

Gemeinde Sulzheim
Gemeindeteil Alitzheim
Landkreis Schweinfurt

Begründung

zum
Bebauungsplan
für das Baugebiet „Baumgärten“



Inhalt

| | |
|---|----|
| 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans | 3 |
| 1.1 Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 1.1.1 Raumordnung | 6 |
| 1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung | 7 |
| 1.1.3 Schutzgebiete | 8 |
| 2. Inhalt und Festsetzungen | 8 |
| 2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches..... | 8 |
| 2.2 Allgemeines Wohngebiet..... | 8 |
| 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs | 10 |
| 3. Orts- und Gestaltungsvorgaben | 10 |
| 3.1 Zulässige Bauweise | 10 |
| 3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen | 11 |
| 4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange | 12 |
| 4.1 Verringerungsmaßnahmen..... | 13 |
| 4.2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) | 14 |
| 4.2.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung | 14 |
| 4.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) | 17 |
| 4.2.3 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS- Maßnahmen) | 17 |
| 4.2.4 Anforderungen | 18 |
| 4.2.5 Ökologische Baubegleitung..... | 19 |
| 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... | 19 |
| 6. Denkmalschutz..... | 20 |
| 7. Bodenordnung | 20 |
| 8. Erschließung | 20 |
| 9. Immissionsschutz..... | 22 |
| Quellenverzeichnis | 27 |
| Gesetzliche Grundlagen | 27 |

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Sulzheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Alitzheim nördlich der Siedlungsbebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 426, 427, 428, 290 und 276 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 309, 517 und 531 der Gemarkung Alitzheim, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Baumgärten“ aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Allgemeine Wohngebietsflächen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird nach § 13 b BauGB durchgeführt.

Hierzu wurde von Seiten des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Baumgärten“ in der Sitzung vom 17.10.2022 beschlossen.

Mit dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans „Baumgärten“ und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Fl.Nr. 426, 427, 428, 290 und 276 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 309, 517 und 531 der Gemarkung Alitzheim, einbezogen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Steigerwaldvorland an.

Der Geltungsbereich liegt im Norden von Alitzheim und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an.

Der Geltungsbereich liegt westlich des Schweinfurter Wegs und östlich des Lindenwegs und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an, westlich die stillgelegte Bahnlinie Schweinfurt-Kitzingen. Westlich der Bahnlinie sind noch Teilflächen des Flurstücks 309 für Entwässerungsgräben und ein RRB vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch zwei Zufahrten über den Schweinfurter Weg und über den Lindenweg.

Um den Betrieb des derzeit im Geltungsbereich angesiedelten Gartenbaubetriebs bis zur Betriebsausgabe beim Renteneintritt weiterhin zu ermöglichen, wurde die zulässige Nutzung wie folgt festgelegt: Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO gilt nur im Rahmen des derzeit ausgeübten Gartenbaubetriebs der Familie Gerlach und endet mit Betriebsaufgabe, spätestens jedoch zum 31.12.2028.

Aus diesem Grund und um den aktuellen Bedarf bedienen zu können, wird das Baugebiet in zwei Bauabschnitten erschlossen. Beim ersten Bauabschnitt wird der westliche Stich nur bis zur Grundstücksgrenze gebaut, der östliche wird bereits im 1. BA hergestellt. Die genaue Aufteilung ist in der Planzeichnung ersichtlich.

In Alitzheim besteht dringend Bedarf an Neubaugrundstücken. Die Gemeinde steht immer wieder Anfragen nach verfügbarem Baugrund gegenüber, die sie nicht durch gemeindliche Grundstücke bedienen kann.

Das letzte Neubaugebiet, das Sulzheim in Alitzheim ausgewiesen hat, war das NBG „An der Weißen Marter“ vor ca. 30 Jahren. Auch in den anderen Gemeindeteilen herrscht Bedarf nach Bauplätzen: In Alitzheim stehen keine gemeindlichen Grundstücke mehr zur Verfügung, in Mönchstockheim stehen aktuell noch drei von vier Grundstücken im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung zum Verkauf. Das letzte, 2017 in Sulzheim erschlossene Baugebiet „Grundäcker III“, ist bereits ebenfalls vollständig veräußert.

Die Gemeinde Sulzheim erstellt den Bebauungsplan für das Baugebiet „Baumgärten“, da dies besonders für die städtebauliche Entwicklung der Kommune erforderlich ist und um die Nachfrage nach Bauplätzen zu bedienen. Bei den Flächen handelt es sich um den letzten Bereich, der sich für ein Wohngebiet eignet. Alitzheim wird im Süden und Südwesten von der B 286 begrenzt, im Osten von der St 2272. Im Westen wird der Ortsteil von der stillgelegten Bahnlinie Schweinfurt-Kitzingen begrenzt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Landflucht und der Verödung ländlicher Räume, soll es Bauwilligen ermöglicht werden, vor Ort sesshaft zu werden und die Gemeinde durch deren Finanzkraft zu stärken.

Ziel ist es, das Abwandern Bauwilliger zu verhindern, Bauwilligen vor Ort Bauflächen zur Verfügung zu stellen und einen Zuzug zu ermöglichen.

Vor allem junge Leute und Familien, die seit ihrer Kindheit in der Gemeinde verwurzelt sind und seit vielen Jahren versuchen Bauland in der Heimatgemeinde zu erwerben, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Baugrundstücken versorgt werden und somit als Steuerzahler, viel mehr noch aber als bedeutender Bestandteil des sozialen Gefüges der Dorfgemeinschaft, am Ort gehalten werden.

Es ist Aufgabe der Gemeinde, Bauland für Bauwerber zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden grundsätzlich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Verantwortlichen der Gemeinde Sulzheim sehen sich in der Pflicht, die stetige Nachfrage zu bedienen, um Einwohner am Standort zu halten, Zuzüge zu generieren und Abwanderungen zu verhindern.

Agrarstrukturelle Belange sind durch die Planung und die Ausweisung einer nördlichen Randeingrünung nicht betroffen.

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Planziel einer Ausweisung Allgemeiner Wohngebietsflächen soll die zukünftige Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht gelenkt werden.

Die Flächen werden als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans für das Baugebiet „Baumgärten“ für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, weshalb hierfür die Gemeinde Sulzheim am 17.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans das Baugebiet „Baumgärten“ beschlossen hat.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 17.10.2022 durch den Gemeinderat Sulzheim beschlossen.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m².
- Auf den geplanten Flächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

| Nutzungskategorie | Eingriffsfläche in m ² | GRZ zulässig | Netto-Baufläche in m ² |
|-------------------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| WA | 15.485 | 0,35 | 5.420 |
| | | SUMME | 5.420 |

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 5.420 m² und erfüllt somit die Vorgaben des § 13 b BauGB.

Für die Durchführung des Verfahrens gilt gemäß § 13 b BauGB das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Aktuell werden Teile der Fläche noch als Gartenbaubetrieb genutzt, weswegen die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe weiterhin zugelassen bleiben.

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO gilt nur im Rahmen des derzeit ausgeübten Gartenbaubetriebs der Familie Gerlach und endet mit Betriebsaufgabe, spätestens jedoch zum 31.12.2028.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

Die Gemeinde Sulzheim liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen. Entsprechend ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine Reduzierung der versiegelten Flächen anzustreben. Hier schließt sich auch die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, der verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Zu diesem Zweck ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Dennoch ist eine angemessene Siedlungsentwicklung anzustreben und zur Stärkung der Verdichtungsräume beizutragen.

Dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine geringe GRZ von 0,35, sparsame Straßenquerschnitte und die Positionierung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Westen des Plangebiets Rechnung getragen.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung können für das bestehende Gebiet die Flächen durch ein künftiges Nutzungskonzept (Bebauungsplan) nachhaltig überplant werden.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, A I 4 Satz 2 Regionalplan 3). Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden; einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern soll entgegengewirkt werden (Festlegungen B II 2.2 Satz 4, B11 5.1 Abs. 2 Regionalplan 3).

Entsprechend dem IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6-8126-003/00 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 werden
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert werden
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt werden
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete hingewirkt werden
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden

Aus diesem Ziel ergeben sich in der Praxis für die Bauleitplanung folgende Anforderungen:

Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Der Gemeinde Sulzheim liegen aktuell 20 Anfragen für Baugrundstücke nur für den Gemeindeteil Alitzheim vor. Diese orientieren sich an Flächengrößen zwischen 500 m² - 1000 m² pro Bauplatz. In dem letzten, vor 30 Jahren erschlossenen, Baugebiet „An der Weißen Marter“ sind bereits alle Grundstücke veräußert.

In den Gemeindeteilen Vögnitz und Sulzheim besitzt die Gemeinde Sulzheim gegenwärtig keinerlei Bauplätze innerhalb der Siedlungsflächen. Sowohl klassische Baulücken in Siedlungsgebieten als auch Nachverdichtungsflächen innerhalb des Ortskerns können durch die Gemeindeverwaltung Sulzheim aktuell nicht bereitgestellt werden. Zwar gibt es klassische Baulücken innerhalb bestehender Baugebiete, diese befinden sich jedoch in privatem Eigentum und werden von den Eigentümern, trotz mehrfacher Ansprache, nicht veräußert.

Das letzte Neubaugebiet, das Sulzheim in Alitzheim ausgewiesen hat, war das NBG „An der weißen Marter“ vor ca. 30 Jahren. Auch in den anderen Gemeindeteilen herrscht Bedarf an Bauplätzen: in Vögnitz stehen keine gemeindlichen Grundstücke mehr zur Verfügung, in Mönchstockheim stehen aktuell noch drei von vier Grundstücke im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung zum Verkauf. Das letzte, 2017 in Sulzheim erschlossene Baugebiet „Grundäcker III“ ist bereits ebenfalls vollständig veräußert.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung werden 24 Bauplätze ausgewiesen, die zwischen 597-730 m² liegen und für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen, um in Zukunft den Bedarf an Bauplätzen decken zu können.

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt die Bevölkerungszahl für Sulzheim 2021 mit 2.050 Bewohnern an. 2011 waren es noch 1.995 Einwohner. Auch für die Zukunft wird der Gemeinde Sulzheim ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Der Demografiespiegel stellt eine leichte stetige Steigung der Bevölkerungszahl dar, für 2031 2100 Personen.

Im Gesamten ist die Bevölkerungszahl Sulzheims stabil. Die Schaffung von Bauland kann auch dazu beitragen, die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, da Bewohner am Ort gehalten werden können bzw. sogar Zuzüge generiert werden können.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die durch den verfahrensgegenständlichen Geltungsbereich überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzheim berücksichtigt. Diese sind dort bereits als Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) dargestellt.

1.1.3 Schutzgebiete

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG) oder Naturparks im Geltungsbereich vorhanden.

Innerhalb der Geltungsbereichsflächen liegen keine kartierten Biotope des Flachlands.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Schweinfurt und gehört zur Gemeinde Sulzheim. Das Plangebiet, inklusive Grün- und Entwässerungsflächen, umfasst eine Fläche von 24.406 m². Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird nördlich und östlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt, im Osten befindet sich die stillgelegte Bahnlinie Schweinfurt-Kitzingen.

Das Gelände des Geltungsbereichs ist größtenteils ebenerdig und weist eine Höhenlage von ca. 225 m üNN auf.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch zwei Zufahrten über den Schweinfurter Weg und über den Lindenweg.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Fl.Nr. 426, 427, 428, 290 und 276 sowie Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 309, 517 und 531 der Gemarkung Alitzheim einbezogen.

Die nördliche Fläche des Plangebiets wurde in den vergangenen Jahren als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt, im südlichen Bereich ist eine Baumschule ansässig.

2.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Beschränkung auf möglichst wenige Festsetzungen soll ein schlanker Bebauungsplan mit breitgefächerten Möglichkeiten für Bauwillige entstehen.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen zu ermöglichen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Folglich wird für das Plangebiet festgesetzt:

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO gilt nur im Rahmen des derzeit ausgeübten Gartenbaubetriebs der Familie Gerlach und endet mit Betriebsaufgabe, spätestens jedoch zum 31.12.2028.

Die Fläche des Geltungsbereichs inkl. aller Ausgleichs- und Entwässerungsflächen beträgt 42.875 m².

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO gilt nur im Rahmen des derzeit ausgeübten Gartenbaubetriebs der Familie Gerlach und endet mit Betriebsaufgabe, spätestens jedoch zum 31.12.2028.

Allgemeines Wohngebiet:

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,35 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit max. 2 Geschossen zulässig.

Max. zwei Geschosse:

Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt:

Die Traufhöhe darf maximal 7,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m ab Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut betragen. Die Wandhöhe für Flachdächer darf max. 8,00 m betragen.

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm-, Walm-, (versetztes) Pult- und Flachdach.

Höhendefinitionen

Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert. Die Firsthöhen und Pultdachfirsthöhen werden von der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Gebäudes an der Oberseite der Dachhaut gemessen.

Die Höhe des Sockels bzw. der Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens darf max. 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt für die Sockelhöhe/Rohbauoberkante des Erdgeschossbodens gilt die Höhe der angrenzenden Straßenoberkante im Mittel entlang der Grundstücksgrenze. Sichtbare Untergeschosse sind möglich. Sollten diese, wie auch Dachgeschosse, zum Vollgeschoss werden, sind diese auf die Anzahl der Geschosse anzurechnen.

2.4 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Gemeinde Sulzheim liegt nördlich von Gerolzhofen im Landkreis Schweinfurt. Der Gemeindeteil Alitzheim wird durch die Bundesstraße B 286, die Staatsstraße St 2272 und die Kreisstraße SW 40 und SW 53 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet erreicht man in Alitzheim über das innerörtliche Straßennetz. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über den Schweinfurter Weg und den Lindenweg.

3. Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Für die Allgemeine Wohngebietsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsaufstellung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde Sulzheim setzt bewusst wenige gestalterische Vorschriften fest, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwerber nicht einzuschränken und Befreiungen von den Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB soweit als möglich zu vermeiden.

Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt mit Ziegel. Für Flachdächer sind alternative Eindeckungen zulässig, auch Gründächer.

Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mind. für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.

Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.

Für die Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen. Die Farbwahl gilt, wenn nicht als Gründach ausgeführt, auch für Flachdächer.

Zwerggiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

Für Garagen und Nebengebäude sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zugelassen.

Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.

Vor Garagen/Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen max. 1,20 m hoch sein. Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einhalten, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen.

Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

Gemäß der Bayerischen Bauordnung beträgt die mittlere max. Wandhöhe von Garagen 3 Meter entlang der Grenze zum Nachbargrundstück. Aufgrund der Dammlage, speziell bei den Grundstücken im Norden, wird die Wandhöhe zum Nachbarn teilweise bei über 5 Meter liegen. Um hier erforderliche Befreiungen zu ersparen und für alle Bauwerber gleiche Vorgaben zu erhalten, wird eine Auffüllung der Grundstücke bis 13 m hinter die Straßenkante festgesetzt. Außerdem wird mit dieser Festsetzung eine einheitliche Höheneinstellung entsprechend dem Straßenniveau erreicht. Insbesondere die Ansicht von Norden wird durch diese Festsetzung verbessert.

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3000 K).

Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, damit das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Eine Mindestüberstellung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen wird zur Vorlage gemacht, um die vorgenommenen baulichen Maßnahmen zu minimieren:

Auf den privaten Flächen ist je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen.

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Es sind mind. 10% der Grundstücksfläche mit 20 cm Humus anzudecken und mit Rasen, Sträuchern oder als Nutzgarten zu bepflanzen. Sogenannte Steingärten sind nicht erwünscht.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze wird aus landschaftspflegerischen Gründen als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft eine Ortseingrünung ausgewiesen. Es wird ein 7,00 m breiter Pflanzstreifen für eine 3-4 zeilige freiwachsende, landschaftliche Hecke mit Baumpflanzungen geplant.

Die Bepflanzungen berücksichtigen die Belange der Landwirtschaft und halten entsprechende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein.

Innerhalb des Straßenraums sind Laubbäume III. Ordnung zur optischen Aufwertung bzw. für eine kleinklimatische Verbesserung vorgesehen.

Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

4. Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Baumgärten“ für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfolgt nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, weshalb hierfür die Gemeinde am 17.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans das Baugebiet „Baumgärten“ beschlossen hat.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 17.10.2022 durch den Gemeinderat Sulzheim beschlossen.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m²
- Auf den geplanten Flächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet
- Die Flächen schließen sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

| Nutzungskategorie | Eingriffsfläche in m ² | GRZ zulässig | Netto-Baufläche in m ² |
|-------------------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| WA | 15.485 | 0,35 | 5.420 |
| | | SUMME | 5.420 |

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 4.351 m² und erfüllt somit die Vorgaben des § 13 b BauGB.

Für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB entsprechend.

Um dem Gesetzeszweck des § 13 b BauGB (Zulässigkeit von Wohnnutzungen) und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, sind bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen, um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen,

wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Für die vorliegende Planung können die vorgenannten Gesichtspunkte alle verneint werden, weshalb die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V. § 13 a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. ein Ausgleich für den Eingriff ist nicht erforderlich.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigelegt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

4.1 Verringerungsmaßnahmen

Folgende Verringerungsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt:

VE1: Ortsrandeingrünung mit landschaftlichen Hecken

Entwicklungsziele:

- Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese
- Pflanzung von freiwachsenden Landschaftshecken mit Bäumen und Heistern

Maßnahmen:

- Ansaat der entstehenden Wiesenflächen mit Regio-Saatgut zur Entwicklung einer Salbei-Glatthafer-Wiese (Herkunftsregion 11/ Produktionsraum 7), Saatgut als Breitsaat mit mind. 3-4 g pro m²
- Pflanzung einer 3-4 zelligen freiwachsenden Landschaftshecke, entsprechend dem Pflanzschema (Artenauswahl entsprechend Auswahlliste)
- Pflanzung von Bäumen I./II. Ordnung und Heistern, entsprechend Auswahlliste
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni

Für alle Bepflanzungen der Flächen darf ausschließlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

Abnahme interner Begrünungsmaßnahmen:

Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Maßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Sulzheim mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der nachfolgenden Vegetationszeit und zwar Anfang Juni des auf die Pflanz- und Ansaatzeit folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

4.2 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Gemeinde Sulzheim plant auf den Grundstücken Fl.Nr. 426, 427, 428, 290 und 276 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 309, 517 und 531 der Gemarkung Alitzheim die Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen. Da es sich um einen potentiellen Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse und von Vogelarten der offenen Feldflur handelt, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Diese wurde durch das Fachbüro FABION GbR, Naturschutz – Landschaft – Abfallwirtschaft, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg durchgeführt und dabei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der FABION GbR gesammelt und sind vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen. Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Weitere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen und die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen.

4.2.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, zur Vermeidung und Minimierung

V1: Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf das technisch notwendige Mindestmaß

- Es darf kein Eingriff außerhalb des Baufeldes stattfinden.
- Für zusätzliche Flächen zur Baustelleneinrichtung dürfen keine Flächen genutzt werden, deren Vegetationsdecke erhalten werden könnte.

V2: Nächtliche Baumaßnahmen (Nachtbaustelle) sind zu unterlassen.

V3: Kontrolle von Gebäuden vor deren Abriss oder Veränderung

Bevor auf der Fläche befindliche Gebäude baulich verändert oder abgerissen werden, müssen sie auf Besatz mit Fledermäusen oder Brutvögeln überprüft werden und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

V4: Abfangen und Umsiedlung der Zauneidechse

- In der Aktivitätsphase der Zauneidechse von Ende März bis Mitte/Ende September ist eine Umsiedlung durch fachkundige Personen ein bis zwei Jahre vor dem geplanten Baubeginn durchzuführen. Die Tiere müssen auf eine für Zauneidechsen geeignete Ausgleichsfläche gebracht werden.
- Für die Umsiedlung sind Schlingen-, Käscher- und Handfang einzusetzen.
- Die besiedelten Bereiche innerhalb des Baugebietes sind mit einem glatten, zum Boden hin abgedichteten Amphibienzaun gegen potentielle Zauneidechsenhabitate außerhalb des geplanten Baugebietes abzugrenzen, um die Möglichkeit einer Wiederbesiedlung zu minimieren.
- Ziel sollte sein, den Reptilien-Bestand an adulten Tieren bis Mitte Mai weitgehend abzufangen, um die Eiablage im zukünftigen Baugebiet zu verhindern oder zumindest stark zu reduzieren. Eine weitere Abfangzeit Mitte Juli bis Mitte September dient der Umsiedlung der frisch geschlüpften Jungtiere und ggf. noch vorhandener Adulti. Die Umsiedlung gilt als beendet, wenn bis Mitte September an drei aufeinander folgenden, fachgerechten Begehungen bei geeigneter Witterung keine Eidechsen mehr nachgewiesen werden können.
- Zielfläche: Die Zauneidechsen sind auf eine CEF-Fläche von 0,8 ha Größe zu verbringen, die im näheren Umfeld liegt. Günstig wäre der Bereich entlang des geplanten Grabens und Regenrückhaltebeckens durch eine Arrondierung des Grundstückes nach Süden und/oder eine Fläche östlich parallel an das Bahngleis abgrenzend.
- Alternativ: Bei Anlage einer Umsiedlungsfläche in unmittelbarer Nähe des Baugebietes, vorzugsweise entlang des Bahngleises, kann auch alternativ eine einjährige Vergrämung mit anschließendem Abfang der verbliebenen Zauneidechsen stattfinden.
- Vor Baubeginn ist durch fachkundige Personen zu prüfen, ob noch Zauneidechsen im Baufeld vorkommen. Als zauneidechsenfrei gilt die Fläche, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen vor dem 15. September bei geeigneter Witterung keine Tiere mehr gesichtet werden. Ist dies nicht der Fall, ist gegebenenfalls eine weitere Fang-/Vergrämungsperiode im darauffolgenden Jahr nötig.
- Bis zum Ende der Umsiedlung/Vergrämung der Zauneidechsen dürfen keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Ausgenommen ist hier der Boden in der Gärtnerei, der so verhärtet ist, dass nicht davon auszugehen ist, dass sich Zauneidechsen aufhalten.

V5: Eingriffe am Bahngleis

- Sollte bei der Schaffung einer Verbindung zwischen Regenrückhaltebecken und Wohngebiet ein oberirdischer Eingriff stattfinden, so ist dieser Bereich vorher ebenfalls abzufangen.
- Unterirdische Eingriffe dürfen nur tagsüber bei zauneidechsengeeignetem Wetter im Sommer stattfinden.

V6: Abgrenzung angrenzender Zauneidechsenhabitate

- Angrenzende Zauneidechsenhabitate sind mit Hilfe eines Reptilienzaunes von den Baubereichen abzugrenzen.
- Der Reptilienzaun ist über die gesamte Bauzeit regelmäßig zu überprüfen und zu unterhalten.

V7: Entfernung der Gehölze in der Gärtnerei

- Die Entfernung der Gehölze hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, d.h. vom 1.10 bis 29.02. zu erfolgen. Ein Eingriff in den Boden ist im Bereich der Gärtnerei erlaubt.
- Wurzelstubben, Laubschicht und Vegetationsdecke verbleiben den Winter über auf der Fläche und können nach dem 30.04. abgeräumt werden.

V8: Flächeninanspruchnahme (Vegetationsbeseitigung, Oberbodenabtrag)

- Im Jahr des Beginns von Erschließung und/oder Bebauung (Baugebiet, Graben, Regenrückhaltebecken): Kurze Mahd mit Abräumen oder Mulchen der Vegetationsdecke innerhalb des jeweils betroffenen Bereichs (inkl. Arbeitsstreifen) ab Anfang März, um Vogelbruten zu vermeiden, evtl. noch vorhandene, aus dem Winterschlaf erwachende Reptilien (Baugebiet) zum Verlassen der Fläche zu bewegen sowie eine Neubesiedlung zu verhindern.
- Wiederholen der Mahd bis Baubeginn alle 2 – 3 Wochen je nach Aufwuchs für einen dauerhaften Effekt.
- Ist ein Beginn der Bauarbeiten im zeitigen Frühjahr geplant, so ist die erste Mahd bereits im Oktober des Vorjahres durchzuführen.
- Alternativ für den Bereich Regenrückhaltebecken und Graben im Osten:
Bauzeitenregelung für die Erdarbeiten nach der Ernte ab Anfang September.

V9: Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind durchsichtige oder stark reflektierende Fassadengestaltungen zu vermeiden. Details zur Vermeidung von Vogelschlag sind SCHMID et al. (2012) zu entnehmen.

4.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Ausgleichsmaßnahme A1 „Feldlerchen-Ausgleichsfläche“: (Teilfläche Fl.Nr. 309; Gemarkung Alitzheim):

Bestand: Ackerland

Entwicklungsziel: Anlage von Blüh- und Brachestreifen

Maßnahmen:

- Ansaat einer standortspezifische Segetalvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation
- Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlstellen sind zu belassen
- Blüh- und Brachestreifen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden selbstbegrünenden Brachestreifen anzulegen
- Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung zugelassen
- Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung
- Flächengröße: 0,5 ha pro Brutpaar, bei 2 Brutpaaren 1 ha
- Die Blüh- und Brachestreifen müssen mind. 2 Jahre auf derselben Fläche verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neuansaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.
- Einhaltung folgender Abstände: über 50 m zu Einzelbäumen und Flächen der Freizeitnutzung, 100 m zu Hochspannungsfreileitungen und Straßen, 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen und 160 m zu geschlossenen Gehölzkulissen
- Streifenförmige Maßnahmenflächen dürfen nicht entlang von frequentierten Wegen angelegt werden
- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsfläche liegen

4.2.3 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Da die Ausgleichs- und Zielflächen für die Umsiedlung der Zauneidechsen mehr als 40 m vom Eingriffsort entfernt liegen, gelten sie als FCS-Maßnahmen.

Ausgleichsmaßnahme A2 „Zauneidechsen-Ausgleichsfläche“: (Fl.Nr. 276 und 290; Gemarkung Alitzheim):

- Bestand: Ackerland
- Entwicklungsziel: Umsiedlung und Anlage von Ausgleichsflächen
- Maßnahmen:
- Der Zielflächenbedarf orientiert sich an der Größe des vom Eingriff betroffenen Zauneidechsenlebensraums und beträgt hier – auch aufgrund der zu erwartenden Anzahl umzusiedelnder Tiere – insgesamt 0,8 ha
 - Herrichten der Zielfläche:
Ziel ist ein strukturreicher Lebensraum mit ausreichend Nahrung, Versteckmöglichkeiten, Eiablageplätzen und Sonnenplätzen. Hierzu gehören:
 - Zauneidechsenfreundliche Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Sandlinsen, Steinhaufen) in Anlehnung an die Praxismerkblätter von KARCH
 - Abstand zwischen den einzelnen Elementen zwischen 20 m und 30 m
 - Pflege der Altgrassäume durch eine abschnittsweise späte Mahd im Oktober alle zwei Jahre
 - Mosaik aus niedrig und hochwüchsigen Bereichen durch eine zeitlich versetzte Mahd (Streifenmahd)
 - Die Maßnahmen müssen vor der Umsiedlung wirksam sein. Bis eine neuangelegte Fläche wirksam wird, ist eine Entwicklungsdauer von ca. 3 Jahren nötig. Das heißt, die sachgemäße Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen muss rechtzeitig vor der Umsiedlung erfolgen. Es ist vor dem Besatz der Zielfläche von der Umweltbaubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu bestätigen, dass die Aufnahmefläche aufnahmefähig ist.

4.2.4 Anforderungen

Die Gemeinde Sulzheim hat sicherzustellen, dass die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einschließlich dem Bewirtschaftungskonzept für die erforderliche Zauneidechsenausgleichsfläche verbindlich umgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,8 ha Größe ist auf den Flurnummern 290 und 276 gemäß dem Bewirtschaftungskonzept einzurichten und zauneidechsenfördernd zu bewirtschaften. Die Ausgleichsfläche für die Feldlerche mit einer Größe von 1,0 ha ist auf der Teilfläche der Fl.Nr. 309 gemäß Konzept herzustellen und zu bewirtschaften.

4.2.5 Ökologische Baubegleitung

Die erforderlich werdende Umsiedlung von Zauneidechsen von der Eingriffsfläche auf die Ausgleichsfläche sowie die Einrichtung der Ausgleichsfläche sind durch eine ökologische Baubegleitung – versiertes Fachbüro – durchzuführen bzw. zu begleiten und zu dokumentieren. Die damit betrauten Personen sind der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig zu benennen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Sulzheim. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Wohngebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen ist lediglich die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,35 zulässig.

Die Abwasserentsorgung auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an das Kanalnetz der Gemeinde Sulzheim angeschlossen und so der Kläranlage zugeführt.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 („Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“), zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schweinfurt, zu beantragen.

Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Liegt der Grundwasserstand über der Kellersohle, sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wannen) zu schützen. Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden.

6. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale, Bodendenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles im Umfeld des Geltungsbereichs.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf der Fläche zu versickern.

Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Sulzheim ist zu beachten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser wie Dachflächenwasser sollte zur weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc.), Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefangen werden. Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Vorhandene Drainstränge oder Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angeschnittene Drainagen sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsbereich zu verziehen und wieder zusammen zu schließen.

Die Bewertung der Niederschlagswasserbeseitigung in qualitativer und quantitativer Sicht entsprechend dem Nachweis durch das Merkblatt DWA-M 153 wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Rhön-Maintal-Gruppe.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

Energieversorgung

Die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung wird an das Stromnetz des örtlichen Stromversorgers, der ÜZ Mainfranken, angeschlossen.

Verkehrsflächen

Die Allgemeinen Wohnbauflächen werden an den westlich verlaufenden Lindenweg und an den östlich verlaufenden Schweinfurter Weg angeschlossen. Entlang dieser wird ein Gehweg vorgesehen.

Die Erschließungsstraße erhält eine Fahrbahn und einen Parkstreifen, Die Anbindung der südlichen Grundstücke erfolgt mittels Fahrbahn.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

Böschungen und dergleichen

Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

Konstruktive Maßnahmen zur Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Betonrückenstützen für Borde oder Lampenfundamente), die geringfügig in Privatgrund ragen, sind zu dulden.

9. Immissionsschutz

Das nördlich der Siedlungsflächen von Alitzheim vorgesehene Planungsgebiet soll als Allgemeine Wohngebietsflächen nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die lärmabgewandten Gebäudeseiten sind die Süd- und Westseiten der Gebäude. Für die Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Alternativ sind bei der Anordnung von Schlafräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten fensterabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Östlich, westlich und nördlich der Allgemeinen Wohngebietsfläche grenzt die freie Feldflur an. Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wegen zwangsläufig gegeben. Die daraus resultierenden Geruchs- und Geräuschemissionen, besonders zu Erntezeiten sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen aber auch im Innenortbereich zu entsprechenden Belastungen aufgrund landwirtschaftlicher Betriebe.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

D 11 Lärmschutz bei Luft-/Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden. Um zumindest erhebliche Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Hinweise der Informationsbroschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) in der jeweils aktuellen Fassung zur Anwendung empfohlen.

D 12 Schutz vor Rauchgasbelästigungen

Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelästigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

D 15 Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Infolge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Staubemissionen, auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten, zu erwarten. Diese sind ortsüblich und ohne Anspruch auf Entschädigung hinzunehmen.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz und auf den Menschen mögliche Einwirkungen lässt sich folgendes feststellen:

Landwirtschaftliche Flächen Osten und Norden

Auswirkungen:

Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aufgrund der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten.

Bewertung der Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Bauflächen am Ortsrand einer ländlichen Kommune ist die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wegen zwangsläufig gegeben.

Die daraus resultierenden Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen, besonders zu Aussaat- und Erntezeiten sind hinzunehmen. Im ländlichen Raum kommt es sowohl an Ortsrandlagen als auch im Innenort zu entsprechenden Belastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen.

Zu Aussaat- und Erntezeiten kann es zu geringen Auswirkungen kommen. Im Norden werden die Staubemissionen durch die geplante Ortsrandeingrünung reduziert.

Trafostation innerhalb des Plangebiets

Auswirkungen:

Innerhalb des Plangebiets ist ein Bereich zur Positionierung einer Trafostation zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie vorgesehen. Von der Transformatorenstation können elektromagnetische Felder ausgehen, die mit zunehmender Entfernung schnell abnehmen.

Bewertung der Auswirkungen:

Im Bereich um die Fläche für die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist ein Abstand der Baugrenze von 5 m vorgesehen somit sind Räume, die für einen dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind ausreichend entfernt. Elektromagnetische Felder nehmen mit zunehmender Entfernung schnell ab und sind somit in diesem Zusammenhang zu vernachlässigen. Es wird auf die 26. BImSchV verwiesen.

Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets

Auswirkungen:

Außerhalb des Plangebiets ist westlich der Bahnlinie ein Bereich zur Positionierung eines Regenrückhaltebeckens und eines Entwässerungsgrabens vorgesehen.

Bewertung der Auswirkungen:

Da es sich bei der Einleitung ausschließlich um Oberflächenwasser handelt, werden

hierdurch keine Geruchsbelästigungen verursacht. Geräusche sind nur bei starken Regenereignissen zu erwarten. Die Geräuscentwicklungen im Regenrückhaltebecken werden deutlich niedriger als die des eigentlichen Regens sein.

Landwirtschaftlich genutzter Hof außerhalb des Plangebiets

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage des Plangebiets südlich des landwirtschaftlichen Hofes kann es zu erhöhtem Lärm im Plangebiet kommen. In diesem Zusammenhang wurde bereits im Rahmen der Vorplanung durch das Büro Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Höchberg, eine Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz erarbeitet.

Bewertung der Auswirkungen:

Diese Verträglichkeitsuntersuchung (Y0598/001-01) ist vollwertiger Bestand der verfahrensgegenständlichen Planunterlagen. Sämtliche Ausführungen und Darstellungen können dort entnommen werden.

Die DIN 18005-1 legt für die Bauleitplanung folgende Orientierungswerte OW für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten fest:

| | | OW |
|----------|---------------------|----------|
| tagsüber | (06:00 - 22:00 Uhr) | 55 dB(A) |
| nachts | (22:00 - 06:00 Uhr) | 40 dB(A) |

Um zukünftige Konflikte auszuschließen, wurden die zusätzlichen Anforderungen der TA Lärm mit untersucht.

Nach TA Lärm Nr. 7.2 gelten für voraussehbare Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage im Rahmen seltener Ereignisse die Richtwerte:

| | | IRW WA |
|----------|---------------------|----------|
| tagsüber | (06:00 - 22:00 Uhr) | 70 dB(A) |
| nachts | (22:00 - 06:00 Uhr) | 55 dB(A) |

Die nachfolgende Tabelle zeigt die im Plangebiet und der östlich angrenzenden Ackerflächen zu erwartenden Beurteilungspegel (aufgerundet):

| | Beurteilungspegel in dB(A) | OW WA in dB(A) |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) | 39 bis 51 | 55 |
| nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) | 39 bis 48 | 40 |

Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden tagsüber eingehalten. Im Nachtzeitraum sind während der Ernte- und Nachterntezeit im nordöstlichen Bereich des Plangebiets großflächige Überschreitungen des OW der DIN 18005-1 zu erwarten.

Im Norden des gesamten Baugebietes ist auf der gesamten Breite ein öffentlicher Grünstreifen angeordnet, der als Puffer zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und der Wohnbebauung wirkt.

Außerdem wird für die Grundstücke, bei denen die zulässigen Lärmpegel überschritten werden, Folgendes festgesetzt:

C 8 Immissionsschutz

Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die lärmabgewandten Gebäudeseiten sind die Süd- und Westseiten der Gebäude. Für die Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Alternativ sind bei der Anordnung von Schlafräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen erforderlich.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Stillgelegte Bahnlinie Schweinfurt-Kitzingen außerhalb des Plangebiets

Auswirkungen:

Es handelt sich bei der betreffenden, westlich verlaufenden Eisenbahnstrecke ST 5231 Schweinfurt-Kitzingen um eine eingleisige, seit Jahren ungenutzte Eisenbahnstrecke. Die aktuell laufenden Überprüfungen zu möglichen Reaktivierungen der Bahntrasse durch die angrenzenden Landkreise sind der Gemeinde Sulzheim bekannt. Aufgrund des Erhaltungszustands und der zu erwartenden Kosten erscheint eine Wiederaufnahme des Schienenverkehrs gegenwärtig kritisch. Dennoch wurde versucht anhand der DIN 18005 eine Abschätzung zu möglichen immissionsrechtlichen Auswirkungen einer Wiedernutzbarmachung der Eisenbahnstrecke auf die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung durchzuführen. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung bei Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) bei tagsüber 55 dB und nachts 40 dB.

Entsprechend der Empfehlung sollten die Orientierungswerte bereits auf den Rand der Baugrenze bezogen werden.

Anhang A zur DIN 18005-1:2002-07 stellt in diesem Zusammenhang vereinfachte Schätzverfahren für Verkehrsanlagen hinsichtlich schallschutztechnischer Abstände von Verkehrsanlagen zu schutzwürdigen Nutzungen dar.

„Mit Hilfe der in diesem Anhang angegebenen Diagramme können die vom Verkehr auf unterschiedlichen Verkehrsanlagen erzeugten Beurteilungspegel abgeschätzt werden. Die Diagramme gelten für im Verhältnis zum Abstand lange, gerade Verkehrswege und ungehinderte Schallausbreitung (freie Sichtverbindung vom Immissionsort auf die Quelle)“.
[DIN 18005-1:2002-07, Anhang A, A.1]

Unter A.3 Schienenverkehr werden in den Bildern A.3 und A.4 Diagramme zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Schienenverkehr für verschiedenen Abstände als Parameter Tag / Nacht dargestellt.

Die Diagramme zeigen einen ungefähren Wert des Beurteilungspegels vom Schienenverkehr der östlich liegenden Eisenbahnlinie Schweinfurt – Kitzingen als Funktion der durchschnittlichen täglichen Anzahl der Züge pro Stunde am Streckenquerschnitt und des Ab-standes des Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens.

Für die Strecke 5231, die seit Jahren nicht durch Züge bedient wird, gibt es keine aktuellen Zugzahlen. Aufgrund des Streckenzuschnitts und der aktuell in der öffentlichen Diskussion beschriebenen Ziele wird eine mögliche Wiederaufnahme der Nutzung der Trasse tagsüber der Abschätzung zugrunde gelegt. Nachts ist von keiner Nutzung auszugehen. Es wird im Folgenden also von einer Nutzung durch Regional- und Güterzüge tagsüber von 1 Zug pro Stunde ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Anzahl der Züge pro Stunde und dem durch die Plankonzeption erreichten Mindestabstand der Baugrenze zur Eisenbahnstrecke von 17 m ergibt sich anhand der genannten Diagramme A.3 und A. 4 an der Baugrenze ein Beurteilungspegel von tagsüber 59 dB.

Entsprechend der vorgenannten Ausführungen, auf Grundlage der Diagramme A.3 und A.4 des Punktes A.3 Schienenverkehr des Anhangs A der DIN 18005-1:2002-07 wird somit tagsüber von der Einhaltung der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte ausgegangen. Unter Berücksichtigung, dass seit Jahrzehnten keine Schienenverkehrsnutzung stattgefunden hat und auch zukünftig, aufgrund des Trassenzustands, der zu erwartenden Kosten und der zu erwartenden Nutzungszahlen von einer nur untergeordneten Nutzung ausgegangen werden kann, wenn überhaupt wieder eine Nutzung aufgenommen wird, sind möglicherweise immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der westlich liegenden Eisenbahnstrecke dennoch in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bewertung der Auswirkungen:

Durch die ehemals genutzte Eisenbahnlinie Schweinfurt-Kitzingen gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet aus. Die Gemeinde ist sich der potentiellen Wiederaufnahme des Bahnbetriebs bewusst.

Quellenverzeichnis

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 11.12.2020).
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Statistik kommunal 2020. Gemeinde Sulzheim.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Sulzheim. Berechnungen bis 2033.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.
- FABION GBR (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Baugebiet „Baumgärten“ in Alitzheim (Gemeinde Sulzheim, Lkr. Schweinfurt), 19.09.2022.
- LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.
URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 15.03.2022).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).
- WÖLFEL ENGINEERING GMBH & Co. KG (2017): Verträglichkeitsuntersuchung zum Schallimmissionsschutz, 14.09.2017.

Gesetzliche Grundlagen

- BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2G des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353,1358)
- BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- PLANZV 90, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 17.10.2022

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Gemeinde Sulzheim

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Jürgen Schwab, 1. Bürgermeister