



Gemeinde Sommerach
Kirchplatz 4
97334 Sommerach

Bebauungsplan „Südlich der Volkacher Straße 3“ mit 1. Änderung Bebauungsplan „Südlich der Volkacher Straße“

Teil D: Begründung

Status: Entwurf
Index 1-0-0, Version 07.02.2017

Bebauungsplan LA01
Index 2-0-0 vom 19.12.2016

Ausgleichsflächenplan LA02
Index 1-0-0 vom 07.02.2017

rö ingenieure gmbh
Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
1-0-0	19.12.2016	mw	Flächenaufstellung, Festsetzungen zum Hochwasserschutz, Ergänzung der Grünordnung

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Ziele und Zwecke der Planung	4
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	5
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
D. Geltungsbereich	7
E. Bodenordnung	7
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	8
F.1 Lage des Gebietes und Topographie	8
F.2 Baugrund	8
F.3 bauliche Nutzung	8
F.4 bestehende Infrastruktur	8
G. Geplante bauliche Nutzung	8
G.1 Art der Bebauung	8
G.2 Maß der Bebauung	8
G.3 Bauweise	9
G.4 Vollgeschosse	9
G.5 Dachform, -gauben und -gestaltung	9
G.6 Höheneinstellung der Gebäude	9
G.7 Fassadengestaltung	9
G.8 Überbaubare Fläche	9
G.9 Wohneinheiten	9
H. Erschließung	10
H.1 Versorgungsleitungen	10
H.2 Straßen und Wege	11
H.3 Müllentsorgung	11
H.4 Feuerwehr	12
H.5 Öffentliche Grünflächen	12

Begründung

H.6 Geothermie	12
H.7 Öffentliche Einrichtungen	12
I. Finanzielle Auswirkungen	12
I.1 Erschließungskosten	12
I.2 Nachfolgekosten	13
K. Grünordnung und Ausgleichsflächen	13
K.1 Grünordnung	13
K.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen	13
K.3 Ausgleichsflächen	13
K.4 Flächenbilanz	14
L. Emissionen und Immissionen	14
M. Artenschutzrechtliche Prüfung	14
N. Umweltbericht	14
O. Hinweise	15
O.1 Bodendenkmalpflege	15
O.2 Hochwasserschutz und –vorsorge	15

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Pflanzschemata und grünordnerische Festsetzungen 01/2017

Anlage 2 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 11/2016

A. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Sommerach plant ein Wohn- und Dorfgebiet auszuweisen. Die Überplanung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Der Bebauungsplan „Südlich der Volkacher Straße 3“ kann im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Volkacher Straße 3“ überschneidet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Volkacher Straße“ im Bereich des festgesetzten Feldweges. Im Zuge des Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Volkacher Straße“ vollzogen.

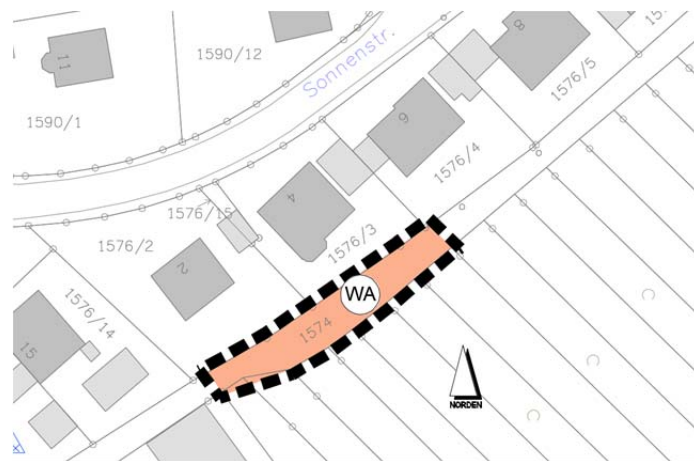


Abb. 1: 1. Änderung Bebauungsplan „Südlich der Volkacher Straße“

In Sommerach befinden sich derzeit alle unbebauten Baugrundstücke in privater Hand, so dass die Gemeinde Sommerach keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. Bebauung dieser Baulücken im Altort hat.

Die Gemeinde fragt seit dem Jahr 2000 turnusmäßig ca. alle fünf bis sieben Jahre die Privateigentümer von unbebauten Grundstücken nach deren Verkaufsabsichten an.

Derzeit bestehen keine Verkaufsabsichten, somit stehen diese Flächen dem freien Markt nicht zur Verfügung.

Seit 1997 wurde in Sommerach kein Neubaugebiet mehr ausgewiesen, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen sehr groß ist. Besonders von jungen Familien kamen in letzter Zeit viele Anfragen nach Grundstücken für Wohnbebauung in Sommerach.

Die amtlichen Einwohnerzahlen ab dem Jahr 2000 bis 2015 belegen einen Bevölkerungszuwachs von ca. 6,5 Prozent.

In der Erläuterung des Demographie-Spiegels wird erläutert, dass die Berechnungen als Modellrechnungen zu verstehen sind, die auf Annahmen zurückgreifen. Diese Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen.

Die Prognose des Demographie-Spiegels zur Bevölkerungsveränderung 2028 gegenüber 2014 von insgesamt -7 Prozent erscheint im Falle Sommerach daher nicht zutreffend.

Um der Demographieprognose entgegen zu wirken ist es dringend nötig, in Sommerach neue Wohnbauflächen auszuweisen, um eine Abwanderung der jungen Familien in Nachbargemeinden zu vermeiden.

Landesplanerische Ziele

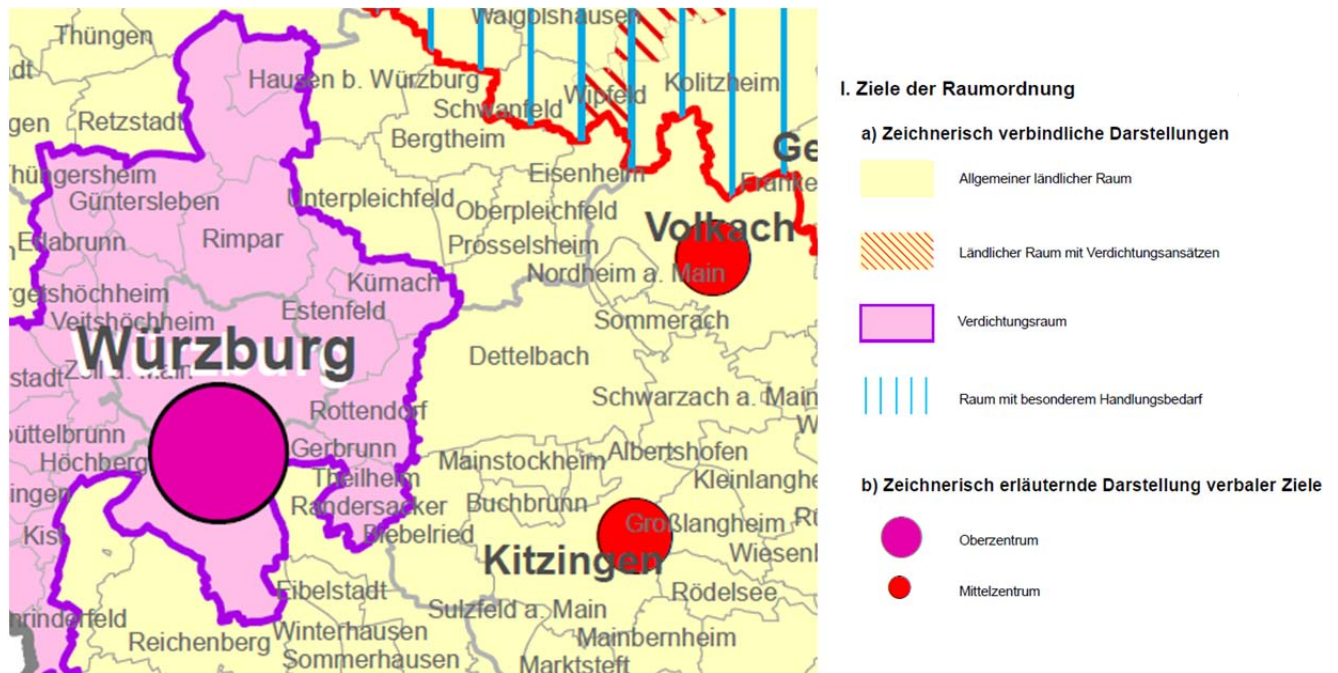


Abb. 2: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Sommerach im Allgemeinen ländlichen Raum, südlich des Mittelzentrums Volkach.

Gemäß Regionalplan von 1985 soll das Ziel einer günstigen Bevölkerungsentwicklung angestrebt werden. Im ländlichen Raum, insbesondere in den Gebieten gemäß A I 2 Abs. 2 Satz 2, soll einer weiteren Bevölkerungsabwanderung entgegengewirkt werden.

Ein Landschaftsplan wurde im Rahmen der Flurbereinigung erstellt.

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

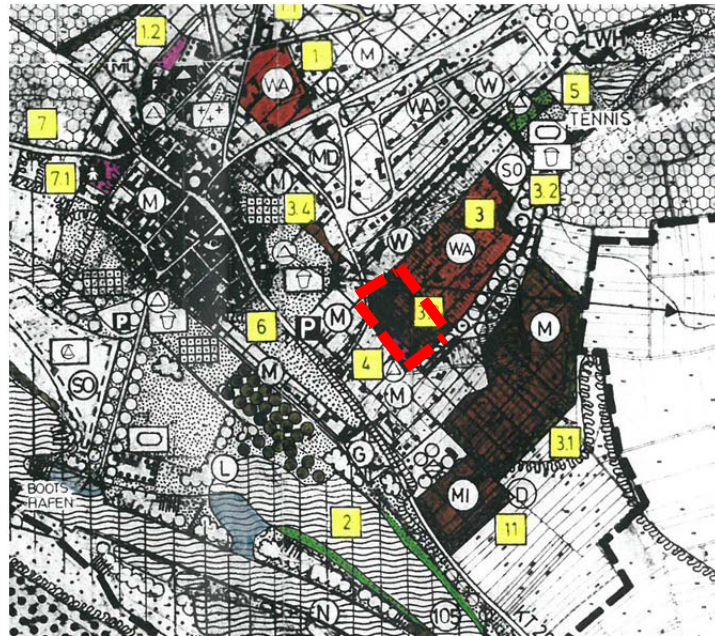
Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Wohngebietsflächen ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Südlich der Volkacher Straße 3“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.02.2016 gefasst.

C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1999 weist die zu überplanende Fläche als Wohnbauflächen aus.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan.




 Geltungsbereich, skizziert

Abb. 3: Flächennutzungsplan 1. Änderung

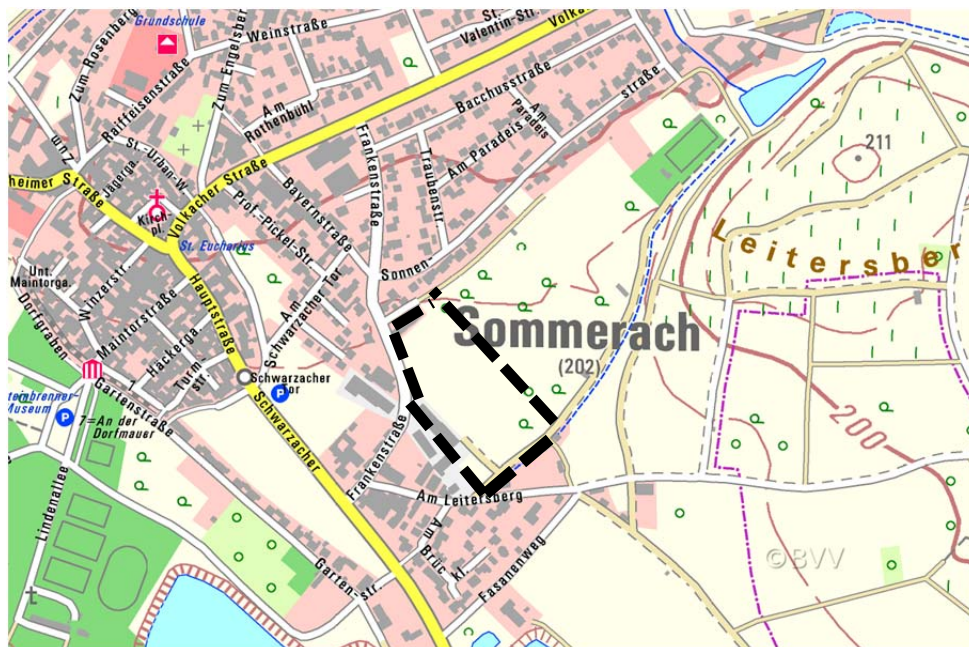


Abb. 4: Amtliche Karte Gemeinde Sommerach

D. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Sommerach:

Vollständige Flurstücke:

Flurnummer 1529, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1998

Teilflächen:

Flurnummer 1527, 1574, 1985, 1997,

Die Grundstücke der geplanten Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen an bestehende Misch- und Wohngebiete an.

Im Planungsgebiet sind keine Biotopflächen oder Bodendenkmäler ausgewiesen und bekannt.

Das Planungsgebiet wird im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und Streuobstflächen, im Süden von bestehenden Wohngebietsflächen, im Osten von betrieblich genutzten Flächen (z.B. Bauhof, Autohändler, Busunternehmen) sowie im Norden von einer Metzgerei und bestehenden Wohngebietsflächen begrenzt.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,43 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[m ²]	[%]
Planstraßen A-D	4.793	14%
Grundstücke WA	18.317	53%
Grundstücke MD	4.995	15%
Grundstück MD Winzergenossenschaft	4.500	13%
Grünflächen öffentlich	1.688	5%
Geltungsbereich	34.294	100%

Es werden bevorzugt kleinere Grundstücksgrößen ausgewiesen.

Die mittlere Grundstücksgröße beträgt im WA-Gebiet ca. 654 m² und im MD-Gebiet 624 m² (ohne Grundstück der Winzergenossenschaft).

E. Bodenordnung

Die Gemeinde hat die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke käuflich erworben. Die Flächen werden nach den Grundlagen des Bebauungsplans parzelliert und an die Bewerber weitergegeben.

Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

F.1 Lage des Gebietes und Topographie

Das Baugebiet „Südlich der Volkacher Straße 3“ liegt ca. 500 m südöstlich vom Ortskern der Gemeinde Sommerach entfernt. Das Gebiet wird derzeit als Grünfläche extensiv genutzt. Auf zwei Flurstücken ist derzeit noch Baum- und Strauchbewuchs (z.T. Streuobstbestände) vorhanden.

Das Planungsgebiet ist von Norden nach Süden mit ca. 4 m Höhendifferenz geneigt.

F.2 Baugrund

Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

F.3 bauliche Nutzung

Das Grundstück der Winzergenossenschaft mit einer bestehenden Lagerhalle wird in den Geltungsbereich einbezogen. Das Grundstück und die bestehende Lagerhalle wird zur Flaschenlagerung genutzt.

F.4 bestehende Infrastruktur

Im Geltungsbereich verlaufen keine Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

Im Untergrund können Drainagen zur Feldbewirtschaftung verlegt sein.

G. Geplante bauliche Nutzung

G.1 Art der Bebauung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 und als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Das MD-Gebiet wird bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Das Plangebiet schließt an ein allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet an.

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden 28 Bauparzellen im WA-Gebiet und 9 Bauparzellen im MD-Gebiet (einschließlich Grundstück der Winzergenossenschaft) ausgewiesen.

G.2 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt nach § 19 und 20 der BauNVO mit GRZ 0,35 und GFZ 0,7 (WA-Gebiet sowie MD-Gebiet entlang der Straße B).

Im MD-Gebiet beträgt die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2.

Die GRZ und GFZ wurden reduziert festgesetzt, damit keine zu massige Bauweise möglich ist und Freiräume entstehen, die der Nutzungsart des Gebietes zu Gute kommen.

G.3 Bauweise

Für das gesamte Gebiet mit Ausnahme eines Teilbereiches des Grundstücks der Winzergenossenschaft wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die bestehende Lagerhalle der Winzergenossenschaft gilt die geschlossene Bauweise.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

G.4 Vollgeschosse

Es ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei diese im Keller- und Erdgeschoss (EG+KG), im Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+OG) oder im Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) möglich sind.

G.5 Dachform, -gauben und -gestaltung

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie einfache, versetzte und gegenläufige Pultdächer zulässig.
Flachdächer sind ausnahmsweise nur bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig und sollen als Gründach hergestellt werden.

Die Dachneigung beträgt 14°-55° für Sattel- und Walm- und Zeltdächer. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14°-25°.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 50% der Firstlänge nicht überschreiten.

G.6 Höheneinstellung der Gebäude

Die Wandhöhe wird mit max. 4,50 m bzw. 6,50 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Skizzen im Teil B).
Die Firsthöhe ist auf 8,00 m bei Pultdächern begrenzt, für die übrigen Dachformen beträgt die Firsthöhe max. 12,00 m.

G.7 Fassadengestaltung

Reinweiße und grelle fernwirkende Farben sind nicht zulässig.

G.8 Überbaubare Fläche

Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Der Mindestabstand bei Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m. Bei Carports beträgt der Abstand mindestens 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

G.9 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf vier pro Grundstück beschränkt.

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Gemeinde Sommerach ist an die Kläranlage des Zweckverbandes „Schwarzacher Becken“ angeschlossen.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Mischsystem erfolgen. Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen sind gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Frankenstraße ist ausreichend hydraulisch dimensioniert. Eine hydraulische Berechnung wurde 2016 durchgeführt. Der Mischwasserkanal in den Straßen „Am Leitersberg“ und „Am Brücklein“ wird im Zuge der Erschließung vergrößert.

Die geplanten Mischwasserhaltungen werden an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Frankenstraße sowie in der Straße „Am Leitersberg“ angeschlossen.

Im Sinne einer Regenwasserbewirtschaftung wird dem Bauherrn die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen und das Sammeln von Oberflächenwasser z.B. in Zisternen zur Gartenbewässerung empfohlen.

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

Die Versickerung ist generell breitflächig und - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - über Vegetationsflächen anzulegen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone ausnutzen.

Bei der Ausbildung der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen sind die einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie die anerkannten Regeln der Technik für das Einleiten von Niederschlagswasser zu beachten. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen für die Versickerungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nicht in den Kanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Mischwasserkanal ist ebenfalls verboten.

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse).

H.1.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die im Geltungsbereich erweitert werden wird.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

H.1.3 Gas

Eine mögliche Netzerweiterung der Gasversorgung wird mit dem Netzeigentümer abgestimmt. Der Betreiber des Netzes ist die Energienetze Bayern GmbH, Eigentümer die Gasversorgung Unterfranken (gasuf). Die Betriebsführung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Gemeinde Sommerach wird mit elektrischer Energie von der ÜZ Lülsfeld versorgt. Das Gebiet wird von den bereits vorhandenen Anlagen versorgt, eine neue Trafostation ist derzeit nicht vorgesehen. Die Hausanschlüsse erfolgen mittels Kabelleitungen. Die Straßenbeleuchtung wird von der ÜZ Lülsfeld geplant.

H.1.5 Fernmeldeanschluss

Die Fernsprechversorgung ist sichergestellt durch Netzerweiterung der Deutschen Telekom. Bei allen Straßen im Geltungsbereich werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorgesehen. Hinweise der Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

H.2 Straßen und Wege

Die geplanten Straßen im Geltungsbereich sind neu herzustellen. Über die geplanten Straßen ist das Gebiet sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die geplanten Straßen werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet. Wendeanlagen sind nicht erforderlich.

Die Erschließungsstraßen A und C werden als Fahrbahn mit Gehweg ausgebildet. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 6,50 m, die sich teilweise zu Platzbereichen aufweiten. Die abschließende Festlegung der Gehwegbreite erfolgt erst im Zuge der Erschließungsplanung, die Mindestbreite beträgt jedoch 1,50 m.

Die Erschließungsstraßen B und D werden als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgewiesen. Kraftfahrzeuge und Fußgänger nutzen diese Flächen gleichberechtigt, es wird kein eigener Fußweg angelegt.

Über die Straße A erfolgt die Anbindung an die Frankenstraße (Kreisstraße KT 29). Über öffentliche Grünflächen jeweils am Ende der Straßen A und C besteht die Möglichkeit für spätere Erweiterungen.

Fußwege sind im Geltungsbereich nicht geplant.

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Kitzingen sichergestellt.

H.4 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation einer weiteren Feuer- Alarmsirene notwendig werden. Der Standort wäre im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung mit dem Landratsamt abzustimmen.

H.5 Öffentliche Grünflächen

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die öffentlichen Grünflächen durch die Gemeinde gemäß der Grünordnung bepflanzt.

H.6 Geothermie

Die Nutzung von Geothermie (Erdwärme) ist grundsätzlich zulässig.
Es ist geplant, dass Baugebiet über Geothermie zu versorgen.

H.7 Öffentliche Einrichtungen

Schulen, Kindergärten oder Spielplätze sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.
Die Grundschule befindet sich in der Raiffeisenstraße (ca. 1 km Fußweg), der Kindergarten ist in der Nordheimer Straße (ca. 1 km Fußweg). In Sommerach befinden sich drei Spielplätze, der nächstgelegene ist zwischen Sonnenstraße und Tennisheim (ca. 600 m Fußweg).

I. Finanzielle Auswirkungen

I.1 Erschließungskosten

Die Nettokosten für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Straßenbau und Straßenbeleuchtung betragen wie folgt:

Kanal Am Brücklein	200.000 €
Kanal Baugebiet	430.000 €
Wasserleitung Baugebiet	170.000 €
Straßenbau Baugebiet (inkl. Beleuchtung, Bepflanzung und Straßenentwässerung)	720.000 €
Ingenieurhonorar	179.000 €
MwSt 19%	322.800 €
Bruttosumme gerundet	1.850.000 €

Durch die Gemeinde werden 10 % des Erschließungsaufwandes getragen, Kanalisation und Wasserversorgung werden nach Satzung der Gemeinde abgerechnet

Begründung

Danach ergeben sich Bruttokosten von 65 €/m² Wohnbaufläche bezogen auf die in D. genannten Grundstücksflächen (veräußerbare Grundstücke für Wohnbebauung).

Da die Beiträge über die Grundstücksgröße und die Geschossfläche ermittelt werden, ist eine genaue Feststellung für jedes einzelne Grundstück noch nicht möglich.

I.2 Nachfolgekosten

Damit sind die Kosten für Ausgleichsflächen und Neuordnung der Grundstücke gemeint. Die Kosten für die Ausgleichsflächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden.

K. Grünordnung und Ausgleichsflächen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

K.1 Grünordnung

Angaben hierzu werden in den Grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 1) getroffen.

K.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen

Angaben hierzu werden in den Grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 1) getroffen.

K.3 Ausgleichsflächen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

Eingriffsschwere Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad durch entsprechende Eingriffsschwere	Eingriffsfläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichsbedarf
	[m ²]	[-]	[-]	[m ²]
	Wiesenfläche - Anteil öffentliche Verkehrsfläche	II	0,8	3.045
	Streuobstwiesen - älterer Baumbestand / extensive Wiese (Flurnr. 1542, 1545 und 1549) - Anteil öffentliche Verkehrsfläche	III	2,0	1.974
Eingriffsschwere Typ B geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ < 0,35	Eingriffsfläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichsbedarf
	[m ²]	[-]	[-]	[m ²]
	Wiesenfläche - Anteil Grundstücksflächen abzgl. öffentliche Grünflächen	II	0,5	9.615
	Streuobstwiesen - älterer Baumbestand / extensive Wiese (Flurnr. 1542, 1545 und 1549) - Anteil Grundstücksflächen	III	1,0	4.084
	Grundstück Winzergenossenschaft (Flurnr. 1529) - unveränderte Fläche		---	
Gesamteingriffsfläche	32.606			
Gesamtsumme Ausgleichsflächenbedarf				18.717

Begründung

Die Eingriffsschwere wird gemäß Abb. 7 im Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums in Typ A für die Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen und Typ B für die Bereiche der Grundstücksflächen eingeordnet.

Dabei wird außerdem unterschieden zwischen Wiesenflächen (Kategorie II) und Streuobstwiesenflächen (Kategorie III).

Öffentliche Grünflächen gehen nicht in die Ausgleichsflächenberechnung ein.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit 1,8717 ha.

Die Maßnahmen werden im Ausgleichsflächenplan dargestellt.

K.4 Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Art der Flächenaufwertung ist dem Ausgleichsflächenplan zu entnehmen. Für die Grünlandeinsaat soll autochthones, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

L. Emissionen und Immissionen

Es sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Es sind keine Emissionen zu erwarten, da die im Rahmen eines MD-Gebietes zulässigen Werte eingehalten werden.

M. Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro PLOEG Consult wurde von April bis November 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

Es wurden folgende Tiergruppen näher untersucht:

- Vögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung der Zauneidechsen während der Aktivitäts- und Fortpflanzungszeiten (März – Oktober) sollte das Vorkommensgebiet (Flurnr. 1995) durch einen Folienzaun vom Baugebiet vorab separiert werden.

N. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

O. Hinweise

O.1 Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Sommerach ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 DSchG) im Ortskern nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler bekannt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

O.2 Hochwasserschutz und -vorsorge

O.2.1 Hochwasserschutz

Teile des Geltungsbereiches liegen im derzeit amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des Mains (HQ₁₀₀), für das die Schutzvorschriften nach § 78 WHG und Art. 46 BayWG gelten.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen bezüglich Höheneinstellung der Gebäude getroffen sowie Hinweise zur hochwasserangepasster Bauausführung gegeben.

Die Höhe der HQ₁₀₀-Linie ist auf 192,42 m ü. NN festgesetzt. Das Gelände im Planungsgebiet wird in Teilbereichen bis zu einer Höhe von 192,62 m ü. NN angehoben. Diese Höhe ist als Erdgeschossfußbodenhöhe einzuhalten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen wird.

Im Rahmen des Baugesuchs ist die nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG geforderte "hochwasserangepasste Ausführung" durch den Bauherrn nachzuweisen.

Dazu ist eine Bestätigung vorzulegen, dass das Gebäude bei erhöhten Anforderungen (z. B. Schutz vor Hochwasser an Gebäudeöffnungen durch mobile Schutzelemente), die sich bei einem HQ₁₀₀ ergeben, weiterhin standsicher ist. Im Einzelfall ist die ausreichende Sicherheit

Begründung

vor Grundbruch, eine ausreichende Gleitsicherheit und die Standsicherheit gegenüber dynamischem Wasserdruck nachzuweisen.

Die Genehmigungsbehörde kann darüber hinaus eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises im Einzelfall anordnen. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren und begründet sich nicht aus den Vorgaben der BayBO. Die BayBO regelt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Prüfung des Standsicherheitsnachweises abschließend (Art. 62 Abs. 4 Satz 1 BayBO).

Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG kann hingegen auch für nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 und 2 BayBO nicht prüfpflichtige Bauvorhaben (z. B. Wohngebäude Gebäudeklassen 1 und 2) eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises gefordert werden (vgl. Ziffer 14.6 Absatz 5 des Protokolls der Dienstbesprechungen zur Handreichung "Ermittlung und Festsetzung von Überschwemmungsgebieten in Bayern" am 9.11.2010 und 7.2.2011 in München).

Ob eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises tatsächlich angebracht ist, hat die zuständige Genehmigungsbehörde grundsätzlich im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu entscheiden.

Ziel einer hochwasserangepassten Bauausführung sollte sein, die bei Hochwasserereignissen auftretenden Schäden am Gebäude zu verhindern. Dies steht in Einklang u. a. mit der Hochwasservorsorge der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (EG-HWRM-RL). Zusammengefasst bedeutet dies: Vermeiden, dass Hochwasser in Räume eindringt und große Schäden verursacht.

Das heißt, dass Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Wasser getroffen werden. Wenn ein Vermeiden nicht möglich ist, kann auch eine planmäßige Flutung von „nicht wasserempfindlichen“ Räumen in Frage kommen.

Voraussetzung ist:

- Wohn- bzw. Schlafräume müssen sich, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Leib und Leben zwingend über der HQ₁₀₀-Wasserspiegellinie befinden.
- Die Gebäudetechnik muss an die sich aus dem Bemessungshochwasser ergebende Überflutungshöhe (z. B. elektrische Sicherung) angepasst sein.
- Einer Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein, insbesondere müssen Heizöltanks hochwassersicher gelagert sein, sofern die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen durch die Überschwemmungsgebietsverordnung im betreffenden Gebiet nicht generell verboten wurde (§ 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 WHG)

Hinweise zur „hochwasserangepassten Bauausführung“ sind in der „Hochwasserschutzfibel“ (herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur) erläutert.

Durch die Geländeauffüllung muss ein Ausgleich des Retentionsraumes an anderer Stelle entlang des Mains durch die Gemeinde erfolgen.

Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG wird beantragt.

O.2.2 Hochwasservorsorge

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen oder bei einem über das 100-jährliche Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignis ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass kein absoluter Hochwasserschutz besteht und dass sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der

Begründung

Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Durch den Bebauungsplan lässt sich, auch bei möglichen Schäden durch Hochwasser, kein Anspruch auf Schadensersatz ableiten.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Hochwassergefahrensituation im Plangebiet sind zum Schutz des Eigentums geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen.

Verhaltensvorsorge setzt voraus, dass die im Falle eines Hochwassers Betroffene wissen, wie sich Hochwasserereignisse auf Grundstücke und Einrichtung auswirken können bzw. in der Vergangenheit ausgewirkt haben. Die Betroffenen sind verpflichtet sich selbstständig Information über und bei Hochwasserereignissen zu beschaffen sowie sich über das notwendige Verhalten im Hochwasserfall zu informieren (www.lfu.bayern.de).

Bauvorsorge bedeutet Objektschutz sowie weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, Sicherung von Kellerfenster etc.).

Risikovorsorge wird betrieben, wenn z.B. eine Hochwasserversicherung für Betroffene abgeschlossen wird.

Aufgestellt
Würzburg, 07.02.2017

.....
Elmar Henke
1. Bürgermeister
Gemeinde Sommerach

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt + Stadtplaner SRL
rö ingenieure gmbh

Anlage 1 Pflanzschemata und grünordnerische Festsetzungen

Pflanzschema A – Straßenbäume und öffentliche Grünflächen am Ortsrand

Als Straßenbegleitgrün ist auf den Baugrundstücken alle 8 bis 10 m ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum (z.B. Sommer- oder Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume) zu pflanzen.

Festlegung Größe/Anteil in %:

Hochstämme 3xv, Stammumfang 12 – 14 cm
90 % Laubbäume und 10 % Obstbäume

Festlegung Arten:

Obstbaumarten z.B.

- 1) Kultur-Apfel – *Malus domestica*
- 2) Kultur-Birne – *Pyrus communis*
- 3) Zwetschge – *Prunus domestica*

Laubbäume z.B.:

- 4) Spitzahorn – *Acer platanoides*
- 5) Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*
- 6) Weißbirke – *Betula pendula*
- 7) Esche – *Fraxinus excelsior*
- 8) Vogelkirsche – *Prunus avium*
- 9) Traubeneiche – *Quercus petraea*
- 10) Stieleiche – *Quercus robur*
- 11) Vogelbeere – *Sorbus aucuparia*
- 12) Winterlinde – *Tilia cordata*
- 13) Sommerlinde – *Tilia platyphyllos*

Unterpflanzung z.B.:

- 14) Immergrüne Zwergmispel – *Cotoneaster dammeri*
- 15) Fünffingerstrauch - *Potentilla fruticosa*
- 16) Wildrose - *Rosa nitida*
- 17) Niedrige Purpurbeere – *Symphoricarpos chenaultii* „Hancock“
- 18) Kleines Immergrün - *Vinca Minor*

Auf den öffentlichen Grünflächen am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist alle 8 bis 10 m ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum (z.B. Sommer- oder Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume) zu pflanzen.

Begründung

Pflanzschema B – Einfriedungsbepflanzung

Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme oder auch Nutzbäume).

Festlegung Größe:

Heister 2xv, Höhe 125-150 cm

Festlegung Arten:

- 1) Feldahorn – *Acer campestre*
- 2) Hainbuche – *Carpinus betulus*
- 3) Kornellkirsche – *Cornus mas*
- 4) Blutroter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
- 5) Hasel – *Corylus avellana*
- 6) Weißdorn – *Crataegus monogyna*
- 7) Rainweide – *Ligustrum vulgare*
- 8) Heckenkirsche – *Lonicera xylosteum*
- 9) Wildapfel – *Malus sylvestris*
- 10) Wildbirne – *Pyrus pyraeaster*
- 11) Hundsrose – *Rosa canina*
- 12) Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*
- 13) Speierling – *Sorbus domestica*
- 14) Elsbeere – *Sorbus torminalis*
- 15) Wolliger Schneeball – *Viburnum Lantana*

Festlegung Größe:

Sträucher 2xv 60/100

Festlegung Arten:

- 16) Hasel – *Corylus avellana*
- 17) Spindelstrauch – *Euonymus europaeus*
- 18) Wildapfel – *Malus communis*
- 19) Schlehdorn – *Prunus spinosa*
- 20) Purgier-Kreuzdorn – *Rhamnus catharticus*
- 21) Sal-Weide – *Salix caprea*
- 22) Echte Mehlbeere – *Sorbus aria*
- 23) Wolliger Schneeball – *Viburnum Lantana*

Festlegung Größe:

Hochstämme 3xv mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm

Festlegung Arten:

- 24) Hainbuche – *Carpinus betulus*
- 25) Feldahorn – *Acer campestre*
- 26) Rotbuche – *Fagus silvatica*
- 27) Esche – *Fraxinus excelsior*
- 28) Vogelkirsche – *Prunus Avium*
- 29) Kultur-Birne – *Pyrus communis*
- 30) Stieleiche – *Quercus robur*
- 31) Winter-Linde – *Tilia cordata*