

Gemeinde Sulzheim  
Gemeindeteil Vögnitz  
Landkreis Schweinfurt

# Begründung zur Grünordnung

zum  
Bebauungsplan  
„Herbstwiesen“



BayernAtlas, 15.03.2022

## Inhalt

1.	Beschreibung der Planung.....	3
2	Natürliche Vorgaben – Bestandsaufnahme.....	5
2.1	Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....	5
2.2	Relief, Gestein, Boden.....	6
2.3	Klima, Luft .....	6
2.4	Wasserhaushalt .....	6
2.5	Vegetation im Plangebiet .....	6
2.6	Tierwelt .....	7
2.7	Landschafts- und Ortsbild .....	7
2.8	Mensch.....	7
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	8
2.10	Besonders geschützte Bereiche .....	8
3	Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	8
3.1	Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt.....	9
3.2	Verlust und Störung vorhandener Lebensräume .....	9
3.3	Veränderung des natürlichen Geländes .....	9
3.4	Landschafts- und Ortsbild .....	10
4	Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	10
5	Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen .....	11
6	Artenschutzrechtliche Behandlung .....	12
6.1	Bestand.....	12
6.1.1	Vegetation .....	12
6.1.2	Tierwelt.....	13
6.2	Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten.....	13
6.3	Nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten.....	13
6.4	Maßnahmen zur Verminderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	13
6.4.1	Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, Vermeidung und Minimierung....	14
6.4.3	Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) .....	15
6.4.4	Anforderungen .....	16
6.4.5	Ökologische Baubegleitung .....	16
6.5	Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung.....	17
7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	17

Quellenverzeichnis.....	18
Gesetzliche Grundlagen.....	18

## 1. Beschreibung der Planung

Die Gemeinde Sulzheim beabsichtigt für den Gemeindeteil Vögnitz südwestlich der Siedlungsbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 115 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 97 und 98 der Gemarkung Vögnitz einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Herbstwiesen“ 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 „Herbstwiesen“ in der Sitzung vom 27.09.2022 beschlossen.

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

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden das Grundstück Fl.Nr. 115 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 97 und 98 der Gemarkung Vögnitz 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 Westen von Vögnitz und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an.

Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird nördlich, südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch zwei Zufahrten an der Hauptstraße (SW 53).

In Vögnitz 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 Vögnitz ausgewiesen hat, war das NBG „Bischwinder Straße“ vor ca. 50 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 „Herbstwiesen“, 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. Vögnitz wird von Norden über Osten bis Süden vom Unkenbach umschlossen. Im Nordwesten befindet sich außerdem die Kläranlage. Von Nordwesten nach Südosten grenzt die SW 53 an.

Im Flächennutzungsplan ist bereits eine Überschreitung der Hauptstraße (SW 53) vorgesehen, wenn auch als Dorfgebiet. Hierfür besteht jedoch kein Bedarf.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Landflucht und der Verödung des ländlichen Raums 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 und 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 westlichen und südlichen 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 „Herbstwiesen“ 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 27.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans das Baugebiet „Herbstwiesen“ beschlossen hat.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wurde nach Vorprüfung der Einhaltung der in der Gesetzgebung formulierten Voraussetzungen am 27.09.2022 durch den Gemeinderat Sulzheim beschlossen.

- Die Grundfläche des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- 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 <sup>2</sup>	GRZ zulässig	Netto-Baufläche in m <sup>2</sup>
WA	9.441	0,35	3.304
		SUMME	3.304

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 3.304 m<sup>2</sup> 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 verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sulzheim. Im Flächennutzungsplan ist ein Teil des Bereichs als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die Ausweisung der allgemeinen Wohngebietsflächen „Herbstwiesen“ wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Sulzheim aufgenommen und die Darstellung der Flächen dahingehend berichtigt.

## 2 Natürliche Vorgaben – Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

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 Landschaftsraum gehört zur Großlandschaft Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland. Charakteristisch sind mächtige eiszeitliche Lössdecken über Schichten des Lettenkeupers. Die Böden wechseln von Flugsandböden zu Löss- und Keuperböden. Der Gipskeuper erreicht Mächtigkeiten von 100-200 m und bildet schwere, oft wasserstauende Böden. Der Übergang zum Naturraum Steigerwald ist fließend.

Die geologischen Ausgangsbedingungen führten zur Bildung landwirtschaftlich sehr ertragreicher Böden, die aufgrund ihrer sehr guten Nutzungsbedingungen eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit hohem Ackeranteil bewirken. Infolgedessen zeigt sich die Landschaft sehr strukturarm und wird lediglich durch ein weitmaschiges Gewässernetz gegliedert, Wälder fehlen fast ganz.

Der Geltungsbereich liegt im Landkreis Schweinfurt und gehört zur Gemeinde Sulzheim. Das Plangebiet hat eine Fläche von 14.807 m<sup>2</sup> und grenzt westlich an die bestehenden Siedlungsflächen an. Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird nördlich, südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Die

Fläche des Geltungsbereichs wurde in den letzten Jahren als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 2.2 Relief, Gestein, Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Mainfränkischen Platten. Der Untergrund des Änderungsbereichs besteht fast ausschließlich aus Braunerde. Darunter befindet sich der Untere Keuper, der überwiegend aus Ton- und Mergelstein mit Sand-, Dolomit- und Kalkstein besteht. Stellenweise treten Ton- und Sandsteine auf.

Das Gelände steigt von Norden nach Süden leicht von ca. 262 m üNN auf ca. 267 m üNN.

## 2.3 Klima, Luft

Das Klima im Steigerwaldvorland ist kontinental geprägt und als mild-gemäßigt mit einer mittleren Jahresmitteltemperatur von ca. 8-9 °C zu beschreiben. Das Steigerwaldvorland ist eines der trockensten und zugleich sommerwärmsten Gebiete mit einem Jahresniederschlag von 550 bis 600 mm. Die vorwiegende Windrichtung ist West bis Südwest, was durch die Ausrichtung des Maintals noch verstärkt wird.

## 2.4 Wasserhaushalt

Die natürliche Entwässerung erfolgt derzeit zum tiefsten Punkt, dieser liegt in der nördlichen Ecke des Plangebiets. Das Wasser folgt dem Geländeverlauf und versickert oberflächlich bzw. wird im Graben entlang der Hauptstraße abgeleitet.

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

## 2.5 Vegetation im Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung liegt westlich der bestehenden Siedlungsbebauung der Gemarkung Vögnitz. Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich ist durch menschliche Nutzung geprägt.

Im Norden der Flächen verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Grasweg.

Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird nördlich, südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl an Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

## 2.6 Tierwelt

Da es sich um Flächen am Rand der Siedlungsbebauung handelt, ist mit Vorkommen von Tierarten der Siedlungsränder zu rechnen. Potentiell handelt es sich um Lebensraum für Arten der Siedlungsränder und der angrenzenden freien Feldflur.

Im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden am Waldrand knapp außerhalb des geplanten Baugebietes Habitatbäume nachgewiesen. Zudem wurden Brutreviere diverser Vogelarten und kleinflächige Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse festgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass auf Flächen dieser Ausprägung durchaus typische Feldvögel potentiell vorkommen und auch brüten können. Das nachgewiesene Feldlerchenrevier liegt jedoch in ausreichendem Abstand zum Baugebiet, so dass hier keine Betroffenheit vorliegt.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit Bodenarbeiten artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

## 2.7 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die östlich angrenzende Siedlungsbebauung
- die westlich und südlich angrenzende freie Feldflur
- die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- den Wald im Westen

Gegenwärtig wird die betreffende Fläche als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich ist im Regionalplan der Region Main-Rhön Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung bestehen keine Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, da der Ortsrandbereich lediglich um einige Meter nach Westen verschoben wird.

## 2.8 Mensch

Die Flächen des Plangebiets werden aktuell als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind von geringer Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Nördlich und südlich des Geltungsbereichs verlaufen landwirtschaftliche Wege, die für die Naherholung bestehen bleiben und auch künftig für Spaziergänger, Hundebesitzer oder Sportler zur Verfügung stehen.

## 2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich die Bodendenkmäler D-6-6028-0052, D-6-6028-0053 und D-6-6028-0099. Südlich, auf Höhe von Bischwind befindet sich die Wallfahrtskirche St. Maria Helferin der Christen, welche als Landschaftsprägendes Baudenkmal eingestuft ist.

Aufgrund der genannten Bodendenkmäler in der Umgebung sowie der siedlungsgünstigen Topografie vermutet das Bay. Landesamt für Denkmalpflege weitere Bodendenkmäler im Plangebiet.

Daher gilt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentalertümern. 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.

## 2.10 Besonders geschützte Bereiche

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.

## 3 Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die wesentlichen negativen Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebiets auf den Naturhaushalt, seine Faktoren und deren Wechselwirkungen entstehen durch:

- Versiegelung und Überbauung (GRZ 0,35 WA)
- Verlust und Störung vorhandener Lebensräume
- Veränderung des natürlichen Geländes

Sie belasten den gesamten Naturhaushalt und dessen natürliche Regelleistungen bzw. natürliche Leistungsfähigkeit, vor allem die Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung und Lebensraum für eine Vielzahl von Bodenorganismen sind betroffen.



### 3.1 Versiegelung und Überbauung des Bodens / Wasserhaushalt

Die maßgeblichen Beeinflussungen treten durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen durch Straßen, Parkplätze, Gehwege in Form von Versiegelung auf, u.a. durch:

- Unterbindung des Gasaustausches Boden – Luft mit Unterbindung der natürlichen Regelleistungen des Bodens
- Inaktivierung von Bodenleben – Verlust von Lebensraum
- Potentielle Abflussverstärkung des Niederschlagswassers, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate

Durch die geplante zulässige Versiegelung können im Geltungsbereich potentiell 35 % der WA-Flächen überbaut und versiegelt werden. Der künftige, reale Versiegelungsgrad ist nicht genau zu kalkulieren. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die zulässige Grundflächenzahl ausgenutzt wird.

### 3.2 Verlust und Störung vorhandener Lebensräume

Durch das Plangebiet gehen der Natur etwa 11.087 m<sup>2</sup> Fläche (WA-Flächen, Straßen) verloren.

Ein Gefährdungspotential seltener oder gefährdeter Pflanzenarten besteht. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der betroffenen Flächen wurde durchgeführt, deren Ergebnisse vollwertiger Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Planungsunterlagen sind.

Der Eingriff findet im Lebensraum der Zauneidechse statt. Knapp außerhalb des geplanten Baugebiets wurden Habitatbäume am Waldrand nachgewiesen sowie Brutreviere diverser Vogelarten.

Durch Kontrolle des Eingriffsgebietes vor den Bauarbeiten und gegebenenfalls einer fachgerechten Umsiedlung betroffener Zauneidechsen kann die Tötung oder Verletzung einzelner Individuen und die Zerstörung aktiv genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten mit hinreichender Sicherheit verhindert werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Zauneidechsenvorkommen kann durch Aufwertung einer geeigneten Fläche durch zauneidechsenfreundliche Bewirtschaftung ausgeschlossen werden. Von diesen Maßnahmen profitieren auch die betroffenen Vogelarten der offenen Feldflur, da die Anlage von Blühstreifen und Offenstellen integriert wird.

Konkrete Maßnahmenbeschreibungen finden sich im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der FABION GbR, 2022, der vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

### 3.3 Veränderung des natürlichen Geländes

Im Zuge geplanter Bebauung entstehen voraussichtlich geringfügige Veränderungen der Oberflächengestaltung des natürlichen Geländes.

### 3.4 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Geltungsbereichs wird geprägt durch:

- die östlich angrenzende Siedlungsbebauung
- die westlich und südlich angrenzende freie Feldflur
- die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- den Wald im Westen

Aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung bestehen keine Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, da der Ortsrandbereich lediglich um einige Meter nach Westen verschoben wird. Im Westen und Süden des Geltungsbereichs ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Durch öffentliche sowie private Pflanzmaßnahmen soll eine Auflockerung der Bauflächen erreicht werden.

## 4 Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung einer privaten Pflanzenpflicht und einer öffentlichen Pflanzenpflicht für den Straßenraum sowie in Form einer Ortsrandeingrünung als optische Einbindung in die Landschaft.

Mit folgenden Maßnahmen werden Einwirkungen auf lokale Populationen sowie den Naturhaushalt gemindert:

- Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu beschränken
- Auf den privaten Flächen ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Hochstamm zu pflanzen
- Mindestbegrünung der Privatflächen
- Auf den öffentlichen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB Laubbäume III. Ordnung zu pflanzen
- Entlang der westlich und südlichen Baugebietsgrenze wird aus landschaftspflegerischen Gründen als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung ausgewiesen
- Bei den Pflanzgeboten ist ausschließlich eine standortheimische, gebietseigene Pflanzenauswahl zulässig, um heimischer Flora und Fauna günstigere Lebensbedingungen zu ermöglichen
- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen und festgesetzt:

### V1: 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 m<sup>2</sup>  
- Pflanzung einer 3-4 zeiligen 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 in der nachfolgenden Vegetationszeit, konkret Anfang Juni, mit der Unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen erfolgt.

## 5 Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung für das Baugebiet „Herbstwiesen“ wird das Beschleunigte Verfahren nach BauGB §13b angewendet, welches besagt:

*„Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.“*

Die durch das Plangebiet betroffene Netto-Baufläche liegt bei 3.304 m<sup>2</sup> 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. 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.

## 6 Artenschutzrechtliche Behandlung

### 6.1 Bestand

Aktuell befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herbstwiesen“ landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Vögnitz und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird nördlich, südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Vögnitz und grenzt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Das Plangebiet bildet den Übergang zur angrenzenden freien Feldflur und wird nördlich, südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch drei Zufahrten an der Hauptstraße (SW 53).

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Grundstück Fl.Nr. 115 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 97 und 98 der Gemarkung Vögnitz 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.

#### 6.1.1 Vegetation

Es sind keine Pflanzenarten der FFH-Richtlinie vorhanden.

Die vorhandene Vegetation im Geltungsbereich ist durch menschliche Nutzung geprägt. Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich nach Beendigung der Nutzung einstellt, bildet hier:

Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald

Die potentiellen natürlichen Vegetationsgesellschaften geben Hinweise auf die standortgerechte Auswahl an Gehölzen bei Pflanzmaßnahmen.

### 6.1.2 Tierwelt

Entsprechend dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Umweltbüros FABION GbR sind durch das Vorhaben Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachweislich oder potenziell betroffen.

Der Eingriff findet im Lebensraum der Zauneidechse statt.

Im Umkreis von 6 km um das Baugebiet sind 14 Fledermausarten bekannt. Da weder Bäume gefällt noch Gebäude abgerissen oder anderweitig verändert werden sollen, sind keine (potenziellen) Fledermausquartiere vom Eingriff betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gehölze, weshalb es nicht zum Verlust von Brutmöglichkeiten gehölzbrütender Vogelarten kommt. Jedoch kann es bei Bebauung des Gebiets zum Verlust von Brutmöglichkeiten bodenbrütender Vogelarten kommen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs wurden Brutreviere von Buchfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Star, Buntspecht und Haussperling nachgewiesen. Eine Betroffenheit von Vogelarten mit dauerhaften Niststätten, wie der Wachtel und des Rebhuhns ist potenziell möglich. Das nachgewiesene Feldlerchenrevier liegt in ausreichendem Abstand zum Baugebiet, sodass hier keine Betroffenheit vorliegt. Das geplante Baugebiet ist vor allem Nahrungshabitat von verschiedenen Vogelarten.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit Bodenarbeiten artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

### 6.2 Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten

Im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Pflanzenarten sind nicht betroffen. Das Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierart der Zauneidechse ist nachgewiesen.

### 6.3 Nach der Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten

Es sind keine Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie nachweislich oder potenziell betroffen. Potenziell handelt es sich um Lebensraum für Arten der Siedlungsränder und der angrenzenden freien Feldflur.

### 6.4 Maßnahmen zur Verminderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Da es sich um einen potentiellen Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse handelt, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Diese wurde durch das Fachbüro FABION GbR, Naturschutz – Landschaft – Abfallwirtschaft, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg durchgeführt. Dabei wurden 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 Schwerpunkte der Maßnahmen liegen in der Schaffung von Ersatzlebensräumen für die vorhandenen Arten.

#### 6.4.1 Maßnahmen zur schonenden Bauausführung, Vermeidung und Minimierung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu minimieren:

##### 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: Erhalt der Gehölze und Habitatbäume am Waldrand, Baumschutzmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich

- Bei der Durchführung der Arbeiten zum Regenrückhaltebecken ist ein langfristiger Erhalt der Gehölze und Höhlenbäume durch ausreichend Abstand zum Baugrubenrand zu gewährleisten, um Betroffenheit von totholzbewohnenden Käfern, Fledermäusen sowie höhlen- und gehölzbrütenden Vögeln zu vermeiden.
- Durch Baumschutzmaßnahmen sind Stamm und Wurzelbereich vor Beschädigungen durch die Baumaschinen zu schützen.
- Falls doch in Gehölze eingegriffen wird, hat dies im Hinblick auf die Fledermäuse und Brutvögel nur zwischen 1.10. und 29.02. zu erfolgen; die Höhlenbäume dürfen nur im Oktober im Beisein eines Fledermausexperten gefällt werden. Evtl. verletzte Fledermäuse sind sachgerecht zu bergen und zu versorgen.

##### V4: Abfangen und Umsiedlung der Zauneidechse

- Es sind möglichst alle Zauneidechsen abzufangen und auf eine CEF-Fläche umzusiedeln. Vor Abfang der Zauneidechsen dürfen keine Eingriffe in den Boden vorgenommen 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 0,3 ha Größe zu verbringen, die im näheren Umfeld liegt. Günstig wäre der Bereich entlang des süd- oder westexponierten Waldrandes oder der jetzigen Pferdekoppel. Fläche und Aufwertungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### V5: Flächeninanspruchnahme (Vegetationsbeseitigung, Oberbodenabtrag)

- Im Jahr des Beginns von Erschließung und/oder Bebauung: 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 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.

#### V6: 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.

#### V7: Weitere Kartierungen und Maßnahmen bei Änderung der Planung

- Sollten abweichend von der vorliegenden Planung doch die landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Gebiet baulich verändert oder abgerissen werden, so müssen diese zuvor auf Fledermäuse und Brutvögel überprüft und ggf. geeignete Maßnahmen getroffen werden.
- Sollte in die Gehölze und Holzbäume am Waldrand eingegriffen werden, so sind auch hier geeignete Maßnahmen für betroffene Tiergruppen zu treffen.

### 6.4.3 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 A1 „Zauneidechsen-Ausgleichsfläche“: (Fl.Nr. 98; Gemarkung Vögnitz):**

Bestand: Grünland

Entwicklungsziel: Aufwertung/Neuanlage und Pflege von Reptilienlebensräumen

- 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 0,3 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 Praxismerkbücher 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.

#### 6.4.4 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 0,3 ha Größe ist am Ostrand der Fl.Nr. 98 (Teilfläche) gemäß dem Bewirtschaftungskonzept einzurichten und zauneidechsenfördernd zu bewirtschaften.

#### 6.4.5 Ökologische Baubegleitung

Die gegebenenfalls 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.



## 6.5 Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Von dem Vorhaben sind Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachweislich oder potenziell betroffen.

Der Eingriff findet im Lebensraum der Zauneidechsen statt. Durch Kontrolle des Eingriffsgebietes vor den Bauarbeiten und gegebenenfalls einer fachgerechten Umsiedlung betroffener Zauneidechsen kann die Tötung oder Verletzung einzelner Individuen und die Zerstörung aktiv genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten mit hinreichender Sicherheit verhindert werden.

Eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ist jedoch nicht auszuschließen, so dass es für das Vorhaben einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG durch die Regierung von Unterfranken bedarf. Die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen dafür sind für das Vorhaben erfüllt, da eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Zauneidechsenvorkommen durch Aufwertung einer geeigneten Fläche durch zauneidechsenfreundliche Bewirtschaftung (FCS-Maßnahme) verhindert werden kann. Von dieser Maßnahme profitieren auch die betroffenen Vogelarten der offenen Feldflur, da die Anlage von Blühstreifen integriert wird. Durch die neu entstehenden Gärten werden je nach Gestaltung vermutlich neue Brutmöglichkeiten für häufige Vogelarten (Garten- und Siedlungsvögel) geschaffen.

Die neu angelegten Gärten werden je nach Gestaltung voraussichtlich neue Nistmöglichkeiten für häufige Vogelarten (Garten- und Siedlungsvögel) bieten. Auch die geplanten Gehölzpflanzungen am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes werden neue Brutmöglichkeiten bieten.

Der Einbezug einer ökologischen Baubegleitung gewährleistet die fachgerechte Durchführung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

## 7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es sind keine alternativen Flächen in der Gemarkung vorhanden, die für die Schaffung von neuem Bauland infrage kommen. Auch Baulücken sind keine vorhanden.

Im Falle eines Verzichts der Bebauungsplanumsetzung wird der Geltungsbereich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

## Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (Abrufdatum 16.03.2022).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.

URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)  
(Abrufdatum 18.02.2022)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung  
Bayerns als Beitrag zur Biodiversität – 9 Steigerwald mit Vorland.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern.

URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> (Abrufdatum 16.03.2022)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020):  
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

FABION GBR (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Baugebiet „Herbstwiesen“ in  
Vögnitz (Gemeinde Sulzheim, Lkr. Schweinfurt).

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG (2020): BayernAtlas.

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (Abrufdatum 22.03.2022).

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN I.Z.M. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003):

Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön (LEK).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).

## 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