

**BEBAUUNGSPLAN OS-bpl-03
„BURKERSRASEN“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
OBERESCHENBACH**

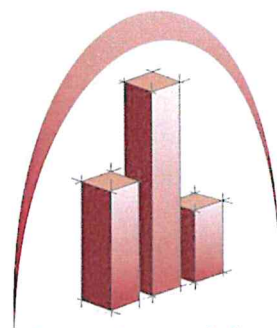
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung

Aufgestellt: 18.03.2021 / Geändert: 27.01.2022 / Angepasst: 14.06.2022

Aufstellungsbeschluss vom: 14.09.2020
Billigungsbeschluss vom: 14.02.2022
Satzungsbeschluss vom: 28.11.2022

Stadt Hammelburg, Stadtteil Obereschenbach
Flurnummern: 258, 1879, teilw. 255, 1766
Landkreis Bad Kissingen
Regierungsbezirk Unterfranken



▪ **Bautechnik - Kirchner** ▪
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt:

Stadt Hammelburg
vertreten durch
1. Bürgermeister A. Warmuth
Am Marktplatz 1
97762 Hammelburg

Tel.: 09732 / 902-0



Armin Warmuth
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

BAUTECHNIK - KIRCHNER
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4

97714 Oerlenbach

Tel.: 09725 / 89493-0



Matthias Kirchner
Inhaber



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ALLGEMEINES.....	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren.....	4
1.2 Planungsauftrag	5
1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)	7
1.6 Luftbildausschnitte und Bestandsfotos	8
1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	9
1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	10
1.8.1 Städtebau und Bedarfsnachweis.....	10
1.8.2 Art der baulichen Nutzung	11
1.8.2.1 Wohnen	11
1.8.3 Maß der baulichen Nutzung.....	12
1.8.4 Bauweise, Baugrenzen	12
1.8.5 Bebauung.....	12
1.8.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	12
1.8.7 Eingrünung.....	13
1.8.8 Erschließung	13
1.8.9 Umweltbelange	14
1.8.10 Fachgutachten	15
1.9 Bodenordnende Maßnahmen	15
1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB).....	15
2 GRÜNORDNUNG.....	16
2.1 Leitbild der Grünordnung	16
2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	16
2.2.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote	16
2.2.2 Flächenbefestigungen	17
3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	17
3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter.....	17
3.2 Bewertung des Bestandes.....	18
3.3 Eingriffsschwere Typ B	18
3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung.	18
3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen	19
3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	21
4 ARTENSCHUTZ.....	22
4.1 Betroffenheit von Arten	22
4.2 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG).....	22



5	HINWEISE	23
5.1	Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen	23
5.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	23
5.3	Landwirtschaftliche Belange	23
6	UMWELTBERICHT	24
6.1	Einleitung	24
6.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	24
6.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	25
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen	26
6.2.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
6.2.2	Schutzgut Mensch	27
6.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
6.2.4	Schutzgut Luft und Klima	28
6.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	29
6.2.6	Schutzgut Boden	29
6.2.7	Schutzgut Wasser.....	30
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	31
6.4	Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	31
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
6.6	Zusätzliche Angaben	32
6.6.1	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	32
6.6.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher

Anlage 2: Bestandsplan Bewertung, M. 1 / 1000

Anlage 3: Bestandsplan Eingriff, M. 1 / 1000



1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Der Stadt Hammelburg liegt ein schriftlicher Antrag für die wohnbauliche Entwicklung des Wiesengrundstückes Fl. Nr. 258 der Gemarkung Obereschenbach vor. Das Vorhaben des Eigentümers sieht die Schaffung von 6 Einzelgrundstücken für eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden, einschließlich der benötigten Infrastruktur, auf der gesamten Grundstücksfläche von ca. 5.900 m², vor. Am Standort soll ein modernes Wohnraumangebot entstehen, das im Anschluss an die straßen- und tiefbaulichen Erschließungsmaßnahmen, für ein breites Spektrum an Wohnungssuchenden zur Verfügung stehen soll. Die so geschaffenen Bauparzellen sollen an Interessenten aus dem Ort und dem Umland veräußert werden. Der Grundstückseigentümer wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Vertrages, zur Realisierung des gesamten Wohnareals verpflichtet. Weiterhin wird die Übernahme sämtlicher Planungs-, Erschließungs- und Baukosten durch den Initiator vertraglich geregelt.

Die Stadt Hammelburg sieht für das Vorhaben grundsätzlich Bedarf gegeben. Durch die angestrebte wohnbauliche Nutzung besteht, ohne dass die städtischen Finanzen für dessen Umsetzung belastet werden, die einmalige Möglichkeit, die Einwohnerzahlen für den Stadtteil Obereschenbach zu sichern bzw. diese durch Siedlungswillige aus dem erweiterten Umland zu vergrößern.

Die städtebauliche Entwicklung von Obereschenbach, hat sich in den zurückliegenden Jahren ausschließlich auf den Innenbereich bzw. die hierfür zur Verfügung stehenden Siedlungsgebiete an den Ortsrändern beschränkt. Für das zuletzt erschlossene Baugebiet „Südlicher Ortsrand“ wurde im Jahr 1997 der gleichnamige Bebauungsplan aufgestellt.

Die Grundstücke im gesamten Ortsgebiet von Obereschenbach sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Bauland- oder Grundstückspotenziale für eine Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung. Insofern ist aus ortsplanerischer Sicht, für eine wohnbauliche Entwicklung, dringender Handlungsbedarf gegeben. Mit der Erschließung und Bebauung des Areals ist eine sinnvolle Arrondierung der Ortsbebauung von Obereschenbach möglich (Lückenschluss zwischen BG „Südlicher Ortsrand“ und Bebauung am Teichweg).

Mit dem privaten Vorhaben des Grundstückseigentümers bietet sich der Stadt Hammelburg die Gelegenheit, der seit Jahren anhaltenden Baulandnachfrage im gesamten Stadtgebiet und seinen Stadtteilen zu begegnen.

Aus den gegebenen Gründen kann diese im Stadtteil Obereschenbach nur durch Inanspruchnahme von Flächen im derzeit unbeplanten Außenbereich erfolgen.

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Hammelburg. Zur Realisierung macht sich diese deshalb die Planung des Grundstückseigentümers zu Eigen und führt das erforderliche Bauleitplanverfahren durch.

Für die angestrebte Baulandentwicklung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB¹ erforderlich.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022



1.2 Planungsauftrag

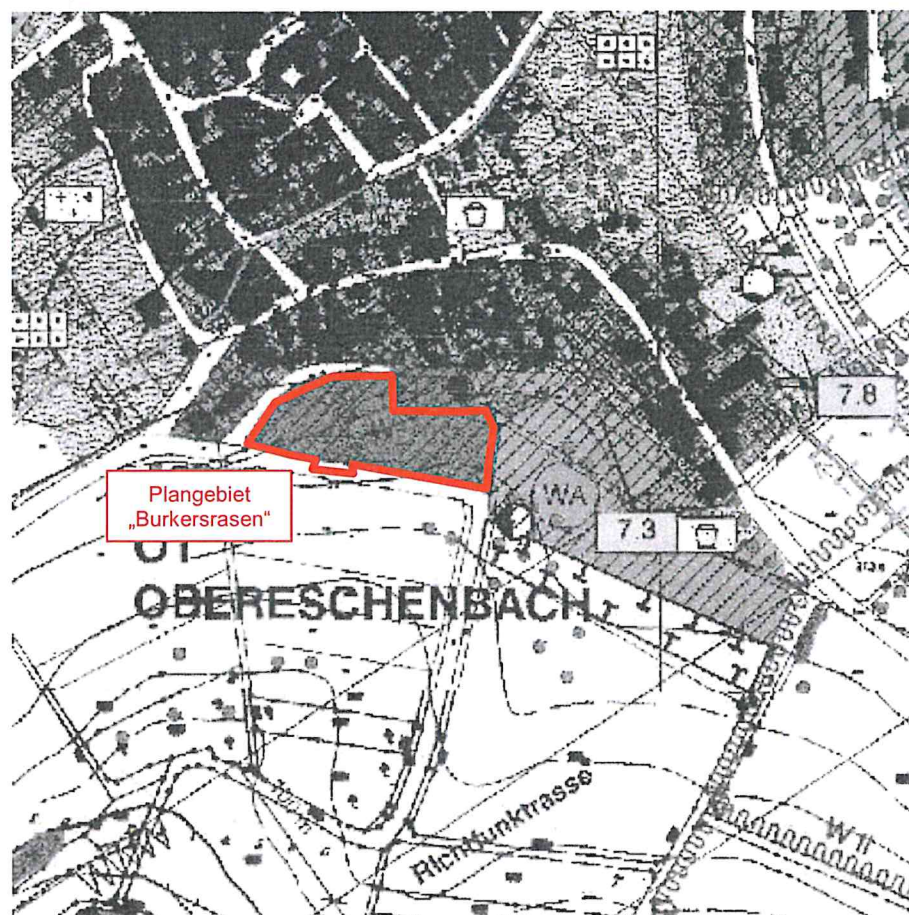
Der Stadtrat der Stadt Hammelburg hat am 14.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und das notwendige Bauleitplanverfahren eingeleitet. Mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde das Planungsbüro für Bauwesen, Bautechnik-Kirchner, beauftragt.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das überplante Grundstück am Ortsrand ist als Außenbereich zu beurteilen. Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Als Ausgleichsfläche wird dem Bebauungsplan das private Grundstück des Investors Fl.Nr. 1879, Gemarkung Obereschenbach zugeordnet.

Der wirksame städtische Flächennutzungsplan stellt den gewählten Standort als „Wohnbaufläche (W)“ dar, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen ist. Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Planauszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hammelburg²

² Quelle: Stadtbauamt Hammelburg



1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

- Größe: 0,610 ha (Geltungsbereich 1, Baugebiet)
0,309 ha (Geltungsbereich 2, Ausgleichsfläche)
- Lage: Geltungsbereich 1: am südlichen Ortsrand des Stadtteils Obereschenbach, in Verlängerung der bestehenden Ortsstraße „Zum Bauholz“
seitlich begrenzt durch
im Norden: bestehender Schotterweg Fl.Nr. 256, bisheriger Ortsrand Obereschenbach
im Osten: bisheriger Ortsrand Obereschenbach, Baugebiet „Südlicher Ortsrand“
im Süden: bestehender Flurweg Fl.Nr. 1766 mit dahinterliegenden Ackerflächen
im Westen: Bebauung am Teichweg
Geländehöhen von ca. 212 – 220 m ü. NHN
Mittlere Geländeneigung ca. 13 % (Nordhang)
Geltungsbereich 2: südlich des Gewässers „Eschenbach“ sowie des Feldweges Fl.Nr. 1866, Gemarkung Obereschenbach, ca. 300 m südwestlich des Stadtteils Obereschenbach
- Gemarkung: Obereschenbach
- Grundstücke: Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 258, Teilflächen Fl.Nr. 255 (Flurweg) und 1766 (Flurweg)
Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 1879
- Bestehende Nutzung: Geltungsbereich 1: landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland), Flurweg, Anwandweg, Lagergebäude, Holzlagerfläche, partiell Obst- und Laubbaumbestand, Sträucher
Geltungsbereich 2: vernässte Brachfläche mit Hochstaudenvegetation, beidseitig Gewässerlauf
- Geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), Erschließungswege, öffentliche Grünflächen, Ausgleichsfläche

Für die angestrebte bauliche Nutzung wurde Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO³ festgesetzt. Diese Nutzungsart ist mit der umliegenden Wohnbebauung (WA-Gebiet und M-Flächen) im Ortsbereich verträglich.

Infolge der Erschließung des Baugebietes werden insgesamt 6 Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung geschaffen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 660 – 890 m².

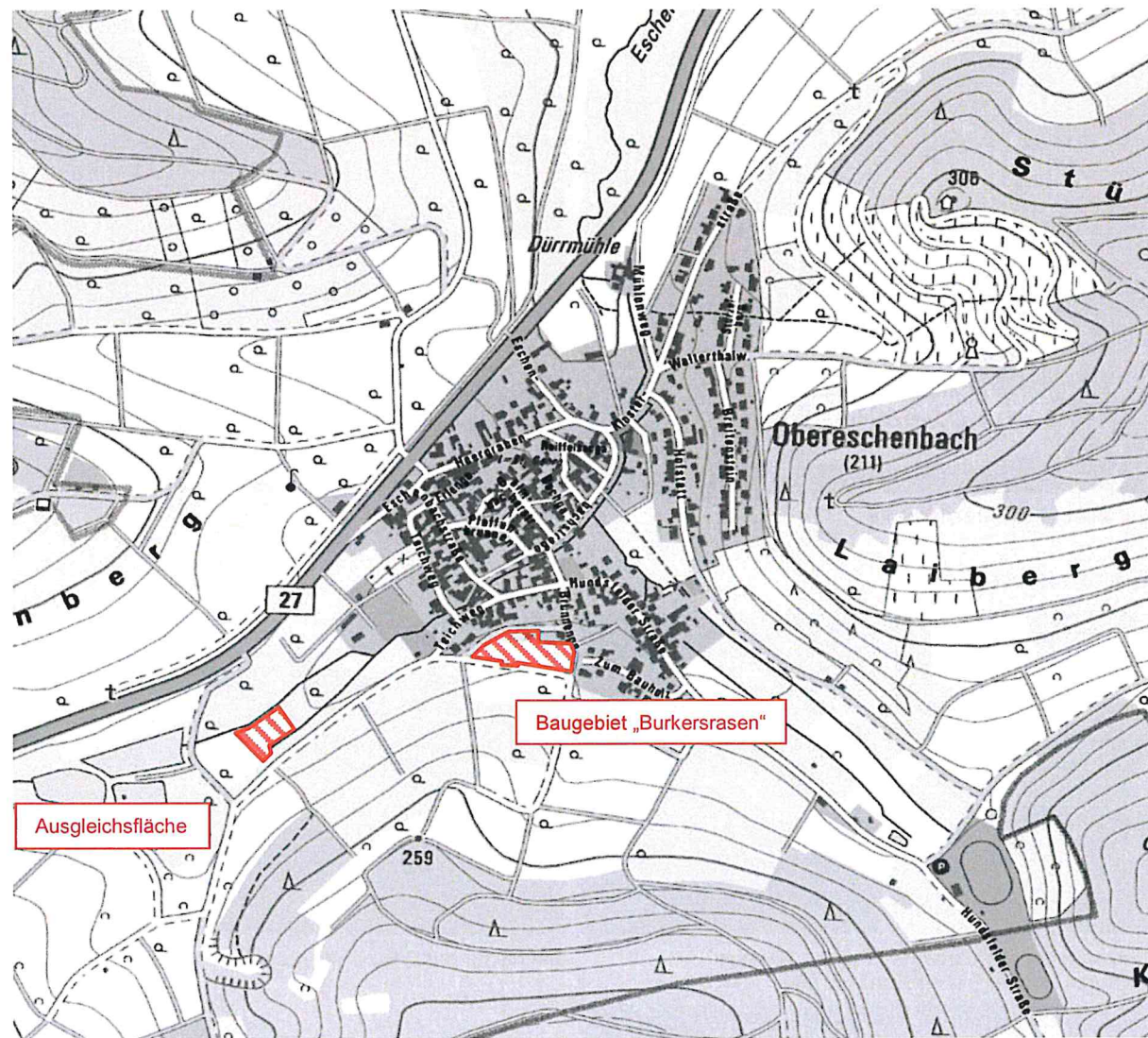
Natur- und Landschaftsschutz

Der Ausgleichsbedarf wird über die Maßnahme im Geltungsbereich 2 kompensiert (ca. 3.090 m²).

³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), 2. Abschnitt – Maß der baulichen Nutzung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021



1.5 Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



Amtliche Karte⁴

⁴ Quelle: BayernAtlas, Geobasisdaten des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat



1.6 Luftbildausschnitte und Bestandsfotos



Luftbilder mit Parzellarkarte⁵



Bestandsfotos⁶



bestehender Wendehammer „Zum Bauholz“
(Anbindung der Erschließungsstraße)



Baufläche mit Blick in Richtung Nordosten



bestehender Flurweg südlich des Geltungsbereiches



Ausgleichsfläche

⁵ Quelle: BayernAtlas, Geobasisdaten des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat

⁶ Quelle: Bautechnik-Kirchner, Aufnahmedatum 07. Juli 2020 / 04. Februar 2021



1.7 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)⁷

Die Stadt Hammelburg ist im LEP als Mittelzentrum geführt und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Dieser *„soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“*. Der Raum um Hammelburg ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind dabei *„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist“*. Diese Teilräume sind vorrangig zu entwickeln, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu gewährleisten. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderungsschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Main-Rhön (RP 3)⁸ zu beachten. Das zwischen den einzelnen Teilen der Region bestehende Gefälle der Lebens- und Arbeitsbedingungen soll vermindert und es soll eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung angestrebt werden (Grundlagen der Regionalen Entwicklung Ziel A I, Nr. 2 des RP 3). Die Stadt Hammelburg soll, nach Auffassung des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön, gemäß dem allgemeinen Ziel zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen, mit Vorrang entwickelt werden. Hierdurch soll gleichzeitig die kulturelle und soziale Situation gestärkt und der Abwanderung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Die erforderlichen infrastrukturellen und bauleitplanerischen Maßnahmen haben jedoch auch hier auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf die Erfordernisse eines sparsamen Umgangs mit der Fläche Rücksicht zu nehmen (Raumstruktur Ländlicher Raum, Ziel A II, Nr. 2.2 des RP 3).

Auch Hammelburg ist Schwerpunktort der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Neben der Sicherung der zentralörtlichen Versorgung kommt der Erhaltung und dem Ausbau der Arbeitsplatzzentralität große Bedeutung zu (Ausbau als Arbeitsplatzschwerpunkt Ziel A III, Nr. 2.3.3). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burkersrasen“ wird sichergestellt, dass entsprechende Wohnstandorte zur Verfügung stehen.

Aus städtebaulicher bzw. ortsplanerischer Sicht, ist die vorliegend geplante Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zum aktuellen Zeitpunkt dringend erforderlich. Der Bedarfsnachweis wird nachstehend erbracht (vgl. Ziffer 1.8.1 der Begründung).

⁷ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, geändert am 01. Januar 2020

⁸ Regionalplan der Region Main-Rhön (3), in Kraft getreten am 18. Januar 2008



1.8 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

1.8.1 Städtebau und Bedarfsnachweis

Die Stadt Hammelburg beschäftigt sich bereits seit längerer Zeit intensiv mit den Leitmaßstäben der Landesplanung und stellt sich heute, als auch in Zukunft ihren Herausforderungen, um im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ihren Beitrag zu leisten. Im Rahmen ihrer hoheitlichen Planungsaufgaben, ist man um einen nachhaltigen Umgang mit Bauland bzw. Grund und Boden bemüht.

Gemäß den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanungsstellen

- Soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden;
- Sollen flächensparende Siedlungs- und Entwicklungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden;
- sind die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen

Hierzu muss folgendes festgestellt werden:

Mit dem Beitritt zur „Allianz Fränkisches Saaleetal“ wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen auf den Weg gebracht, um die Entwicklung des Stadtgebietes mit seinen Stadtteilen voranzutreiben. So wurde in den vergangenen Jahren auf die Ausweisung neuer Baugebiete in den Stadtteilen verzichtet, und mithilfe von zahlreichen Fördermaßnahmen zur Innenentwicklung versucht, innerörtlich vorhandene Bausubstanz zu erhalten und einer Wiedernutzung zuzuführen. Im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen für die Revitalisierung der Altorte und die Schließung von Baulücken, wurden intensive Bemühungen unternommen die vorhandenen, aber auch begrenzten Potentiale auszuschöpfen. Die erhofften Verbesserungen im Bereich der Ortskerne bleiben vielerorts jedoch leider aus oder sind ungenügend für die Sicherung der Einwohnerzahlen. Leerstände sind auch im Stadtteil Obereschenbach weiter zu verzeichnen bzw. nicht zu vermeiden. Dieser Missstand ist in nahezu allen Stadtteilen der Stadt Hammelburg erkennbar.

Ein wesentliches und vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Hammelburg ist es, seinen Bürgern heimatnahe Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Damit soll der prognostizierten Zunahme des Bevölkerungsrückganges begegnet werden. Innerortspotentiale sind in der benötigten Größenordnung im Stadtteil Obereschenbach aktuell nicht vorhanden. Momentan gilt es, die Nachfrage nach Bauland für die Obereschenbacher Ortsbürger zu befriedigen, um so als vorrangiges Ziel ein Abwandern der Einwohner zu verhindern.

Ende des Jahres 2020 fand erneut eine Befragung von privaten Grundstückeigenthümern im Rahmen des Flächenmanagements in den Kommunen der Allianz Fränkisches Saaleetal statt. Die meisten Gespräche mit den Eigentümern noch unbebauter Grundstücke bzw. Leerstände, laufen regelmäßig ins Leere, da diese ihre Grundstücke nicht veräußern wollen.

Unter Berücksichtigung derartiger Problematiken zeichnet sich ab, dass die allgemeine Tendenz von Bauwilligen in Richtung Baugebietslage anhält, um gezielt neuzeitliche Baustile und Bauweisen in einem dafür geeigneten Baugebiet zu verwirklichen.

Die Stadt Hammelburg ist bestrebt für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung seiner Stadtteile Sorge zu tragen. Als Zielsetzung gilt es dabei grundsätzlich, die bestehende Infrastruktur aufrecht zu erhalten (alle öffentlichen Einrichtungen und



Anlagen). Um dies zu gewährleisten, ist einerseits die Bereitstellung von Flächen für Bauland (in vorhandenen oder neuen Siedlungsgebieten) und andererseits die Nutzung der vorhandenen Leerstände notwendig.

Unter diesen Zwängen strebt jede Kommune für ihre Orte jeweils spezifische Lösungen an, die für deren Sicherung und Weiterentwicklung Sorge tragen sollen.

In jeder Ortschaft sind gewachsene Strukturen vorzufinden, die sich durch das Vereinsleben und den Zusammenhalt der Dorfbevölkerung untereinander ausdrücken. Insofern wird ein bauwilliger Ortsbürger, sein neues Wohnhaus nicht in einem Nachbarort errichten. Deshalb müssen sowohl aktuelle als auch künftige Planungen, individuell für jede Ortschaft ausgerichtet werden.

Aus den v. g. Gründen sieht sich die Stadt Hammelburg in der Pflicht, neues Bauland in einem begrenzten Bereich bzw. entsprechend der örtlichen Nachfrage zu generieren. Damit soll die Attraktivität des Ortes wieder gesteigert und dem Bevölkerungsverlust begegnet werden. Beim Verkauf neuer Bauparzellen, soll diesen eine Bauverpflichtung auferlegt werden, sodass langfristige Leerstände oder ein Bevorraten von Grundstücken ausgeschlossen werden kann.

Für den Stadtteil Obereschenbach existieren bereits mehrere Bauvoranfragen, sodass sich die Stadt Hammelburg in der nunmehr angedachten Vorgehensweise bestätigt sieht.

Am gewählten Standort des Baugebietes, bieten sich ideale Voraussetzungen zum Lückenschluss, bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung.

Als städtebaulich günstige Rahmenbedingungen, sind die gute Erschließungslage und die Grundstücksverfügbarkeit zu nennen. Außerdem entstehen der Stadt Hammelburg aufgrund des privaten Investors keinerlei Kosten hinsichtlich der Erschließung des Baugebietes „Burkersrasen“. Infolge sinnvoller Grundstücksgrößen, soll sich sukzessive eine moderne und zeitgemäße Wohnbebauung entwickeln.

1.8.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Über das vorliegende Bauleitplanverfahren soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Für die angestrebte bauliche Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.8.2.1 Wohnen

Innerhalb des Geltungsbereiches können 6 neue Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern entstehen. Die Grundstücke wurden in Größen von ca. 660 - 890 m² vorkonzipiert. Damit ist ein ausgewogenes Grundstücksangebot für die Bauwerber vorhanden.

Durch großräumige Baufenster und die Reduzierung der Bebauungsplanfestsetzungen auf den städtebaulich erforderlichen Mindestumfang, steht ein großer Gestaltungsspielraum bei der Planung bzw. Errichtung der Gebäude zur Verfügung. So wurde bewusst auf einschränkende Festlegungen für z.B. Dachformen oder Wandhöhen verzichtet, um eine moderne und zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.



1.8.3 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass 35 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Einzelheiten hierzu sind in § 19 BauNVO geregelt.

Für das ausgewiesene WA-Gebiet ist eine max. II-geschossige Bauweise zulässig, sodass - je nach Dachform - die Errichtung von Erd- mit Ober- bzw. Untergeschoss oder Dachgeschossen ermöglicht wird. Allgemein zulässig sind Kellergeschosse.

Zur vertikalen Begrenzung der Baukörper, wurde eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt jeweils, der Straßenrand, der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (= Straßenbegrenzungslinie). Der Bezugspunkt an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen dargestellt.

- Details sh. Buchstabe B, Ziffern 2.2, 2.3, 2.3.1, 2.4 und 2.4.1 der Bebauungsplanfestsetzungen

1.8.4 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, d.h. die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und enthalten einen Spielraum, um Flexibilität für die Bebaubarkeit zu gewährleisten und das städtebauliche Konzept zu sichern.

1.8.5 Bebauung

Die für die Errichtung der Wohngebäude maßgeblichen Regelungen des Bebauungsplanes werden so festgesetzt, dass eine moderne und zeitgemäße Architektur ermöglicht wird. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen ist eine breit gefächerte Gebäudegestalt realisierbar.

Aufgrund des hängigen Geländes wird empfohlen, die künftigen Gebäude höhenmäßig so ins Grundstück einzustellen, dass eine Bebauung mit Erd- und Untergeschoss entsteht (vgl. Schnitt A-A im Bebauungsplan). Dabei ist darauf zu achten, dass talseits kein drittes Geschoss entsteht.

Sofern Bauanträge für Wohngebäude die einschlägigen Brandschutzanforderungen gemäß BayBO nicht erfüllen oder von diesen abgewichen wird, sowie für Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Um maßgeblichen Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes, durch Luft-Wärmepumpen, wirksam vorzubeugen, wird den künftigen Bauwerbern empfohlen, bei der Planung und Errichtung ihrer Wohngebäude die Hinweise des Merkblattes „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ zu beachten (vgl. Buchstabe C, Ziffer 22 des Bebauungsplanes).

1.8.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Baugebietsausweisung wird aus naturschutzrechtlichen Gründen die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf wird auf dem ca. 300 m südwestlich des Ortsrandes gelege-



nen Grundstück Fl. Nr. 1879 der Gemarkung Obereschenbach abgedeckt. Details hierzu sind Ziffer 3 der Begründung zu entnehmen.

1.8.7 Eingrünung

Der planerische Leitgedanke beinhaltet die Entwicklung eines ökologischen Baugebietes.

Um die angestrebte Wirkung zu erreichen, werden spezifische grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Diese beinhalten Pflanz- bzw. Saatgebote für öffentliche und private Freiflächen. Ergänzende Festsetzungen zur Reduzierung von versiegelten Flächen und den Wasserabfluss, optimieren die Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung.

Die Artenzusammenstellung der potenziellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation, bildet das Leitgerüst bei der Pflanzenauswahl künftiger Neupflanzungen.

1.8.8 Erschließung

Straßenbau

Als Haupteerschließungsstraße dient die Straße A, die in der Verlängerung des bereits ausgebauten Straßenstiches „Zum Bauholz“, in die neue Baugebietsfläche führt. Sie endet nach ca. 125 m in einer Wendeanlage (Wendekreisdurchmesser 18,50 m). Die Wendeanlage bindet den bestehenden Flurweg Fl.Nr. 1766 die verkehrliche Erschließungsstruktur ein, sodass ein Anschluss an den Außenbereich erfolgt. Optional kann darüber künftig die Möglichkeit für eine weitere Baulanderschließung hangaufwärts gewährleistet werden. Die Straße A erhält einen unterschiedlich breit dimensionierten Verkehrsraum, der jedoch einen Querschnitt von 5,00 m nicht unterschreitet. Die Fahrbahnrande verlaufen asymmetrisch und ohne die sonst gängigen Fahrbahnraden. Der in unterschiedlichen Breiten entstehende Verkehrsraum, soll infolge entsprechender Gestaltung (Pflasterung, ggf. Möblierung), auch als attraktive Aufenthaltszone für die Bewohner des Baugebietes bereitstehen.

Auf die Anlage eines Gehweges wird verzichtet. In verkehrsberuhigten Straßen sind alle Verkehrsteilnehmer besonders zur gegenseitigen Rücksichtnahme aufgefordert. In Wohngebieten hat sich die Anlage derartiger Straßenräume etabliert, da sich durch die fehlende Aufteilung der Straße die gefahrenen Geschwindigkeiten merklich reduzieren.

Der östlich am Baugebietsrand bestehende Weg soll erhalten bleiben. Aufgrund der Erschließungsanbindung der Straße A in diesem Bereich, werden entsprechende straßenbauliche Angleichungsmaßnahmen des seitlichen Wegebestandes erforderlich.

Abwasserbeseitigung

Der Stadtteil Obereschenbach verfügt über eine Ortskanalisation im Mischsystem. In der zuletzt ausgewiesenen Baugebietslage „Südlicher Ortsrand“ (= Anbindung des Baugebietes „Burkersrasen“) wurde ein Trennsystem, mit separaten Rohrleitungen für Schmutz- und Regenwasser etabliert. Die topographischen Verhältnisse lassen für das geplante Baugebiet im Bereich der bestehenden Wendeanlage „Am Bauholz“, einen Anschluss im Freispiegelverfahren zu.



Zur Abfangung der Oberflächenwässer aus der hangaufwärts gelegenen Feldflur, dient bereits zum jetzigen Zeitpunkt der bestehende Wegseitengraben des Flurweges Fl. Nr. 1766. Diese Vorflut wird aufrechterhalten, sodass im Falle von Starkregenereignissen die Bauflächen ausreichend vor anfließendem Regenwasser aus dem höhergelegenen Gelände geschützt sind.

Die konkrete Entwässerungsplanung wird im Rahmen der Baugebieterschließung mit dem Abwasserverband Thulba-Saale abgestimmt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im städtischen Bereich obliegt der Stadtwerke Hammelburg GmbH. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes aus dem Ortsbereich sichergestellt.

Nach aktuellem Kenntnisstand kann eine ausreichende Löschwasserversorgung des Neubaugebietes, über die Ortswasserleitung sowie die bestehende Löschwasserstelle ($J = 85 \text{ m}^3$) am Ende der Wendeanlage „Am Bauholz“ gewährleistet werden. Sofern es sich im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließungsplanung erweist, dass die notwendige Löschwassermenge durch die Bestandsanlagen nicht vollständig sichergestellt werden kann, sollen diese in Abstimmung mit den Stadtwerken Hammelburg und der örtlichen Feuerwehr ertüchtigt oder ergänzt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung sowie die Straßenbeleuchtung erfolgen durch die Bayernwerk Netz GmbH. Am Übergang vom bestehenden ins geplante Baugebiet, befinden sich unterflurige Bestandsleitungen im öffentlichen Bereich. Diese wurden im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind diese in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu sichern. Sofern Umverlegungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese ebenfalls rechtzeitig zu vereinbaren.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hammelburg GmbH.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Fernmeldekommunikation wird durch die Deutsche Telekom GmbH sichergestellt.

Ein Anschluss an alle bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist gewährleistet. Der Ausbau weiterer Versorgungsmedien (z.B. Breitbandkabel) wird im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geklärt.

Bestehende Fernmeldeleitungen befinden sich am östlichen Rand des Bebauungsplangeltungsbereiches und wurden nachrichtlich im Planentwurf dargestellt. Umverlegungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen des Leitungsbestandes müssen rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden.

1.8.9 Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange der Umwelt besonders berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können dem Umweltbericht entnommen werden.



1.8.10 Fachgutachten

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden über einen längeren Zeitraum von einem hierfür geeigneten Fachmann durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die mit einer Bebauung einhergehenden Wirkfaktoren, einige europäische Vogelarten, Fledermäuse und die Zauneidechse umfassen, denen das Plangebiet als potenzielles Nahrungshabitat oder Lebensraum dient. Im artenschutzfachlichen Beitrag, wurden die zum Ausschluss von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die artenschutzfachliche Prüfung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und den Unterlagen beigelegt:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan "Burkersrasen", Stadt Hammelburg, Stadtteil Obereschenbach, vom Juni 2022, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg

1.9 Bodenordnende Maßnahmen

Alle für die Realisierung des Baugebietes „Burkersrasen“ benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz des Investors. Details zu den künftigen Eigentumsverhältnissen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Alle künftigen Grundstücksgrenzen werden durch eine Vermessung neu gebildet. Als Planungsgrundlage wurde die aktuelle amtliche digitale Flurkarte (DFK) verwendet.

1.10 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- 1) Landratsamt Bad Kissingen, Baurecht, Bauleitplanung
- 2) Landratsamt Bad Kissingen, Städtebau
- 3) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Naturschutzbehörde
- 4) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Immissionsschutzbehörde
- 5) Landratsamt Bad Kissingen, Untere Wasserrechtsbehörde
- 6) Landratsamt Bad Kissingen, Kreisstraßenverwaltung / Tiefbauamt
- 7) Landratsamt Bad Kissingen, Gesundheitsamt
- 8) Landratsamt Bad Kissingen, Fachaufsicht für Kindertageseinrichtungen
- 9) Kreisbrandinspektor des Landkreises Bad Kissingen
- 10) Regionaler Planungsverband Main-Rhön im Landratsamt Bad Kissingen
- 11) Regierung von Unterfranken, Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Würzburg
- 12) Regierung von Unterfranken, Höhere Naturschutzbehörde, Würzburg
- 13) Regierung von Unterfranken, Fachberater Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg
- 14) Regierung von Unterfranken, Regionaler Planungsverband Main-Rhön, Würzburg
- 15) Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen
- 16) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bad Kissingen
- 17) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 18) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bad Neustadt/Saale



- 19) Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Würzburg
- 20) Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Bamberg
- 21) Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Fuchsstadt
- 22) PLEdoc GmbH, Essen
- 23) Stadtwerke Hammelburg GmbH, Wasserwerk – Gaswerk
- 24) Abwasserverband Thulba-Saale, Hammelburg
- 25) Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Nürnberg
- 26) Handwerkskammer von Unterfranken, Würzburg
- 27) IHK Würzburg-Schweinfurt
- 28) Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Bad Kissingen, Bad Brückenau
- 29) Landesbund für Vogelschutz e.V., Oerlenbach
- 30) Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Ufr., Würzburg
- 31) Fischereiverband Unterfranken, Würzburg
- 32) Stadt Hammelburg, SG 530 – Tiefbau
- 33) Kreisheimatpfleger Roland Heinlein, Oberthulba
- 34) Freiwillige Feuerwehr Obereschenbach, Kommandant Marcel Wetzel
- 35) Seniorenbeirat Elfriede Dickert
- 36) Seniorenbeirat Bianca Volkert
- 37) Seger Transporte GmbH & Co., Münnerstadt
- 38) Benachbarte Grundstückseigentümer

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Leitbild der Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, über die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, das durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen (Straßenbegleitgrün) ergänzt wird. Die festgesetzten Pflanzgebote tragen zur Eingriffsminimierung bei.

2.2 Grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Privatgrundstücke

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes, sowie zur Kaschierung der künftigen Gebäudekubaturen, wird je 200 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung mind. 1 Laubbaumes oder hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Der Pflanzstandort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Der Erhalt bestehender Bäume, kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Der auf dem nördlichen Baugrundstück befindliche, dominante Nußbaum, wird aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit und seiner wirksamen Funktion zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, mit einem Erhaltungs- bzw. Schutzgebot festgesetzt.



Für die Grundstücke am Südrand des Baugebietes, ist im Übergang zur freien Landschaft auf mindestens 1/3 der Grundstückslänge eine 2-3 reihige Hecke zu pflanzen.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einer Gebrauchsrasenmischung breitflächig anzusäen, um die Offenporigkeit des Bodens zu erhalten.

- Details sh. Ziffer B.6.2, B.6.3, B.6.4 und B.6.6 der Bebauungsplanfestsetzungen

- Öffentliche Grünflächen

Im öffentlichen Bereich ergeben sich infolge der straßenbaulichen und städtebaulichen Konzeption, unterschiedlich breite Grünstreifen bzw. Grüninseln entlang der Erschließungsstraße A. Für Teilbereiche werden Pflanzbindungen für Laubbäume mit etwaiger Standortvorgabe festgesetzt. Sie sorgen für eine punktuelle Begrünung und Beschattung des Straßenraumes und tragen zur visuellen Verkehrsführung bei. Die unbepflanzten Freibereiche sind offenporig zu gestalten (z.B. Rasenansaat mit Staudenbepflanzung).

- Details sh. Ziffer B.6.1 und B.6.4 der Bebauungsplanfestsetzungen

2.2.2 Flächenbefestigungen

Eine offenporige Befestigung im privaten Bereich, mindert die Oberflächenversiegelung durch Überbauung, sodass ein beschleunigter Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Hofflächen soll deshalb in versickerungsgünstiger Bauweise erfolgen. Der Versiegelungsgrad im sonstigen Grundstücksbereich ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

- Details sh. Ziffer C.19 des Bebauungsplanentwurfes

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. § 9 Abs. 1a BauGB), sind Baugebiete gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“⁹ ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes, werden unter Anwendung des Leitfadens, die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

3.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter

Die Beschreibung der Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

Die vorhandene Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan dokumentiert, der die verschiedenen Nutzungen und Strukturen des Geltungsbereichs erfasst und zugleich die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters bildet. Hierbei werden nur die ausgleichspflichtigen Flächen des Bebauungsplanes bewertet. Die gewählten grünordnerischen Maßnahmen (Durchgrünung im priva-

⁹ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, ergänzte Fassung, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen



ten und öffentlichen Bereich, Verwendung versickerungsgünstiger Beläge), mindern den bauleitplanerischen Eingriff.

3.2 Bewertung des Bestandes

Einstufung des Zustands des Plangebiets

Nutzungsart	Kategorie	Beschreibung/Bewertung Ausgangszustand
- Gebäude	I (unterer Wert)	Bestandsgebäude, Asphalt- und Schotterflächen, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit Baumbestand < 30 Jahre alt
- Asphaltflächen	I (unterer Wert)	
- Schotterflächen	I (unterer Wert)	
- Straßenbegleitgrün	I (unterer Wert)	
- Mähwiese	I (oberer Wert)	
- Grünland	II (oberer Wert)	
- Obstwiesen	II (oberer Wert)	

Anmerkung:

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

▪ Bestandsplan sh. Anlage 2 der Begründung ▪

3.3 Eingriffsschwere Typ B

Für das Planungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, d.h. es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen (Typ B).

3.4 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes für die Gesamtplanung

Der ausgleichspflichtige Teil des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **0,588 ha**, die einer geringen und mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zugeordnet wurde (Kategorie I und II). Etwa 0,021 ha Fläche, auf der kein Eingriff erfolgt, wurde bereits in Abzug gebracht.

Infolge der Bewertung des Bestandes und der Zuordnung der Eingriffsschwere, ergeben sich nach der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ aus den Faktorenspannen für die Felder **B I** (0,2 - 0,5) und **B II** (0,5 - 0,8) unterschiedliche Kompensationsfaktoren (unterer bzw. oberer Wert).

Typ B I gewählter Faktor → **0,2**

Faktorenspanne 0,2 - 0,5

Liste 1a

Intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Schotterwege → unterer Wert

Eingriff: Überbauung/Versiegelung durch Verkehrsflächen, Bauplätze

Typ B I gewählter Faktor → **0,5**

Faktorenspanne 0,2 - 0,5

Liste 1a

Intensiv genutzte Grünflächen (Mähwiese) → oberer Wert

Eingriff: Überbauung/Versiegelung durch Verkehrsflächen, Bauplätze

Typ B II gewählter Faktor → **0,8**

Faktorenspanne 0,5 - 0,8

Liste 1b

Extensiv genutztes Grünland, Obstwiese → oberer Wert

Eingriff: Rodung von Obstbäumen, Überbauung/Versiegelung durch Bauplätze



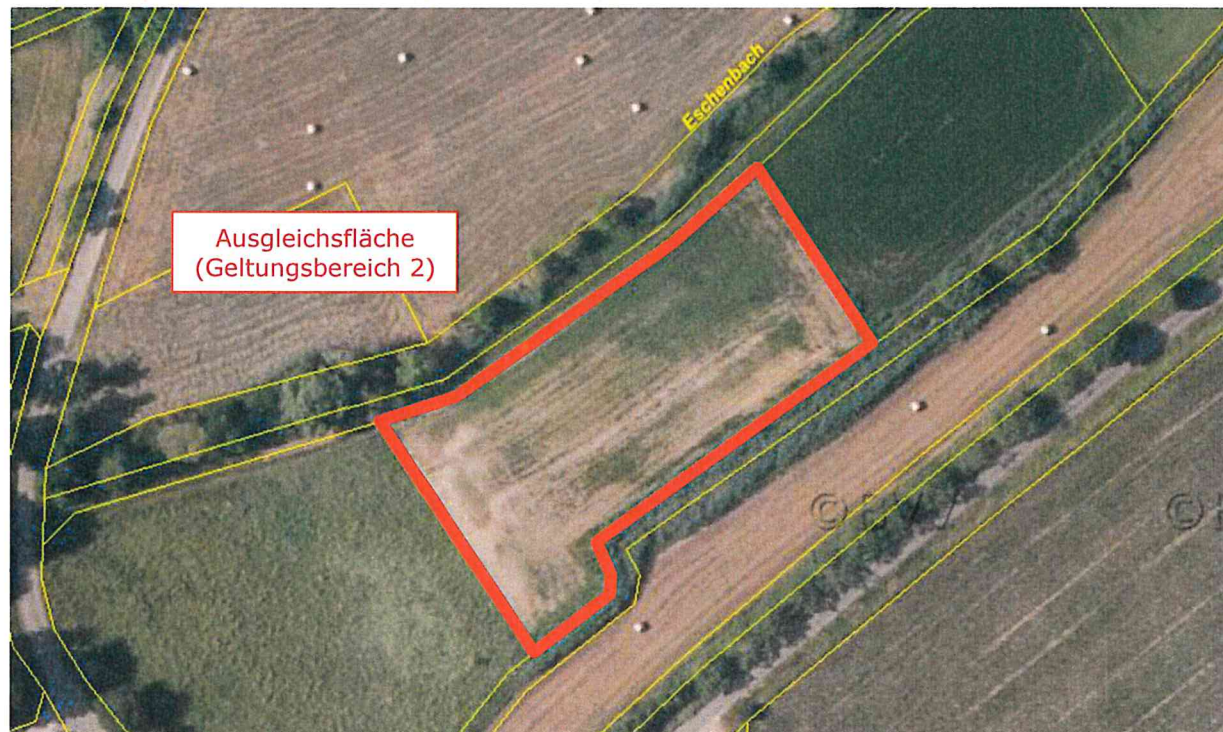
Nutzung/Biotopstruktur	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf Naturschutz		
		Liste	Wertstufe	Ausgleichsbedarf
Typ B I, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Schotterwege	265 m ²	1a / I	0,2	53 m ²
Typ B I, Mähwiese	4.535 m ²	1a / I	0,5	2.268 m ²
Typ B II, extensiv genutztes Grünland, Obstwiese	1.085 m ²	1b / II	0,8	868 m ²
Gesamt	5.885 m²			3.189 m²

Somit ist ein gesamtes naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis von 3.189 m² (0,318 ha) anzusetzen.

3.5 Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Da ein Ausgleich innerhalb des Baugebietes (Geltungsbereich 1) flächenbedingt nicht möglich ist, wird hierfür in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete, externe Fläche im sonstigen Gemarkungsbereich von Obereschenbach festgesetzt. Der Investor hat hierzu das Grundstück Fl.Nr. 1879, Gemarkung Obereschenbach mit einer Fläche von ca. 3.090 m² erworben, da auf diesem, aufgrund fachlicher Vorprüfung, der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig erfolgen kann. Vorgesehen hierzu ist die Schaffung eines neuen artenspezifischen Lebensraumes für Säugetiere, Vögel, Amphibien und Insekten, unter Berücksichtigung des Gewässerentwicklungskonzeptes der Stadt Hammelburg.

- **Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2), Grundstück Fl.Nr. 1879, Gemarkung Obereschenbach, Größe 3.090 m²**

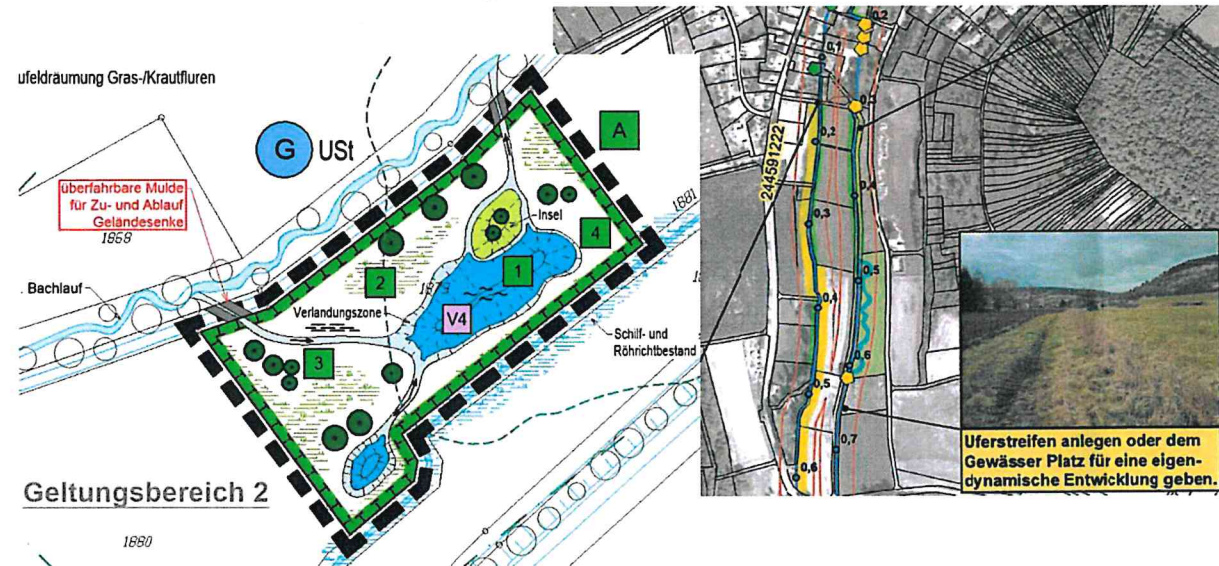


Luftbild mit Parzellarkarte¹⁰

¹⁰ Quelle: BayernAtlas, Geobasisdaten des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat



Zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Eschenbaches gemäß dem Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Hammelburg, sowie zur Habitatschaffung für Tiere und Pflanzen, wird ein verlandeter Feuchtstandort in der Bachau des Eschenbaches, für die Schaffung eines Uferstreifens herangezogen.





3.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

a) Eingriff

Negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild infolge der Bauleitplanung ergeben sich vor allem durch:

- Flächenversiegelung
- Entnahme von Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper

Die Wohngebietsflächen des Baugebietes sind potenziell zu 35 % überbaubar. Dies entspricht einer Fläche von ca. 0,161 ha. Allerdings ist davon auszugehen, dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht immer voll ausgeschöpft wird.

b) Ausgleich

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Minimierung und den Ausgleich des bauleitplanerischen Eingriffes bei. Für die Planflächen wurden Pflanzbindungen festgelegt, die die Gebäudekubaturen kaschieren und für eine Durchgrünung der Bauflächen sorgen.

Die Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen (Geltungsbereich 2) bewirken maßgebende Verbesserungen zur ökologischen Aufwertung von Natur und Landschaft. Am Standort entstehen zusätzliche Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten.

c) Flächenübersicht

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche in m ²	Ausgleichsfläche	
		Faktor	anrechenbare Fläche
A1, Uferstreifen als Lebensraummaßnahme Biber	3.090 m ²	1,0	3.090 m²
Gesamt	3.090 m ²		3.090 m²

Ausgleichsbedarf 3.189 m²

Differenz -99 m²

Die geringfügige Unterschreitung des ermittelten Bedarfs durch die festgesetzte Ausgleichsfläche, kann quantitativ sowie qualitativ als untergeordnet betrachtet werden. Mit dem Ausgleichsumfang sowie den festgesetzten Maßnahmen, wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde Einverständnis bekundet. Die im Eingriffsbereich festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei. Die Festsetzungen der Ausgleichsfläche kommen zahlreichen Tierarten zugute. In der Gesamtbetrachtung wird somit der Kompensationsbedarf erbracht.

d) Fazit

Die Auswirkungen auf Klima-, Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf lokale Beeinträchtigungen. Lokalklimatische Auswirkungen werden durch die festgesetzten Maßnahmen vor Ort kompensiert. Durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Bauflächen wird den Veränderungen im Naturgefüge begegnet. Der Kompensationsbedarf wird durch artenspezifische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbereiches ausgeglichen.



Grünordnerische Maßnahmen innerhalb Baubereich:

Die neuen Gehölzstrukturen im Planbereich vermindern den Erwärmungseffekt durch die zu erwartenden versiegelten Flächen, und sorgen für eine erhöhte Luftbefeuchtung. Die geplanten Hecken strukturieren den Ortsrand und erfüllen wichtige Funktionen, die für die pflanzliche Produktion, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Hecken- und Baumpflanzungen sorgen zudem für die Erweiterung von Nahrungs-, Brut- und Deckungshabitaten für Kleintiere und Vögel und bieten verschiedenen Insektenarten einen artenreichen Lebensraum.

Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2):

Am Standort werden aufgrund einer konkreten Vorabstimmung mit der UNB artenspezifische Lebensraummaßnahmen festgesetzt. Diese sehen in einem begrenzten Bereich die Schaffung von Feuchtmulden entlang des Eschenbaches vor. Zusätzlich berücksichtigen die Festsetzungen die gewässerökologischen Zielsetzungen für den Eschenbach, unter Beachtung des Gewässerentwicklungsplanes der Stadt Hammelburg. Dieser sieht für den Gewässerabschnitt die Entwicklung von ausreichend breiten Uferrandstreifen vor. Die Gesamtmaßnahmen tragen zur Kompensation des bauleitplanerischen Eingriffs bei und dienen zusätzlich einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Gesamträumlich entsteht ein ökologisch sowie artenschutzrechtlich bedeutsames Kleinareal. Die Bachaue des Eschenbaches wird landschaftsoptisch aufgewertet.

4 ARTENSCHUTZ

4.1 Betroffenheit von Arten

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung, wurden nicht auszuschließende Beeinträchtigungen von Lebensräumen europarechtlich streng geschützter Tierarten festgestellt. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen.

Die Relevanzprüfung zur Abschichtung der Arten ergab, dass die mit dem Planvorhaben einhergehenden Wirkfaktoren, einige europäische Vogelarten, Fledermäuse und die Zauneidechse umfassen.

4.2 Maßnahmen zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Aufgrund der Betroffenheit potenzieller Lebensräume, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für erforderlich gehalten. Die zu deren Umsetzung notwendigen Festsetzungen, trifft der Bebauungsplan unter Buchstabe B, Ziffer 8.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen, bleibt die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten, für die betroffenen Arten erhalten. Die Maßnahmen tragen dafür Sorge, dass Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen ausbleiben, und keine signifikante Erhöhung des Mortalitätsrisikos zu erwarten ist. Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG, können somit ausgeschlossen werden.



Details zur Abschichtung und zum Umgang mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen, können dem beigelegten Fachbeitrag¹² entnommen werden.

5 HINWEISE

5.1 Kostenträger grünordnerischer Maßnahmen

Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Anpflanzung der Bäume sowie die Gestaltung der Ausgleichsfläche (wie Erd- und Pflanzarbeiten, Ansaaten), werden vom Investor erbracht.

Die Ausgleichspflicht des Investors umfasst dabei auch die Pflegemaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsflächen.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

Für Privatgrundstücke ist die Einleitung von Grund- und Quellwasser in den Schmutzwasserkanal unzulässig. Bei Einleitung in Gräben oder Regenwasserkanäle wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Eine Regenwasserspeicherung bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.

Urbane Sturzfluten

Bei extremen Starkregenereignissen kann es auch an erhöhten Standorten, fernab von Gewässern, zu sogenannten urbanen Sturzfluten kommen. Wege und Plätze im öffentlichen und privaten Bereich sollten deshalb so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet werden kann. Der Schutz angrenzender Grundstücke ist dabei sicherzustellen.

5.3 Landwirtschaftliche Belange

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB, für Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Alle Felderschließungswege werden für den landwirtschaftlichen Verkehr freigehalten. Die an die beiden Geltungsbereiche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Die Zufahrt zu den Acker- und Wiesenflächen im Bereich der Ausgleichsfläche, wird über die bestehenden, örtlichen Wegebeziehungen sichergestellt. In diesem Rahmen ist die erforderliche Überquerung des Eschenbaches bereits zum jetzigen

¹² Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Bebauungsplan "Burkersrasen", Stadt Hammelburg, Stadtteil Obereschenbach, vom Juni 2022, Martin Beil, Landschaftsarchitekt BDLA, Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg



Zeitpunkt gegeben (sh. Planeintrag Überfahrt).

Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelastigungen des WA-Gebietes, durch die ortsübliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Der Umweltbericht ist ein zentrales Instrument und unverzichtbarer Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf. Die umweltschützenden Belange werden durch eine „integrative Umweltprüfung“ in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem so genannten „Umweltbericht“ (§ 2a BauGB) den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

6.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Planung sieht die Ausweisung eines Wohnbaugebietes am Ortsrand von Obereschenbach vor. Für die Art der baulichen Nutzung wurde „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Vorgesehen ist eine max. II-geschossige Einzelhausbebauung in Ortsrandlage, mit günstiger Zuordnung zu den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen, und guten Voraussetzungen zur Anbindung des Baugebietes an das vorhandene örtliche Straßennetz. Die Gebäudehöhen wurden auf max. 8,50 m über Fertigfußbodenhöhe begrenzt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die innere Durchgrünung des Baugebietes, wird durch grünordnerische Festsetzungen für die privaten und öffentlichen Flächen geregelt. Die notwendigen Ausgleichsfläche wird etwa 280 m südwestlich des geplanten Wohnareals ausgewiesen. Die Geltungsbereiche 1 (Baugebiet) sowie 2 (Ausgleichsfläche) des Bebauungsplanes, umfassen eine Gesamtfläche von ca. 0,919 ha. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch artenspezifische Vermeidungs- sowie (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Art und Umfang der Planung werden charakterisiert durch:

- Insgesamt 6 neue Baugrundstücke für Allgemeines Wohngebiet (WA, 4.610 m²); Das geplante Baugebiet orientiert sich am südlichen Ortsrand von Obereschenbach, zwischen der Baugebietslage „Südlicher Ortsrand“ im Osten und der Bebauung am „Teichweg“ im Westen. Überplant werden Grünlandflächen, die überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen. Die Planung sieht für die Baugrundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor.
- Verkehrsflächen (Flächengröße 1.155 m² Neubau); Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die neue Erschließungsstraße A. Die Zufahrt zum Baugebiet führt über die bestehende Wendeanlage der Ortsstraße „Zum Bauholz“. Am südlichen Rand des geplanten Geltungsbereiches, wird die Erschließungsstraße auf den bestehenden Flurweg Fl.Nr. 1766, Gemarkung Obereschenbach aufgebunden. Bestehende Schotterwege werden an den neuen Fahrbahnrand angeglichen.
- Straßenbegleitende Grünstreifen und Pflanzinseln in unterschiedlicher Breite; Sie sorgen für die randliche Angleichung an umliegende Nutzungen sowie zur Auflockerung des Straßenzuges. In Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen, tragen diese zur inneren Durchgrünung des Areals bei, die durch öffentliche und private



Pflanz- und Erhaltungsgebote sichergestellt wird.

- Schaffung von Uferstreifen gem. Gewässerentwicklungskonzept für den Eschenbach; Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung, zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers sowie Förderung von Lebensräumen (Gesamtflächen-größe 3.090 m²). Die Fläche kompensiert den berechneten Ausgleichsflächenbedarf.
- Einen Fachbeitrag zur Artenschutzfachlichen Prüfung, zur Ermittlung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Übersicht der derzeit geplanten Realflächen des Geltungsbereiches 1 in ha:

Nettobaufläche	ca. 0,461 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,121 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,028 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,309 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich 1	ca. 0,919 ha

6.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz, dem Immissionschutzgesetz, dem Wassergesetz, aus dem Regionalplan Region Main-Rhön (3) sowie weiteren Fachplanungen, wie dem Flächennutzungsplan der Stadt Hammelburg.

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Das Mittelzentrum Hammelburg mit seinen Stadtteilen, liegt gemäß Strukturkarte im „Allgemeinen ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“.

Ein Ziel der Landesentwicklung ist dabei, der Einwohnerabwanderung durch Erhaltung eines attraktiven Wohnumfeldes entgegenzuwirken. Die Planungen sollen dem Prinzip der Nachhaltigkeit folgen, und unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Inanspruchnahme von Flächen und Ressourcen gestaltet werden.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung, soll dringend benötigtes Bauland geschaffen werden. Die Gebietsneuausweisung erfolgt gemäß dem tatsächlichen Bedarf zur Abdeckung der Baulandnachfrage für die nächsten Jahre. Der gewählte Standort ist über die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen erschließbar. Das Planungsvorhaben berücksichtigt damit die allgemeinen landesentwicklerischen Ziele und Grundsätze für den Planraum Obereschenbach.

➤ Regionalplan Region Main-Rhön (3)

Obereschenbach liegt gemäß Raumstrukturkarte im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll“. Die allgemeinen raumordnerischen Ziele sehen für Siedlungsentwicklungen u.a. die Schonung von Ressourcen durch flächensparende Siedlungstätigkeit vor. Mit der bedarfsgerechten Ausweisung des Baugebietes, steht die Bauleitplanung den regionalplanerischen Vorgaben nicht entgegen. Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde unter den Ziffern 1.1 und 1.8.1 umfangreich begründet.



➤ **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan stimmt die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Gebietes, mit den Darstellungen überein (Wohnbaufläche).

Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

➤ **Naturschutz**

Die Ausweisung von neuen Baugebieten kann durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt, Bodenstruktur und Nutzung sowie durch Änderungen des Kleinklimas zu nachhaltigen Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Sie sind daher grundsätzlich als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten.

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

In den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht möglich ist und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keinen Vorrang erhalten, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Art und den Umfang der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, regelt im Rahmen dieser Bebauungsplanung der integrierte Grünordnungsplan. Er trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG, dieselbe Rechtswirkung wie ein Bebauungsplan.

➤ **Artenschutz**

In der Planungspraxis sind immer wieder geschützte Arten und Biotope betroffen und die resultierenden artenschutzrechtlichen Aspekte in den Bauleitplanverfahren und bei der Genehmigung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Komplexität der Anforderungen hat in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund der geltenden europarechtlichen Vorschriften und deren Umsetzung in das nationale Recht sowie durch die Rechtsprechung deutscher Verwaltungsgerichte und des Europäischen Gerichtshofes deutlich zugenommen. In der Folge hat sich der Artenschutz als fester Prüfungsbestandteil in der Bauleitplanung, der Zulassung von Vorhaben und der Fachplanung verfahren etabliert. Hierbei sind die Anforderungen des Artenschutzes frühzeitig zu beachten, um einen geregelten Verfahrensablauf sicherzustellen und letztlich auch die Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der naturschutzfachlichen, wirtschaftlichen und kommunalen Interessen gewährleisten bzw. abschätzen zu können.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

6.2.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplanes, unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ, auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsthematik orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestands sowie der Neuplanung, an dem vom Bayer. Staatsministerium für Lan-



desentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde artenschutzfachlich geprüft, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet wurden herangezogen:

Allgemeine Datengrundlagen

- LEP Bayern
- Regionalplan Main-Rhön (3)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hammelburg
- Denkmalliste
- Amtliche Biotopkartierung (LfU)
- Artenschutzkartierung (LfU)
- Geobasis-/Geofachdaten

Das Baugelände wurde bereits komplett örtlich vermessen. Detailkenntnisse wurden im Rahmen einer Ortsbegehung mit Fotodokumentation erlangt. Relevante weitergehende Informationen, wurden den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge des Bauleitplanverfahrens entnommen. Die Maßnahmen zur Ausgleichsfläche wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen abgestimmt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden fachgutachterlich geprüft und in der Planung berücksichtigt.

6.2.2 Schutzgut Mensch

Der bisherige Planbereich wird überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt (überwiegend Mähwiese, teilweise extensiv genutztes Grünland mit Obstbaumbestand). Zwar ist durch den Baumbestand ein gewisses Erholungspotenzial vorhanden, jedoch ist durch die unmittelbar angrenzenden Bestandsnutzungen (Ortslage, Holzlager, weitere Agrarflächen) die tatsächliche Erholungseignung in der Zusammenschau eher gering. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung.

Aufgrund der angestrebten Entwicklung des Baugebietes, sind lärmintensive Nutzungen im Plangebiet selbst unzulässig, sodass für die Wohnbevölkerung im bestehenden Ortsbereich diesbezüglich keine negativen Beeinträchtigungen entstehen. Mit periodischen und kurzzeitigen Beeinträchtigungen der Bewohner des Baugebietes, in Form von Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, ist aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu rechnen. Diese sind jedoch zu tolerieren und hinzunehmen.

Die Erholungseignung im Plangebiet, wird sich durch die grünordnerische Konzeption erhöhen. Auch die Gestaltung der Ausgleichsfläche entlang des Eschenbaches trägt hierzu bei.

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, ist aufgrund der planerischen Vorgaben realisierbar. Durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dies gewährleistet.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**



6.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung wird im Bestandsplan (Anhang der Begründung) dokumentiert. Nach dem Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan, wurden im erweiterten Planungsgebiet keine Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL¹³ festgestellt

Durch den Obstbaumbestand sind im Plangebiet wertgebende Vegetationsstrukturen vorhanden. Die aufgrund des Planvorhabens nicht zu vermeidende Rodung der Obstbäume wird im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und entsprechend ausgeglichen. Die sonstige, größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche des Plangebietes, ist von geringerer Bedeutung. Vorbelastungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dünger, Pestizide). Insgesamt ist die Wertigkeit des Vegetationsbestandes als gering einzustufen.

Die Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten sowie geschützte Vogelarten, werden im Artenschutzgutachten bewertet (sh. hierzu auch Ziffer 4 der Begründung). Der bauleitplanerische Eingriff in potenziell betroffene Lebensräume geschützter Arten (Fledermäuse, Zauneidechse, Vögel), wird durch die Festsetzung konfliktvermeidender Maßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen soweit minimiert, dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgeschlossen werden kann (sh. Festsetzungen unter Buchstabe B.8 des Bebauungsplanes).

Im Besonderen ergeben für den im Plangebiet festgestellten Höhlenbaum (potenzielles Fledermausquartier), fachliche Empfehlungen zum Umsetzen im räumlich-funktionalen Zusammenhang. Südlich des Geltungsbereiches 2, ergibt sich im Baumbestand die Möglichkeit hierzu (alternativ innerhalb der Ausgleichsfläche).

Eine umweltverträgliche Realisierung im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, ist somit auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglich.

⇒ **keine nachhaltigen, negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

6.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind grundsätzlich aufgrund von erfolgter Bebauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand von Obereschenbach. Kleinklimatisch wirksame Strukturen bilden die bestehenden Gehölze im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen löst kurzzeitig Geruchs- oder Staubbelaustigungen aus.

Luftschadstoffe, über mögliche Heizungs- und Verkehrsabgase hinaus, sind durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung aber nicht zu erwarten. Vorbelastungen ergeben sich aus der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die geplanten Neupflanzungen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert werden. Die künftigen Gehölzstrukturen sorgen für den Sauerstoffproduktion und Staubbindung.

¹³ Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie 92/43/EWG) vom 05.06.1992, zuletzt geändert am 13. Mai 2013



⇒ **keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen durch bzw. für die neuen Baugebietsflächen, aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen**

6.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Obereschenbach und wird im unmittelbaren Umfeld geprägt, von der bestehenden Bebauung und der südlich gelegenen Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung. Eine weiträumige Einsicht auf die Planfläche wird durch die bestehende Ortslage sowie die teilweise vorgelagerten Waldflächen unterbunden.

Der Baugebietsbereich ist durch die bestehenden Nutzungen ausschließlich anthropogen beeinflusst. Die neuen Bauflächen gliedern sich an die bestehende Bebauung. Eine negative Fernwirkung ist aufgrund der Bestandssituation nicht zu erwarten. Der bisherige Ortsrand zeigt sich in der Gesamtbetrachtung nur lückig eingegrünt. Der Neubaubereich, mit seiner geringen landschaftlichen Ausstattung und der landwirtschaftlichen Intensivnutzung, ist bezüglich seiner Bedeutung/Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild, insgesamt als gering einzustufen.

Die unvermeidbaren visuellen Beeinträchtigungen durch die neuen Gebäude, werden durch die grünordnerische Planung minimiert. Durch die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich des künftigen Siedlungsrandes, wird eine Steigerung der landschaftsoptischen Wirkung der Ortsrandlage erzielt. Die im Zuge der Grünordnungsplanung festgesetzten Gehölze, sorgen für eine adäquate Eingrünung der Bauflächen. Der dominante Nußbaum am Nordrand des Gebietes wird zum Erhalt festgesetzt, da dieser eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist und ihm eine bedeutsame Funktion zur Einbindung in die Landschaft zukommt. Vergleich mit der bestehenden Situation (ausgeräumte Feldflur), geht insgesamt eine Verbesserung des unmittelbaren Orts- und Landschaftsbildes einher.

⇒ **keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes**

6.2.6 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich erstreckt sich am Ortsrand, der hier bereits Beginn der landwirtschaftlich genutzten Feldflur ist. Die ökologischen Funktionen liegen generell in den Filtereigenschaften sowie in der Versickerungsleistung des Bodens. Vorbelastungen in Form von Altlasten/Ablagerungen sind nicht bekannt. Grundsätzliche Belastungen des Schutzgutes Boden sind aus den Bewirtschaftungsmaßnahmen ableitbar. Insgesamt sind die Böden des Geltungsbereiches überwiegend einer hohen Wertigkeit zuzuordnen.

Die geplante Nutzung des Baugebietes führt zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelter bzw. unbebauter Fläche. Im unbebauten Bereich besitzt der Boden eine hohe Durchlässigkeit, damit besteht hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung. Folge daraus ist z.B. eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtung, Bodenauf- und -abtrag, sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, der aber durch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert



wird.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Die Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung versickerungsgünstiger Beläge) sorgen für den Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Damit wird den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entgegengewirkt. Die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung entfallen.

⇒ **Auf Grund der Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu vermeiden. Infolge der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird dafür Ersatz geschaffen.**

6.2.7 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Oberflächenwasser des südlichen Außeneinzugsgebietes wird weiterhin über den bestehenden Graben des Weges Fl.Nr. 1766, Gemarkung Obereschenbach abgeleitet. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche befindet sich mit dem Eschenbach, ein Fließgewässer III. Ordnung. Dieser fließt durch Ober- und Unter-eschenbach und mündet anschließend in die Fränkische Saale. Der Bachlauf entwässert die gesamte anliegende Feldflur. Im Zuge des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, werden die Uferbereiche im Geltungsbereich 2 gemäß den Zielsetzungen des Gewässerentwicklungskonzeptes der Stadt Hammelburg aufgewertet.

Grundwasser

Löß und Lößlehm sind im Allgemeinen ausreichend wasserdurchlässig, um anfallendes Niederschlagswasser versickern zu lassen, bilden jedoch keine eigenständigen Grundwasservorkommen aus. Aufgrund der Topografie sind keine Grundwasservorkommen im Bereich der Bauflächen zu erwarten.

Mit der Errichtung von zusätzlichen Bauten und Verkehrswegen erfolgt eine Oberflächenversiegelung, wodurch die Regenwasserversickerung reduziert wird.

Eine Minimierung der Auswirkungen erfolgt bei Verwendung versickerungsgünstiger Beläge für die Freiflächen, als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

⇒ **keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser**

6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z.B. Bau- und Bodendenkmäler oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch die konkrete Bauleitplanung eingeschränkt werden könnte.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Planbereich bzw. in dessen Umfeld nicht kartiert. Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß BayDSchG¹⁴ aufgenommen.

⇒ **keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

¹⁴ Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021



6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlicher Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Durch die Erschließung bzw. Bebauung des Areals, gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Größe des Plangebietes, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Dennoch ist bei der Kompensation der Eingriffe, eine ausgewogene Handlungsweise, über Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz erforderlich.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Planbereiches die landwirtschaftliche Nutzung mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität erhalten wird, ergeben sich für einen Großteil des überplanten Areals, kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den ökologischen Zustand.

Die Gehölze und das Grünland stellen Refugien und Nahrungshabitate verschiedener Tierarten und Insekten dar. Vorbelastungen bezüglich der Arten ergeben sich aus den tangierenden Verkehrs- und Siedlungsflächen. Eine Störung der Artenvorkommen, über das bestehende Maß hinaus, könnte vermieden werden.

6.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) des Baugesetzbuches sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Durchgrünung des Baugebiets mit standortgerechten Gehölzen
Mit der Pflanzung neuer Gehölze im öffentlichen Raum und in privaten Gärten, wird der Übergangsbereich zwischen Ort und freier Landschaft durchgrünt und die Standortvielfalt erhöht.
- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen für potenzielle Artvorkommen

Schutzgut Wasser:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze etc., zur Reduktion des erhöhten Wasserabflusses

Schutzgut Boden:

- Flächensparende Erschließung und Nutzung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,35), als Voraussetzung für den Erhalt offener, vegetationsbedeckter Böden

Schutzgut Klima/Luft:

- Festsetzungen zur Bepflanzung privater und öffentlicher Flächen, zur Verbesserung des Mikroklimas



Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Anreicherung des öffentlichen und privaten Raumes mit Großgrün, zur Verbesserung des Straßenbildes und des Wohnklimas
- Zusätzliches privates Pflanzgebot einer Hecke im Süden des Geltungsbereiches (Eingrünung des Siedlungsrandes).
- Baumerhalt zur Unterstützung der landschaftlichen Einbindung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Baugebietes „Burkersrasen“ nimmt eine Eingriffsfläche von 0,588 ha in Anspruch. Dieser Eingriff wird gemäß der Eingriffsreglung in der Bauleitplanung ermittelt. Das sich daraus ergebende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis wird außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Der Flächennachweis erfolgt unter Ziffer 3 der Begründung.

Für potenziell mögliche Artvorkommen von Fledermäusen, wurde eine vorgezogene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme im Bereich der vorbeschriebenen Ausgleichsfläche festgesetzt, womit neue bzw. zusätzliche Lebensraumstrukturen für diese Art geschaffen werden.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden verschiedene Standorte im Stadtteil Obereschenbach untersucht. Aus wirtschaftlichen und infrastrukturellen Gründen stellt das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Obereschenbach den günstigsten Standort dar. Zudem konnte hier der erforderliche Grunderwerb durch den Investor erfolgen. Die Wohnbaupotenziale in den bestehenden Bebauungsplan-Gebieten sind weitestgehend erschöpft oder durch Privateigentum beschränkt. Das Vorhaben deckt sich mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Hammelburg. Mit der Realisierung eines kleinen Baugebietes, besteht die Möglichkeit zur Ausnutzung bzw. optimalen Auslastung bestehender Versorgungseinrichtungen, und gewachsene Sozialbindungen weiter zu entwickeln und zu ergänzen.

Standortalternativen, z.B. auf noch unbebauten Grundstücken in bestehenden Bebauungsplangebieten, sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar. Leerstände im Altort sind nicht vermittelbar und für potenziell Bauwillige ohne Attraktivität. Der gewählte Standort bietet gute Voraussetzungen für eine Ortsabrundung bei gleichzeitig kompakter Siedlungsentwicklung, weshalb hier einer Außenentwicklung Vorrang gegeben wird.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Ziel des sog. „Monitorings“ ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Aufgrund der vorangegangenen Untersuchungen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Den Auswirkungen der Planung wird durch Festsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Nach der Plandurchführung soll überprüft werden, ob unvorhersehbare oder nachteilige Auswirkungen und Beeinträchtigungen aufgetreten sind.

Zur Überprüfung gehört die Überwachung der Umsetzung der notwendigen Aus-



gleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in der festgesetzten Form. Bei der Durchführung der Maßnahmen sind die zeichnerischen und textlichen Vorgaben des Bebauungsplanes und der Begründung zu beachten. Die festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum besonderen Artenschutz, müssen funktional hergestellt sein, bevor mit einer Baufeldfreimachung oder Baumaßnahmen begonnen wird. Alle Maßnahmen sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Diese ist dabei rechtzeitig zu informieren und zu beteiligen.

Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der Baueingabeplanung zu überwachen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Pflanzgebote im privaten Bereich, beachtet bzw. umgesetzt werden.

6.6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf insgesamt etwa 0,610 ha Fläche am Ortsrand von Obereschenbach, ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Burkersrasen“ geplant. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Baugebietes, westlich des Ortsrandes, auf dem Grundstück Fl. Nr. 1879, Gemarkung Obereschenbach festgesetzt.

Aufgrund der potenziell möglichen Betroffenheit einiger geschützter Vogel- und Fledermausarten, sowie der Zauneidechse, sind verschiedene Vermeidungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die gutachterlich erarbeitet und in den Bebauungsplan sowie den Grünordnungsplan eingearbeitet wurden.

Die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten die Mindestregelungen für eine zeitgemäße Architektur der künftigen Gebäude.

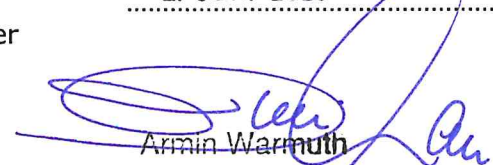
Der wirksame städtische Flächennutzungsplan stellt den gewählten Standort als „Wohnbaufläche (W)“ dar, sodass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen ist. Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass durch die Verwirklichung der Planung vor allem Eingriffe in Form von Bodenversiegelung zu erwarten sind. Der bauleitplanerisch bedingte Eingriff in Natur und Landschaft, kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden. Artenschutzrechtlich zu beanstandende Verbotstatbestände, können durch spezifische Bebauungsplanfestsetzungen für den besonderen Artenschutz, vermieden werden.

Aufgrund der aktuellen Kenntnisse und nach Abwägung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter, ist bei einer Verwirklichung der Planung, nicht mit erheblichen, oder dauerhaft negativen Auswirkungen für die Umwelt zu rechnen.

Anerkannt: Stadt Hammelburg
Armin Warmuth, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
02. Jan. 2023


Armin Warmuth
Erster Bürgermeister



ANLAGEN BEGRÜNDUNG:

Anlage 1: Artenauswahlliste Bäume und Sträucher

Anlage 2: Bestandsplan, M. 1 / 1000

Anlage 3: Bewertung Eingriff, M. 1 / 1000

ANLAGE 1 BEGRÜNDUNG

Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichen Bereich, in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation

Bäume

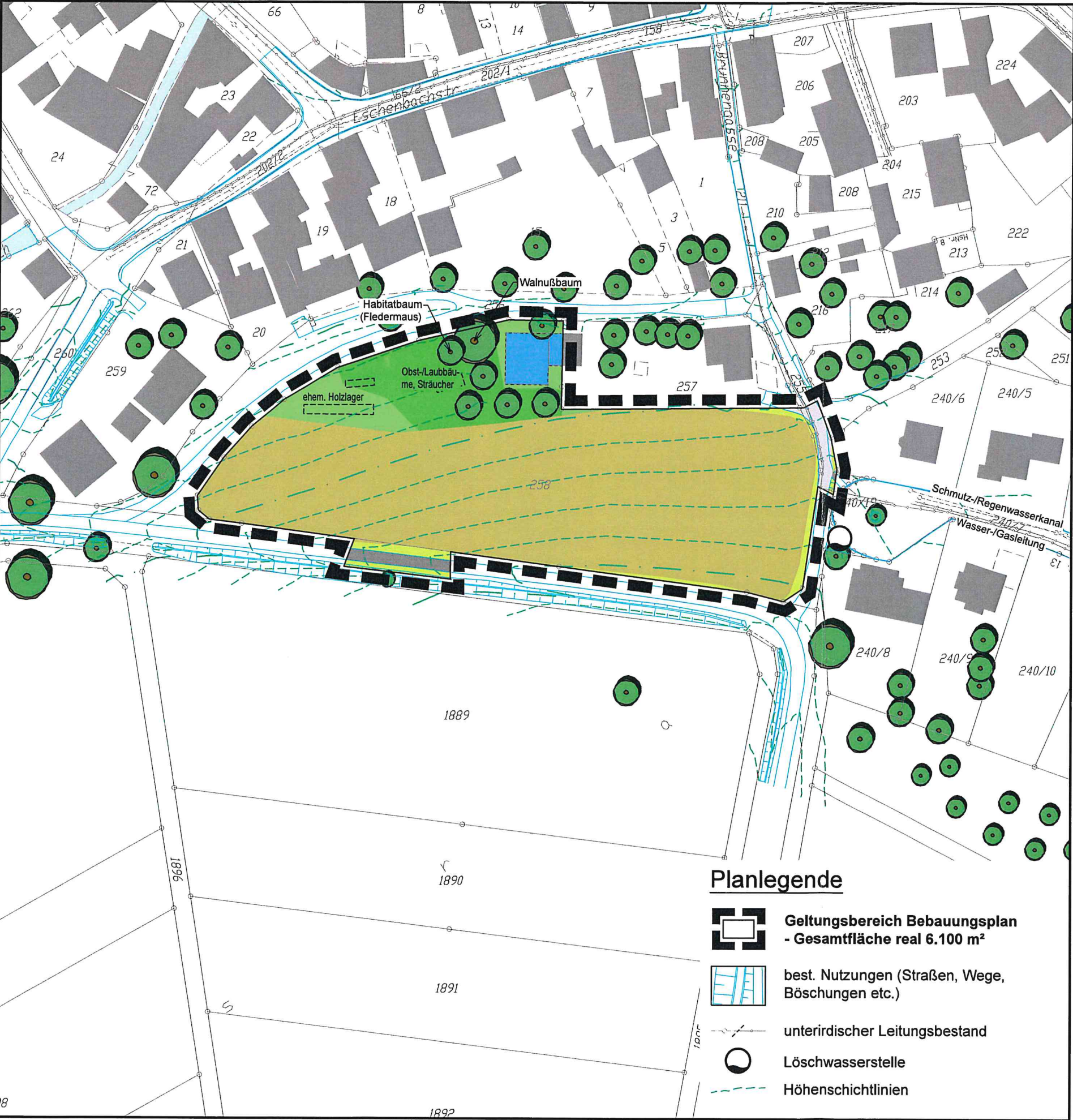
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Salix alba - Silberweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winterlinde

Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss, usw.)

Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Kriechende Rose
Rosa canina - Hundsröse
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Stadt Hammelburg, Bebauungsplan OS-bpl-03 "Burkersrasen", ST. Obereschenbach Bestandsplan



Einstufung Bestand

Nutzungen - Einstufung gem. Leitfaden

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung ca. 5.015 m²

- Gebäude - ca. 145 m² (unterer Wert Liste 1a)
- Asphaltflächen - ca. 70 m² (unterer Wert Liste 1a)
- Schotterflächen - ca. 75 m² (unterer Wert Liste 1a)
- Straßenbegleitgrün, intensive Pflege - ca. 190 m² (unterer Wert Liste 1a)
- Intensiv genutztes Grünland (Luzerne, Klee gras) - ca. 4.535 m² (oberer Wert Liste 1a)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung ca. 1.085 m²

- Grünland, extensiv genutzt - ca. 720 m² (oberer Wert Liste 1b)
- Obstwiesen (Baumbestand < 30 Jahre alt) - ca. 365 m² (oberer Wert Liste 1b)

Sonstiges

- Gehölzbestand

Planlegende

- Geltungsbereich Bebauungsplan - Gesamtfläche real 6.100 m²
- best. Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen etc.)
- unterirdischer Leitungsbestand
- Löschwasserstelle
- Höhenschichtlinien

Ausgeführt:
Stadt Hammelburg 02. Jan. 2023

Armin Warmuth
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "Burkersrasen",
ST. Obereschenbach

Bestandsaufnahme

Auftraggeber
Stadt Hammelburg

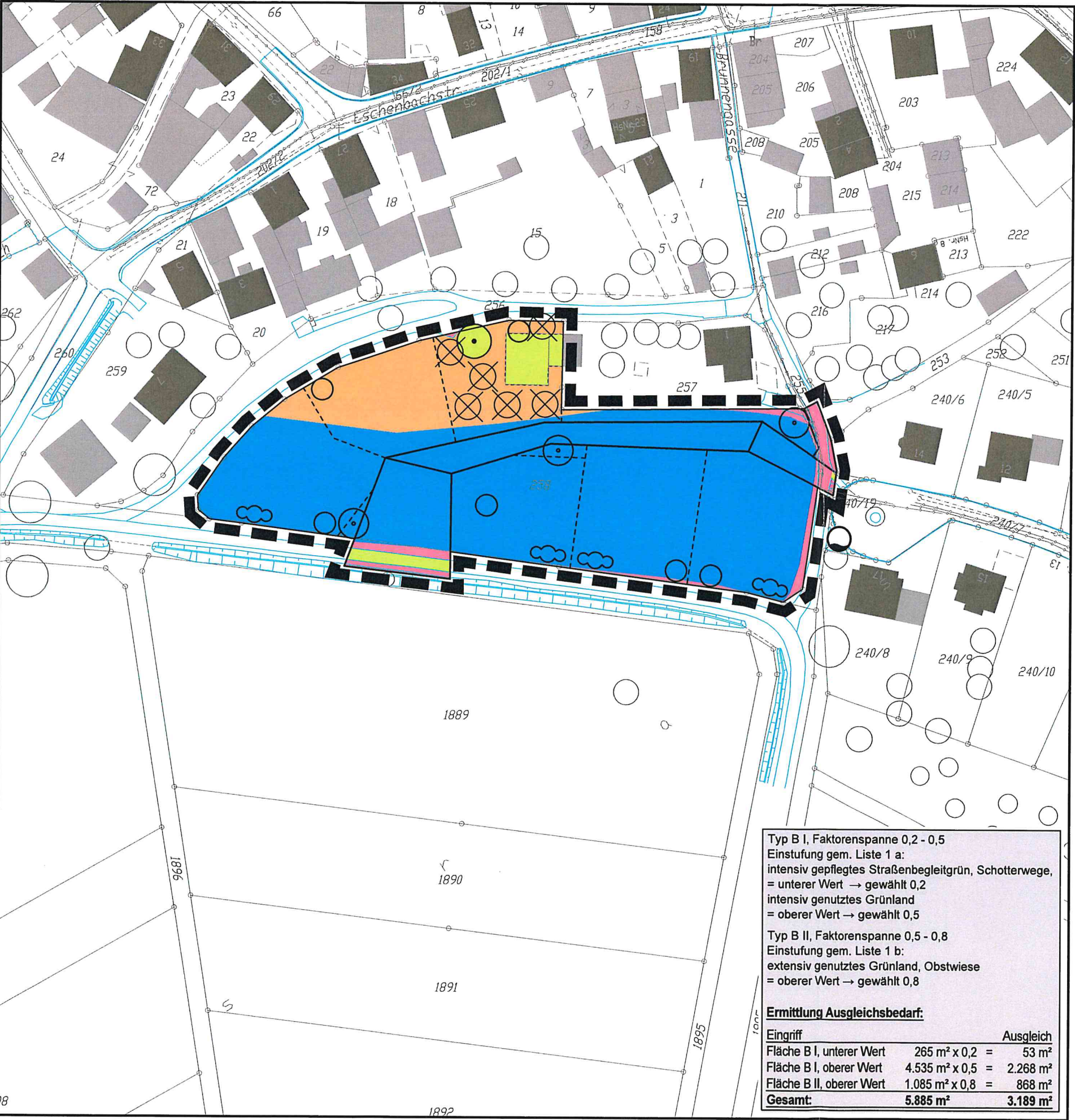
Maßstab 1 / 1000
Stand Januar 2022

Planfertiger

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Anlage 2
Begründung

Stadt Hammelburg, Bebauungsplan OS-bpl-03 "Burkersrasen", ST. Obereschenbach
Bewertung Eingriff



Einstufung Nutzung

Beeinträchtigung - Einstufung gem. Leitfaden

Flächen ohne Eingriff - ca. 215 m²
(bestehende Asphaltflächen, bestehende Gebäude, Baumerhalt)

Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad - ca. 5.885 m²

Typ B I, unterer Wert - ca. 265 m²

Typ B I, oberer Wert - ca. 4.535 m²

Typ B II, oberer Wert - ca. 1.085 m²

Planlegende

Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gesamtfläche real 6.100 m²

städtebauliche Planung

Baumerhalt

Baumpflanzung

Baumrodung

best. Nutzungen (Straßen, Wege,
Böschungen etc.)

unterirdischer Leitungsbestand

best. Löschwasserstelle

Baumbestand
(außerhalb)

Typ B I, Faktorenspanne 0,2 - 0,5
Einstufung gem. Liste 1 a:
intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Schotterwege,
= unterer Wert → gewählt 0,2
intensiv genutztes Grünland
= oberer Wert → gewählt 0,5

Typ B II, Faktorenspanne 0,5 - 0,8
Einstufung gem. Liste 1 b:
extensiv genutztes Grünland, Obstwiese
= oberer Wert → gewählt 0,8

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Eingriff	Ausgleich
Fläche B I, unterer Wert	265 m² x 0,2 = 53 m²
Fläche B I, oberer Wert	4.535 m² x 0,5 = 2.268 m²
Fläche B II, oberer Wert	1.085 m² x 0,8 = 868 m²
Gesamt:	5.885 m² 3.189 m²

Ausgefertigt:

Stadt Hammelburg 02. Jan. 2022

Armin Warmuth
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "Burkersrasen",
ST. Obereschenbach

Eingriffsbewertung

Auftraggeber
Stadt Hammelburg

Maßstab
1 / 1000

Stand
Januar 2022

Planfertiger

Bautechnik - Kirchner
Planungsbüro für Bauwesen

Anlage 3
Begründung