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten. Es können bis zu 80% der bebaubaren Grundstücke dauerhaft versiegelt werden. Während der Bauphase können Baustelleinrichtungen und Baustellenbelieferung zu flächiger Bodenverdichtung in Teilbereichen führen. Durch die nennenswerte betriebsbedingte Belastung mit Schadstoffeinträgen in den Boden ist infolge der hohen Versiegelungsanteils weder durch den Bau noch den Betrieb zu rechnen.

Durch die Festsetzung zur Begrünung sowie zur Oberflächenwasserbehandlung können negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduziert werden (vgl. Kap. 7.7.3 Vermeidungsmaßnahmen). Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen, die Begrünung der verbleibenden Restflächen sowie Aussagen zur Wasserrückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Nutzungsextensivierung, Verbesserung des Umweltzustandes für den Bodenhaushalt, Verringerung der Schadstoffeinträge) an anderer Stelle.

7.5.3 Schutzgut Wasser - Grundwasser und Oberflächengewässer

Grundwasser

Grundwasservorkommen in den Gesteinsschichten des Oberen und Mittleren Muschelkalks liegen im Bereich des Untersuchungsraumes erst in sehr großen Tiefen vor. Die Grundwasserfließbewegung wird durch die nach Südosten einfallenden Schichten des Muschelkalks bestimmt.

Vorbelastungen und Gefährdungen liegen durch Schadstoffeinträge in den Boden so z.B. durch Düngemittel und Pestizideinsatz in den landwirtschaftlichen Nutzflächen vor. Flächige Vernässungen unter den durchlässigen sandig-lehmigen Deckschichten sind lediglich im Bereich der Gräben und Talfüllungen im Norden des Geltungsbereiches zu vermuten. Die in großen Tiefen vorkommenden Grundwasservorräte sind ohne Bedeutung für die örtliche Trinkwasserversorgung. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Traugrabens, der das Gelände über den nördlich des Plangebiets verlaufenden Graben nach Westen dem Main zu entwässert. Er ist lediglich temporär wasserführend. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

Das Retentionsvermögen ist aufgrund des Ausbaustandes und des geringen Natürlichkeitsgrades sowie der vorwiegend intensiven Nutzung bis in die Uferzonen als mittel bis gering zu bezeichnen.

Vorbelastungen Gewässerhaushalts beruhen auf Nutzungen, die zum Eintrag von Schadstoffen (intensive Landwirtschaft) zur Verminderung der Grundwasserneubildung (Versiegelung) und damit zur Verringerung von Retention und Selbstreinigung führen.

Auswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades werden Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung ebenso wie das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser in der Fläche eingeschränkt. Dies führt zu einem erhöhten oberflächigen Abfluss.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Grünflächensicherung und zu Wasserrückhalt und Versickerung des anfallenden des Dachflächenwassers auf den Privatgrundstücken können die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ggf. gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Bei einer den technischen Standards entsprechenden Unterhaltung und Bewirtschaftung der Bauflächen können Schadstoffeinträge während des Baus und des Betriebs, die durch Versickerung oder durch Oberflächenabfluss in Fließgewässer und Gräben gelangen könnten, ausgeschlossen werden.

So sind für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

7.5.4 Schutzgut Klima/Luft

Das **Geländeklima** wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Die teils bebauten, teils offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen prägen die klimatische und lufthygienische Situation. So sind die Grünland- und Ackerflächen im nördlichen Rand des Geltungsbereichs für die Produktion von Frisch- und Kaltluft von Bedeutung. Leitbahnen für die Kalt- und Frischluftzufuhr und nächtliche Luftaustauschprozesse zwischen Siedlungsbereichen und freier Landschaft werden durch die Ortsumgehung mit Lärmschutzwall gestört.

Die bioklimatische und lufthygienische Klimasituation ist durch Schadstoffbelastungen infolge des zukünftigen Verkehrsaufkommens ebenso wie durch Versiegelung und Schadstoffausstoßen der Siedlungsbereiche vorbelastet.

Auswirkungen

Mit der zusätzlichen Inanspruchnahme (Versiegelung und Überbauung) bisheriger Wiesen- und Ackerflächen gehen am nördlichen Rand der Ortslage Flächen für die Kaltluftproduktion verloren. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse wirkt sich dies auf das lokalklimatische Funktionsgefüge kaum nachteilig aus, so dass die anlagebedingten Wirkungen als mittel erheblich zu beurteilen sind.

Innerhalb der bebaubaren Flächen jedoch ist aufgrund des zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades (max. 80%) mit einer sommerlichen Überwärmung zu rechnen. Bedenkliche lufthygienische Belastungen, die Grenz- oder Orientierungswerte erreichen, sind infolge der geplanten und zulässigen Nutzungen jedoch nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigung des Kleinklimas werden insbesondere durch den Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes im Bereich der Privatgärten und das Freihalten einer Grünzone im Übergang zur freien Landschaft getroffen. Diese wirken sich innerhalb des Geltungsbereiches begünstigend für die Frischluftversorgung und das Kleinklima aus.

7.5.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

Als **potentielle natürliche Vegetation** würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein „Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald“ (Stellario-Carpinetum) einstellen. Das heutige Vegetationsbild innerhalb des Geltungsbereichs ist im Bereich der un bebauten Flächen durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland) sowie durch Vegetationsstrukturen der Nutz- und Ziergärten mit entsprechend geringem bis mittlerem Struktur- und Artenbestand gekennzeichnet.

Geschützte Lebensräume sowie besonders oder streng geschützte Arten oder andere naturschutzfachlich bedeutenden Schutzgegenstände und Objekte kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

Streng geschützte Artvorkommen sowie nennenswerte faunistische Funktionsbeziehungen konnten auf Grundlage vorhandener Daten, Ortsbegehungen im Frühjahr 2006 und 2007 - auch unter Einbeziehung von Informationen Ortskundiger - nicht bestätigt werden. Bereits mit der Realisierung der Ortsumgebung wurden ggf. vorhandene Funktionsbeziehungen zwischen dem bisherigen Ortsrand und der freien Landschaft mit angrenzenden Waldgebieten (Hegeholz, Lindig und Rüggerrieth im Norden und Osten) unterbrochen und gestört. So sind mit den aktuellen Nutzungen (vorhandene Bebauung, intensive landwirtschaftliche Nutzung, Nähe zum Ortsrand, Trennwirkungen) erhebliche Vorbelastungen verbunden, so dass das Plangebiet als Teillebensraum für geschützte Artvorkommen nicht von Bedeutung ist.

Auswirkungen

Aufgrund der geringen Bedeutung des Landschaftsraumes für den Artenbestand und die Biotopqualität sind durch die geplante Nutzung weder Individuenverluste noch bestandsbedrohende Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt gegeben.

Der grundsätzliche Verlust des Lebensraumpotenzials durch anlagebedingte Wirkungen (Überbauung und Flächenversiegelung) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzial des Arten- und Biotopbestandes zu betrachten und ausgleichsrelevant. Es sind weder baubedingte noch betriebsbedingte Störungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten. Aufgrund der geringen Struktur- und Artenvielfalt sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen als gering erheblich zu beurteilen. Schutzgegenstände nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht berührt.

Vorhandene bzw. geplante Vernetzungsstrukturen entlang des Lärmschutzwalles sowie werden in Verbindung mit vorhandenen Privatgärten am nördlichen Ortsrand und im Übergang zur freien Landschaft erhalten. Vorkehrungen zur Verbesserung und zum Erhalt der Durchlässigkeit des Geländes am nördlichen Ortsrand für Kleintiere werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt, strukturreichere Randbereich an den Grundstücksgrenzen und großzügige unbebaute Freiflächen bleiben erhalten. Zusätzliche Störungen von Funktionsbeziehungen sind daher durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Artenvorkommen oder den europäischen Biotopverbund Natura 2000 können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden; selbst bei durch das Planungsvorhaben nicht anzunehmenden Lebensraumverlusten im Bereich des Plangebiets wären diese aufgrund im Umfeld ausreichend vorhandener Rückzugs- und Entwicklungsräume nicht bestandsbedrohend. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen (Pflanzgebote, Ausgleichsflächen, Pflanzbindungen) hingegen dienen der Aufwertung der Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere im Gebiet und in den zugeordneten Ausgleichsflächen.

7.5.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Der landschaftliche Charakter ist vom bisher durch die Außenbereichsbebauung geprägten nördlichen Ortsrand in die freie Landschaft der „Mainbernheimer Ebene“ geprägt. Die flachwellige Keuperebene wird großflächig ackerbaulich genutzt. Die umgebenden Waldgebiete im Norden und Osten begrenzen den Landschaftsraum als optisch wirksame Raumkanten. Mit der Realisierung der Ortsumgehung unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches wird insbesondere durch den Bau des Lärmschutzwalls, durch vorhandene Hochspannungsleitungen etc., wird der Landschaftsraum in seiner Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung belastet und in die Qualität des Wohnumfeldes gestört. Vorhandene Wegebeziehungen in die Erholungsräume nördlich der Ortslage werden bereits durch den geplanten Lärmschutzwall unterbrochen. Die Zugänglichkeit ist erschwert.

Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen durch die beabsichtigten Bautätigkeiten für den Landschaftsraum sind aufgrund des bereits vorhandenen Gebäudebestandes und der geringen Größe des Baugebiets zu vernachlässigen.

Mit der weiteren baulichen Entwicklung innerhalb des Dorfgebietes werden die vorhandenen Gebäudestrukturen im Außenbereich in angemessener Weise ergänzt und abgerundet, so dass wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Bauflächenentwicklung nicht gegeben sind; die Flächen sind von der freien Landschaft aus kaum einsehbar und verursachen keine optisch störenden Fernwirkungen.

Störungen der landschaftsbezogenen Erholung im Übergang zu freier Landschaft durch die Bauflächenausweisung sind als gering erheblich einzuschätzen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffbelastungen durch die zulässige dörfliche Nutzungsmischung sind für die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

7.5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Planungsumgriff nicht bekannt.

7.5.8 Wechselwirkungen

Für die Beurteilung des Planungsvorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können:

- Die Flächeninanspruchnahme verbunden mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wirkt sich über die vorhandenen Gebäudestrukturen hinaus negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher) und dem Lebensraumpotenzial des Bodens aus.
- Die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die dauerhafte zusätzliche Überbauung und Versiegelung trägt einerseits zu einer Verringerung des Rückhaltevermögens von Niederschlagswasser in der Landschaft bei, führt andererseits auf den Bauflächen selbst sowie im Bereich zu extensivierenden Ausgleichsflächen zu positiven Effekten infolge einer Reduzierung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf. Lediglich die Überbauung und Versiegelung des Bodens verbunden mit Vegetationsverlusten wirkt sich wie oben aufgeführt für das Kleinklima ebenso wie für den gesamten Naturhaushalt nachteilig aus.
- Mit der geringen Vielfalt an Biotopstrukturen geht die Strukturarmut des Landschaftsraumes einher. So führt die geplante bauliche Entwicklung zu einer planerischen Sicherung des vorhandenen Vegetationsbestandes sowie zu einer Aufwertung des Ortsrands durch gezielte Maßnahmen der Einbindung und Abrundung zur freien Landschaft.

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der geplanten Ortsumgehung unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches sind die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten des betroffenen Planungsraumes eingeschränkt.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Gebäude einschließlich ihrer Höfe und Gartenflächen einerseits sowie die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung mit ungünstigen Stoffeinträgen in den Boden- und Wasserhaushalt andererseits bestehen bleiben. Es sind lediglich kleine Abrundungen des Dorfgebietes nach Norden denkbar.

Der Ortsrand wird im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgebung an Attraktivität und Erholungsqualität einbüßen. Der geringe Artenbestand und die geringe Biotopqualität bleiben erhalten. Hinsichtlich des Entwicklungspotenzials für Biotope und Arten ist davon auszugehen, dass einer anhaltend landwirtschaftlichen Nutzung eine Bereicherung des Landschaftsraumes durch Biotopstrukturen realistisch nicht zu erwarten wäre.

7.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf Grundlage des in Kap. 7.5 beschriebenen Umweltzustands wird in Orientierung am „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.



Abbildung 2: Biotop- und Nutzungsstruktur, unmaßstäblich

7.7.1 Bestandsbewertung

Demnach ist die in Kapitel 7.5 beschriebene Bestandssituation mit geringer bis mittlerer Standort- und Biotopqualität den Bewertungskategorien des „Leitfadens“¹ wie folgt zuzuordnen; es ergibt sich aus der Zusammenschau der Bedeutung der Fläche für die einzelnen Schutzgüter die Bewertung des Gebiets als gering (Kategorien I).

Bestandsstrukturen und ihre Bedeutung für die Schutzgüter			Flächenfaktor
Biotope und Arten	Acker- und Grünland, Nutz- und Ziergärten; intensiv genutzt, keine besonderen Artenvorkommen; keine Schutzgebiete und schützenswerten Lebensräume	geringe Bedeutung für Biotope und Arten Kategorie I, oberer Wert	0,5
Boden	landwirtschaftlich intensiv genutzte sandige Lehm Böden mittlerer Ertragsfähigkeit, überwiegend durch ackerbauliche Nutzung geprägt, hohe Filter- und Pufferfunktion	geringe bis mittlere Bedeutung für den Boden Kategorie II, unterer Wert	0,8
Wasser	keine oberflächennahen Grundwasservorkommen; geringes Eintragsrisiko aufgrund mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstände und geringer Durchlässigkeit der Deckschichten; keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete	geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt Kategorie I, oberer Wert	0,5
Klima/Luft	Flächen für die Kaltluftentstehung, bereits vorbelastet, ohne räumlich wirksame Austauschfunktion	geringe Bedeutung für Klima/Lufthygiene Kategorie I, mittlerer Wert	0,4
Landschaftsbild/ Erholung	z.T. strukturarme Agrarlandschaft geringer Eigenart, Vielfalt, Schönheit Außenbereichsnutzungen, z.T. strukturreiche Gärten mit älterem Baumbestand mittlerer Eigenart, Vielfalt, Schönheit vorbelastet durch Ortsumgehung mit Lärmschutzwand, optische Störung, Zerschneidung von Wegebeziehungen	geringe Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung Kategorie I, unterer Wert	0,3
	bereits versiegelte Flächen und Gebäude- und Hofflächen	nicht bewertet	-
Einstufung gemäß Leitfaden, gemittelt		Kategorie I – oberer Wert	0,5

7.7.2 Einstufung der geplanten Nutzungen

Die geplante bauliche Nutzung sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,6) im Dorfgebiet eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen zu erwartenden Nutzungs- und Versiegelungsgrad (Typ A) vor.

Die geplante Bebauung hat neben dem dauerhaften Verlust der Funktionsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts insbesondere Veränderungen des Biotoppotenzials zur Folge. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes sind aufgrund der zu erwartenden Realisierung der Ortsumgehung als gering erheblich zu beurteilen.

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999/2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München

7.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Aus den Vorgaben und schutzgutbezogenen Zielen der übergeordneten Planungen wurden die planerischen Zielaussagen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich abgeleitet. Neben grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen, grünordnerische Maßnahmen auf den privaten unbebaubaren Grundstücksflächen und bauliche Festsetzungen zur Vermeidung des Eingriffs vorgesehen. Diese sind wie folgt schutzgutbezogen zusammengestellt:

zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Lufthygiene, Lärm)	Einhaltung einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Immissionsschutz während des Betriebes, städtebauliche Orientierungswerte
Schutzgut Boden	Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit und während des Betriebes Festsetzungen zur Sicherung des Vegetationsbestands (Bodenbedeckung) und zum Wasserrückhalt auf den privaten Grundstücksflächen
Schutzgut Wasser Grundwasser/Oberflächengewässer	Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit und während des Betriebes Festsetzungen zum Wasserrückhalt bzw. zur Versickerung des Dachflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen Extensivierung ackerbaulicher Nutzung (Ausgleichsflächen)
Schutzgut Klima	Erhalt von Grünbeständen
Flora und Fauna, biologische Vielfalt	Erhalt vorhandener Vegetationsbeständen Festsetzungen und Hinweise zur standortgerechten Artenwahl für Pflanzmaßnahmen Durchlässigkeit der Grundstücke für Kleintiere, Vernetzungsstrukturen am nördlichen Ortsrand
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	Ortsabrundung, Vermeidung von Zersiedelung Festsetzung von gestalterischen und grünordnerischen Maßnahme Festsetzungen zur Bauweise (Bauhöhe) und zur baulichen Gestalt in Anpassung an umgebende Bebauung Übergang zur freien Landschaft durch Erhalt von Grünbeständen
Kultur- und Sachgüter	Textliche Hinweise zur Sicherung evtl. Bodenfunde während der Baumaßnahme

7.7.4 Ausgleich – Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Entsprechend dem Bayerischen Leitfaden werden durch die Überlagerung der Kategorie-einstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzung Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten festgelegt. Grundlage ist die **Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren** des Leitfadens (vgl. Abb. 4).

Da im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich vereinzelte Minderungsmaßnahmen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen festgelegt wurden, ist der Handlungsspielraum zur Bewertung der Beeinträchtigungsintensität hier gering. So wird, dem Leitfaden entsprechend ein mittlerer Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne ein Ausgleichsflächenfaktor von 0,5 (Typ A I 0,3 - 0,6) in Ansatz gebracht.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderungen im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Dies gilt neben dem vorhandenen Gebäudebestand und bereits versiegelten Gebäude- und Hofflächen auch für die Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen.

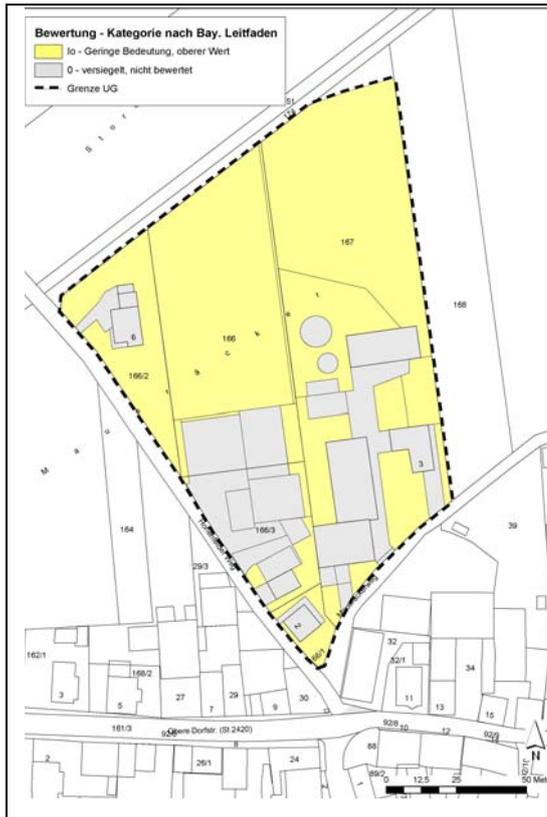


Abbildung 3:
 Bewertung der Biotop- und Nutzungsstruktur



Abbildung 4: Bewertung der Beeinträchtigungsintensität nach Leitfaden

Es ergibt sich für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs folgende Bilanz:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche (ha)	Feld	Ausgleichsfaktor ²	Ausgleichsbedarf (ha)
Gebiete geringer Bedeutung		Typ A	0,3 – 0,6	
Kategorie I				
Acker-/Grünlandflächen, intensive Nutzgärten ohne besondere Biotopstrukturen	0,54	A I +	0,5	0,27
Gebiete mittlerer Bedeutung	kommt im Gebiet nicht vor			
Kategorie II				
Gebiete hoher Bedeutung	kommt im Gebiet nicht vor			
Kategorie III				
Gebäudebestand/versiegelte Hofflächen	0,43	nicht bewertet		-
Erhaltene Grünbestände (flächige Erhaltungsgebote)	0,63	nicht bewertet		-
Summe	1,60	-	-	0,27

Abbildung 5: Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Leitfaden

Es ergibt sich für eine Eingriffsfläche (Dorfgebiet ohne Gebäudebestand und ohne zu erhaltendem Grünbestand von 0,54 ha) ein rechnerischer **Ausgleichsflächenbedarf von 0,27 ha**.

² Festlegung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aufgrund der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen.

7.7.5 Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen nach § 1a BauGB

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumfang von 0,27 ha als Teilfläche einer privaten Grundstücksfläche (FlurNr. 1804) in der südlichen Gemarkung Michelfeld bereitgestellt und dem Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahme verbindlich zugeordnet. Zur Verwirklichung der geplanten Maßnahmen wird der öffentliche Flurweg (Flurstück Nr. 1830, bisher 536) mit einer Fläche von ca. 0,06 ha in die Maßnahmenfläche einbezogen. Die Eignung einer Fläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit.



Abbildung 6: Lage der Ausgleichsfläche (vgl. auch Abb.1)

Das landwirtschaftlich genutzte Grundstück (Grünland) mit einer Gesamtgröße von 0,795 ha befindet sich südlich des durch sandig-trockene Standorte geprägten Waldgebietes „Wasenmeisterei“ und westlich des ehemaligen Steinbruchs (Amphibienlebensraum) unmittelbar nördlich der Gemarkungsgrenze zu Obernbreit. Heckenanpflanzungen im Rahmen der Flurneuordnung begleiten die landwirtschaftlichen Flurwege im Süden des Grundstücks. Am südwestlichen Grundstücksrand befindet sich ein landschaftsbildprägender Baumbestand; im Norden grenzt ein schilfbestandener Graben an.

Die Ausgleichsfläche liegt Bereich des regional bedeutenden Biotopverbundsystems der Sandlebensräume der „Marktstetter Sande“ und weist aufgrund der lokalen, kleinräumig wechselnden Standortverhältnisse (Ton- und Mergellagen des Unteren Keuper mit Flugsandauflagen) und in Vernetzung zu den angrenzenden Biotopstrukturen ein hohes biotisches Entwicklungspotenzial auf.

Auf einem ca. 25 m breiten Streifen entlang des Grabens können einige der im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen für den Landschaftsraum formulierten naturschutzfachlichen Ziele umgesetzt werden:

- Neuschaffung und Vernetzung von Sandlebensräumen (offene Sandrasen, Sandmagerrasen, Wiesen) im Bereich der Marktstetter Sande
- Strukturanreicherung in der Feldflur
- Vernetzung punktueller Feuchtbestände durch Nutzungsextensivierung und Wiedervernässung
- Ergänzung von Sand-/Feucht- und Trockenstandorten in kleinräumigem Wechsel

- Verbesserung der Laichplatzsituation und der Landlebensräume in den regional bedeutsamen Verbreitungszentren gefährdeter Amphibienarten (Erhalt und Neuanlage von Kleingewässern und Weihern in Abbaustellen und Laubwaldbereichen, Förderung abwechslungsreicher Kulturlandschaften insbesondere in den Sandgebieten östlich Marktsteff)

Neben der Erhöhung der Biotop- und Strukturvielfalt tragen die vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung des Retentionsvermögens und der Pufferfunktionen des Bodens sowie zur Reduzierung von Schadstoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nutzung bei. So werden ökologische Funktionsverluste insbesondere des Boden-/ Wasserhaushalts infolge der zusätzlichen Flächenversiegelung am Eingriffsort hier kompensiert.

Im Einzelnen sind vorgesehen:

- Entnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage von Feuchtmulden und ggf. Grabenaufweitungen
- Verwendung des Aushubs zur Modellierung von „Sanddünen“
- Entwicklung einer extensiv genutzten wechselfeuchten Wiesenfläche, Mahd max. 1x jährlich oder Beweidung
- Pflanzung von Laubbaumhochstämmen, Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial; die Darstellungen der Bepflanzungen im Plan sind beispielhaft und nicht standortbindend.

Damit die Ausgleichsfunktion der geplanten Maßnahme bereits frühzeitig wirksam werden kann, ist die Ausgleichsmaßnahme zeitnah innerhalb eines Jahres nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kitzingen durchzuführen. Die Übernahme der dauerhaften Pflege erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Aufgrund der Aufwertbarkeit der Gesamtfläche ist dem naturschutzfachlichen Ausgleich in funktionaler und rechnerischer Hinsicht genüge getan.

7.8 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung (vgl. Begründung zur 5. Flächennutzungsplanänderung); so kann auf der Ebene der Bebauungsplan auf die Untersuchung von Standortalternativen verzichtet werden. Differenzierungen der baulichen Nutzungen und Varianten der Festsetzungen, die während der Planung zur Diskussion standen, beziehen sich ausschließlich auf die Lage und Anordnung der bebaubaren Flächen, die Abgrenzung des Baufeldes und die Lage von Ausgleichsflächen.



Abbildung 7: im Rahmen der Konzepterstellung diskutierte Planungsalternativen

Sie sind gekennzeichnet durch

- großflächig zusammenhängendes Baufeld, über mehrere Grundstücksgrenzen hinweg, das die vorhandene Bebauung sichert sowie großzügige Erweiterungen auch auf benachbarten Grundstücken ermöglicht; keine Zustimmung des Grundstückseigentümers
- Integration eines Teils der Ausgleichsflächen ins Plangebiet und Entwicklung einer durchgängigen Grünstreifen zwischen Bebauung und Lärmschutzwand, Abrücken der Baufelder von der geplanten Ortsumgehung mit Lärmschutzwand

Mit der aktuell vorliegenden Planungsvariante (s. Genehmigungsfähige Planfassung 25.092007) wird durch die Konzentration der zusätzlichen Bauflächen die maximale bauliche Dichte und Ausnutzung des bereits gewerblich genutzten Grundstücks (Flurstück Nr. 166) erzielt. Die Rücknahme der bebaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung von Erhaltungsgeboten auf privaten Grundstücksflächen dienen der Sicherung des Gebäude- und Grünbestands im Übergang zur freien Landschaft. Der Flächenverbrauch für die zulässige Neubebauung wird insgesamt minimiert. Erforderliche Ausgleichsflächen werden extern bereitgestellt.

Mit einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Ortsabrundung wird u.a. durch die Sicherung des Gewerbestandorts am Ort und den Verzicht einer Gewerbeflächenausweisung an anderer Stelle ein Beitrag zum Flächensparen geleistet. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden minimiert.

7.9 Sonstige Angaben

7.9.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die ausgewerteten Informationen basieren auf den im Literatur- und Quellenverzeichnis zusammengestellten Daten und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:5.000 und 1:25.000 (Flächennutzungsplan, ABSP, geologische Karte, Bodenschätzungskarte etc.) vorliegen. Maßstabsgerechte Informationen können aus diesen Unterlagen nur abgeleitet werden; sie werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungs- bzw. betriebsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt werden dem derzeitigen Planungsstand entsprechend pauschal anhand der zulässigen Nutzungen überschlägig beurteilt.

7.9.2 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Mögliche Überwachungsmaßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Überprüfung der Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen.

7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“ im Ortsteil Michelfeld werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestands insbesondere des vorhandenen gewerblichen Betriebes am nördlichen Siedlungsrand geschaffen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren und umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies erleichtert die sachgerechte Abwägung. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von der Stadt Marktsteft in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping und frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die örtlichen Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Gebietes.

Für die Entwicklung sind aufgrund der für den Naturraum durchschnittlichen Bestandssituation und den bestehenden Belastungen des Landschaftsraumes (Außenbereichsnutzungen, Gebäudebestand, vorhandene Flächenversiegelung, Ortsumgehung) bezogen auf die meisten Schutzgüter nur geringe bis mittlere Umweltauswirkungen verbunden. Aufgrund der geringen Flächengröße und des Verzichts auf Erschließungsmaßnahmen für die Einzelgrundstücke sind baubedingte Eingriffe von geringer Erheblichkeit.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt die bauliche Entwicklung des Dorfgebiets eine Veränderung des Boden- und Wasserhaushalt dar. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden aufgrund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für den Lebensraumverbund eher einer mittleren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Dargestellt werden zudem Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation.

Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

Schutzgut Mensch (Wohnumfeld, Lärm)

Bei Einhalten der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Dorfgebiete ist eine Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärmimmissionen sowohl innerhalb des geplanten Dorfgebietes als auch in den angrenzenden Siedlungsflächen nicht gegeben. Die geplante Nutzung entspricht hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart und -intensität den bisherigen Nutzungen im Außenbereich.

Schutzgut Boden

Der hohe Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf Teilflächen des Gebiets führen zu nachteiligen Umweltauswirkungen. So werden die natürlichen Bodenfunktionen, wie Versickerungsfähigkeit, Pufferfunktion, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit nachhaltig beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Die zunehmende Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus und erhöht den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser. Durch die festgesetzten Rückhaltemaßnahmen auf Privatgrund kann dem entgegen gewirkt werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die geplanten Ausgleichmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

Schutzgut Klima/Luft

Die weitere Versiegelung großer Flächen am Ortsrand führt zum Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten, die hier jedoch keine Auswirkungen auf klimatisch relevante Leitbahnen oder lokale Austauschfunktionen besitzen. Maßnahmen zum Erhalt des Grünbestands sowie zur Mindestdurchgrünung des Baugebiets tragen zur Entwicklung eines verträglichen Kleinklimas bei.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Mit der Baugebietsausweisung werden die vorhandenen baulichen Strukturen am nördlichen Ortsrand ergänzt (Ortsabrundung). Dem steht der Verlust landschaftlicher Freiräume gegenüber. Aufgrund der Zerschneidung von Wege- und Blickbeziehungen durch die Ortsumgehung mit Lärmschutzwall sind nachteilige Auswirkungen des Baugebiets auf das Landschaftsbild und die Erholung gering erheblich. Sie werden durch den Erhalt vorhandener Grünbestände und die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen minimiert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der hohe Versiegelungsgrad führt zur grundsätzlichen Beeinträchtigung des Lebensraumpotenzials. Da weder wertvolle Biotopstrukturen noch besondere Artenvorkommen betroffen sind, wird die Flächenversiegelung durch die Extensivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Biotopanreicherung im Bereich der Ausgleichsflächen kompensiert.

Positive Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den übrigen Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft. Zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets sind flächige Erhaltungsgebote für vorhandene Gehölz- und Grünbestände auf privaten Grundstücksflächen vorgehen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse und Inhalte des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Umweltzustand einschl. Bewertung und Vorbelastungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen			Vermeidungsmaßnahmen (Optimierung des Entwurfs, Festsetzungen, Schutzmaßnahmen)
		bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	
Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Lärm)	Außenbereichsnutzungen Gewerbe, landwirtschaftlicher betrieb, Wohnbau, Acker Vorbelastung des Wohnumfeldes durch Ortsumgehung (Einschränkung von Sicht- und Wegebeziehungen)	gering	gering	mittel	Einhaltung einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Immissionschutz während des Betriebes, städtebauliche Orientierungswerte
Boden	landwirtschaftlich intensiv genutzte sandige Lehm Böden mittlerer Ertragsfähigkeit, überwiegend durch ackerbauliche Nutzung geprägt, hohe Filter- und Pufferfunktion bereits versiegelte Gebäudeflächen und Hofflächen, insbes. im Bereich des gewerblichen Betriebs	gering	mittel	gering	Einhaltung einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit und während des Betriebes Festsetzungen zur Sicherung des Vegetationsbestands (Bodenbedeckung) und zum Wasserrückhalt
Grundwasser Oberflächenge- wässer	keine oberflächennahen Grundwasservorkommen; geringes Eintragsrisiko aufgrund mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstände und geringer Durchlässigkeit der Deckschichten; keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete bereits versiegelte Gebäude- und Hofflächen	gering	mittel	gering	Einhaltung einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit und während des Betriebes Festsetzungen zum Wasserrückhalt bzw. zur Versickerung des Dachflächenwassers Extensivierung ackerbaulicher Nutzung (Ausgleichsflächen)
Klima / Lufthygiene	Flächen für die Kaltluftentstehung, bereits vorbelastet, ohne räumlich wirksame Austauschfunktion	gering	gering	gering	Erhalt von Grünbeständen
Flora und Fauna biologische Vielfalt	Acker- und Grünland, Nutz- und Ziergärten; intensiv genutzt, keine besonderen Artenvorkommen; keine Schutzgebiete und schützenswerten Lebensräume	gering	mittel	gering	Erhalt vorhandener Vegetationsbestände Festsetzungen und Hinweise zur standortgerechten Artenwahl für Pflanzmaßnahmen Durchlässigkeit der Grundstücke für Kleintiere
Besondere Artenvorkommen, Natura 2000	keine besonderen Artenvorkommen; keine Schutzgebiete und schützenswerten Lebensräume	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	-
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	z.T. strukturarme Agrarlandschaft, Gärten geringer bis mittlerer Eigenart, Vielfalt, Schönheit, Vorbelastungen durch Ortsumgehung mit Lärmschutzwand, optische Störung, Zerschneidung von Wegebeziehungen Ortsabrundung, Außenbereichsnutzung (heterogene Bauformen) ohne Eingrünung	gering	gering	gering	Ortsabrundung, Vermeidung von Zersiedelung Festsetzung von gestalterischen und grünordnerischen Maßnahme Festsetzungen zur baulichen Gestalt Übergang zur freien Landschaft durch Erhalt von Grünbeständen
Kultur- und Sachgüter	-	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	Textliche Hinweise zur Sicherung evtl. Bodenfunde während der Baumaßnahme

8 Hinweise zum Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Marktsteff hat in seiner Sitzung am 21.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfgebiet am Hohenfelder Weg“ mit Grünordnung und Umweltbericht beschlossen; der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für in der Fassung vom 12.12.2006 hat in der Zeit vom 08.01.2007 bis 26.01.2007 stattgefunden.

1. Landratsamt Kitzingen
2. Regierung von Unterfranken, Landesplanungsbehörde, Würzburg
3. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
4. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
5. Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
6. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen
7. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg
9. Deutsche Post AG, Nürnberg
10. Deutsche Telekom AG, Würzburg
11. Fränkisches Überlandwerk AG, Neusitz bei Rothenburg
12. LKW, Kitzingen
13. Ferngas Nordbayern GmbH, Nürnberg
14. Wasserwirtschaftsamt, Aschaffenburg, Außenstelle Würzburg
15. Zweckverband Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
16. Wehrbereichsverwaltung VI, München
17. Straßenbauamt Würzburg
18. Stadt Kitzingen
19. Stadt Mainbernheim
20. Stadt Marktbreit
21. Gemeinde Sulzfeld
22. Gemeinde Segnitz
23. Regionaler Planungsverband Würzburg, Karlstadt
24. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, Memmelsdorf
25. Vermessungsamt Kitzingen
26. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kitzingen
27. Landesjagdverband Bayern e.V.
28. Landesbund für Vogelschutz
29. Dr. Hans Bauer, Kreisheimatpfleger, Kitzingen
30. N-Ergie AG, Nürnberg

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2006 hat in der Zeit vom 08.01.2007 bis 22.01.2007 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2007 bis 08.06.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2007 bis 08.06.2007 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Marktsteff hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.09.2007 den Bebauungsplan in der Fassung von 25.09.2007 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

9 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BauGB 2007)

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER, AKADEMIE FÜR FORT- UND WEITERBILDUNG (2004): Das neue UVP-Gesetz, Unterlagen zur Veranstaltung 26. März 2004

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: Geologische Karte M 1:25.000 von Bayern mit Erläuterungen, Blätter 6227 Iphofen, 6327 Markt Einersheim. München.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT/BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) 2003: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSBUND: Klimaatlas von Bayern, München, 1996

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT (Hrsg.): Topographische Karte M 1:25.000 von Bayern, Blätter 6227 Iphofen, 6327 Markt Einersheim. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999/2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2006): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006. München.

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2004): Baugesetzbuch 2004 – Die neue Umweltprüfung, 2004, Berlin

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 04.04.2002 (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften).

BUNDESVERBAND FÜR WOHN-EIGENTUM UND STADTENTWICKLUNG e.V./NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAGBau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen

GERHARDS, J. (2001): Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der verbindlichen Bauleitplanung, Konsequenzen der UVP-G-Novelle für die Planungspraxis, Veröffentlichung des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten, Berlin, AK Landschaftsplanung

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - Bay-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) vom 21. Februar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001

GESETZ ZUR EINFÜHRUNG EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG UND ZUR UMSETZUNG DER RICHTLINIE 2001/42/EG (SUPG) in der Fassung vom 25. Juli 2005

STADT MARKTSTEFF (1997): Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung von 2001

MÜLLER, JOHANNES: Grundzüge der Naturgeographie von Unterfranken: Landschaftsökologie – Landschaftsgenese – Landschaftsräumlicher Vergleich, Band 1, 1996

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2004/05): P04/5 Planungshilfen für die Bauleitplanung in der Reihe Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN/BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) 2005: Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN, SG 830 UMWELTGESTALTUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (12/1999): Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Konzeptfassung)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (1985): Regionalplan der Region Würzburg 2, 1.12.1985, 5. Änderung 09. April 2003