

**Stadt Zeil am Main**  
**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan**  
**„Setzbach“**  
in der Fassung vom 27.03.2023

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Stadt Zeil am Main  
Marktplatz 8  
97475 Zeil am Main

Zeil am Main,

27. März 2023



1. Bürgermeister Herr Thomas Stadelmann

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 27.03.2023



Jan-Michael Derra, B. Eng. Bauingenieurwesen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage im Raum / Lage im Ort</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Energie- und Gasversorgung</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Telefon- und Fernmeldeanlagen</b>	<b>9</b>
<b>12.</b>	<b>Müllentsorgung</b>	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>9</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>11</b>
14.1	Bestandssituation	11
14.2	Schutzgebiete und Biotope	11
14.3	Artenschutz	12
<b>15.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>12</b>
<b>16.</b>	<b>Verfahrensart</b>	<b>15</b>

1. Lage im Raum / Lage im Ort

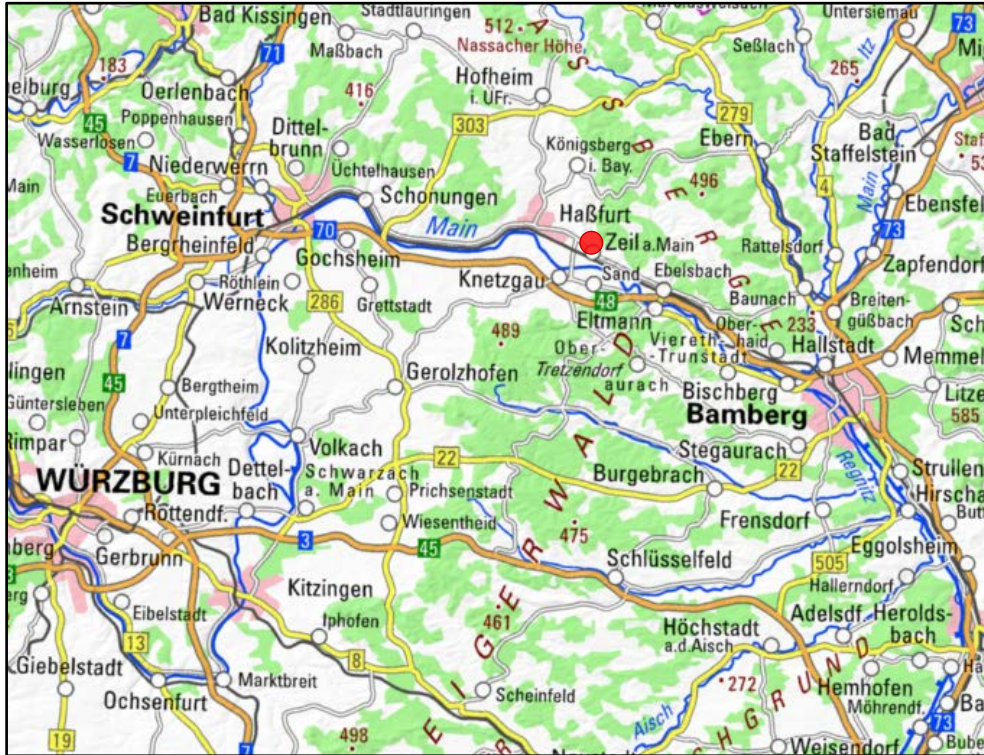


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

## **2. Verfahrensverlauf**

Der Stadtrat Zeil am Main hat in seiner Sitzung vom 20.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Setzbach“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Stadtratssitzung vom 26.09.2022 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans „Setzbach“ in der Fassung vom 26.09.2022 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Setzbach“ in der Fassung vom 26.09.2022 wurde am 10.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.11.2022 bis 19.12.2022 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 durchgeführt.

In der Stadtratssitzung vom 27.03.2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlussmäßig behandelt und der entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen angepasste Entwurf des Bebauungsplans „Setzbach“ in der Fassung vom 27.03.2023 als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan „Setzbach“ rechtskräftig.

## **3. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**

Trotz der steigenden Rohstoffpreise und der angespannten Lage im Bauwesen durch Materialmangel besteht ein enormes Interesse an der Errichtung von Eigenheimen. Aufgrund dessen sind von künftigen Bauwerbern mehrfach Anfragen an die Stadt Zeil bezüglich freier Wohnbauplätze gestellt worden, um sich heimatnah ansiedeln zu können. Es sind jedoch auch häufig auswärtige Interessenten an die Verwaltung aus besagtem Grund herantreten, da vor allem nach den Zeiten der Lockdowns aufgrund der Corona-Pandemie der Wunsch nach dem Wohnen außerhalb der Ballungszentren besteht.

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Zeil gibt es derzeit keine Wohnbauplätze in städtischem Besitz. Die wenigen Baulücken liegen allesamt in privater Hand.

Aus diesem Grund sieht sich die Stadt Zeil bzw. der Stadtrat dazu veranlasst, weitere Fläche zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.

Dies jedoch in gesundem Maß und dem tatsächlichen Bedarf entsprechend.

Die Belange des Umweltschutzes sowie der sparsame Umgang mit dem hohen Schutzgut Boden fallen bei der Planung besonders ins Gewicht.

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

	WA 1 - Gebiet	WA 2 - Gebiet
▪ Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4
▪ Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	0,8
▪ Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	II	II

Innerhalb des WA 2 - Gebietes sind je Baugrundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### 5. Kenndaten der Planung

Der Umgriff des Bebauungsplans „Setzbach“ mit einer Größe von ca. 0,84 ha umfasst die Grundstücke mit Flur Nr. 1549 (teilweise) und 1604 (teilweise) der Gemarkung Zeil.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs des Bebauungsplans „Setzbach“ sind wie folgt gegliedert:

▪ Grundstücksflächen (WA-Gebiet):	6.439 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Straßenverkehrsfläche:	842 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg:	63 m <sup>2</sup>
▪ öffentlicher Wiesenweg:	276 m <sup>2</sup>
▪ bestehender öffentlicher Geh- und Radweg:	235 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Grünfläche	534 m <sup>2</sup>

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

## 6. Begründung

Wie bereits aus dem Wortsinn des § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung) zu entnehmen ist, handelt es sich nicht um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplanes, sondern vor allen Dingen um die Angabe der Gründe der Planung.

Die Stadt Zeil am Main als Grundzentrum hat entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung die notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Ebenso sind diverse gewerbliche Betriebe ansässig, die zahlreiche Arbeitsplätze bieten. Im regionalen Bezug zu den übrigen Gemeinden in der Region hat die Stadt Zeil insbesondere die Aufgabe, Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Wie bereits unter Punkt 3. der Begründung erläutert, gibt es innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Zeil derzeit keine Wohnbauplätze in städtischem Besitz. Die wenigen Baulücken liegen allesamt in privater Hand.

Aus diesem Grund sieht sich die Stadt Zeil bzw. der Stadtrat dazu veranlasst, weitere Fläche zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.

Dies jedoch in gesundem Maß und dem tatsächlichen Bedarf entsprechend.

Die Kapazitäten des erst vor wenigen Jahren erschlossenen Baugebietes „Mittelsetz II“ sind vollkommen ausgeschöpft. Da jedoch weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Zeil besteht, ist eine mäßige Ausweisung eines Baugebietes zielgerichtet am tatsächlichen Bedarf vorgesehen.

Es wird somit ein Lückenschluss zwischen der bereits bestehenden Bebauung und dem vorhandenen Areal des Hainfriedhofs geschaffen. Dadurch wird eine Zersiedelung gemäß der Vorgabe des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Punkt 3.3 vermieden. Die neue Siedlungsfläche wird in Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit angebunden. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen können hierbei weitestgehend mitgenutzt werden, wodurch ein ressourcensparender und wirtschaftlicher Ausbau betrieben wird.

Durch Ausweisung des Bebauungsplanes „Setzbach“ kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Ortsabrundung geschaffen werden.

## 7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Kreuzschlepperweg“, die in Richtung Hainfriedhof führt, verkehrlich erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche Planstraße „A“ mit Wendeanlage festgesetzt, die das WA-Gebiet erschließt. Eine Anbindung des Plangebietes an die Staatsstraße St2427 ist derzeit nicht vorgesehen, da in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich werden würde. Die hierbei anfallenden Kosten würden zu einer erheblichen Kostensteigerung im Rahmen der Erschließung des Baugebietes führen, sodass aus wirtschaftlichen Gründen die Anbindung über den „Kreuzschlepperweg“ bevorzugt wird.

Das Verkehrsaufkommen ist über diese Zuwegung zu bewältigen, da etliche Gräber in den letzten Jahren entfallen sind und sich somit der Besucherverkehr deutlich reduziert hat. Hierbei spielen auch die neuen pflegefreien Grabstätten eine wichtige Rolle.

Letztlich lässt sich annehmen, dass durch die geringe Anzahl an Bauparzellen kein höherer Fahrverkehr als noch vor einigen Jahren auftritt.

Um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Anbindung an die Staatsstraße St2427 zu ermöglichen, ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den erforderlichen Flächenbedarf einer direkten Zufahrt umfasst. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Fußweg zur Anbindung an den bereits bestehenden Geh- und Radweg vorgesehen, der sich westlich des Plangebietes parallel zur Staatsstraße befindet.

## 8. Entwässerung

Der Planumgriff des Bebauungsplans „Setzbach“ mit einer Fläche von ca. 0,84 ha wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen geplanten Entwässerungskanal, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft, an den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Flur Nr. 1604 angebunden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wird derzeit von einem entsprechenden Fachbüro geprüft. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren Fachplanungen berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen je nach Bodenbeschaffenheit vorgesehen.

Sollte eine Versickerungsanlage errichtet werden, ist diese unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Der Notüberlauf ist an den neu geplanten öffentlichen Regenwasserkanal anzubinden.

Sollte die Versickerungsfähigkeit nicht in ausreichendem Maß vorhanden sein, ist vor der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten Dach- und Hofflächen in den neu anzulegenden Regenwasserkanal eine Regenrückhaltung innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzulegen. Dies dient zur Drosselung des Abflusses, um den Regenwasserkanal bzw. den Vorfluter hydraulisch zu entlasten und eine ökologisch angemessene Bebauung umsetzen zu können.

Das zu errichtende Volumen bezieht sich spezifisch auf die tatsächlich befestigte Fläche der Bauparzellen, sodass für die einzelnen Bauparzellen je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein erforderliches Rückhaltevolumen von 0,30 m<sup>3</sup> herzustellen ist.

Ebenso ist der Drosselabfluss einzustellen unter Berücksichtigung der tatsächlich befestigten Fläche. Hier ist für die einzelnen Bauparzellen je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein Drosselabfluss von 0,01 l/s einzustellen.

Diese Festsetzungen sind in der Einbeziehungssatzung unter Punkt 8 der Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die geplante Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal, der in den Vorfluter „Krumbach“ mündet.

Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhalte- bzw. Sickervolumens ist mit vorzulegen.

Aufgrund der topographischen Lage ist im Plangebiet nicht mit zufließendem Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten zu rechnen.

## **9. Wasserversorgung**

Die Stadt Zeil am Main bezieht ihr Trink- und Brauchwasser vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Zeil-Ebelsbach-Gruppe. Die Wasseraufbereitungsanlage in Ebelsbach versorgt die Stadt Zeil. Das geplante WA-Gebiet wird an das vorhandene Trinkwassernetz angebunden.

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.



## **10. Energie- und Gasversorgung**

Die Stadt Zeil wird von den Stadtwerken Zeil zu 100% mit Naturstrom versorgt.  
Die Gasversorgung Unterfranken GmbH ist für das Gasnetz der Stadt Zeil zuständig.  
Ob im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes zusätzliche Anlagen für die Gasversorgung vorgesehen werden, ist im Rahmen der Fachplanung zu klären.

In welchem Umfang Anlagen für die Stromversorgung des Planungsgebietes erforderlich werden, ist derzeit noch nicht bekannt.

Die Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

## **11. Telefon- und Fernmeldeanlagen**

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die eingehenden Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen werden, sofern inhaltlich im Bebauungsplan zu erfassen, berücksichtigt bzw. werden im Rahmen der Fachplanung detailliert abgestimmt.

## **12. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung ist durch die Stadt Zeil am Main bzw. die Stadtwerke Zeil am Main sichergestellt.

## **13. Denkmalschutz**

Da sowohl im Flächennutzungsplan als auch im BayernAtlas im Bereich des Umgriffs ein Bodendenkmal D-6-5929-0028 kartiert ist, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eine Grabung veranlasst, um den betroffenen Bereich näher zu untersuchen. Die Maßnahme wurde unter Leitung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Die aufgefundenen Fragmente wurden geborgen und in einem Ergebnisbericht dokumentiert. Zudem wurde ein Übersichtsplan erstellt, der aufzeigt, in welchem Bereich auch im Bebauungsplan Festsetzungen zum Denkmalschutz aufgenommen werden müssen. Somit wurde im Planteil des Bebauungsplans „Setzbach“ der Bereich, der für die Bebauung nicht ohne weitere denkmalschutzrechtliche Erlaubnis freigegeben ist, festgesetzt. Für die weiteren Flächen bestehen auf Grundlage der Voruntersuchung keine weiteren Beeinträchtigungen in Bezug auf die künftige Bebauung.

Begründung in der Fassung vom 26.09.2022 / 27.03.2023

Stadt Zeil am Main  
 Bebauungsplan „Setzbach“



Aktennummer	D-6-5929-0028
Lage	Bezirk Unterfranken   Landkreis Haßberge   Zeil a.Main
Bilder	
Beschreibung	Siedlung der mittleren bis späten Bronzezeit.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt
Denkmalart	Bodendenkmal

Abb. 3: Auszug aus dem BayernAtlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

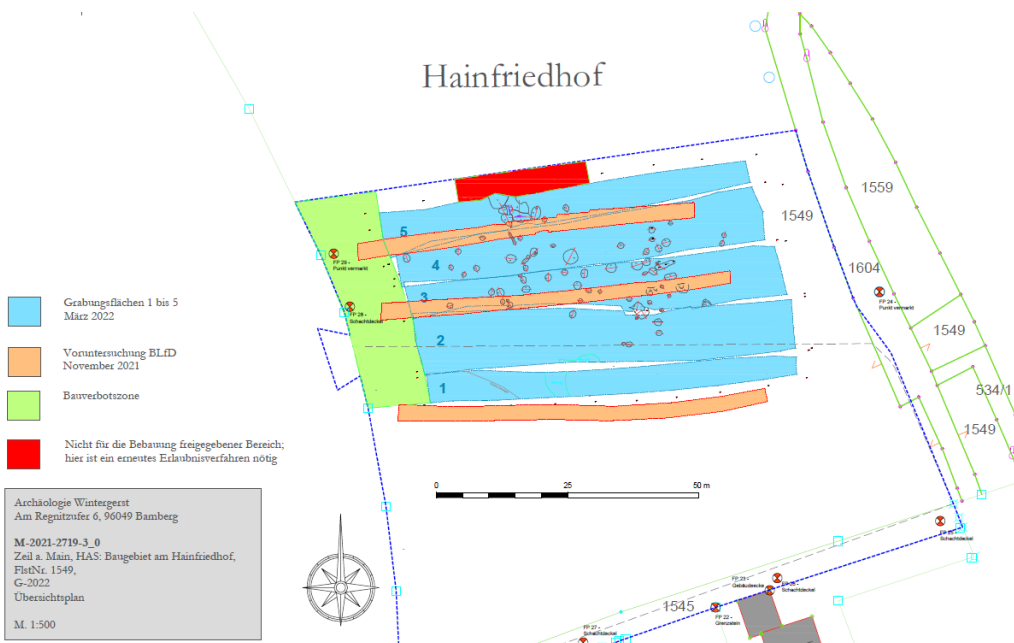


Abb. 4: Auszug Lageplan der denkmalschutzrechtlichen Grabung

## 14. Grünordnung

### 14.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Stadtgebiets im Tal des Krumbachs (Altach). Durch das Gebiet läuft die Grenze zwischen der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ mit dem Naturraum Nr. 116 „Haßberge“ und der naturräumlichen Untereinheit Nr. 116-A „Haßbergtrauf“ im Osten und der Naturraum-Haupteinheit Nr. D56 „Mainfränkische Platten“ mit dem Naturraum Nr. 137 „Steigerwaldvorland“ und der Untereinheit 137-B „Maintal“ im Westen.

Der Geltungsbereich ist ackerbaulich genutzt, das nördliche Drittel der nach Osten exponierten Fläche ist derzeit brachgefallen.

Im Nordosten stand eine Baumhecke mit 5 Laubbäumen mit einem STD von ca. 25 cm (Linde, Spitz-Ahorn, Hainbuche). Darunter war ein Strauchbewuchs (insgesamt zweireihig) mit Hecken-Rose, Gewöhnlicher Hecken-Kirsche, Liguster, Flieder, Pfaffenhütchen und Efeu entwickelt. Die Krautschicht war mit Brennnessel, Knoblauchsrauke, Efeublättrigem Ehrenpreis und Taubnessel sehr nährstoffreich und artenarm.

Im Norden (außerhalb des Geltungsbereichs) schließt sich der Hainfriedhof an. Dort ist entlang der Südgrenze eine Baumreihe mit Hainbuche, Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn vorhanden, unter der lückig Weißdorn, Liguster, Kornelkirsche und Salweide stehen.

Von dort aus wächst Gehölzjungwuchs in die Ackerfläche ein (v.a. Hecken-Rose, Ahorn-Sämlinge und Liguster).

Am Westrand – ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs - schließt der Geh- und Radweg an. Dieser weist eine schmale, sehr nährstoffreiche Grasböschung nach Westen auf. Zwischen dem Geh- und Radweg und der Staatsstraße St2427 befindet sich im Norden eine Strauchhecke mit Schlehe, Weißdorn, Feld-Ahorn, Liguster, Pfaffenhütchen und Hainbuche, die in Form geschnitten wird. Weiter südlich stehen zwei Gehölzgruppen mit mehrstämmigen Feld-Ahorn (STD zwischen 10 und 15 cm), darunter auch Schlehe und Liguster. Zwischen den Gehölzgruppen wurde eine Schnitthecke mit Hainbuche gepflanzt.

### 14.2 Schutzgebiete und Biotope

Unmittelbar nördlich und östlich des Friedhofs schließen die beiden Europäischen Schutzgebiete an:

- FFH-Gebiet 5929-371.01 „Haßbergetrauf von Zeil am Main bis Königsberg“ und
- Vogelschutzgebiet 728-471-12 „Hassbergetrauf und Bundorfer Wald“

Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Standarddatenbogen sind aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich und des Abstands zu den großflächigen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Haßberge“. Das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks beginnt auf der Ostseite des „Kreuzschlepperwegs“.

Im Geltungsbereich liegen keine in der Biotopkartierung erfassten Flächen.

Gemäß telefonischer Abstimmung mit Frau Orłowski von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Haßberge am 17.03.2023 unterliegen die Baumhecken im Osten des überplanten Bereichs nicht dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG.

Allerdings handelt es sich bei dem Gehölzbestand im Nordosten des Geltungsbereichs um eine Baum- und Strauchhecke, die als geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG einzustufen ist.

Diese ist zu erhalten. Sofern – wie im konkreten Fall des Bebauungsplans „Setzbach“ - ein Erhalt nicht möglich ist, so ist eine Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich. Der Verlust dieser ca. 40 m langen Baumhecke (Breite ca. 5 m), also von 200 m<sup>2</sup>, wird durch die Neupflanzung von mit Bäumen durchsetzten Heckenabschnitten mit gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Westen in der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche zum Radweg kompensiert.

Diese Bereiche sind als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt.

### 14.3 Artenschutz

Aufgrund der Ortsbegehung am 27.03. 2023 wird das Lebensraumpotenzial für mögliche Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten wie folgt beurteilt:

Da die vom Eingriff betroffenen Bäume aufgrund ihres Alters noch keine Höhlen aufgewiesen haben, ist eine Beeinträchtigung von höhlenbrütenden Vogelarten sowie gehölzbewohnenden Fledermäusen durch Habitatverluste auszuschließen.

Vorkommen der Zauneidechse sind für den südexponierten Gehölzrand am Friedhof u.a. aufgrund des relativ sandigen Substrats nicht auszuschließen. Mit dem dort zur Ausweisung vorgesehenen Wiesenweg sind keine artenschutzrechtlichen Tatbestände oder Beeinträchtigungen für Zauneidechsen verbunden, da an diesem Weg keine baulichen Maßnahmen erfolgen. Die Zauneidechsen profitieren möglicherweise sogar von diesem Pufferstreifen, weil die dort aufkommende Gehölzsukzession dann auch immer wieder durch Mahd zurückgenommen wird. Artenschutzrechtliche Tatbestände für hecken- und gehölzbrütende Vogelarten werden durch eine Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht zwischen 01. März und 30. September, vermieden. Brutvorkommen von Bodenbrütern können auf dieser vergleichsweise kleinen und von horizont-überhöhenden Gehölzstrukturen eingerahmten Fläche ausgeschlossen, weil diese Vogelarten derartige Strukturen, auf denen Greifvögel Deckung finden, meiden.

### 15. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Setzbach“ wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, sodass ein Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird.

Nach Prüfung ergab sich, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben, das gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, begründet wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte für nachteilige Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter vor.

- Schutzgut Mensch

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Setzbach“ keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich weder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete noch Landschaftsschutzgebiete. Unmittelbar nördlich und östlich des Friedhofs schließen wie bereits oben beschrieben die beiden Europäischen Schutzgebiete an:

- FFH-Gebiet 5929-371.01 „Haßbergetrauf von Zeil am Main bis Königsberg“ und
- Vogelschutzgebiet 728-471-12 „Hassbergetrauf und Bundorfer Wald“

Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß Standarddatenbogen sind aufgrund der Lebensraumausstattung im Geltungsbereich und des Abstands zu den großflächigen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

- Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundzüge des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Wie bereits unter Punkt 6. der Begründung aufgeführt, verfolgt die Stadt Zeil eine geregelte und geordnete Vorgehensweise bei der Ausweisung von Baugebieten und der daraus resultierenden Versiegelung der Flächen.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrags (Altlasten) ist nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist unter Punkt 9.2 der Hinweise des Bebauungsplans die Vorgehensweise zum Umgang mit Altlasten mit aufgenommen.

- Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass keine nachteiligen Veränderungen für die nachfolgenden Generationen entstehen. Schutzgut Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer sind hier zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich des Bebauungsplans „Setzbach“ nicht unmittelbar vorhanden. Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind innerhalb des Umgriffs nicht bekannt. Zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes ist unter Punkt 5.6 der Hinweis mit aufgenommen, dass anfallendes Niederschlagswasser vorrangig zu versickern ist, insofern der Boden eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das Niederschlagswasser dennoch im Trennsystem abgeleitet, sodass den Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG entsprochen wird.

- Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Setzbach“ sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Setzbach“ erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteiligen Prägungen des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Setzbach“ ergeben sich somit keine raumbedeutsamen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Planumgriffs befinden sich Bodendenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG, sodass im Vorfeld der Ausweisung des Baugebietes bereits Grabungen unter denkmalschutzfachlicher Aufsicht stattgefunden haben. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden die Fundstücke gesichert und zu schützende Bereiche festgesetzt. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan „Setzbach“ erfasst, sodass keine weitere Einschränkungen zu erwarten sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Setzbach“ hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, da der betroffene Planbereich bereits im Vorfeld ausgiebig untersucht und die Belange des Denkmalschutzes umfassend berücksichtigt wurden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

## 16. Verfahrensart

Es liegt ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13b BauGB vor, da

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt.  
Durch das festgelegte Maß der baulichen Nutzung von 0,4 und einer gesamten Bauparzellenfläche von 6.439 m<sup>2</sup> ergibt sich folgende Grundfläche für die Summe der einzelnen Bauparzellen:  $6.439 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.576 \text{ m}^2$
- das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird und damit keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, wie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

In diesem Verfahren gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend, sodass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Es wird bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zudem wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### Für die Bearbeitung:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH  
Schloßberg 3  
97486 Königsberg i. Bay.



Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen