



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: kc@klingconsult.de**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. N 27b**

### **„ESELSHÖHE WEST – 2. TEILBEREICH“ MIT INTE- GRIERTEM GRÜNORDNUNGS- PLAN**

**STADT SCHWEINFURT**



## **Teil B**

## **BEGRÜNDUNG**

Schweinfurt, 27. Januar 2009

ergänzt: 19. Juni 2012

zuletzt redaktionell geändert: 30. Oktober 2012

**PROJEKT-NR. 7834 25**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss	4
2.2	Vorentwurf des Bebauungsplanes	4
2.3	Entwurf des Bebauungsplanes	4
2.4	Geänderter Entwurf des Bebauungsplanes	5
2.5	Satzungsbeschluss	5
<b>3</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung, Landesentwicklung und Regionalplanung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Belange, Anlass der Planung</b>	<b>5</b>
4.1	Suburbanisierung und Wanderungen	5
4.2	Ziele und Strategien	6
4.3	Wohnbaulandpotentiale	7
4.4	Anlass der Planung	8
<b>5</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Schweinfurt</b>	<b>9</b>
5.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	9
5.2	Benachbarte Bebauungspläne/Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	9
5.3	Bebauungskonzept (2007)	10
5.4	Planungsalternativen	10
<b>6</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>11</b>
6.1	Lage und Größe des Plangebietes	11
6.2	Verkehrliche Erschließung	11
6.3	Topographie, Nutzungen und Vegetation	11
6.4	Grundstücksverhältnisse	12
6.5	Baugrundverhältnisse	12
6.6	Bodendenkmalpflege	12
6.7	Nutzungen im Umfeld	12
<b>7</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>13</b>
7.1	Städtebauliches Konzept	13
7.2	Topografie/Geländenivellierung	13
7.3	Art der baulichen Nutzung	14
7.4	Maß der baulichen Nutzung Dachform, Firstrichtung	14
7.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	15
7.6	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	15
7.7	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	15
7.8	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
7.9	Klimaschutz/Ökologische Standards	16
<b>8</b>	<b>Lufthygiene</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>18</b>
9.1	Erschließungsstraßen	18

9.2	Ruhender Verkehr	19
9.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	19
9.4	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	20
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnung und Naturschutz</b>	<b>23</b>
11.1	Grünordnung	23
11.2	Bestand/Analyse	24
11.3	Auswirkungen des Vorhabens	24
11.4	Eingriffsbilanzierung	25
11.4.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)	25
11.4.2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	28
11.4.3	Ermittlung des Kompensationsfaktors (K- Faktor)	29
11.4.4	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen	34
11.4.5	Kompensationsmaßnahmen innerhalb Plangebiet	35
11.4.6	Kompensationsmaßnahmen außerhalb Plangebiet	36
11.4.7	Zeitliche Abfolge der Kompensationsmaßnahmen	40
11.4.8	Aufteilung der Kompensationsflächen/-maßnahmen im Sinne des § 135 ff BauGB	40
11.4.9	Pflanzmaßnahmen	41
11.4.10	Ansaaten	43
11.4.11	Dachbegrünung/Kinderspielplatz	46
<b>12</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>46</b>
<b>13</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>53</b>
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>54</b>
14.1	Allgemeines	54
14.2	Wasserversorgung/Brandschutz	55
14.3	Abwasserbeseitigung	55
14.4	Niederschlagswasserentsorgung	55
14.5	Stromversorgung	56
14.6	Abfall/Wertstoffe	56
14.7	Kampfmittel/Altlasten	57
14.8	Telekommunikationsanlagen	57
<b>15</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>57</b>
<b>16</b>	<b>Beteiligung gemäß § 4 BauGB</b>	<b>58</b>
16.1	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	58
16.2	Städtische Ämter und Dienststellen	58
<b>17</b>	<b>Anlagen</b>	<b>59</b>
<b>18</b>	<b>Verfasser</b>	<b>59</b>

## **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Teil A - Planzeichnung/Satzung/Hinweise, Entwurf vom 19. Juni 2012 (redaktionell geändert am 30. Oktober 2012)

Teil B - Begründung mit Anlagen 1 - 5, Entwurf vom 19. Juni 2012 (redaktionell geändert am 30. Oktober 2012)

Teil C - Grünordnung: Bestand und naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung vom 19. Juni 2012

Teil D - Grünordnung: Naturschutzfachliche Kompensation außerhalb Plangebiet vom 19. Juni 2012 (redaktionell geändert am 30. Oktober 2012)

Teil E – Artenschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb Plangebiet vom 19. Juni 2012

## **2 Aufstellungsverfahren**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Schweinfurt hat in seiner Sitzung vom 23.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 27b „Eselshöhe West – 2. Teilbereich“ beschlossen – der Beschluss wurde am 30.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2.2 Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 02.02.2009 bis 20.02.2009 im Rathaus Schweinfurt statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.02.2009 bis 20.02.2009 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

### **2.3 Entwurf des Bebauungsplanes**

In der Sitzung vom 14. Juni 2012 beschloss der Bau- und Umweltausschuss, dem Entwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 22. Juni 2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2. Juli 2012 bis 3. August 2012 im Rathaus Schweinfurt öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. Juni 2012 bis 3. August 2012 Gelegenheit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

## **2.4 Geänderter Entwurf des Bebauungsplanes**

Der Unteren Immissionsschutzbehörde und Unteren Naturschutzbehörde wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. Oktober 2012 bis 6. November 2012 Gelegenheit gegeben, zum geänderten Entwurf Stellung zu nehmen.

## **2.5 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Schweinfurt hat am 27. November 2012 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **3 Vorgaben der Raumordnung, Landesentwicklung und Regionalplanung**

Die kreisfreie Stadt Schweinfurt ist im Landesentwicklungsprogramm 2006 (LEP 2006) als Oberzentrum ausgewiesen (Ziel A II 2.1.9, Anhang 2, LEP). Sie zählt zum Verdichtungsraum Schweinfurt (Ziel A I 1.3, Anhang 3, LEP).

Die der Planung zugrunde liegenden Überlegungen der Stadt Schweinfurt zur Entwicklung des Wohnungsangebots in der Kernstadt trägt den normativen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (A I 3.1.3, A II 2.1.9.2, B VI 1.2 Abs. 2) Rechnung, wonach Suburbanisierungstendenzen möglichst entgegenzuwirken ist. Ferner ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- (und Wirtschafts-) Standorte weiter zu entwickeln und sich in den Verdichtungsräumen die Siedlungsentwicklung ausgehend von den Kernstädten vollziehen soll.

Auch gemäß Regionalplan für die Region 3 Main/Rhön ist die Stadt Schweinfurt als Oberzentrum eingestuft.

Nach den Zielen des Regionalplans 3 (B II 1.2 Abs. 2 und B II 1.4 Abs. 1) soll die Siedlungstätigkeit zur Stärkung des Verdichtungsraums beitragen. Innerhalb des Verdichtungsraums soll das Oberzentrum Schweinfurt den Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit bilden.

## **4 Städtebauliche Belange, Anlass der Planung**

### **4.1 Suburbanisierung und Wanderungen**

Der in den 1960er Jahren begonnene Suburbanisierungstrend ist auch nach dem Jahr 2000 ungebrochen. Dies gilt für alle größeren Kernstädte und ihr inzwischen verstädtertes Umland, dies gilt aber in besonderem Maß für die Region Schweinfurt, in der die Umlandwanderung besonders stark ausgeprägt ist.

Die Abwanderung von Mittelstands-Familien aus der Kernstadt ins Umland macht gegenwärtig in Schweinfurt zwar nur ein Sechstel des gesamten komplexen Wanderungsgeschehens in die Stadt hinein und aus der Stadt heraus aus, aber es ist der mit Abstand gewichtigste Abwanderungsprozess von jährlich etwa 1.200 Personen, die ihren neuen Lebensmittelpunkt vor die Tore der Stadt verlegen.

Die nachfolgende Betrachtung der Neubauleistungen ist mit Modernisierungsleistungen im Wohnungsbestand der Stadt nicht gleichzusetzen. Sie bedeuten, eine rasche und gleichsweise umfangreiche Ausweitung und Qualifizierung des Wohnungsbestandes im

Umland und eine sehr viel langsamere Ausweitung und zurückbleibende Qualifizierung des kernstädtischen Wohnungsbestandes.

Die Geschwindigkeit dieser ungleichen Entwicklung bzw. die Geschwindigkeit dieser Polarisierung hat sich mit der abgeschwächten Wohnungsbaukonjunktur nach 2000 nicht verringert, sondern weiter beschleunigt, wie die Wohnungsbauentwicklung 2001 bis 2005 zeigt.

Tabelle: Wohnungsneubautätigkeit 2001 bis 2005 im Vergleich

	EW 2005	Wohnungsbau 2001 bis 2005	
		WE	WE/1.000 EW
<b>Stadt Schweinfurt</b>	54.273	279	5
<b>Landkreis Schweinfurt</b>	115.924	2.265	20
<i>davon: Verdichtungsraum um die Stadt Schweinfurt</i>	<i>63.715 (55,0%)</i>	<i>1.142 (51,0%)</i>	<i>18</i>
<b>RB Unterfranken</b>	1.341.481	24.251	18
<b>Land Bayern</b>	12.468.726	254.374	20

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Zahlen belegen die Regel: Bei nachlassender Wohnungsbaukonjunktur geht als erstes der Bau von Mehrfamilienhäusern in den Städten zurück, während der Eigenheimbau im Umland der Kernstädte stabiler bleibt. Dies zeigt sich ganz besonders stark in Schweinfurt. Während in den fünf Jahren zwischen 2001 und 2005 in der Stadt Schweinfurt nur noch fünf Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner gebaut wurden, waren dies im Landkreis viermal so viel (20 WE/1.000 EW), ebenso viel wie im Durchschnitt des Landes Bayern insgesamt (20 WE /1.000 EW), etwas mehr als im Regierungsbezirk Unterfranken insgesamt (18 WE/1.000 EW). Im unmittelbaren Umfeld um die Stadt Schweinfurt waren es mit 18 EW/1.000 EW etwas weniger Neubauten pro Einwohner, was im Innerstädtischen Entwicklungskonzept (ISEK 2007) damit erklärt wird, dass der Verdichtungsraum um die Stadt weiter nach außen wächst.

## 4.2 Ziele und Strategien

Da der Suburbanisierungsprozess mit empfindlichen Nachteilen und erheblichen Beschränkungen der eigenen Leistungsfähigkeit verbunden ist, kann eine Kernstadt die laufenden Suburbanisierungsprozesse nicht einfach hinnehmen, sondern muss alle Möglichkeiten zur Gegensteuerung nutzen.

Diese Gegensteuerung muss,

- das innerstädtische und innenstadtnahe Wohnen soweit aufwerten, dass es eine ernst zu nehmende Alternative zu den Wohnstandorten im Umland werden kann,
- auf der anderen Seite aber auch das Vorzugsangebot des Umlandes, das Eigenheim, auf der eigenen Fläche entwickeln und anbieten, in einem Umfang, der deutliche Impulse für die Beeinflussung der bisherigen Abwanderung setzt.

Der Eigenheim-Strategie einer Kernstadt sind dort Grenzen gesetzt, wo der Schutz der Freiräume, die für das Leben in der inneren Stadt von Bedeutung sind, relativiert oder zu

Teilen eingeschränkt werden soll. In solchem Fall sollte die Aufwertung der inneren Stadt den Vorrang behalten.

Zur Bestimmung der Soll-Größen der Flächenvorhaltung für den Wohnungsbau (2008 bis 2011) gibt es grundsätzlich zwei Anhaltsgrößen,

- die Wohnungsbauleistungen der eigenen Stadt in den zurückliegenden 5, 10 oder 15 Jahren und
- die Wohnungsbauleistungen der Umlandgemeinden ebenfalls in den zurückliegenden 5, 10 oder 15 Jahren.

Die Wohnbauleistungen der Stadt Schweinfurt schwankten in den zurückliegenden 10 bis 15 Jahren zwischen 40 bis 70 WE pro Jahr, die Wohnbauleistungen des sog. Umlands schwankten zwischen 170 bis 220 WE pro Jahr, jeweils etwa der Hälfte des Gesamtbauvolumens im Landkreis. Wollte man hier auf Kontinuität setzen, so käme man bis zum Jahr 2020,

- für die Stadt Schweinfurt auf 520 WE bis 910 WE (die Wohnungsbedarfsrechnung des ISEK 2007 rechnet mit 750 neuen WE bis 2020),
- für das unmittelbare Umland der Stadt auf 2.210 WE bzw. 2.860 WE. Es bliebe also ungefähr bei der vierfachen Bauleistung im Umland.

Auf Grund der zunehmenden Nähe zu dem Bedarfsdeckungszeitpunkt (Kompensation von Bedarf und Bestand) können die o.g. Zahlen auf 80% bis 65% zurückgenommen werden, beides ändert nichts an der Kontinuität der ungleichen Entwicklung bzw. dem schnelleren Wachstum der Komfortvorteile im Umland. Diese aufgehende Scherenbewegung kann nur beeinflusst werden, wenn die Stadt „mehr“ an Angeboten realisiert, also nicht 900 WE bis 2020 oder 80% davon (720 WE), sondern wenn sie sich bewusst auf 1.000 und mehr neue Wohnungen einstellt und darin auch einen kräftigen Eigenheimanteil von mindestens 50% festlegt.

Aufgrund des feststehenden Abzugs der Soldaten mit ihren Angehörigen aus den US-Liegenschaften in Schweinfurt und Umgebung, der bis zum Jahr 2014 stattfinden soll, ergeben sich auf den frei werdenden Flächen neue Potenziale für die Stadtentwicklung. Allein im Stadtgebiet Schweinfurt werden nach Abzug ca. 72 ha Konversionsfläche zur Verfügung stehen, die zum Teil zu Wohnzwecken genutzt werden können. Ebenso sind laut ISEK 2007 weitere 786 Wohneinheiten als Mietobjekte von den Amerikanern in Gebrauch.

#### Flächenbedarf:

Zukunftsflächen mit mittlerer Dichte von GFZ 0,4 ergibt 4.000 qm BGF pro ha, das sind ca. 32 WE bei einer durchschnittlichen BGF von 125 qm/WE. Für eine strategische Flächenvorhaltung für 1.200 WE bis 2020 werden also ca. 40 ha Netto-Wohnbauland erforderlich.

### **4.3 Wohnbaulandpotentiale**

Der abgeleiteten Soll-Größenordnung von ca. 40 ha stehen gegenwärtig folgende Baulandpotentiale gegenüber:

- Potenziale auf Brachflächen

Die Stadt Schweinfurt hat im Jahr 2010 eine umfangreiche Baulückenerhebung durchgeführt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das Innenentwicklungspotential an klassischen Baulücken einen Umfang von ca. 26,3 ha Netto-Wohnbauland hat.

Im Rahmen einer Befragung der Grundstückseigentümer über deren Verkaufsbereitschaft kristallisierte sich nur noch eine Größenordnung von ca. 2,8 ha Netto-Wohnbauland heraus, dies sind nur knapp 7 % der abgeleiteten Zielzahl. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, in einem umfassenden Untersuchungsansatz nach weiteren Wohnungsbau-Potenzialflächen zu suchen.

- Wohngebiet „Pfannäcker“

Die geplante Wohnbaufläche westlich der Gartenstadt stellt eine arrondierende Erweiterung einer bestehenden Siedlungseinheit dar; ca. 3,9 ha Netto-Wohnbauland

- Wohngebiet „Mönchskutte“

Die geplante Wohnbaufläche nördlich der Gartenstadt ist aus städtebaulicher Sicht betrachtet eine in sich geschlossene und zu entwickelnde Siedlungseinheit mit Stadtteilcharakter. Aufgrund seiner Größenordnung und seiner Infrastrukturanprüche wird dieses Bauland in nächster Zeit nicht für eine Bebauung herangezogen; überschlägig ca. 21 ha Netto-Wohnbauland. Sollte sich die Situation des Wohnungsmarktes mittelfristig spürbar verändern, besteht hier jedoch noch eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit für zukünftige Jahre, die dann den prognostizierten Bedarf bis 2020 annähernd abdecken könnte.

- Konversionsflächen

Das vor beschriebene Flächenpotenzial der US-Liegenschaften kann aufgrund noch zu regelnder Besitzverhältnisse und weiteren noch klärungsbedürftigen Rahmenbedingungen nicht zeitnah zu Wohnzwecken oder als Wohnbauflächen herangezogen werden. Teilweise muss auf diesen Flächen mit hohen Altlasten gerechnet werden. Daher wird zunächst ein städtebauliches Gesamtkonzept benötigt werden, welches ein weiteres Vorgehen und Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen wird. Erste Untersuchungen hierzu sind in Auftrag gegeben.

#### **4.4 Anlass der Planung**

Die Nachfrage nach Neubauwohnungen wird sich in Schweinfurt auch zukünftig auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren, dagegen wird der Geschosswohnungsbau wegen des hohen Bestandes keine nennenswerten Zuwächse mehr erfahren. Insofern ist davon auszugehen, dass die eigentumsbezogene Neubautätigkeit mit geringerer Dichte, insbesondere durch das ländlich geprägte Umland, weiterhin ein Merkmal des Schweinfurter Wohnungsmarktes sein wird. Zwar gilt bei der Stadt auch die Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung, jedoch ist innerörtlich der Grundbesitz größtenteils vom Privateigentum geprägt, auf den die Stadt nur bedingt Einfluss auf eine rasche Bebauung hat. Innerstädtische und vor allem standortattraktive Brachflächen für eine sofortige Eigenheimbebauung sind zur Zeit nur in geringem Umfang verfügbar. Nachverdichtungsüberlegungen begrenzen sich im Stadtgebiet auf Grundstücksflächen, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind und somit dem Planungsansatz nicht entsprechen.

Aufgrund dessen und um der örtlichen Nachfrage gerecht zu werden, soll das bestehende Baugebiet Eselshöhe nach Westen erweitert werden und seinen definitiven Abschluss an der B 286 erfahren. Das geplante Wohngebiet stellt eine arrondierende Erweiterung einer bestehenden Siedlungseinheit dar und ist Teil der städtebaulichen Zielsetzung, nach Möglichkeit keine großflächigen Gebiete auszuweisen, sondern eher die Schaffung von mehreren, kleinen Baugebieten in Anlehnung an vorhandene Siedlungsstrukturen. Hierdurch sollen u.a. die vorhandenen Infrastrukturen (z.B. Schulen, kirchliche Einrichtungen, Spielplätze etc.), die Ausnutzung bestehender öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) sowie die vorhandenen technischen Infrastrukturen



berücksichtigt werden, um eine optimale Auslastung zu erreichen und gewachsene Sozialbindungen weiterzuentwickeln und zu ergänzen.

Mit dem Bebauungsplan verbunden, soll zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion der gesamten Eselshöhe die Ansiedlung eines gebietsversorgenden Einzelhandels im Süden erfolgen. Durch den Bebauungsplan sollen die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden und durch die Bereitstellung neuer Bauflächen ein angemessenes Angebot an bedarfsgerechten Wohnformen in teilweise verdichteter Bauweise insbesondere für junge Familien geschaffen werden. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für eine Neuordnung der Erschließungssituation im Bereich des Baugebietes Eselshöhe geschaffen und die neue Situation aufgrund der verlegten B 286 aufgegriffen.

Um das neue Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N 27b „Eselhöhe West – 2. Teilbereich“ erforderlich.

## **5 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Schweinfurt**

### **5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sind für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dargestellt, für die eine Durchgrünung vorgesehen ist. Parallel zu der zwischenzeitlich realisierten Straßentrasse der neuen Bundesstraße B 286 ist im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan eine Grünfläche dargestellt, eine weitere Grünfläche befindet sich ganz im Süden des Plangebietes. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan eine Straßenanbindung des Plangebietes an die B 286 und die Maibacher Straße bzw. die Walther-von-der-Vogelweide-Straße.

Der Landschaftsplan enthält zusätzlich zu den Inhalten des Flächennutzungsplans die Darstellung verschiedener Eingrünungsmaßnahmen entlang der Maibacher Straße sowie innerhalb des Plangebietes.

Im Anschluss an das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Osten entsprechend dem tatsächlichen Bestand großflächig Wohnbauflächen dar. Weitere Wohnbauflächen befinden sich im Westen westlich der Bundesstraße B 286. Südlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in unterschiedlicher Breite eine in West-Ost-Richtung verlaufende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Sportplatz und Spielplatz dar.

Der gegenständliche Bebauungsplan kann, bis auf die geänderte Straßenführung, als aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt angesehen werden. Der FNP wird bei der nächsten Änderung angepasst.

### **5.2 Benachbarte Bebauungspläne/Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an den seit dem 27. Februar 1987 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 27 „Eselhöhe“ - 2. Änderung an sowie an den seit dem 26. Juli 2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 27a „Eselhöhe-West“ - 1. Änderung an. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. N 27b - Eselshöhe-West 2. Teilbereich lehnt sich an die Festsetzungen dieser bereits bestehenden Bebauungspläne an, um einen einheitlichen städtebaulichen Zusammenhang der gesamten Eselshöhe zu erreichen.

Die Erschließung des Plangebietes bedingt verkehrstechnische Anpassungen in den Einmündungsbereichen der Walther-von-der-Vogelweide-Straße sowie Thomas-Mann-Straße in die Maibacher Straße (alt) sowie Joachim-Ringelnitz-Straße. Dies ist auf Grund des Wegfalls der in den bestehenden Bebauungsplänen „Eselshöhe“ festgesetzten Sichtdreiecke in der Thomas-Mann-Straße und Walther von der Vogelweide-Straße sowie durch den geplanten Kreisverkehr im Einmündungsbereich Walther-von-der-Vogelweide-Straße erforderlich. Die nördlichen Straßenknotenpunkte (Thomas-Mann-Straße und Joachim-Ringelnitz-Straße) werden mit in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, da diese Teilstücke im Bebauungsplan „Eselshöhe West“ noch nicht als Straße festgesetzt sind. Diese Anpassungen erstrecken sich ausschließlich auf die Flächen innerhalb der öffentlichen Straßen-, Wege und Grünflächen (Straßenbegleitgrün). Die Festsetzungen für die privaten Baugrundstücke sind hiervon nicht betroffen, so dass diese innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne „Eselshöhe“ weiterhin gelten und demzufolge planungsrechtlich gesichert sind.

Die verkehrstechnischen Anpassungen an den Schnittstellen erfordern deshalb Änderungen der räumlichen Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne Nrn. N 27 „Eselshöhe“ - 2. Änderung und N 27a „Eselshöhe-West“ - 1. Änderung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind:

- Im Norden und Osten: Die nordöstliche Begrenzung der Maibacher Straße (B 286 alt, im Bereich der Einmündung Walther-von-der-Vogelweide-Straße die Verlängerung und die Nordostgrenze des Fußweges Fl.-Nr. 6693/7.
- Im Süden: Die südliche Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 6788/1, die nördliche Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 6788, die westlichen Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 6788 und 6787.
- Im Westen: Die nordöstliche Fahrbahnbegrenzung der Maibacher Straße (B 286 neu).

Die genauen Grenzen ergeben sich aus dem Plan „Änderung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches“ vom 19. Juni 2012.

### **5.3 Bebauungskonzept (2007)**

In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Schweinfurt ein Bebauungsvorschlag im Jahre 2007 erarbeitet. Dieser sieht überwiegend Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vor. Lediglich im südlichen Planbereich, im Anschluss an den Kreisverkehr der B 286, sollen Mehrparteienhäuser in Kombination mit einer gebietsversorgenden Einzelhandelsnutzung in bis zu dreigeschossiger Bauweise angesiedelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan greift den Bebauungsvorschlag auf, entwickelt die Vorgaben entsprechend der aktuellen Gegebenheiten weiter und sichert die planungsrechtliche Umsetzung.

### **5.4 Planungsalternativen**

Nachdem der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Plangebiet bereits Wohnbauflächen darstellt und weiter konkretisierend ein Bebauungsvorschlag 2007 erarbeitet wurde sowie die Erschließung vorgegeben ist, bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. N 27b „Eselshöhe West – 2. Teilbereich“ keine räumlichen Pla-

nungsalternativen. Alternative Wohnbaulandpotenziale (vgl. S. 8 und 9) werden derzeit nicht weiter verfolgt.

## **6 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **6.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das insgesamt ca. 9,0 ha große Plangebiet liegt im Schweinfurter Stadtteil Eselshöhe zwischen der neuen Bundesstraße B 286 im Westen und der Maibacher Straße (alte B 286) im Osten. Die B 286 führt in nördlicher Richtung nach Maibach und weiter zur Anschlussstelle der BAB A 71.

### **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bisher über die am Ostrand verlaufende Maibacher Straße erschlossen. Die Maibacher Straße bindet die gesamte Eselshöhe (Thomas-Mann-Straße, Walther-von-der-Vogelweide-Straße) über den Kreisverkehr im Süden an die neue Bundesstraße B 286 an.

Im Norden besteht eine Verbindungsstraße zwischen der Maibacher Straße und Dittelbrunn, welche jedoch nur dem Busverkehr (ÖPNV) und Fußgängern bzw. Radfahrern vorbehalten ist.

Parallel zur Straßentrasse der Bundesstraße B 286 verläuft ein Anwandweg, der im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen endet.

### **6.3 Topographie, Nutzungen und Vegetation**

Das Plangebiet liegt im hängigen Gelände und weist Höhenunterschiede von bis zu 27 m auf. Der Tiefpunkt liegt im Süden beim Kreisverkehr mit ca. 240 m über NN, der Hochpunkt im Norden bei der bestehenden Straßenanbindung nach Dittelbrunn mit ca. 267 m über NN. Die Geländeneigung ist überwiegend nach Süden orientiert. Die das Plangebiet nach Westen begrenzende Trasse der Bundesstraße B 286 verläuft im südlichen Teil in Dammlage, im nördlichen Teil im Einschnitt.

Das Plangebiet wird bisher im nördlichen Teil und auf Teilflächen im Süden ackerbaulich genutzt, der zentrale Bereich ist Brachland. Zwischen den Ackerflächen im Norden und dem Brachland im Süden befinden sich mehrere einzeln stehende Wohnhäuser mit eingewachsenen Gärten. Hierbei handelt es sich um Wohnnutzungen im Außenbereich. In der Südwestecke befindet sich ein Regenüberlaufbecken zur Aufnahme der Oberflächenwässer der Bundesstraße B 286.

Gehölzbestände befinden sich entsprechend den aktuellen Nutzungen im Plangebiet vor allem im Bereich der Hausgärten sowie im südlichen Bereich in Form von alten Obstgärten und Baumgruppen im Bereich von ehemaligen Wochenendhäusern. Des Weiteren ist das Plangebiet zur Maibacher Straße hin mit Baum-/Strauchgruppen eingewachsen.

## 6.4 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend im Eigentum der Stadt Schweinfurt. Die bestehenden einzelnstehenden Wohnhäuser im nördlichen Planbereich befinden sich in Privateigentum. Nachdem die B 286 vor einigen Jahren neu gebaut wurde, wurde die Straße mit Umgriff neu vermessen. Der Bebauungsplanzeichnung liegt die aktuelle Neuvermessung mit Flurkarte vom Juli 2011 zu Grunde.

## 6.5 Baugrundverhältnisse

Die gemäß Baugrundgutachten (Kling Consult, 18. September 2008) im Plangebiet vorkommenden geologischen Verhältnisse sind durch tonige Keuper-Schichten im Untergrund und überlagernden Deckschichten mit einer Auflage aus Löss bzw. Lösslehm charakterisiert.

Die im Plangebiet angetroffenen Böden sind auf Grund ihrer bindigen, sandigen Ausprägung mit einem hohen Schlämmkornanteil nur gering durchlässig.

Bei den Feldarbeiten zum Baugrundgutachten im Sommer 2008 wurde nur in den topographisch tief gelegenen Teilen des Plangebietes Grundwasser festgestellt. Es handelt sich dabei um Schichtwasser in Tiefen zwischen 2,4 m und 6,4 m unter Geländeoberkante, welches auf der undurchlässigen Keuperoberfläche abfließt.

## 6.6 Bodendenkmalpflege

Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen keine Informationen vor. Bodendenkmalrechtlich relevante Funde können im Plangebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden, nachdem in der näheren Umgebung des Baugebietes Eselshöhe Nord bereits Bodendenkmale gefunden wurden.

Soweit Bodenfunde auftreten, ist der Fundort unverändert zu belassen und sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Träger des Vorhabens muss eine sachgerechte Ausgrabung des Bodendenkmals durchführen lassen. Auf die gesetzlichen Verpflichtungen gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

## 6.7 Nutzungen im Umfeld

Als Erweiterung des bestehenden Baugebietes Eselshöhe grenzt das Plangebiet an einen großflächigen Siedlungsbestand mit verdichteter Bauweise an. Der südliche Teil dieses bestehenden Baugebietes ist auf Höhe des Kreisverkehrs durch überwiegend viergeschossigen Geschosswohnungsbau charakterisiert, die Dichte der Nutzung nimmt nach Norden hin über Reihen- und Kettenhäuser bis zu Einzelhäusern ab. Im Westen des Plangebietes grenzen großflächige landwirtschaftlich genutzte Nutzflächen an. In diesem Bereich ist zukünftig ebenfalls eine bauliche Entwicklung angedacht (Baugebiet Mönchskutte). Im Südwesten befindet sich der durch Einzelhäuser und Hausgruppen charakterisierte Siedlungsrand der Schweinfurter Gartenstadt.

## **7 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

### **7.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist die Erweiterung und der Abschluss des bestehenden Baugebietes Eselshöhe nach Südwesten, um mit einem angemessenen Angebot an bedarfsgerechten Einfamilien- und Doppelhäusern/Reihenhäusern in teilweise verdichteter Bauweise die Wohnraumversorgung insbesondere für junge Familien zu verbessern. Zur Nahversorgung des Gebietes sowie der angrenzenden Bereiche ist im Süden ein Kleinzentrum mit Versorgungseinrichtung und Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Verbunden mit den geplanten Wohnnutzungen ist auch eine Neuordnung der Erschließungssituation im Plangebiet in Fortführung der Bestandsstraßen Walther-von-der-Vogelweide-Straße und Thomas-Mann-Straße vorgesehen.

Nachdem die städtebauliche Ordnung im Plangebiet in wesentlichen Teilen von den vorgegebenen Erschließungsstraßen bestimmt wird, wird eine Ausrichtung der Gebäude in Längsrichtung parallel dazu festgelegt. Eine reine Südausrichtung der Gebäude – wie sie aus energetischen Gesichtspunkten wünschenswert wäre – kann vorliegend nicht eingehalten werden, weil eine exakte Südausrichtung der Parzellen dreiecksartige und damit nur schwer nutzbare Grundstückszuschnitte ergeben würde und Nachteile hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes entstehen. Die im südlichen Plangebiet vorgesehenen Nutzungen im WA 13 und WA 14 sollen den Übergang zwischen der südlich angrenzenden überwiegend 4-geschossigen Bebauung und dem Plangebiet bilden. Die Dichte und Nutzung der übrigen Neubebauung orientiert sich an der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die bestehende Wohnbebauung im nördlichen Planbereich wird in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen. Dieser Bereich soll einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden und in das Gesamtkonzept der Eselshöhe künftig eingebunden werden. Die bestehenden Gebäude liegen „verstreut“ innerhalb langgestreckter und schmaler Grundstücksparzellen im Plangebiet. Durch vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine städtebauliche Neuausrichtung parallel der Straße. Sofern die bestehenden Gebäude baurechtlich genehmigt sind, besteht Bestandsschutz. Die Erschließung der Grundstücke bzw. die Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen neu geregelt werden. Für die Weiterführung der Thomas-Mann-Straße ins Plangebiet und die Anlage der neuen Sammelstraße nach Norden werden private Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung angeordnet.

### **7.2 Topografie/Geländenivellierung**

Um die Geländetieflage im südlichen Planbereich und die Geländehochlage im nördlichen Planbereich auszugleichen, wird ein Massenausgleich in dem Maße durchgeführt, dass die Wannenlage im Süden bis ca. 0,5 m aufgefüllt und die Hochlage im nördlichen Planbereich 0,8 m abgetragen wird. Dadurch kann eine bessere verkehrstechnische Anbindung an die Walther-von-der-Vogelweide-Straße/Thomas-Mann-Straße erzielt werden und gleichzeitig dem Immissionsschutz (Verkehrslärm) gegenüber der B 286 besser Rechnung getragen werden. Die entsprechende Festsetzung der Höhenlage ist in der Planzeichnung durch die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gekennzeichnet. Die Geländenivellierung erfolgt im Vorfeld der privaten Baumaßnahmen durch die Stadt Schweinfurt im Zuge der Erschließung.

### 7.3 Art der baulichen Nutzung

In Erweiterung des im Osten vorhandenen großflächigen Baugebietes Eselshöhe ist auch im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Unterteilung des allgemeinen Wohngebietes in einzelne Baufelder ergibt sich aus dem Verlauf der gebietsinternen Erschließungsstraßen und dem unterschiedlichen Maß der Nutzung.

Aufgrund der Vermeidung von Immissionskonflikten bzw. einer nicht gewünschten Nutzung innerhalb der gesamten Eselshöhe werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der städtebaulich motivierten Anordnung des Gebietsversorgers im südlichen Planbereich (unmittelbare Nähe zum Kreisverkehr, gute Einsehbarkeit, Entlastung des übrigen Baugebietes vor Verkehrslärmimmissionen) und der besonderen Verkehrslärmproblematik im Dreieck Bundesstraße B286 und Maibacher Straße, wird eine Unterteilung der im WA zulässigen Nutzung im Planbereich vorgenommen. Im schalltechnisch ungünstigsten südlichsten Planbereich wird daher zur Steuerung des „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ im Allgemeinen Wohngebiet eine Gliederung des WA-Gebietes nach der Art der zulässigen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO vorgenommen. Im konkreten Fall wird festgesetzt, dass im WA 14 nur „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ zulässig sind und nördlich davon nur „Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“.

### 7.4 Maß der baulichen Nutzung Dachform, Firstrichtung

Dem städtebaulichen Konzept einer überwiegend verdichteten Bauweise folgend und in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne ist für das Plangebiet von einer Grundflächenzahl auszugehen, die sich innerhalb der gemäß § 17 BauNVO jeweils zulässigen Obergrenzen bewegt. Als maximal zulässige Obergrenze wird eine GFZ von 0,4 (ausnahmsweise GFZ 0,5/0,6 für verdichtete Wohnformen im flächenmäßig untergeordneten Kernbereich) festgesetzt. Bei der Festsetzung solcher Grundflächenzahlen bleiben in ausreichendem Maße Freiflächen zur grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes bestehen und werden die Bodenschutzbelange des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Entsprechend der umgebenen Bebauung ist für das vorliegende Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im südlichen Planbereich soll dagegen in Anlehnung an den vorhandenen mehrgeschossigen Gebäudebestand im benachbarten Baugebiet Eselshöhe eine maximal dreigeschossige Bauweise zulässig sein. Um dieses städtebauliche Ziel umzusetzen, ist es erforderlich, dass in diesem Bereich keine nur eingeschossigen Gebäude entstehen, sodass die Zweigeschossigkeit hier zwingend festgesetzt wird. Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit einer maximal zulässigen Wandhöhe soll möglichst großen Entwicklungsspielraum bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung ermöglichen. Die einzelstehenden Einfamilienhäuser (vor allem entlang der B 286) sind klassisch als Satteldachgebäude mit einer Dachneigung von 38° festgesetzt. Entsprechend der angestrebten, modernen Architektur und zur Umsetzung von Passivhäusern wird insbesondere bei den verdichteten Bauweisen im Kernbereich und im nördlichen Bereich als zulässige Dachform das Pultdach mit einer Neigung von 10° festgesetzt. Ansonsten ist das Pultdach und das Satteldach zulässig. Das Flachdach ist nur im Bereich des Gebietsversorgers (Süden) zulässig. Die Steuerung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude soll eine maßvolle bauliche Verdichtung im Plangebiet unterstützen. Insbesondere kann dadurch gewährleistet werden, dass

die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt werden können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (einheitliches Erschließungsbild) und aus Gründen eines verbesserten Schallschutzes erfolgt eine verbindliche Festsetzung der Firstrichtung. Die Ausrichtung der Einzelhandelsnutzung soll aus Immissionsschutzgründen eine Abschirmung und aus städtebaulichen Gründen einen Abschluss zwischen dem Kreisverkehr der B 286 und den nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten bewirken.

## **7.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Zur Verwirklichung moderner Bauformen im Plangebiet wird die „offene Bauweise“ gewählt. Sofern städtebaulich erforderlich, wird die „offene Bauweise“ durch weitergehende Festsetzung der zulässigen Hausformen (E, D, H) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO konkretisiert. Eine Abweichung von den Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung ist nicht vorgesehen.

Die Baugrenzen im Plangebiet orientieren sich an dem Verlauf der dargestellten Häuserzeilen und sind durch die sich aus der Straßenplanung ergebenden öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Nach Westen ist zur Bundesstraße B 286 ein 20 m breiter anbaufreier Streifen von Bebauung freizuhalten. Für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen (bauliche Anlage) ist eine Ausnahme vom Anbauverbot seitens der Straßenbaubehörde erforderlich.

## **7.6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, auf allen Grundstücken Garagen und Stellplätze in ausreichendem Maße herzustellen. Der Bebauungsplan setzt aus Gründen einer einheitlichen Gestaltung die Flächen für die Garagen/Carports und Stellplätze fest. Dabei ist ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 5 m als Garagenvorfläche vorgesehen und die Garage selbst kann innerhalb einer 9 x 6,5 m großen Fläche an der Grenze errichtet werden. Auch wenn keine Garage errichtet wird, können innerhalb dieser Fläche oberirdische Stellplätze errichtet werden. Die Flächen für Stellplätze dürfen nicht für sonstige bauliche Anlagen genutzt werden.

Nachdem die Baugrenzen zur Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung eng gefasst sind, werden Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Gartenhäuser bis zu einer Grundflächengröße von 9 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baufenster für zulässig erklärt.

Nachdem die städtebauliche Konzeption im WA 7 die Garagen im Gebäude vorsieht, wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Im Bebauungsplan wird auf weitergehende Festsetzungen zum erforderlichen Nachweis von Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen verzichtet, da Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 Bay-BO und § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt entsprechende Regelungen enthalten.

## **7.7 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen**

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung der Eselshöhe soll durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der einheitliche Charakter der Eselshöhe er-

halten bleiben. Aus diesem Grunde werden die ortsgestalterischen Festsetzungen aus den benachbarten Bebauungsplänen aufgegriffen und entsprechend der veränderten Gegebenheiten hinsichtlich von Bauformen angepasst.

Zur Gestaltung eines einheitlichen Straßenraumes wird festgesetzt, dass Einfriedungen als senkrechte Holzlatten- oder Metallstabzäune und Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind. Zur Vermeidung tierökologischer Barrieren wird zudem festgesetzt, dass Mauern und Sockelmauern unzulässig sind und die Bodenfreiheit der Einfriedungen mindestens 10 cm betragen muss. Bei der Ermittlung der Höhe von insgesamt 1,20 m werden die 10 cm Bodenabstand mit eingerechnet.

## **7.8 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um die Geländetieflage im südlichen Planbereich und die Geländehochlage im nördlichen Planbereich auszugleichen, wird in etwa ein Massenausgleich durchgeführt. Die Wannelage im Süden wird bis 0,5 m aufgefüllt und die Hochlage im nördlichen Plangebiet 0,8 m abgetragen. Die Geländeneivellierung erfolgt durch die Stadt im Zuge der Erschließung. Diese Planungskonzeption wurde auch in der Schalltechnischen Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan (vgl. Anlage der Begründung) berücksichtigt. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der Straßenvorplanung zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass im südlichen Planbereich die Straße im Bereich der bestehenden Geländetieflage entsprechend aufgefüllt werden muss, sodass die spätere Bebauung auch höher auf Straßenniveau liegen muss. Im nördlichen Planbereich schneidet die neue Erschließungsstraße in das Gelände ein um höhengleich an die Thomas-Mann-Straße anschließen zu können. Zur Umsetzung der schalltechnischen Anforderungen bzw. der Vorgaben durch die Straßenvorplanung ist es erforderlich, dass im Bebauungsplan die entsprechenden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen verbindlich festgesetzt sind.

Um bei benachbarten Bauvorhaben in hängigem Gelände zu gewährleisten, dass sich die Baugrundstücke harmonisch aneinanderfügen, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen. Nachdem für den Bebauungsplan eine Geländehöhenaufnahme vorliegt, beziehen sich die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auf das natürliche Gelände (sh. Höhenkoten als Planeintrag) sowie auf das bereits zulässiger Weise durch die Stadt im Vorfeld nivellierte Gelände.

## **7.9 Klimaschutz/Ökologische Standards**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.“

Den Belangen des Klimaschutzes wird wie nachfolgend Rechnung getragen:

Eine Gebäudeausrichtung exakt nach Süden ist nicht in allen Bereichen des Baugebietes möglich, da die künftige Parzellenstruktur aufgrund der mittigen Erschließung vorgegeben ist. Bei einer exakten Ausrichtung nach Süden würde eine Vielzahl von dreiecksartigen Grundstücken entstehen, die nur schwerlich einer Vermarktung bzw. Bebauung zugeführt werden könnten. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt im Planbereich deshalb nach Südwesten (ca. rechtwinklig zur Erschließungsstraße).



Gemäß der Bebauungsplankonzeption ist die Gebäudeanordnung so gewählt, dass sich die Gebäude nicht gegenseitig verschatten. Der Abstand zwischen den Häuserzeilen beträgt mindestens zweimal der Höhe eines Hauses ( $2 H$ ), so dass selbst bei Wintersonnwend (21. Dezember), das Erdgeschoss noch besonnt wird. Durch die Kompaktheit der Gebäude selbst und der verdichteten Bauformen allgemein, wird eine energieeffiziente Bebauung und damit ein günstiges A/V-Verhältnis (Verhältnis Außenhülle zu beheizbarem Volumen) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) ermöglicht. Bei Ausbildung eines Flachdaches wird im Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung verbindlich festgesetzt.

Zur Verringerung von Verschattungseffekten durch Baumpflanzungen sind die Standorte der Bäume so gewählt, dass diese jeweils auf der Südwest-Seite der Sammelstraße angeordnet sind.

Durch die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verringerung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes geleistet.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Festsetzung, die Zufahrten zu Garagen/Carpots sowie Stellplätze auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Eine verbindliche Versickerung des Dachflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist aufgrund der unzureichenden Baugrunddurchlässigkeit nicht möglich.

Es wird empfohlen, die zukünftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, damit Gebäude aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 erreichen.

Auf die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung von Elementen zur solaren Energiegewinnung wird im Bauleitplanverfahren verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen (u. a. Energieeinsparverordnung) bzw. das erneuerbare Energie- und Wärmegesetz (EEWärmeG) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem Deckungsgrad von 50 % des Heizenergiebedarfes bereits vorsieht und damit auf Ebene der Fachgesetze eine wesentliche CO<sup>2</sup>-Verminderung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

## **8 Lufthygiene**

Von Februar 2010 bis Februar 2011 wurden im Stadtgebiet von Schweinfurt Luftgütemessungen zur Überprüfung von lokalen Unterschieden im Stadtgebiet mit einem Luftmessfahrzeug durch das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) durchgeführt. Die Messungen wurden gleichmäßig verteilt an 10 Messpunkten durchgeführt; u. a. an der Deutschhöfer Straße. Für das vorliegende Baugebiet Eselshöhe kann als Vergleichsmesspunkt die Deutschhöfer Straße herangezogen werden. Dabei wurde festgestellt, dass die jeweiligen Grenzwerte nicht überschritten wurden. Aufgrund dieser Vergleichsprognose ist davon auszugehen, dass auch im Baugebiet Eselshöhe es zu keinen Überschreitungen der Luftqualitätsstandards bzw. Emissionshöchstmengen kommt.

## 9 Verkehrserschließung

### 9.1 Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird über ein neu anzulegendes Netz von Straßen erschlossen, die als Ortsstraßen gewidmet werden. Die neue zentrale Erschließungsstraße im Plangebiet übernimmt dabei als Sammelstraße auch die Erschließungsfunktion für den über die Thomas-Mann-Straße erschlossenen Teil des östlich angrenzenden Baugebietes Eselshöhe. Die Sammelstraße bindet im Südosten auf Höhe der Einmündung der Walther-von-der-Vogelweide-Straße an die alte Maibacher Straße an. Dieser Knotenpunkt wird als Kreisverkehr gestaltet, um die Verkehrsführung und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Fuß-/Radwege sind durch einen 2,5 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn des Kreisverkehrs abzusetzen. Die zuführenden Straßenäste sind mit Fahrbahnteilern ausgestattet, die als Querungsstellen für Fußgänger bzw. Radfahrer dienen.

Der Gebäudebestand im nördlichen Planbereich wird straßentechnisch künftig von Westen erschlossen.

Die Maibacher Straße verliert im Abschnitt zwischen dem nördlichen Ast der Thomas-Mann-Straße und dem neuen Kreisverkehr im Süden ihre Erschließungsfunktion und wird zur öffentlichen Grünfläche zurückgebaut. Nach Norden wird die Maibacher Straße ab der Kreuzung mit der Thomas-Mann-Straße mit geringfügig veränderter Lage und mit einem reduzierten Querschnitt bis zur Einmündung in den Weg nach Dittelbrunn weitergeführt. Auf einen sicheren Begegnungsfall Radfahrer/Fußgänger – Bus ist zu achten. Eine weitere Straßenanbindung des Plangebietes zum angrenzend gelegenen Baugebiet Eselshöhe erfolgt über die Joachim-Ringelnitz-Straße im Norden, die durch die Verschiebung der Maibacher Straße nach Süden verlängert wird. Durch den Rückbau der Maibacher Straße können zwei private Grundstücke mit den Gärten bedarfsweise nach Süden erweitern. Die Flächen werden deshalb als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes werden die einzelnen Baufelder durch von der Sammelstraße abzweigende Wohnstraßen erschlossen, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden.

Das der Planung zugrunde liegende Straßennetz entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Bebauungsvorschlags und wurde im Hinblick auf die Erschließungserfordernisse sowie die Leistungsfähigkeit optimiert. Als Fahrbahnquerschnitt ist für die Sammelstraße und die Straße im Süden eine Breite von 6 m vorgesehen. Mit einem 2 m/1,5 m breiten Gehweg und einem 2 m breiten Grün-/Parkstreifen beträgt der Straßenquerschnitt der Sammelstraße insgesamt 11,5 m. Die Wohnstraßen verfügen als verkehrsberuhigte Bereiche nicht über separate Gehwege, der Querschnitt dieser Straßen beträgt 6,0 m.

Sowohl in der Sammelstraße als auch in der Straße im Süden ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgesehen. Die Befahrung mit Müllfahrzeugen, Feuerwehr, Notdienst etc. ist in allen Straßen gewährleistet.

Der Abstand der Lärmschutteinrichtung zum Fahrbahnrand der B 286 beträgt im Bebauungsplan 8,0 m bis 12,0 m. Dieses Maß ergibt sich aus dem Wunsch einerseits nach einem möglichst großen Abstand in der Innenkurve stadtauswärts um die Sichtverhältnisse auf der B 286 aufrecht zu erhalten. Zum anderen bedingen die schalltechnischen Anforderungen zur Wirksamkeit einer solchen Lärmschutteinrichtung ein möglichst nahes Heranrücken an den Fahrbahnrand. Zudem soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, weshalb die Stadt Schweinfurt ein Interesse hat, die bebaubaren Flächen

hinsichtlich der Ausnutzung zu optimieren. Nachdem die Lärmschutzeinrichtung entlang der B 286 größtenteils aus einer Wall-/Wandkombination bestehen, ist es wünschenswert den Wall straßenseitig zu begrünen. Dafür werden Einzelbäume sowie Strauch-Rankpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß Planzeichnung weisen diese einen Mindestabstand von ca. 8,0 m zum Fahrbahnrand der B 286 auf, so dass die Sichtverhältnisse in der Innenkurve gewährleistet sind. Im nördlichen Planbereich verläuft die B 286 in einem Einschnitt, so dass die gewählten Abstände der Bepflanzung bzw. der Lärmschutzeinrichtung in diesem Bereich keine Rolle spielen.

Entsprechend dem Bundesfernstraßengesetz wird im Bebauungsplan die Anbauverbotszone entlang der B 286 gekennzeichnet. Nachdem die Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Anbauverbotszone liegen, ist zu deren Errichtung eine Ausnahme vom Anbauverbot seitens der Straßenbaubehörden erforderlich. Diese kann zweckmäßiger Weise im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 oder § 4 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

## 9.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll im Allgemeinen Wohngebiet auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen erfolgen. Entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für den Stellplatznachweis gilt Artikel 47 der BayBO und die Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind entlang der Sammelstraße in Längsanordnung vorgesehen.

Im Süden sind entsprechend der geplanten Versorgungsfunktion bzw. der geschossigen Gebäuden oberirdische Stellplätze in ausreichender Zahl vorgesehen. Um die erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachweisen zu können, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

## 9.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über Gehwege parallel zu den Sammelstraßen.

Im rückgebauten Bereich der Maibacher Straße (öffentliche Grünfläche) wird ein Fuß- und Radweg angelegt und an das bestehende Fuß-/Radwegenetz angebunden. Damit können Fußgänger und Radfahrer hier über weitere Strecken vom motorisierten Verkehr getrennt geführt werden. Eine weitere Verbindung in Nord-Süd-Richtung besteht für Fußgänger und Radfahrer über den teilweise bereits vorhandenen, wasserdurchlässig ausgebauten Anwandweg parallel zur Bundesstraße B 286.

Der Anwandweg muss aufgrund bestehender Sparten (Gas/Wasser/Strom) bis zur ersten Spartenquerung der B 286 erhalten werden. Im weiteren Verlauf nach Norden wird der Anwandweg verlängert, um den Lärmschutzeinrichtung und die Wallbepflanzung unterhalten zu können.

Im südlichen Plangebiet besteht eine Verknüpfung mit den Fuß- und Radwegen der Walter-von-der-Vogelweide-Straße und damit eine Anbindung des bestehenden Stadtteils Eselshöhe. Über den Fuß-/Radweg entlang der Maibacher Straße kann der benachbarte Stadtteil Gartenstadt mit seinen Kindergärten und Schulen sowie das Kleinzentrum zur Nahversorgung erreicht werden. Eine gesicherte Querungsmöglichkeit über die Maibacher Straße besteht an der Lichtsignalanlage auf Höhe der Einmündung Theuerbrunnleinsweg.

## 9.4 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das nördliche Teilstück der Maibacher Straße ist ausschließlich für den ÖPNV bzw. für Fußgänger und Radfahrer zweckbestimmt.

Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Kleinzentrums zur Nahversorgung im Süden ist über eine beidseitige Bushaltestelle an der Sammelstraße sichergestellt. Flächen für eine Buswartehalle sind auf der Südseite vorgesehen. Eine weitere Bushaltestelle ist im nördlichen Abschnitt der Sammelstraße vor dem Abzweig der Thomas-Mann-Straße geplant (Bus hält auf der Straße).

## 10 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Planung rückt die Wohnbebauung an die Trasse der Bundesstraße B 286 heran. Ebenso wird das Plangebiet im Südosten von der alten B 286 (Maibacher Straße) und im weiteren Verlauf von der Walther-von-der-Vogelweide-Straße tangiert. Dadurch sind die geplanten Wohnnutzungen erhöhten verkehrsbedingten Schallimmissionen ausgesetzt. Für den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Begutachtung der Einwirkungen der Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Bebauungsplangebiet „Eselshöhe-West – 2. Teilbereich“ erstellt (Anlage 3).

Die schalltechnische Begutachtung „Verkehrslärm“ gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach vom 8. April 2009 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten Wohngebäude ohne abschirmende Berücksichtigung der Baukörper zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass aufgrund weitreichender Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)) zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Durch die Errichtung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang der B 286 mit einer Länge von ca. 640 m und einer Höhe zwischen 5,0 bis zu 7,0 m über bestehendem Gelände wird im Erdgeschoss überall sowie im Obergeschoss weitgehend der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit unterschritten bzw. eingehalten. Daher wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan festgesetzt.

Da trotz dieser umfangreichen Lärmschutzeinrichtung vor allem im südlichen Bebauungsplangebiet Orientierungswertüberschreitungen und zum Teil Grenzwertüberschreitungen zur Nachtzeit auftreten, nutzt der Satzungsgeber die Möglichkeit eines Abwägungsspielraumes bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV, ab deren Überschreitung erst zwingend zusätzliche passive Maßnahmen erforderlich werden. Diese Vorgehensweise ist an Stadtstraßen, an denen oftmals kein umfassender Lärmschutz allein durch aktive Lärmschutzmaßnahmen aus verschiedenen Gründen gewährleistet werden kann, durchaus üblich und vertretbar. Die Stadt Schweinfurt verzichtet aus städtebaulichen Gründen darauf, Lärmschutz allein durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Auch eine Einhausung des Baugebietes durch noch höhere aktive Lärmschutzeinrichtungen wie vorliegend gewählt (bis zu 7,0 m) wird aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen,

u. a. würde der Gebietscharakter der gesamten Eselshöhe und damit der Stadteingang von Schweinfurt nachteilig beeinträchtigt werden.

Das vorliegende Schallschutzkonzept zielt darauf ab, dass erst ab einer Grenzwertüberschreitung zwingend Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden und die Orientierungen von schutzbedürftigen Räumen lediglich als Empfehlung aus dem Gutachten übernommen werden. Diese Empfehlung dient lediglich als Information für künftige Bau-träger und Eigentümer, dass an entsprechenden Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, jedoch Unterschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV vorkommen können. Entsprechend dem Planungswillen der Stadt Schweinfurt werden erst ab einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV im Bebauungsplan zwin-gende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen und Empfehlungen für den Bebauungsplan:**

Zum Schutz der schützenswerten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wird für die Fassaden mit einer Überschreitung eines Beurteilungspegels von 49 dB(A) zur Nachtzeit (Grenzwertüberschreitung der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete) festgesetzt, dass an diesen Fassaden Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig sind. Ist die Realisierung im Einzelfall nicht möglich, ist die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kin-derzimmer) nur zulässig, wenn die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden entsprechend den Anforderungen von Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit ausge-bildet sind und die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 in Verbindung mit der VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ genügen. Bei Belüftung schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich über die gekenn-zeichneten Fassadenseiten sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Hinsichtlich der Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet in den Obergeschossen wird für gekennzeichnete Fassaden darüber hinaus empfohlen, dass für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen und dem ständigen Auf-enthalt von Menschen dienenden Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen sind. Weiterhin wird für diese Fensteröffnungen empfohlen, dass bei Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen sind.

Zusätzlich wird aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen bei gleichzeitiger Unter-schreitung der Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit in dem als WA 13 be-zeichneten Bereich empfohlen, an den Nordostfassaden der beiden Wohngebäude keine offenen Balkone/Loggien oder Terrassen vorzusehen. Des Weiteren wird für den Freibe-reich zwischen vorgenannten Wohngebäuden und der Maibacher Straße empfohlen, dort keine Außenwohnbereiche, sondern gemäß Planzeichnung Flächen für Stellplätze, Gara-gen und Gemeinschaftsanlagen zu realisieren. Alle anderen Außenwohnbereiche sind geschützt, da es in den Erdgeschossbereichen zu keinen Überschreitungen der Orientie-rungswerte der DIN 18005 kommt.

Unter Berücksichtigung einer noch vertretbaren aktiven Lärmschutzeinrichtung (Höhe bis zu 7 m über Oberkante Gelände) nutzt die Stadt Schweinfurt den bestehenden Abwä-gungsspielraum bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV im Sinne von „Vorsorge-werten“ aus. Ab einer Überschreitung des nächtlichen Grenzwertes für „Allgemeine

Wohngebiete“ sind zusätzlich passive Maßnahmen inklusive Orientierung schützenswerter Nutzungen zwingend festgesetzt.

Bei Einhaltung/Unterschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV, jedoch Überschreitung der Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ werden passive Maßnahmen inkl. Orientierung lediglich als Empfehlung (vgl. Kennzeichnung grüne gewellte Linie im B-Plan) aufgenommen. Ab Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (vgl. Kennzeichnungen grüne gewellte Linie und rote gewellte Linie im B-Plan) werden im Bebauungsplan die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, um darzustellen, dass hier keine „Qualitätswohnbereiche“ vorliegen.

Aufgrund der sich weiter konkretisierenden Planung wurden seitens der Stadt Schweinfurt verschiedene Anregungen zu schallschutzfachlichen Belangen vorgebracht bzw. hat sich der Geltungsbereich gegenüber den Darstellungen im Schallgutachten vom 8. April 2009 am östlichen Ast des Kreisverkehrs Maibacher Straße/Walther-von-der-Vogelweide-Straße sowie an den nördlichen Erschließungsstraßen (Thomas-Mann-Straße und Joachim-Ringelnitz-Straße) geändert. Aufgrund dessen wurde eine Ergänzung zur schalltechnischen Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. N 27b „Eselshöhe – West – 2. Teilbereich“ mit Stand vom 19. Juni 2012 (Anlage 4) vorgenommen und darin ergänzt, weshalb bestimmte Sachverhalte nicht zu einer Änderung/Anpassung des ursprünglichen Schallgutachtens führen.

Aufgrund der Benachbarung des geplanten Nahversorgers im WA 14 zum östlich angrenzenden bestehenden Baugebiet Eselshöhe 1 ist festzustellen, dass gemäß Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (August 2010) ein Abstand zwischen dem kritischen Immissionsort (hier: Reines Wohngebiet) und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit von 51 m erforderlich sind. Vorliegend kann aufgrund eines Mindestabstandes von 50 bis 55 m von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden. Darüber hinaus ist der Verbrauchermarkt wegen seiner Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet“ als Bereich gekennzeichnet, in dem nur nicht störende Betriebe zulässig sind. Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte kann in Form von geeigneten Auflagen (z. B. Nutzungsverbot zur Nachtzeit) im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Bezüglich Lärmimmissionen von Altglascontainern (Wertstoffinseln) werden im ungünstigsten Fall gemäß „Schalltechnischer Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern (Wertstoffsammelstellen)“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand 2004) zur Tagzeit Mindestabstände von 35 m gegenüber Reinen Wohngebieten empfohlen. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist somit vorliegend nicht auszugehen. Die Überprüfung der korrekten Nutzung der geplanten Anlage obliegt der Stadt Schweinfurt.

Im Bereich WA 14 sind ohne Berücksichtigung von Gebäudekubaturen innerhalb der Baugrenze an allen Fassadenseiten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ zu verzeichnen. Grenzwertüberschreitungen liegen lediglich an der Ostfassade sowie auf einer Teillänge der Nord- bzw. Südfassade vor. Der höchste Beurteilungspegel wird an der Ostfassade mit 60,5 dB(A) erreicht. Da im Bereich WA 14 als Nutzungsart nur ein Nahversorger für das Wohngebiet zulässig ist, sind bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63,5 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereich III) für die Nutzungsart „Büroräume“ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 gestellt: Das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteiles (Wand und Fenster) muss 30 dB aufweisen. Dies stellt keine besonderen Anforderungen an die Ausbildung der Fassade dar, da jede heutzutage übliche Kombination von Außenwänden und Fenstern diese Anforderungen erfüllt. Aus Vorsorgegründen und auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde werden im WA 14 auch die Fassadenseiten mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 gekenn-

zeichnet, sodass diese Kennzeichnungssystematik für alle WA-Gebiete im Planbereich einheitlich gilt, obwohl im WA 14 keine Wohn- und Schlafnutzungen wie in den anderen WA-Gebieten zulässig sind.

Das Schalltechnische Gutachten empfiehlt, dass keine stufigen Übergänge in der Lärmschutzwand vorhanden sind. Bei der Empfehlung des Gutachters handelt es sich lediglich um einen standardisierten Hinweis. Die Ergebnisse des Schallgutachtens basieren auf einer typischen gestalteten Konstruktion der Lärmschutzeinrichtung (LSE), wie sie in der Regel aus Kostengründen bzw. aus technischen Gründen ausgeführt wird (gestufte Höhenversätze). Erfahrungsgemäß kann eine geringfügige Minderung der Pegel bei einer nicht gestuften Ausbildung auftreten, diese sind jedoch schalltechnisch nicht relevant. Es ist jedoch nicht erforderlich, diese besondere Form der Lärmschutzwandausbildung aus Schallschutzgründen festzusetzen oder weitergehende Empfehlungen zu geben.

Alle vor genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Schweinfurt, Abteilung Stadtplanung während der üblichen Dienstzeiten oder bei der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH (Burgauer Straße 30, 86381 Krumbach, Tel. 08282 994-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Entsprechend der Schalltechnischen Begutachtung Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. N 27b, Kling Consult vom 8. April 2009 empfiehlt der Gutachter, die Ausweisung eines Mischgebietes im südlichen Planbereich. Schalltechnisch bedingt ergeben sich dadurch dann nur an zwei Fassaden eines Gebäudes in WA 13 geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes zur Nachtzeit gemäß DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiete im 1. und 2. OG. In Abwägung der Immissionsschutzbelange mit den städtebaulichen Belangen der Stadt Schweinfurt wird dieser Empfehlung im Bebauungsplan nicht gefolgt, da die Ausweisung eines Mischgebietes durch die dann zulässigen Nutzungen (z. B. sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude) in die wohnbaulich geprägte Eselshöhe hereingetragen werden.

Nachdem eine Baureihenfolge im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden soll, berücksichtigt das beiliegende Schallgutachten diesen Sachverhalt, indem die geplanten Baukörper in der Berechnung nicht als abschirmende Hindernisse betrachtet werden. Nach vollständiger Bebauung wird es größtenteils zu einer Verbesserung der schalltechnischen Situation aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude kommen.

Durch die getroffenen Festsetzungen können in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet werden, wenngleich an den gekennzeichneten Fassaden keine „Qualitätswohnbereiche“ vorliegen.

## **11 Grünordnung und Naturschutz**

### **11.1 Grünordnung**

Der Grünordnerische Fachbeitrag wird im vorliegenden Bebauungsplan neben den folgenden Ausführungen durch zwei Pläne im Teil C (GOP 1 und GOP 2) zum Bebauungsplan abgehandelt. Die naturschutzfachlichen Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes werden aus Gründen der Übersichtlichkeit als gesonderter Teil D zum Bebauungsplan abgehandelt.

## 11.2 Bestand/Analyse

Schweinfurt liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung innerhalb der Haupteinheit des Schweinfurter Beckens (im Übergang zum Hesselbacher Waldland) und hier in der Unter-einheit „Nördliche Schweinfurter Becken“. Die potentielle natürliche Vegetation würde im Wesentlichen von Waldgesellschaften des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum) gebildet.

Zu Lage, Topographie, Nutzung innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes wird auf Kap. 6 verwiesen.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH - Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes ist im westlichen Anschluss an die vorhandenen Wohnnutzungen ein gemäß Stadtbiotopkartierung kartierter lückiger Streuobstbestand vorhanden (Nr. SW 1219-000). Ein Schutzstatus nach Art. 13d BayNatSchG besteht nicht.

Gehölzbestände befinden sich entsprechend den aktuellen Nutzungen im Plangebiet vor allem im Bereich der Hausgärten (mit standortfremden Nadelgehölzen) sowie im südlichen Bereich in Form von aufgelassenen Obstgärten und einer Kleingartenanlage. Das Plangebiet ist zur Maibacher Straße hin mit Baum- und Strauchgruppen eingewachsen. Bei den Gehölzen handelt es sich schwerpunktmäßig bei den Laubbäumen um Apfelbäume (teilweise abgängig), Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Walnuss, Vogel-Kirsche und Baumweide sowie bei den Sträuchern um Haselnuss, Hartriegel, Liguster, Schlehe und Wildrose. Bei den Nadelbäumen, die sehr zahlreich im Plangebiet innerhalb der Hausgärten und im südlichen Bereich vorkommen, handelt es sich um Rotfichte, Serbische Fichte, Lebensbaum und verschiedene Edeltannen. Die alten Apfelbäume werden offensichtlich nicht mehr gepflegt, so dass einzelne Bäume bereits abgängig sind. In einer Baumdetailkartierung wurden 5 Stk. Bäume mit Baumhöhlen, 7 Stk. mit Astlöchern, 11 Stk. mit Rindenabplatzungen und 2 „Totbäume“ festgestellt.

## 11.3 Auswirkungen des Vorhabens

- Lärm und Abgase
- Luftverunreinigungen durch Staubemissionen/Verkehr/Heizung
- Einwirkung Lärmimmissionen von Verkehr auf Gebiet
- Beeinträchtigung vorhandener floristischer und faunistischer Lebensräume
- Bodenaufschüttungen und –verdichtungen
- Bodenabtrag
- Flächenversiegelung durch Überbauung
- Zerschneidung/Barrierewirkung für Mensch und Tier, visuelle Störung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung Kleinklima
- Lichtabstrahlung, visuelle Störung



## 11.4 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung 2003).

### Arbeitsschritte Regelverfahren (Abarbeitung gemäß GOP 1 und GOP 2, Teil C):

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen

### 11.4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Tab. 1: Bewertung einzelner Schutzgüter : **Wege- u. Straßenrandflächen**

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	teilversiegelte Flächen	I (unterer Wert)
Boden	befestigte Flächen, anthropogen überprägt	I (unterer Wert)
Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	technisch überprägte Flächen	I (unterer Wert)

Tab. 2: Bewertung einzelner Schutzgüter : **Ackerflächen**

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ackerflächen, teilversiegelte Flächen	I (oberer Wert)
Boden	Anthropogen überprägt	II (unterer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand, geringes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	I (oberer Wert)

Tab. 3: Bewertung einzelner Schutzgüter: **Kleingärten**

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Strukturarme Ziergärten	I (oberer Wert)
Boden	Anthropogen überprägt	II (unterer Wert)

<b>Schutzgut</b>	<b>Nutzung/Eigenart</b>	<b>Kategorie</b>
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand, geringes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II (unterer Wert)

Tab. 4: Bewertung einzelner Schutzgüter: **Brachflächen/Extensivwiesen**

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ruderalfläche, Brachfläche < 5 Jahre	I (oberer Wert)
Boden	Anthropogen überprägt mit Dauerbewuchs	II (unterer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand, geringes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	I (oberer Wert)

Tab. 5: Bewertung einzelner Schutzgüter – **aufgelassene Obstwiesen**

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Obstwiesen < 30 Jahre	III
Boden	Anthropogen überprägt, teilweise Extensivgrünland	II (oberer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand, geringes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	Kleinräumig strukturierte Bereiche, kulturhistorisch typische Ortsrandeingrünung durch Obstwiesen	III

Tab. 6: Bewertung einzelner Schutzgüter – **Magerflächen**

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Magerrasen	III
Boden	Anthropogen überprägt mit Dauerbewuchs	II (oberer Wert)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand, geringes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II (oberer Wert)

Durch die Betrachtung der wesentlichen betroffenen Schutzgüter wurde das Plangebiet in Gebiete mit geringer Bedeutung (Kategorie I) und Gebiete mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) für den Naturhaushalt untergliedert. Dabei wurden Flächen gleicher Bedeutung zusammengefasst. Das im Plangebiet kartierte und nach BayNatSchG geschützte Stadtbiotop Nr. SW 1219-000 „lückiger Streuobstbestand“ wird mit den aufgelassenen Obstwiesen gleichrangig als hochwertig eingestuft.

Zu berücksichtigen ist, dass im Bereich der bestehenden Wohnhäuser eine Erhöhung des Baurechts durch Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt (Bestand ca. 0,2 / Planung ca. 0,4).

Die Beeinträchtigung des Lebensraumes des Feldhamsters ist unabhängig von der naturschutzfachlichen Bewertung des Plangebietes zusätzlich gemäß den Vorgaben der Naturschutzgesetze (Artenschutz) zu behandeln.

#### 11.4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:

Das Bebauungsplangebiet entspricht aufgrund des Versiegelungsgrades (GRZ = 0,4 – 0,5) dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad) der Matrix Abb. 7 des Leitfadens.

#### Vermeidung- und Minimierung

Tab. 7: Maßnahmen, die der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen</li> <li>• Neupflanzung von Bäumen zur Durchgrünung der Quartiere</li> <li>• Anlage (Ansaat) extensiv unterhaltener, öffentlicher Grünflächen entlang nordöstlicher Rand des Plangebietes/auf ehemaliger Trasse Maibacher Straße</li> </ul>
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfernung standortfremder Fichtenbestände, vor allem im südlichen Planbereich</li> <li>• Anlage (Ansaat) extensiv unterhaltener, öffentlicher Grünflächen entlang nordöstlicher Rand des Plangebietes/auf ehemaliger Trasse Maibacher Straße</li> <li>• Extensive Dachbegrünung von Flachdächern</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage (Ansaat) extensiv unterhaltener, öffentlicher Grünflächen entlang nordöstlicher Rand des Plangebietes/auf ehemaliger Trasse Maibacher Straße</li> </ul>

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge in Flächen für den ruhenden Verkehr</li> <li>• Extensive Dachbegrünung von Flachdächern</li> </ul>
Landschaftsbild und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünung des Baugebietes durch Neupflanzung im Bereich des Lärmschutzwalles und zur Durchgrünung der Quartiere</li> <li>• Abstufung Lärmschutzeinrichtung von Norden nach Süden → Wall → Wall/ Wand → Wand, dadurch Einbindung in die Landschaft gegeben (visuelle Minimierung als Empfehlung)</li> </ul>

Eine Mehrfachnennung von Vermeidungsmaßnahmen resultiert daraus, dass eine Vermeidungsmaßnahme mehrere Schutzgüter positiv beeinflussen kann.

Durch die mit „M 1“ – Erhalt Magerfläche festgesetzte Flächen mit einzelnen Gehölzgruppen im Norden des Plangebietes wird deren Bestand und dauerhafte Pflege gesichert. Die M1-Maßnahme stellt eine Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme dar.

Die Anlage und Pflege von extensiv angelegten öffentlichen Grünflächen entlang der alten Maibacher Straße ist eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme und wird deshalb als „M 2“-Fläche festgesetzt. Innerhalb der Fläche der alten Asphalttrasse überschneidet sich die „K 2“-fläche mit der „M 2“-Fläche, da einerseits der Rückbau eine Kompensationsmaßnahme (K 2) und die Anlage einer extensiven Grünfläche eine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme (M 2) ist.

In die Bestands-Grünstrukturen östlich der alten Maibacher Straße soll nicht eingegriffen werden. Innerhalb der Flächen sind ergänzende Bepflanzungen mit Einzelbäumen vorzunehmen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – M2 Fläche:

- Anlage einer mageren Extensivwiese mit geringer Oberbodenauflage (bis 10 cm); ggf. ist der Oberboden abzutragen (Ausmagerungsmaßnahme)
- Ansaat mit geeigneter Mischung z. B. RSM 8.1 „Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland“, 5 g/m<sup>2</sup>, gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 7
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Pflanzen von Einzelbäumen und Strauchgruppen gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 1 und 4, Standorte siehe Planeintrag
- extensiver und dauerhafter Unterhalt/Erhalt der Wiesenflächen durch max. 2 x Mahd/Jahr mit Mähgutentfernung

### 11.4.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors (K- Faktor)

Die gemäß der Matrix Abb. 7 des Leitfadens aufgelisteten Kompensationsfaktoren werden für die einzelnen Teilbereiche im weiteren Bauleitplanverfahren wie folgt ermittelt:

Die Flächeneinstufungen können dem in der Anlage beigefügten Plan „naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ (vgl. GOP 2 Teil C) entnommen werden.

Gemäß dem Leitfaden ist für Flächen auf denen eine Nachverdichtung im Bestand erfolgt (bestehende Wohnbebauung) zunächst der Kompensationsbedarf für die Planung mit erhöhtem Baurecht zu berechnen und davon der theoretische Kompensationsbedarf für das schon bestehende Baurecht abzuziehen; dabei wird der Bestand aufgrund des geringen Versiegelungsgrades von  $GRZ \leq 0,35$  gemäß Leitfaden als Typ B eingestuft.

Tab. 8: Ermittlung K-Faktor für **Nachverdichtung im Bestand**

Fläche	K-Faktor	Bemerkung
Planung in Kategorie I, Typ A	0,6	K-Faktor 0,6 wegen höherem Versiegelungsgrad Neubebauung (GRZ 0,4-Typ A)
Bestand in Kategorie I, Typ B	0,5	
Differenz <small>zw. Bestand und Planung</small>	0,1	K-Faktor 0,5 bei geringem Versiegelungsgrad Bestand (GRZ 0,2-Typ B)

Tab. 9: Ermittlung K-Faktor für Eingriffe in **Wege – und Straßenrandflächen/Lärmschutzwall**

Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben
Stufe	1	2	3	4	5	6
Kompensationsfaktor (Typ B)	0,2 -	0,5	0,5 -	0,8	1,0 -	3,0
Schutzgut	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten und Lebensraum</li> <li>• Boden</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasser</li> <li>• Klima/Luft</li> </ul>	-	-	-	-

Für die Eingriffe durch den Lärmschutzwall als technisches Bauwerk wird die Grundflächenzahl mit  $< 0,35$  angenommen, sodass Tabelle Typ B angewendet wird.

Ergebnis (Durchschnitt Stufe je Schutzgut):

$$3 \times \text{Nr. 1} = 3$$

$$\underline{2 \times \text{Nr. 2} = 4}$$

$$7 : 5 = 1,4$$

⇒ Zuordnung Wertstufe I unten ⇒ K-Faktor 0,2

Tab. 10: Ermittlung K-Faktor für Eingriffe in **Ackerflächen**

Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben
Stufe	1	2	3	4	5	6
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0
<b>Schutzgut</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten und Lebensraum*</li> <li>• Klima/Luft</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> </ul>	-	-	-

Ergebnis (Durchschnitt Stufe je Schutzgut):

$$3 \times \text{Nr. 2} = 6$$

$$\underline{2 \times \text{Nr. 3} = 6}$$

$$12 : 5 = 2,4$$

⇒ Zuordnung Wertstufe I oben ⇒ K-Faktor 0,6

Ermittelter K-Faktor ⇒ K-Faktor 0,5

Begründung für Abschlag von 0,1:

- Umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (sh. Tab. 7)
- Unterer Versiegelungsgrad innerhalb des Eingriffstyps A
- 26 % öffentlicher Grünflächenanteil an Baugebiet
- Erhalt und Sicherung der Magerflächen mit Gehölzen im Norden, keine Überplanung!

\*Der Lebensraumverlust für den Feldhamster wird gesondert behandelt und ausgeglichen.

Tab. 11: Ermittlung K-Faktor für Eingriffe in **Kleingärten**

Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben
Stufe	1	2	3	4	5	6
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0
<b>Schutzgut</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten und Lebensraum</li> <li>• Klima/Luft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>	-	-	-

Ergebnis (Durchschnitt Stufe je Schutzgut):

$$2 \times \text{Nr. 2} = 4$$

$$3 \times \text{Nr. 3} = 9$$

$$13 : 5 = 2,6 \quad \Rightarrow \text{Zuordnung Wertstufe II unten} \Rightarrow \text{K-Faktor 0,7}$$

Ermittelter K-Faktor  $\Rightarrow$  K-Faktor 0,6

Begründung für Abschlag von 0,1:

- Umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (sh. Tab. 7)
- Unterer Versiegelungsgrad innerhalb des Eingriffstyps A
- 26 % öffentlicher Grünflächenanteil an Baugebiet
- Erhalt und Sicherung der Magerflächen mit Gehölzen im Norden, keine Überplanung!

Tab. 12: Ermittlung K-Faktor für Eingriffe in **Brachfläche/Extensivwiese**

Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben
Stufe	1	2	3	4	5	6
Kompensati onfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0
<b>Schutzgut</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima/Luft</li> <li>• Land- schaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten und Lebens- raum</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> </ul>	-	-	-

Ergebnis (Durchschnitt Stufe je Schutzgut):

$$2 \times \text{Nr. 2} = 4$$

$$3 \times \text{Nr. 3} = 9$$

$$13 : 5 = 2,6 \quad \Rightarrow \text{Zuordnung Wertstufe II unten} \Rightarrow \text{K-Faktor 0,7}$$

Ermittelter K-Faktor  $\Rightarrow$  K-Faktor 0,6

Begründung für Abschlag von 0,1:

- Umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (sh. Tab. 7)
- Unterer Versiegelungsgrad innerhalb des Eingriffstyps A
- 26 % öffentlicher Grünflächenanteil an Baugebiet
- Erhalt und Sicherung der Magerflächen mit Gehölzen im Norden, keine Überplanung!



Tab. 13: Ermittlung K-Faktor für Eingriffe in **aufgelassene Obstwiesen**

Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben
<b>Stufe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0
<b>Schutzgut</b>	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasser</li> <li>• Klima/ Luft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten und Lebensraum</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>	

Ergebnis (Durchschnitt Stufe je Schutzgut):

$$2 \times \text{Nr. 3} = 6$$

$$1 \times \text{Nr. 4} = 4$$

$$2 \times \text{Nr. 5} = 10$$

$$2 \times \text{Nr. 6} = 12$$

$$32 : 7 = 4,6 \quad \Rightarrow \text{Zuordnung Wertstufe III unten} \Rightarrow \text{K-Faktor 1,0}$$

Ermittelter K-Faktor  $\Rightarrow$  K-Faktor 1,3

Nachdem die Einstufung der Schutzgüter „Arten und Lebensraum“ und „Landschaftsbild“ zwischen der Wertstufe 5 und 6 liegt, wird der Wert gemittelt. Aufgrund der besonderen Seltenheit von aufgelassenen Obstwiesen in Stadtrandlage führen die Vermeidungsmaßnahmen zu keinem Abschlag, stattdessen wird hier aus Gründen der Bedeutung für Natur und Landschaft ein Zuschlag zum errechneten K-Faktor vorgenommen. Der errechnete K-Faktor wird von 1,0 auf 1,3 erhöht.

Tab. 14: Ermittlung K-Faktor für Eingriffe in **Magerflächen** (im Süden parallel der B 286)

Wertstufe Leitfaden	I unten	I oben	II unten	II oben	III unten	III oben
<b>Stufe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Kompensationsfaktor (Typ A)	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0
<b>Schutzgut</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima/ Luft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten und Lebensraum</li> </ul>	-

Ergebnis (Durchschnitt Stufe je Schutzgut):

$$1 \times \text{Nr. 2} = 2$$

$$1 \times \text{Nr. 3} = 3$$

$$2 \times \text{Nr. 4} = 8$$

$$1 \times \text{Nr. 5} = 5$$

$$18 : 5 = 3,6 \quad \Rightarrow \text{Zuordnung Wertstufe II oben} \Rightarrow \text{K-Faktor 1,0}$$

Aufgrund der stabilen Entwicklung der Magerflächen und der Funktion der Flächen im Biotopverbund sind diese Flächen 1:1 zu ersetzen; die Vermeidungsmaßnahmen führen hier zu keinem Abschlag.

#### 11.4.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

Tab. 15: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

Fläche	Lage	Eingriffsfläche	K – Faktor	Kompensationsbedarf
Flächen - Planung	Nachverdichtung, Erhöhung Baurecht	6.808 m <sup>2</sup>	0,6	
Flächen - Bestand	Nachverdichtung, Erhöhung Baurecht	6.808 m <sup>2</sup>	0,5	
Kompensationsbedarf für Erhöhung Baurecht	Differenz	6.808 m <sup>2</sup>	0,1	681 m <sup>2</sup>
Wege – und Straßenrandflächen	Lärmschutzwall	6.363 m <sup>2</sup>	0,2	1.273 m <sup>2</sup>
Ackerflächen/Ackerbrachen	Nördliches und mittleres Plangebiet	15.633 m <sup>2</sup>	0,5	7.816 m <sup>2</sup>
Kleingärten	Südecke Plangebiet	3.147 m <sup>2</sup>	0,6	1.888 m <sup>2</sup>
Brachflächen/Extensivwiese	Mitte und Süden Plangebiet	32.713 m <sup>2</sup>	0,6	19.627 m <sup>2</sup>
Aufgelassene Obstwiesen	Zwei Parzellen im südlichen und eine Teilfläche im nördlichen Plangebiet	4.645 m <sup>2</sup>	1,3	6.038 m <sup>2</sup>
Magerflächen	an B 286	1.930 m <sup>2</sup>	1,0	1.930 m <sup>2</sup>
Zwischensumme Kompensationsbedarf für Baugebiet				<b>39.253 m<sup>2</sup></b>
Abzüglich Kompensationsflächen im Baugebiet		7.435 m <sup>2</sup> öffentl. Grünfläche Wall/Kleingärten		-7.435 m <sup>2</sup>
		2.509 m <sup>2</sup> Rückbau-Maibacher Str. (nur Asphaltfahrbahn)		-2.509 m <sup>2</sup>
Summe verbleibender naturschutzfachlicher Kompensationsflächen				<b>29.309 m<sup>2</sup></b>

Fläche	Lage	Eingriffsfläche	K – Faktor	Kompensationsbedarf
Nachrichtlich: Kompensationsbedarf für Feldhamsterlebensraum		15.010 m <sup>2</sup>	0,5	7.505 m <sup>2</sup>

#### 11.4.5 Kompensationsmaßnahmen innerhalb Plangebiet

Die Kompensationsflächen sind im Bebauungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – K1, K2 und K3“ umgrenzt.

- Kompensationsfläche K1 – Wall

##### Zielsetzung:

Der für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung erforderliche Wall dient zur Erhöhung des Lebensraumangebotes und als Vernetzungskorridor zur „freien“ Landschaft. Insbesondere die zum Baugebiet orientierte Seite bietet eine erhöhte Strukturvielfalt im besiedelten Bereich.

##### Entwicklungsmaßnahmen:

- auf mindestens 70 % der Fläche sind Strauchgruppen und Einzelbäume gemäß der nachfolgenden Artenliste Nr. 1 und 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standorte siehe Planeintrag
  - verbleibende Zwischenflächen und Säume sind mit einem kräuterreichen Böschungsrasen anzulegen und extensiv und dauerhaft zu unterhalten (2 x Mahd/Jahr mit Mähgutentfernung). Ansaat mit geeigneter Mischung z. B. RSM 8.1 „Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland“, 5 g/m<sup>2</sup>, gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 7
  - auf Ostseite Wall, pro 100 m Einbringen von 2 – 3 Habitatstrukturen für Kleinlebewesen (z. B. Lesesteinhaufen, Asthaufen, Wurzelstöcke)
  - Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.
- Kompensationsfläche K2 - Extensivflächen Mitte

##### Zielsetzung:

Die ehemalige Maibacher Straße soll zurückgebaut und einschließlich der Randflächen als durchgehende Grünzäsur dienen.

##### Entwicklungsmaßnahmen:

- Entfernung Asphalt Maibacher Straße – Maßnahme ist Kompensationsmaßnahme

##### Nachrichtlich:

Die Anlage einer mageren Extensivwiese, die Ansaat einer geeigneten Rasenmischung, der Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, das Pflanzen von Einzelbäumen und Strauchgruppen sowie ein extensiver und dauerhafter Unterhalt der Wiesenflächen sind Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen.

- Kompensationsfläche K3 – Extensivfläche Süd

Zielsetzung:

Die ehemaligen Kleingärten mit Nebenanlagen sollen zurückgebaut und einschließlich der Randflächen als Trittsteinbiotop im besiedelten Bereich aufgewertet werden. Neben der Erhöhung des Lebensraumangebotes wird im Zusammenhang mit den Nord- Süd verlaufenden öffentlichen Grünflächen ein Vernetzungskorridor zur „freien“ Landschaft aufrecht erhalten.

Entwicklungsmaßnahmen:

- Rückbau der Nebenanlagen (Hütten, Grillstellen etc.) und befestigten Flächen sowie entfernen von Nadelgehölzen
- Erhalt standortheimischer Einzelbäume und Hecken
- Anlage einer mageren Extensivwiese mit geringer Oberbodenauflage (bis 10 cm); ggf. ist der Oberboden abzutragen (Ausmagerungsmaßnahme)
- Ansaat mit geeigneter Mischung z. B. RSM 8.1 „Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland“, 5 g/m<sup>2</sup>, gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 7
- Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen auf vollbesonnten Flächen (2 - 3 Lesesteinhaufen, 4 bis 5 Wurzelstöcke, 2 Asthaufen). Die Maßnahme dient der Stützung der Population der Zauneidechse im nördlichen Stadtgebiet.
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Anlage eines Feuchtbiotops als landschaftsgebundene, naturnahe Rasenmulde; Ansaat mit geeigneter Mischung für feuchte Standorte z. B. „Feuchtwiese Rieger – Hofmann GmbH“, 2 – 3 g/m<sup>2</sup>, gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 8
- extensiver und dauerhafter Unterhalt der Wiesenflächen durch max. 2 x Mahd/Jahr mit Mähgutentfernung

#### 11.4.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb Plangebiet

Die Festsetzung erfolgt gemäß Teil D des Bebauungsplanes.

- Kompensationsfläche A1 – Flur-Nr. 746 bis 752, Gemarkung Oberndorf (14.585 m<sup>2</sup>)

Für die ökologische Aufwertung dieser ehemaligen Abbaufäche wurde vom Büro Thomas Struchholz, Veitshöchheim im Oktober 2011 ein Kompensationsflächenkonzept erarbeitet. Dabei wurden für verschiedene Bereiche unterschiedliche Aufwertungsmaßnahmen (Sukzession, Ruderalflur, Erdhügel, Feuchtbereich, Steilböschungen, Anpflanzungen) vorgeschlagen. Das Konzept wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet und damit planungsrechtlich gesichert.

Randliche Teilflächen können nicht als Kompensationsflächen dem vorliegenden Bebauungsplan Eselshöhe zugeordnet werden. Diese sind dem Aufhebungsbebauungsplan „Hadergasse“ vorbehalten.

Zielsetzung:

Erhalt und Optimierung der ehemaligen Abbaufäche als Lebensraum für seltene und geschützte Tier- und Pflanzenarten. Schutz vor dauerhaften Beeinträchtigungen und Anlage vielfältiger Lebensraumstrukturen zur Erhöhung des Lebensraumangebotes.

Entwicklungsmaßnahmen auszugsweise:

- Fläche 3b - Entwicklung der Böschungsbereiche

- Fläche 6 – Erdhügel nachmodellieren
  - Fläche 7 – Ruderalflur herstellen durch partielle Bepflanzung und Lesesteinhaufen
  - Fläche 8 – Grünland herstellen durch Ansaat Extensivgrünland
  - Fläche 9 – Obstwiese anlegen durch Pflanzung lokaler Sorten und Ansaat Glatthaferwiese (siehe Saatgutmischung nachfolgend)
  - Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
  - Extensiver und dauerhafter Unterhalt der Flächen
  - Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Kompensationsfläche A2 – Flur-Nr. 370, 373, Gemarkung Oberndorf (9.000 m<sup>2</sup>)

Zielsetzung:

Entwicklung einer Salbei –Glatthafer-Wiese auf ehemaligem Intensivgrünland bzw. Ackerflächen durch Abmagerung und Neuansaat mit autochthonem Saatgut. Anlage einer Streuobstwiese sowie von Heckenstrukturen, Einzelgehölzen und Steinschüttungen auf der Westseite als Abgrenzung zu Ackerflächen. Die Steinschüttungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen für andere Eingriffe erforderlich und nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

Entwicklungsmaßnahmen auszugsweise:

- Ansaat einer Salbei-Glatthafer-Wiese mit Regio-Saatgut gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 6
  - Pflanzung hochstämmiger Obstbäume mit lokalen Sorten gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 3
  - Anpflanzen von Hecken und Einzelgehölzen im Randbereich gemäß der nachfolgenden Artenliste Nr. 1 und 4
  - Extensiver und dauerhafter Unterhalt der Flächen
  - Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
  - bei Abgang einzelner Bäume ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen
  - Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Kompensationsfläche A3 – Flur-Nr. 7353, Gemarkung Schweinfurt (1.944 m<sup>2</sup>)

Zielsetzung:

Entwicklung einer Salbei –Glatthafer-Wiese auf ehemaligem Ackerbrache durch Abmagerung und Neuansaat mit autochthonem Saatgut. Anlage einer Streuobstwiese zur Erhöhung des Lebensraumangebotes.

Entwicklungsmaßnahmen auszugsweise:

- Ansaat einer Salbei-Glatthafer-Wiese mit Regio-Saatgut gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 6
- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume mit lokalen Sorten gemäß nachfolgender Artenliste Nr. 3
- Extensiver und dauerhafter Unterhalt der Flächen
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz

- bei Abgang einzelner Bäume ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen
- Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche derzeit eine Ackerbrache ist, wird der Aufwertungsfaktor mit 0,75 gewählt.

$2.591 \text{ m}^2 \times 0,75 = 1.944 \text{ m}^2$  anrechenbare Kompensationsfläche

- Kompensationsfläche A4 – Teil von Flur-Nr. 6571, Ökokontofläche Gemarkung Gochsheim (1.800 m<sup>2</sup>)

Es handelt sich um eine Ökokontofläche die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bergl“ Nr. W 35 d/i als Kompensationsfläche A 1 „Greuth“ gesichert wurde (rechtsverbindlich seit 2004). Die Fläche grenzt an eine Aufforstung an. Der Aufforstung wird eine 8-zeilige Waldsaumbepflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorgelagert. Auf der Restfläche wird eine lockere Streuobstwiese mit einer Glatthaferwiese angelegt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann aus insgesamt 11.366 m<sup>2</sup>, eine Restfläche von 1.800 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Eine ökologische Verzinsung kann vorliegend nicht angesetzt werden, weil die Fläche sich in einem sehr jungen Entwicklungsstadium befindet.

#### Zielsetzung:

Entwicklung einer Salbei –Glatthafer-Wiese auf Brachfläche durch Abmagerung und Neuansaat mit autochthonem Saatgut. Anlage einer Streuobstwiese und Heckenpflanzung zur Erhöhung des Lebensraumangebotes im unmittelbaren Waldrandbereich.

#### Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Entwicklungsmaßnahmen sind im o. g. Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.
  - Im vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich der dauerhafte Erhalt und die Pflege der Fläche festgesetzt.
- Kompensationsfläche A5 – Flur-Nr. 8253, „Höllental“ Gemarkung Schweinfurt (1.390 m<sup>2</sup>)

Es handelt sich um eine Ökokontofläche die im Grünordnungsplan Nr. O 34 „Kompensationsfläche Höllental“ gesichert wurde (rechtsverbindlich seit 23.05.2001). Auf der Fläche wurden Hecken mit Wildkrautflächen und eine Streuobstwiese mit extensiver, artenreicher Glatthaferwiese angelegt. Das Entwicklungskonzept wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### Zielsetzung:

Durch Feldgehölze, Hecken, Einzelgehölze und extensive Wiesen soll eine ökologische Aufwertung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche hin zu einem wertvollen und selten gewordenen Biotop erfolgen.

Weitere Entwicklungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan kann aus insgesamt 14.391 m<sup>2</sup> eine Restfläche von 1.209 m<sup>2</sup> herausgeteilt werden.

Nachdem die Flächen bereits 2002 angelegt wurden, kann ein ökologischer Wertzuwachs (Verzinsung) wie folgt angerechnet werden:

Bei der ökologischen Verzinsung sind der erreichte Wertzuwachs und die Gesamtentwicklungsdauer der Maßnahme mit einzubeziehen. Die Hecken und Streuobstbestände benötigen überwiegend lange Entwicklungszeiträume. Der Zeitraum in dem das Entwicklungsziel - Stufe II (die "ökologische Funktion" ist annähernd erreicht) im 4-Stufen-Modell - erreicht werden kann, beträgt auf nährstoffreichen Böden für Hecken 10-15 Jahre, für Streuobstbestände 10-25 Jahre (siehe "Entwicklungszeiträume von Kompensations- und Ersatzmaßnahmen", Bay. Landesamt für Umwelt). Beim Grünland sind Entwicklungszeiträume anzunehmen die länger als 5-10 Jahre betragen, da die Abmagerung auf den ehemals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Böden ausschließlich durch Mahdregime stattfindet, d. h. vorliegend sind die Entwicklungsziele noch nicht erreicht, sodass der maximalen Abschlag von 3 %/Jahr nicht gerechtfertigt ist.

#### Entwicklungsstand:

Die Heckenbestände haben sich gut entwickelt, die Obstbäume sind zum Teil sehr gut entwickelt, z.T. etwas weniger wüchsig, die Wiese zeigt noch einen relativ hohen Anteil nährstoffliebender Pflanzen (Steinklee, Ackerdistel, Rainfarn) bzw. nährstoffreiche artenarme Grasbestände.

#### Wertzuwachs:

Um den Entwicklungszeiträumen Rechnung zu tragen, wird ein gestaffelter Abschlag vorgenommen. Die ersten fünf Jahre jeweils 1 %, ab dem 6. Jahr jeweils 2 %, ab dem 11. Jahr jeweils 3 %.

2002 – 2007: 5 Jahre x 1 % = 5 %

2008 – 2012: 5 Jahre x 2 % = 10 %

Gesamt = 15 %

1.209 m<sup>2</sup> x 1,15 = 1.390 m<sup>2</sup> anrechenbare Kompensationsfläche

Tab. 16: Kompensationsflächenbilanz

Bedarf	39.253 m <sup>2</sup>
Kompensation im Plangebiet	-9.944 m <sup>2</sup>
Kompensation außerhalb Plangebiet:	
Kompensationsfläche A1	-14.585 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche A2	-9.000 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche A3	-1.944 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche A4	-1.800 m <sup>2</sup>
<u>Kompensationsfläche A5</u>	<u>-1.390 m<sup>2</sup></u>
Differenz	-590 m <sup>2</sup>

Rechnerisch ergibt sich eine Unterdeckung von 590 m<sup>2</sup> an Kompensationsflächen. Aufgrund der besonderen Lage der außerhalb liegenden Ausgleichsflächen im Naturraum und der Tatsache, dass möglichst große zusammenhängende Flächen geschaffen werden, kann davon ausgegangen werden, dass diese möglichst lange Bestand haben und diese Flächen ein hohes Entwicklungspotenzial im Sinne einer besonders hohen ökologischen Aufwertung besitzen.

Da das Baugebiet insbesondere jungen Familien und Erwerbstätigen dienen soll, mit deren Stärkung die Stadt Schweinfurt als Gewerbestandort eine weitere Abwanderung von Unternehmen und damit Arbeitsplätzen in die Peripherie verhindern will, wird auf einen günstigen Baulandpreis unterhalb des durchschnittlichen Bodenrichtwertes der Stadt Schweinfurt abgezielt. Die Bereitstellung weitergehender Ausgleichsflächen, über die im Bebauungsplan festgesetzten hinausgehenden, würden der Zielsetzung und der Anforderung der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehen und das Bauland weiter verteuern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Aus diesem Grund sieht die Stadt Schweinfurt den Eingriff in Natur und Landschaft durch vorliegende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen als ausgeglichen an.

#### 11.4.7 Zeitliche Abfolge der Kompensationsmaßnahmen

Zur Sicherung der festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sämtliche naturschutzfachliche Kompensationsflächen/-maßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen, eingriffsverursachenden Maßnahmen (Erschließung, Aufschüttung, Abgrabung, Gebäude) herzustellen sind. Nachdem zu erwarten ist, dass die Bauvorhaben nicht in einem Zuge und über das Baugebiet verteilt erfolgen wird, sind dahingehend sinnvolle Abschnitte bei der Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen zu bilden. Denkbar wäre, die Stadt Schweinfurt tritt bei der Herstellung von Kompensationsflächen/-maßnahmen im Sinne eines Ökokontos in Vorleistung. Die Flächen könnten dann bei Bedarf entsprechend mit einer ökologischen Verzinsung abgebucht werden.

#### 11.4.8 Aufteilung der Kompensationsflächen/-maßnahmen im Sinne des § 135 ff BauGB

Voraussetzung für eine Kostenerstattung nach § 135 a BauGB ist eine Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen auf die Grundstücke auf denen die Eingriffe zu erwarten sind. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Aufteilung getroffen, welcher Anteil der Kompensationsflächen bzw. -maßnahmen auf die privaten Baugrundstücke und welcher Anteil auf die Erschließungsanlagen entfällt (§ 9 Abs. 1 a BauGB). Behelfsmäßig wird die Aufteilung nach dem prozentualen Anteil der Flächen an der Eingriffsfläche ermittelt.

Die Gesamteingriffsfläche beträgt 71.139 m<sup>2</sup>. Davon beträgt der Anteil der Verkehrsflächen + Lärmschutzwand 21.236 m<sup>2</sup> (= 29,9 %) und der Anteil der Baugrundstücke 49.903 m<sup>2</sup> (= 70,1 %).

Folglich:

29,9 % aus 39.253 m<sup>2</sup> = 11.737 m<sup>2</sup>

Anteil Erschließungsanlagen an naturschutzfachlicher Kompensation

70,1 % aus 39.253 m<sup>2</sup> = 27.516 m<sup>2</sup>

Anteil Baugrundstücke an naturschutzfachlicher Kompensation

Die Gesamteingriffsfläche (Artenschutz) beträgt 15.010 m<sup>2</sup>. Davon beträgt der Anteil der Verkehrsflächen 1.200 m<sup>2</sup> (= 8 %) und der Anteil der Baugrundstücke 13.810 m<sup>2</sup> (= 92 %).

Folglich:

8 % aus 15.010 m<sup>2</sup> = 1.200 m<sup>2</sup>

Anteil Erschließungsanlagen am artenschutzrechtlichen Ausgleich

92 % aus 15.010 m<sup>2</sup> = 13.810 m<sup>2</sup>

Anteil Baugrundstücke am artenschutzrechtlichen Ausgleich



### 11.4.9 Pflanzmaßnahmen

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen (öffentlich wie privat) sind standortheimische Arten zu verwenden.

Je nach Standort und Funktion wurden verschiedene Artenlisten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum, in Obstwiesen und als Hecken erarbeitet. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich soll gewährleistet sein, dass sich die Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und die für sie vorgesehenen Funktionen möglichst lange erfüllen. Deshalb sollte für jeden Baum sichergestellt werden, dass die Pflanzgrube einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> besitzt. Des Weiteren sollte bei der Pflanzung der Bäume das Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ berücksichtigt werden. Bei Einzelbaumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 6 m<sup>2</sup> notwendig.

Aufgrund der sich verschlechternden Umweltbedingungen in den Städten ist die Beschränkung auf die Verwendung von standortheimischen Arten insbesondere im Straßenbegleitgrün nicht möglich. Sie leiden entsprechend unter Luft- und Bodentrockenheit, Hitzерückstrahlung etc. Es können deshalb nicht ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Im Bebauungsplan werden nur Bäume an den Stellen festgesetzt, an denen eine Standortbindung erforderlich ist. In den übrigen Bereichen (z. B. Wall, öffentlichen Grünflächen) besteht mehr Flexibilität bei der Standortbestimmung.

<b>Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen außerhalb des Straßenraumes</b>		<b>Nr. 1</b>
Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm		
Bäume 1. Wuchsordnung: Spitzahorn Sandbirke Stieleiche Gemeine Esche Walnussbaum Winterlinde		Acer platanoides Betula pendula Quercus robur Fraxinus excelsior Juglans regia Tilia cordata
Bäume 2. Wuchsordnung: Feldahorn Vogelbeere Hainbuche Wildbirne Wildkirsche Echte Mehlbeere Holzapfel		Acer campestre Sorbus aucuparia Carpinus betulus Pyrus pyraster Prunus avium Sorbus aria Malus sylvestris

<b>Artenauswahl für das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen im Straßenraum und in Stellplatzflächen</b>		<b>Nr. 2</b>
Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm		
Bäume 1. und 2. Wuchsordnung, fremdländische invasive Arten wie Robinie und Götterbaum sind nicht zulässig.		

<b>Artenauswahl für das Anpflanzen von Obstbäumen (altbewährte lokale Sorten)</b>		<b>Nr. 3</b>
Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm		
<b>Äpfel:</b> Berner Rosenapfel Blenzheimer Renette Engelberger Ebrachshöfer Finkenwerder Prinzenapfel Gewürzluiken Goldparmäne Hauxapfel Jacob-Fischer Kaiser-Wilhelm Landberger Linsenhöfer Mauzenapfel Rheinischer Bohnapfel Roter oder Grüner Boskoop Roter Eisenapfel	<b>Birnen:</b> Gute Graue Katzenkopf Mollebusch Nordhäuser Forellenbirne Oberösterreichischer Weinbirne Pastorenbirne Philippsbirne Schweizer Wasserbirne	

<b>Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern/Hecken</b>		<b>Nr. 4</b>
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, Pflanzabstand: 1,25 x 1,25 m		
<b>Sträucher:</b> Kornelkirsche Bluthartriegel Haselnuss Europäisches Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schlehdorn Hundsrose Weinrose Gemeiner Schneeball Schwarzer Holunder  <b>Hecken für Formschnitt:</b> Buche Buchsbaum Hainbuche Liguster	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Rosa rubiginosa Viburnum opulus Sambucus nigra  Fagus sylvatica Buxus sempervirens Carpinus betulus Ligustrum vulgare "Atrovirens"	

Artenauswahl für das Anpflanzen von Rankpflanzen			Nr. 5
Pflanzqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, 80 – 100 cm hoch,			
a) Selbstklimmer			
		Standort	Höhe
Efeu	Hedera helix	halbschattig bis schattig	10 - 20 m
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	sonnig bis halbschattig	10 - 15 m
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	sonnig bis halbschattig	15 - 18 m
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	halbschattig	10 - 12 m
b) Gerüstkletterpflanzen			
		Standort	Höhe
	Clematis-Hybriden	halbschattig bis sonnig	2 - 4 m
Waldrebe	Clematis vitalba	halbschattig bis schattig	5 - 15 m
Knöterich	Polygonum aubertii	halbschattig bis sonnig	8 - 15 m
Pfeifenwinde	Aristolochia durior	schattig bis sonnig	8 - 10 m
Blauregen	Wisteria sinensis	sonnig	6 - 15 m

#### 11.4.10 Ansaaten

Es handelt sich um eine exemplarische Artenauswahl als Initialansaat; es ist auch eine Selbstausbreitung vieler Arten aus der Umgebung zu erwarten. Zur Verwendung kommt autochthones Saatgut.

Saatgutmischung Salbei- Glatthaferwiese (Grünland der Streuobstwiese)		Nr. 6
Saatgutmenge 5 g/m <sup>2</sup>		
Gräseranteil 70 %:		
Glatthafer	Arrhenatherum elatior	
Wiesenfuchsschwanz	Alopecurus pratensis	
Wiesenschwingel	Festuca pratensis	
Wiesenrispengras	Poa pratensis	
Weiche Tresse	Bromus hordeaceus	
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus	
Ruchgras	Anthoxanthum odoratum	
Goldhafer	Trisetum flavescens	
Rotes Straußgras	Agrostis tenuis	
Knäuelgras	Dactylis glomerata	
Rasenschmiele	Deschampsia caespitosa	

<b>Saatgutmischung Salbei- Glatthaferwiese (Grünland der Streuobstwiese)</b>		<b>Nr. 6</b>
Kräuteranteil 30 %: Wiesensalbei Weiße Margerite Weißklee Löwenzahn Herbstlöwenzahn Scharfer Hahnenfuß Wiesenkerbel Wiesenstorchschnabel Glockenblume Wiesenlabkraut Echtes Labkraut	Salvia pratensis Leucanthemum vulgare Trifolium repens Taraxacum officinale Leontodon autumnalis Ranunculus acris Anthriscus silvestris Geranium pratense Campanula rotundifolia Galium pratense Galium verum	

<b>Saatgutmischung RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“ – Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung</b>		<b>Nr. 7</b>
Saatgutmenge 3 – 7 g/m <sup>2</sup> in Breiflächensaat; 30 % Kräuter- und 70 % Gräseranteil (Gewichts-%)		
Kräuteranteil 30 %: Schafgarbe (0,5) Kornrade (2,0) Färberkamille (1,5) Wiesen-Glockenblume (0,2) Kornblume (1,5) Wiesen-Flockenblume (1,5) Wiesen-Pippau (1,0) Wilde Möhre (1,5) Wiesen-Labkraut (1,5) Echtes Labkraut (0,5) Johanniskraut (1,5) Witwenblume (1,0) Kleiner Löwenzahn (0,5) Wiesenmargerite (1,5) Hornklee (0,3) Kuckucks-Lichtnelke (0,5) Malve (1,5) Esparsette (1,5) Klatschmohn (1,0) Kleine Bibernelle (1,5) Wiesen-Salbei (2,0) Gewöhnl. Leimkraut (1,0) Wiesen-Bocksbart (1,8)	Achillea millefolium Agrostemma githago Anthemis tinctoria Campanula patula Centaurea cyanus Centaurea jacea Crepis biennis Daucus carota Galium mollugo Galium verum Hypericum perforatum Knautia arvensis Leontodon hispidus Leucanthemum vulgare Lotus corniculatus Lychnis flos-cuculis Malva moschata Onobrychis viciifolia Papaver rhoeas Pimpinella saxifraga Salvia pratensis Silene vulgaris Tragopogon pratensis	
Gräseranteil 70 %: Straußgras (5,0) Ruchgras (5,0) Zittergras (3,0) Weiche Trespe (5,0)	Agrostis capillaris Anthoxanthum odoratum Briza media Bromus mollis	

<b>Saatgutmischung RSM 8.1 „Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland“ – Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung</b>		<b>Nr. 7</b>
Kamm-Gras (10,0)	Cynosurus cristatus	
Schafschwingel (10,0)	Festuca ovina spec.	
Rot-Schwingel (10,0)	Festuca rubra comm.	
Rotschwingel (20,0)	Festuca rubra rubra	
Flaumhafer (2,0)	Trisetum flavescens	

<b>Saatgutmischung Feuchtwiese</b>		<b>Nr. 8</b>
Saatgutmenge 2 – 3 g/m <sup>2</sup> in Breiflächensaat; 50 % Kräuter- und 50 % Gräseranteil (Gewichts-%)		
Kräuteranteil 50 %: Schafgarbe (1,0) Kleiner Odermennig (3,0) Heilziest (1,0) Rundblätt. Glockenblume (0,2) Kornblume (3,0) Gemeine Flockenblume (2,5) Skabiosen-Flockenblume (1,5) Wiesen-Pippau (1,0) Wiesen-Labkraut (2,0) Echtes Labkraut (1,5) Echtes Johanniskraut (1,0) Gewöhnliches Ferkelkraut (1,2) Acker-Witwenblume (2,5) Herbst-Löwenzahn (1,0) Rauher Löwenzahn (1,0) Wiesen-Margerite (4,0) Hornschotenklee (1,5) Gelbklee (1,5) Klatschmohn (2,0) Kleine Bibernelle (0,5) Spitzwegerich (1,6) Mittlerer Wegerich (0,5) Gemeine Braunelle (2,0) Scharfer Hahnenfuß (1,0) Kleiner Klappertopf (1,0) Großer Sauerampfer (1,0) Wiesen-Salbei (3,0) Kleiner Wiesenknopf (2,0) Kuckuckslichtnelke (1,0) Gemeines Leimkraut (2,0) Wiesenbocksbart (2,0)	Achillea millefolium Agrimonia eupatoria Betonica officinalis Campanula rotundifolia Centaurea cyanus Centaurea jacea Centaurea scabiosa Crepis biennis Galium album Galium verum Hypericum perforatum Hypochoeris radicata Knautia arvensis Leontodon autumnalis Leontodon hispidus Leucanthemum ircutianum/vulgare Lotus corniculatus Medicago lupulina Papaver rhoeas Pimpinella saxifrage Plantago lanceolata Plantago media Prunella vulgaris Ranunculus acris Rhinanthus minor Rumex acetosa Salvia pratensis Sanguisorba minor Silene flos-cuculi Silene vulgaris Tragopogon pratense	
Gräseranteil 50 %: Rotes Straußgras (2,0) Wiesen-Fuchsschwanz (2,0) Gemeines Ruchgras (4,0) Glatthafer (1,0)	Agrostis capillaries Alopecurus pratensis Anthoxanthum odoratum Arrhenatherum elatius	

Saatgutmischung Feuchtwiese		Nr. 8
Zittergras (5,0)	Briza media	
Weiche Tresse (5,0)	Bromus hordeaceus	
Weide-Kammgras (7,0)	Cynosurus cristatus	
Schafschwingel (4,0)	Festuca guestfalica (ovina)	
Horst-Rotschwingel (9,0)	Festuca nigrescens (rubra)	
Flaumhafer (1,0)	Helictotrichon pubescens	
Schmalblättriges Rispengras (4,0)	Poa angustifolia	
Wiesenrispe (4,0)	Poa pratensis	
Goldhafer (2,0)	Trisetum flavescens	

#### 11.4.11 Dachbegrünung/Kinderspielplatz

Flachdächer sind aus ökologischen Gründen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das Flachdach bietet die Möglichkeit, auf einfache Weise eine Begrünung aufzubringen. Das jährlich anfallende Niederschlagswasser kann so bis zu 70 % reduziert werden.

In zentraler Lage und abseits des Fahrverkehrs ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Zur Sicherung des Spielplatzes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Nachdem auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen einwirken, soll der Kinderspielplatz mit keinen lärmintensiven Sonderspielplatznutzungen (z. B. Streetball, Bolzplatz) ausgestattet werden.

## 12 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Tatbestände auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

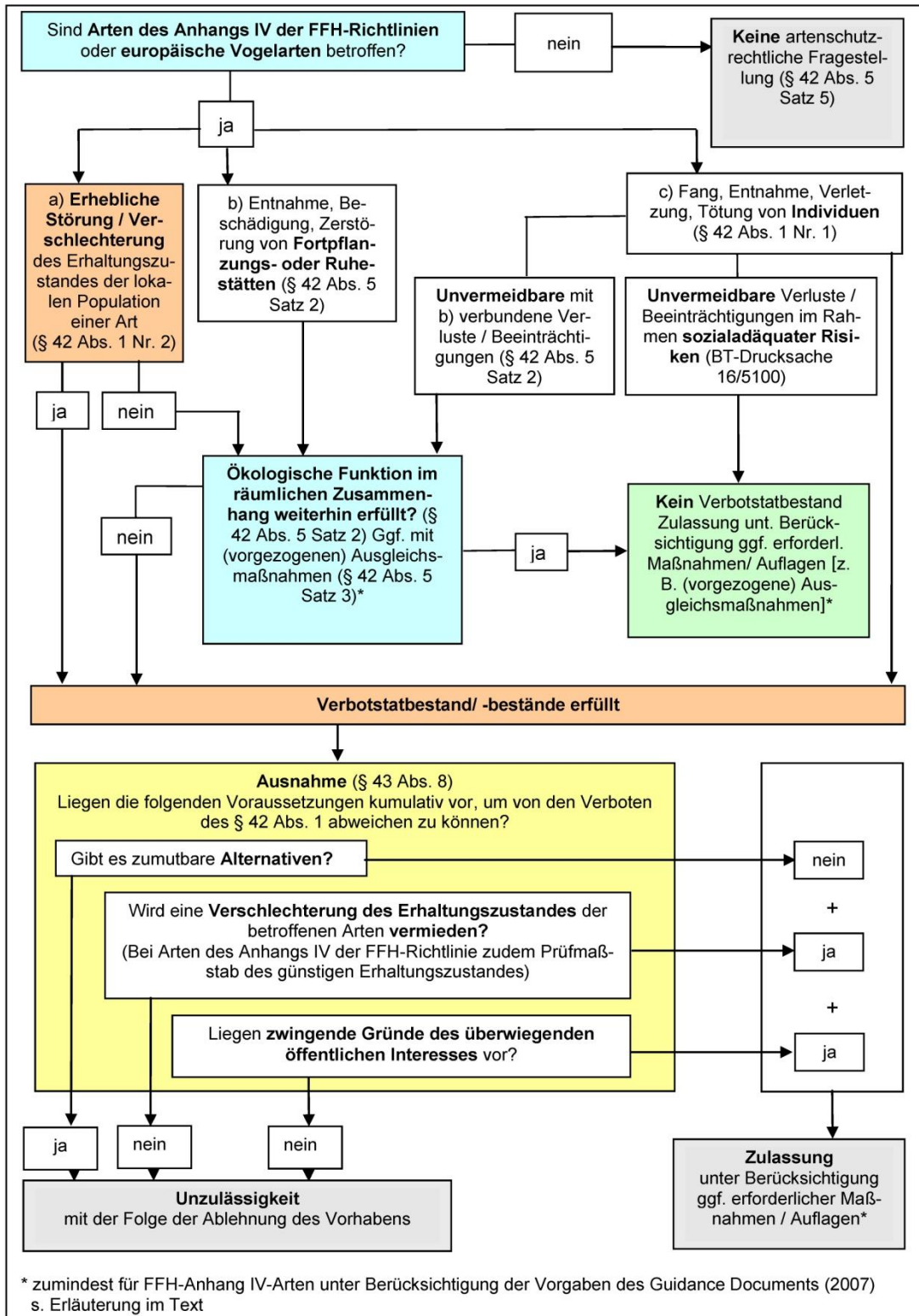
- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt z. B. vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Durch die vorliegende Planung sind gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten nachgewiesenermaßen (Feldhamster) und potenziell (einige Fledermausarten, Haselmaus, Zauneidechse, Vogelarten) betroffen. Die o. g. potenziell betroffenen Arten ließen sich nicht aus-

schließen, da eine Baumhöhlenkartierung im Untersuchungsgebiet in den alten Obstbäumen einige (kleinere) Baumhöhlen, Asthöhlen und abgeplatzte Rinde als potenzielle Quartiere ergab und nicht alle Bestandsgebäude kontrolliert werden konnten.

In die vorliegende Bauleitplanung wird daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert. Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich das gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die abzuarbeitenden Prüfschritte.



Quelle: Naturschutz in Recht und Praxis – online (2008) Heft 1, [www.naturschutzrecht.net](http://www.naturschutzrecht.net), ergänzt durch KC, 2008



Bei den o. g. vom Vorhaben betroffenen Arten (Prognose von Schädigungen und Störungen) werden Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-)Maßnahmen festgelegt, welche gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und der derzeitige günstige Erhaltungszustand der Arten gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Die in der saP empfohlenen Vermeidungs- bzw. vorgezogenen Ausgleichs-(CEF-)Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz übernommen:

### **Maßnahmen zur Vermeidung:**

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch individuenbezogen – keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung unten angeführter Vorkehrungen:

- **V1: Schutz und Erhalt** der nicht direkt von der Baumaßnahme betroffenen Gehölze
- **V2: Neuanpflanzungen** standortheimischer Gehölze und Rückbau versiegelter Flächen als Ersatz verloren gegangener Jagdstrukturen (Nahrungsgebiete)
- **V3:** Die Fällung der Bäume ist nur zulässig, wenn die Baumhöhlen unbesetzt sind. Der Besatz ist unmittelbar vor der geplanten Fällung durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Unbesetzte Höhlen sind sofort zu verschließen, um eine Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse zu verhindern. Bäume mit besetzten Höhlen dürfen während der Fortpflanzungszeit (15. April – 31. August) und während des Winterschlafs (1. Oktober – 15. April) der Fledermäuse nicht gefällt werden. Außerhalb der Winterruhe- und Fortpflanzungszeit können vorhandene Tiere aus den Quartieren von Fachleuten geborgen und in Alternativquartiere umgesetzt (vgl. CEF 2a und b) und die Quartiere unmittelbar nach der Bergung verschlossen werden. Die Fällung der Bäume erfolgt nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (1. Oktober – 28. Februar). Die Fachkunde der Fachleute ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- **V4:** Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von **Fledermausquartieren** und besetzten Nestern und Eiern durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen **Vogelarten, Bilche** oder **Fledermäuse** einen Nist- oder Ruheplatz finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden, Gehölzen, Brachflächen), in den Wintermonaten (1. Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison. Bei Gebäuden und Baumhöhlen ist V3 bzw. V6 zu beachten.

Die V4-Maßnahme bezieht sich auf den Fall, dass bei Baufeldfreimachung in den Gebäuden keine Fledermäuse angetroffen werden. Falls doch, gilt V3 und V6 mit seinen spezifischen Regelungen.

- **V5:** Individuenbezogene Beeinträchtigungen des **Feldhamsters** sind dadurch auszuschließen, dass nach Abfangen des Feldhamsters und nach Abschluss der landwirtschaftlichen Arbeiten (Ernte und Umbruch) die überplanten Flächen regelmäßig ca. alle drei Wochen (evtl. bis Oktober) zu grubbern und damit unattraktiv zu gestalten sind, damit keine Strukturen entstehen, die möglicherweise Deckung oder Nahrung

für wandernde Feldhamster bieten. Sollte es zu Verzögerungen beim Baubeginn kommen, müsste dies auch nach dem Winter fortgesetzt bzw. evtl. vorzeitig der Oberboden abgeschoben werden.

Vor Baubeginn, zeitnah vor Abschieben des Oberbodens und insbesondere dann, wenn die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurden, sind alle überplanten Flächen nach aktuell genutzten Feldhamster-Bauten durch Fachleute (mit der UNB abzustimmen) abzusuchen, die evtl. darin verbliebenen Tiere lebend abzufangen und in die CEF-Flächen umzusiedeln (vgl. CEF 1).

- **V6:** Kontrolle aller potenziellen Quartiere an den Bestands-Gebäuden vor Abbruch oder Sanierung durch einen Fachmann. Bei Anwesenheit von Fledermäusen in der Fortpflanzungszeit (15. April – 31. August) und während des Winterschlafs (i. Oktober – 15. April) werden keine Maßnahmen durchgeführt, die die Quartiere direkt beeinträchtigen oder eine erhebliche Störung darstellen. Außerhalb der Winterruhe- und Fortpflanzungszeit können die vorhandenen Tiere aus den Quartieren von Fachleuten geborgen und in die Alternativquartiere (Kästen, CEF 2) umgesetzt werden. Am selben Tag werden die Quartiere geschlossen. Sollten keine Fledermäuse gefunden werden, wird sofort mit dem Abriss/der Sanierung begonnen oder die potenziellen Quartiere werden verschlossen, so dass keine Besiedlung durch Fledermäuse mehr stattfinden kann. Die Fachkunde der Fachleute ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Wenn brütende Vögel gefunden werden, warten bis Brutende.
- **V7:** Entwicklung strukturreicher, extensiv genutzter Kompensationsflächen als Nahrungs- und Jagdraum für zahlreiche **Vogelarten** (Greifvögel, Eulen, Bodenbrüter, Heckenbrüter etc.), **Fledermausarten**

Der grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan (BBP) behandelt auch die **natur-schutzrechtliche Eingriffsregelung**. Dabei sind die o. g., für den speziellen Artenschutz durchzuführenden Maßnahmen zu übernehmen und separat zu kennzeichnen.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG – **CEF-Maßnahmen**):

Verbleiben trotz der Durchführung zur Vermeidung (konfliktvermeidende Maßnahmen) Beeinträchtigungen, so dienen diese **speziell auf den Artenschutz zugeschnittene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** (CEF-Maßnahmen - continuous ecological functionality), welche die ökologische Funktion kontinuierlich sichern, dem Erhalt des derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustandes der betroffenen Art. Diese Maßnahmen müssen aus den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population abgeleitet werden, d.h. sie sind nach der jeweiligen Art und an der Funktionalität auszurichten. Auch hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass **keine Zeitlücke** entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population zu befürchten ist.

CEF-Maßnahmen dienen im Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen [günstigen] Erhaltungszustand) vorliegen. Die CEF-Maßnahmen sind im Folgenden aufgelistet und müssen **mit einer entsprechenden Nummerierung im grünordnerischen Fachbeitrag** angegeben und im Bebauungsplan festgesetzt werden sowie als speziell auf den Artenschutz zugeschnittene Konfliktvermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen als Folge des Fachbeitrags Artenschutz separat gekennzeichnet.

- **CEF 1:** Fang und Umsiedlung der evtl. noch vorhandenen **Feldhamster** durch Fachleute (mit der UNB abzustimmen) vor Beginn Winterschlaf (letztes Augustdrittel bis

Anfang September) bzw. im Frühjahr direkt nach Bau-Öffnung (Ende April/Anfang Mai). Bereitstellen von vorbereiteten Feldhamster-Ersatz-Lebensraumflächen im Bereich der lokalen Population (Äcker auf tiefgründigen Lössböden in einem Abstand von mindestens 250 m zu Straßen und Siedlungsrändern) mit ausreichendem Nahrungsangebot (dauerhafte hamsterförderliche Bewirtschaftung gemäß bayerischem Feldhamster-Hilfsprogramm); Kontrolle des Umsiedlungs- und Fortpflanzungserfolges (Monitoring). Die Ausgleichsflächen für die CEF 1-Maßnahme werden ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Auflagen hinsichtlich Bewirtschaftung und Monitoring sind zu beachten.

- **CEF 2a und CEF 2b:** Fledermausquartiere an Gebäuden oder Bäumen sind vor dem Abbruch zu ersetzen (artangepasste Nisthilfen/Spaltenquartiere in den verbleibenden Grünflächen bzw. an den neu zu errichtenden Lärmschutzwänden/Ersatzwänden oder auf den Flur-Nr. 6694/18, 6696/10, 6696/26, Gemarkung Schweinfurt). Die Kontrolle, das Bergen und Umsetzen der Tiere ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der UNB nachzuweisen ist.

**Ersatzquartiere für Fledermäuse** sind in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung und in folgender Art und Anzahl anzubieten:

- Fledermauskasten: 2 Stück, davon einer an Lärmschutzeinrichtung oder Ersatzwand, einer an Bäumen
- Fledermausbrett: 3 Stück, davon zwei an Lärmschutzeinrichtung oder Ersatzwand, einer an Bäumen
- Mehrkammerflachkasten: 4 Stück, davon zwei an Lärmschutzeinrichtung oder Ersatzwand, zwei an Bäumen
- Rundkasten: 5 Stück, davon drei an Lärmschutzeinrichtung oder Ersatzwand, zwei an Bäumen

Monitoring: Kastenkontrolle durch Fachleute (mit der UNB abzustimmen) im September des Folgejahres nach Aufhängen. Kontrolle, ob Ersatzquartiere weiterhin hängen und funktionstüchtig sind. Kontrolle jährlich im September mit Meldung Besatz an UNB. Ersatz ausgefallener Kästen.

- **CEF 2a:** Ersatzquartiere für Fledermäuse an Bäumen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäumen bzw. an den Bäumen auf der Flur-nr. 6694/18, 6696/10, 6696/26 Gemarkung Schweinfurt anzubringen.
- **CEF 2b:** Ersatzquartiere für Gebäudefledermäuse sind an der Lärmschutzeinrichtung anzubringen, sofern diese hergestellt wurde, bevor ein Bestands-Gebäude abgebrochen wird. Wird ein Gebäude abgebrochen, bevor die Lärmschutzeinrichtung errichtet wurde, sind 2 Ersatzwände im Bereich der vorgesehenen Lärmschutzeinrichtung zu errichten in den Maßen 5 x 5 m, an denen bis zur Herstellung der Lärmschutzeinrichtung die Ersatzquartiere für Gebäudefledermäuse zu befestigen sind.

### **Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG:**

Aufgrund der Betroffenheit des nach § 10 BNatSchG streng geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) mussten die Lebensraumveränderungen, die durch die geplante Bebauung entstehen, nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG geprüft werden. Hierzu wurde ein gesondertes Gutachten (SCHREIBER, Oktober 2008/November 2011) erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens wird dargelegt, dass sich durch das geplante Baugebiet an der westlichen Eselshöhe dann keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bzw. nach Art. 12 FFH-RL ergeben, wenn die im Gutach-

ten und im vorliegenden Bericht dargelegten Vermeidungs- und vorgezogenen (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden. Diese sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Nachdem Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei der Durchführung des Bauvorhabens **nicht erfüllt** werden, ist es **nicht erforderlich**, gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG hinsichtlich der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten **Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zuzulassen**.

### **Bestimmung geeigneter Flächen für CEF 1 – Maßnahmen und Monitoring nach Artenschutzrecht**

Im vorliegenden Fall wird eine Ausgleichsfläche im Umfang der Hälfte der überplanten und derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Löss-Böden festgelegt, dies sind ca. 0,75 ha. Dort ist zu gewährleisten, dass dauerhaft doppelt so viele Baue zusätzlich zum normalen Bestand möglich sind, insgesamt also das Dreifache wie „normal“. Dies gelingt erfahrungsgemäß relativ einfach und sicher durch Anbau und Stehen lassen von Wintergetreide bis zum Herbst. Dabei wird eine Hälfte der Fläche – am besten verteilt auf zwei oder drei Teilflächen (Streifen) – nicht beerntet. Die andere Hälfte kann weitgehend konventionell-landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, und neben Wintergetreide können hier auch Feldfrüchte wie Zuckerrüben oder Mais angebaut werden. Die „feldhamsterförderliche“ Hälfte ist alle drei Jahre zu wechseln. Details sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und zusammen mit dem zukünftigen Bewirtschafter in einem langfristigen Bewirtschaftungsplan (mind. auf 6 Jahre) festzulegen.

Die Stadt Schweinfurt hat dazu zwei Flurstücke vorgesehen: die Fläche F1 auf den Flurstücken 645, 645/1, 645/2 und 646 sowie die Fläche F2 auf den Flurstücken 6266-6268 (vgl. Grünordnungsplan GOP 3). Beide Flächen sind gut geeignet, da sie einerseits vollständig auf Lössböden liegen und ausreichend Abstand zu Störquellen oder Gefährdungen (Straßen, Ortsrand) aufweisen, andererseits Teil des Areals der lokalen Feldhamster-Population sind. Auf beiden Flächen sollten je knapp 0,4 ha „feldhamsterförderlich“ bewirtschaftet werden. Die Aufteilung der CEF-Maßnahmen in zwei Teilflächen ist auch zur allgemeinen Risikostreuung sinnvoll. (Die Restflächen stehen für andere Bebauungspläne zur Verfügung).

Der Erfolg der Maßnahme ist gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) zu überwachen, d. h. die höhere Feldhamster-Baudichte auf den Ausgleichsflächen gegenüber der „Normallandschaft“ ist im Rahmen eines Monitorings (Erfolgskontrolle) nachzuweisen, u. a. auch damit bei Bedarf die Nutzungsbedingungen rasch geändert werden können. Die aktuellen Vorgaben zu den Untersuchungsintervallen sind gemäß der höheren Naturschutzbehörde - die ersten drei Jahre jährlich Mitte Mai (nach Öffnung der Winterbaue) und Mitte September (kurz vor dem Mulchen), um vorhandene Feldhamster-Baue zu zählen, danach sind die zwei Begehungen alle drei Jahre durchzuführen.

Aussagen über jährlich aktuelle „normale“ Feldhamster-Baudichten während des Monitorings sind vom Freistaat Bayern vorzugeben. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen wird nach allen bisherigen Erfahrungen die ökologische Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters gewahrt, d. h. eine Legalausnahme gemäß 44 (5) BNatSchG <sup>neu</sup> durch die so genannte „Relativierung auf funktionaler Ebene“ – und damit eine Genehmigung des Baugebiets – ist möglich.

### **Überwachungsmaßnahmen Umweltauswirkungen (Monitoring):**

Die Stadt Schweinfurt wird im Rahmen des Monitorings gemäß § 4c BauGB anhand der folgenden Maßnahmen die Umweltauswirkungen und die Wirksamkeit der festgesetzten

Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen (Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes) spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Baugebietes.
- Überprüfung der Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Baugebietes und Überprüfung von deren Wirksamkeit hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Zielrichtung.

#### Monitoring Feldhamster:

Da der Feldhamster nicht sesshaft ist, sondern seinen Lebensraum entsprechend günstiger Bewirtschaftung/Nahrungssituation wechselt, ist ein Langzeitmonitoring erforderlich. Untersuchungsintervalle sind mit UNB abzustimmen, nach 10 Jahren ist eine Zwischenbilanz zu ziehen und dann ggf. das Monitoring zu modifizieren.

Der Erfolg der Maßnahme ist gemäß EU-Leitfaden (KOM 2007) zu überwachen, d. h. die höhere Feldhamster-Baudichte auf den Ausgleichsflächen gegenüber der „Normallandschaft“ ist im Rahmen eines Monitorings (Erfolgskontrolle) nachzuweisen, u. a. auch damit bei Bedarf die Nutzungsbedingungen rasch geändert werden können. Die aktuellen Vorgaben zu den Untersuchungsintervallen sind:

- die ersten drei Jahre jährlich Mitte Mai (nach Öffnung der Winterbaue) und Mitte September (kurz vor dem Mulchen), um vorhandene Feldhamster-Baue zu zählen,
- danach diese zwei Begehungen alle drei Jahre.
- Darüber hinaus sind die Maßnahmen selber (Anbau von Getreide, Stehenlassen bis zum Herbst) zu kontrollieren.

Aussagen über jährlich aktuelle „normale“ Feldhamster-Baudichten während des Monitorings sind vom Freistaat Bayern vorzugeben oder im Rahmen der Bestandsuntersuchung der Fläche vom Feldhamster-Fachmann in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden festzulegen.

Durch diese Ausgleichsmaßnahmen wird nach allen bisherigen Erfahrungen die ökologische Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters gewahrt, d. h. eine Legalausnahme gemäß § 44 (5) BNatSchG<sup>neu</sup> durch die sogenannte „Relativierung auf funktionaler Ebene“ – und damit eine Genehmigung des Baugebietes – ist möglich.

### **13 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,

- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1).

Diese Zielvorgabe des LEP ist gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wird der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Um trotz der Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Siedlungsrand durch die vorliegende Planung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, wird im Bebauungsplan eine angemessene bauliche Verdichtung festgesetzt, um viele Wohneinheiten auf kleiner Fläche unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur realisieren zu können.

Durch die Neuordnung und Optimierung der Erschließungsstruktur und die Anordnung der Grün- und Freiflächen in den Randbereichen zur offenen Landschaft wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietenentwicklung entsprochen.

Durch den direkten Anschluss des Baugebietes an den Siedlungsbestand wird eine Zersiedelung durch Konzentration der Siedlungsflächen verhindert und durch grünordnerische Festsetzungen die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erreicht.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass der durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche naturschutzfachliche Kompensation teilweise innerhalb des Plangebietes realisiert wird, weshalb die absolute Plangebietsgröße nicht die tatsächlich durch Überbauung betroffene Fläche wiedergibt.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgelegt, dass die Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.

## **14 Ver- und Entsorgung**

### **14.1 Allgemeines**

Aufgrund der Neuplanung des Baugebietes Eselshöhe West – 2. Teilbereich ist von einer überwiegenden Neuverlegung der Leitungsnetze von Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation auszugehen. Sie wird durch die jeweiligen Versorgungsträger (Stadwerke Schweinfurt und Stadtentwässerung Schweinfurt und weitere) im Rahmen der

nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen vorgenommen. Bei der Neuverlegung der erforderlichen Sparten ist auch eine spätere Erweiterung des Plangebietes in westlicher Richtung berücksichtigt (Baugebiet Mönchskutte). Die von den Stadtwerken Schweinfurt bestehenden und geplanten Querungen der Bundesstraße B 286 finden als Anschlusspunkte der Sparten im Plangebiet ihre Fortsetzung.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen soll die Errichtung ortsbildstörender Einrichtungen (Masten) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Stadtbildes sichergestellt werden. Die Führung von Versorgungsleitungen in öffentlichem Grund ist im Hinblick auf zukünftige Instandhaltungsarbeiten eine Maßnahme der nachhaltigen Infrastrukturplanung.

Aufgrund der bestehenden Sparten im Bereich des südlichen Anwandweges ist die Anlage eines Lärmschutzwalles nicht zu empfehlen, da die bestehenden Sparten nicht überschüttet werden dürfen bzw. bei einer Überschüttung aufwendig verlegt werden müssten. Bis zur ersten Sparten-Querung der B 286 wird eine Lärmschutzwand vorgeschlagen. Bei der lagemäßigen Festsetzung der Lärmschutzwand wurde auf die bestehenden Sparten bereits Rücksicht genommen. Die Stadtwerke Schweinfurt haben sich im Vorfeld der Planung bereits dahingehend geäußert, dass bei der Planung der Lärmschutzwand diese wenigstens einen Abstand zur bestehenden Leitungstrasse der Gas- HD-Leitung mit zugehörigem Steuerkabel auf Grundstück Flur-Nr. 6765 und 6767 von 2 m einhalten muss. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Lärmschutzwand und bestehender Leitungstrasse keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden dürfen. Im Bebauungsplan ist in diesem baumlosen Bereich eine öffentliche Grünfläche als extensive Rasenfläche festgesetzt.

## **14.2 Wasserversorgung/Brandschutz**

Das neue Baugebiet wird von den Stadtwerken Schweinfurt mit Wasser und Löschwasser in Erweiterung des bestehenden Netzes versorgt.

## **14.3 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Schweinfurt berücksichtigt. Die Kläranlage der Stadt Schweinfurt ist in der Lage, die Abwässer aus dem Plangebiet aufzunehmen und zu reinigen. Die Entwässerung der Baugebietsflächen wird über ein Mischsystem über den Anschluss an den Hauptsammler im Theuerbrünleinsweg erfolgen (östlich RÜB). Die Anschlussmenge von 826 l/sek. wurde seitens der Stadt Schweinfurt im Planverfahren überprüft und bestätigt. Dieser Sachverhalt wurde in der parallel zum Bebauungsplan erstellten Straßen- und Kanalvorplanung bereits berücksichtigt.

Die bestehenden Wohnhäuser können über das derzeitige Entwässerungssystem (v. a. 3-Kammer-Grubensystem) nicht mehr entsorgt werden und benötigen einen neuen Anschluss an den Kanal.

## **14.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Eine generelle Versickerung von allem anfallenden Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das Baugrundgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entlang der Maibacher Straße verläuft ein vorhandener Graben, der in das südliche Retentionsbecken mündet und dessen Überlauf an dem im Theuerbrunnleinsweg verlaufenden Mischwasserkanal angeschlossen wird. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Graben ist aufgrund des Gefälles nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der Tieflage der an den Graben angrenzenden Neubebauung, ist eine Einleitung des Niederschlagswassers von dieser in den Graben nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden die Details zur Ausgestaltung des Grabens festgelegt.

Der Lärmschutzeinrichtungen entlang der B 286 sind so angelegt, dass das Oberflächenwasser der neuen B 286 weiterhin ungehindert in die bestehenden Gräben und Rohrleitungen abgeleitet werden kann. Die notwendigen Lärmschutzeinrichtungen werden außerhalb der bestehenden Entwässerungseinrichtungen errichtet bzw. im nördlichen Planbereich oberhalb der bestehenden Böschungsoberkante.

## 14.5 Stromversorgung

Das Plangebiet wird von den Stadtwerken Schweinfurt mit elektrischer Energie in Erweiterung des bestehenden Netzes versorgt. Das bestehende Stromschalthaus S 11 der Stadtwerke (bei neuem Kreisverkehr) wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Zur Versorgung des Plangebietes wird eine Trafostation (ca. 5 m x 5 m Flächenbedarf) festgesetzt.

Im Bereich der Ausgleichsfläche A 1 wird von der TenneT TSO GmbH, Bamberg eine 110/220 kV-Leitung Bergrheinfeld – Schweinfurt und dem zugehörigen Mast Nr. E 12-E 14 betrieben. Die Leitungsschutzzone der Leitungstrasse beträgt beiderseits 35 m. Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Die Zufahrtsmöglichkeit mittels Lkw muss jederzeit gewährleistet sein, ebenso die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen. Im Mastschutzbereich um den Gittermast E 13 (25 m im Radius um den Mittelpunkt) dürfen keine Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Jegliche Geländeänderungen oder sonstige Arbeiten in dem Bereich sind im Voraus mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Gegen das Anpflanzen von Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften bis max. 4 m Endhöhe bestehen keine Einwände. Darüber hinaus sind rechtzeitig vom Eigentümer Rückschnittmaßnahmen oder die Abholzung zu veranlassen. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Freileitung bzw. innerhalb der Leitungsschutzzone wird darauf aufmerksam gemacht, dass hier ein Höchstspannungsbereich besteht. Gefahren bestehen insbesondere durch hochschwenkende Fahrzeug- und Baumaschinenteile.

Ebenfalls auf der Ausgleichsfläche A 1 wird von der E.ON Netz GmbH, Bamberg eine 110 kV-Freileitung Schweinfurt – Eltingshausen sowie die Masten Nr. 3 und 4 betrieben. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungsachse. Demnach sind bei 110 kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Innerhalb dieser ist die Wuchshöhe von Gehölzen zu begrenzen. Entsprechend weitergehende sicherheitstechnische Bestimmungen sind mit denen der TenneT TSO GmbH identisch.

## 14.6 Abfall/Wertstoffe

Im Plangebiet wird eine Fläche als Wertstoffsammelstelle abseits von schützenswerten Nutzungen festgesetzt. Neben der Entsorgungsfunktion für das neue Baugebiet wird da-



durch auch ein Ersatzstandort für einen im Baugebiet Eselshöhe (alt) entfallenden Standort geschaffen.

## 14.7 Kampfmittel/Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Bereich der Bauleitplanung muss daher mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden.

Die Stadt Schweinfurt wird vor Herstellung der Erschließungsanlagen eine den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechende Sondierung im Geltungsbereich vornehmen lassen. Die Sondierung der Grundstücksflächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Schweinfurt befinden, erfolgt nur dann, wenn eine entsprechende Zustimmung der Eigentümer für eine Sondierung vorliegt und die Grundstücksflächen zum Zeitpunkt der Sondierung zugänglich sind. Grundstücke und Grundstücksteile, die mit Gebäuden und Bauteilen von Außenanlagen bebaut sind, können nur sondiert werden, soweit der Eigentümer einer Räumung der Grundstücksflächen vor der Sondierung zustimmt.

## 14.8 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich liegen untergeordnete Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden. Infolge dessen müssen diese gesichert und vor Veränderungen geschützt werden. Zum Anschluss des Gebietes an das Telekommunikationsnetz ist die Verlegung neuer Leitungen in Fortführung des Bestandes erforderlich. Es wird empfohlen, die Deutsche Telekom entsprechend frühzeitig an den weiteren Planungen zu beteiligen.

Die Deutsche Telekom bittet, spätestens vier Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Süd, Produktion Technik Infrastruktur 14, Mimmelsdorfer Straße 209a in 96052 Bamberg Kontakt aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen, Bauvorbereitung etc. rechtzeitig eingeleitet werden können. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an allen Telekommunikationsleitungen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, vor Baubeginn alle Bestandssparten einzuholen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

## 15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	91.067 m <sup>2</sup>	100	%
davon öffentliche Grünflächen	23.536 m <sup>2</sup>	25,8	%
Private Grünflächen	1.233 m <sup>2</sup>	1,4	%
öffentliche Verkehrsflächen	19.493 m <sup>2</sup>	21,4	%
Flächen für Ver- und Entsorgung	178 m <sup>2</sup>	0,2	%
Netto-Wohnbauland Allgemeines Wohngebiet	46.627 m <sup>2</sup>	51,2	%

## **16 Beteiligung gemäß § 4 BauGB**

### **16.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ignaz-Schön-Straße 28, 97421 Schweinfurt
2. Amt für Öffentliche Ordnung und Umweltfragen, Untere Immissionsschutzbehörde Stadt Schweinfurt – Amt 32, 97421 Schweinfurt
3. Amt für Öffentliche Ordnung und Umweltfragen, Untere Naturschutzbehörde Stadt Schweinfurt – Amt 32, 97421 Schweinfurt
4. Deutsche Post AG, Direktion Nürnberg, BIC, 90329 Nürnberg
5. Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Postfach 900163, 90492 Nürnberg
6. Deutsche Post AG, Niederlassung Würzburg Friedrich-Bergius-Ring 21, 97076 Würzburg
7. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Süd, Produktion Technik Infrastruktur 14, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg
8. Evangelisch-Lutherisches Dekanat, Martin-Luther-Platz 18, 97421 Schweinfurt
9. Landratsamt Schweinfurt, Kreisentwicklung, Straßenverkehrsamt, Gesundheitsamt, Umweltamt, Schrammstraße 1, 97421 Schweinfurt
10. Staatliches Bauamt Schweinfurt, Abteilung Straßenbau, Mainberger Straße 14, 97422 Schweinfurt
11. Staatliches Vermessungsamt Schweinfurt, Mainberger Straße 14, 97422 Schweinfurt
12. Stadtjugendring, Geschäftsstelle Rathaus, 97420 Schweinfurt
13. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Kurhausstraße 26, 97688 Bad Kissingen

### **16.2 Städtische Ämter und Dienststellen**

1. Amt für Öffentliche Ordnung und Umweltfragen (Brand- und Katastrophenschutz), Schweinfurt – Amt 32/4, 97421 Schweinfurt
2. Amt für Öffentliche Ordnung und Umweltfragen (Verkehrswesen), Schweinfurt – Amt 32/3, 97421 Schweinfurt
3. Amt für Sport und Schulen – Amt 52
4. Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Schweinfurt – Amt 12, 97421 Schweinfurt
5. Bauverwaltungsamt Schweinfurt – Amt 60, 97421 Schweinfurt
6. Stadt Schweinfurt, Untere Denkmalschutzbehörde – Am 61/5
7. Stadtentwässerung Schweinfurt – Amt 68, Bodelschwinghstraße 1, 97421 Schweinfurt
8. Stadtjugendamt Schweinfurt – Amt 51, 97421 Schweinfurt
9. Stadtwerke Schweinfurt GmbH – Geschäftsbereich 5 (Strom, Gas, Wasser, Fernwärme), Bodelschwinghstraße 1, 97421 Schweinfurt
10. Stadtwerke Schweinfurt GmbH – Geschäftsbereich 6 (Personenverkehr)
11. Servicebetrieb Schweinfurt Bau und Stadtgrün – Amt 67, 97421 Schweinfurt

12. Tiefbauamt Stadt Schweinfurt – Amt 66, 97421 Schweinfurt

## 17 Anlagen

- 1) Umweltbericht, Stand 19. Juni 2012 (redaktionell geändert am 30. Oktober 2012)
- 2) Fachbeitrag Artenschutz Kling Consult, Stand 19. Juni 2012 (redaktionell geändert am 30. Oktober 2012)
- 3) Schalltechnische Begutachtung Verkehrslärm, Kling Consult, Stand 8. April 2009
- 4) Ergänzung zur Schalltechnischen Begutachtung Verkehrslärm, Kling Consult, Stand 19. Juni 2012
- 5) Baugrundgutachten zum Bebauungsplan, Kling Consult, Stand 18. September 2008

## 18 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 19. Juni 2012 (redaktionell geändert am 30. Oktober 2012)

