

Markt Willanzheim Ortsteil Hüttenheim i. Bay.



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SOMMERRIED“

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) BauGB

arc.grün Landschaftsarchitekten

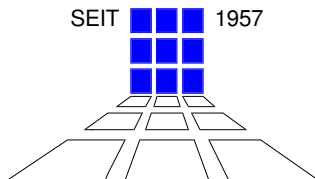
Ritterstraße 16 97318 Kitzingen
Tel.: 09321/9262-0 Fax 09321 / 9262-12

www.arc-gruen.de



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

SEIT 1957



Ingenieurbüro Rainer Auktor
Beratende Ingenieure

Eichendorffstraße 5, 97072 Würzburg
Tel.: 0931 / 7944-0, Fax 0931 / 7944-30
<http://www.r-auktor.de>
eMail: info@r-auktor.de

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines.....	3
Lage im Raum	3
Naturräumliche Gliederung.....	3
Bevölkerung	3
Anlaß für die Planung.....	3
Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
Umgebung des Baugebietes.....	4
Zielsetzung der Planung	4
Planungsumfang	4
Geländeaufnahme	5
Art der baulichen Nutzung.....	5
Maß der baulichen Nutzung	6
Grundflächenzahl (GRZ)	6
Geschoßflächenzahl (GFZ)	6
Vollgeschosse	6
Höhe baulicher Anlagen	6
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	6
Bauweise.....	6
Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
Wohndichte	6
Gestalterische Gesichtspunkte.....	7
Art und Form der Dacheindeckung.....	7
Unzulässige Anlagen.....	7
Geländeänderungen.....	7
Umweltprüfung in der Bauleitplanung nach UVPG.....	7
Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
Rechtsgrundlagen	7
Charakterisierung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme und Bewertung).....	8
Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung	10
Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs.....	11
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	12
Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs	13
Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen	15
Grünordnerische Festsetzungen	16
Immissionsschutz	18
Erschließung	18
Verkehrsflächen	18
Wasserversorgung	18
Regenwasserableitung.....	19
Abwasserbeseitigung	19
Stromversorgung.....	19
Abfallbeseitigung.....	19
Kosten der Erschließung	20
Nachfolgelasten	20
Bodenordnende Maßnahmen.....	20
Verwirklichung der Maßnahme	20
Verfahren	21
Anhang.....	22
Empfehlungen zur Artenwahl	22
Literaturverzeichnis	23

Allgemeines

Lage im Raum

Willanzheim liegt ca. 8 km südöstlich des Oberzentrums Kitzingen zwischen den Unterzentren Iphofen und Marktbreit. Der Ortsteil Hüttenheim i. Bay. befindet sich rund 4 km südöstlich von Willanzheim am Kreuzungspunkt der Staatsstraßen 2418 und 2419. Die Bundesstraße 8 liegt nördlich in ca. 5 km Entfernung, die Autobahn A7 westlich in etwa 12 km Entfernung (Anschlußstelle Marktbreit). Der nächstgelegene Anschluß an das überregionale Schienenverkehrsnetz ist der Bahnhof Iphofen in etwa 7 km Entfernung.

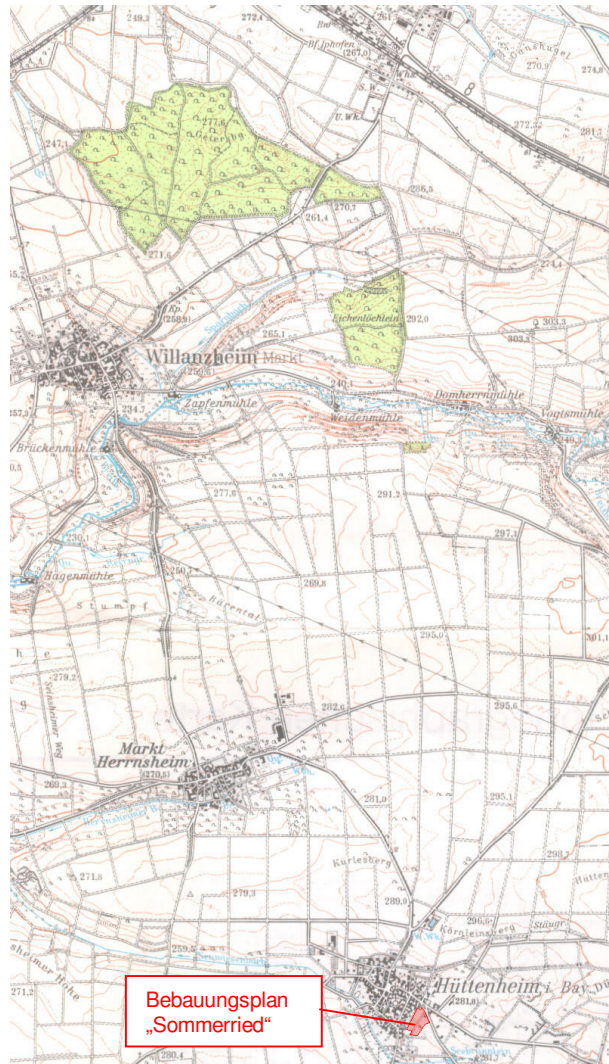
Das geplante Gebiet „Sommerried“ liegt am südöstlichen Rand von Hüttenheim.

Naturräumliche Gliederung

Willanzheim und seine Ortsteile befinden sich im Steigerwaldvorland auf den Mainfränkischen Platten.

Bevölkerung

Der Markt Willanzheim hat mit den beiden Ortsteilen Markt Herrnsheim und Hüttenheim i. Bay. zur Zeit 1.580 Einwohner. Hüttenheim selbst hat zur Zeit 580 Einwohner.



Anlaß für die Planung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 1. April 2003 liegt Willanzheim mit seinen Ortsteilen (Region Würzburg 2) in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“.

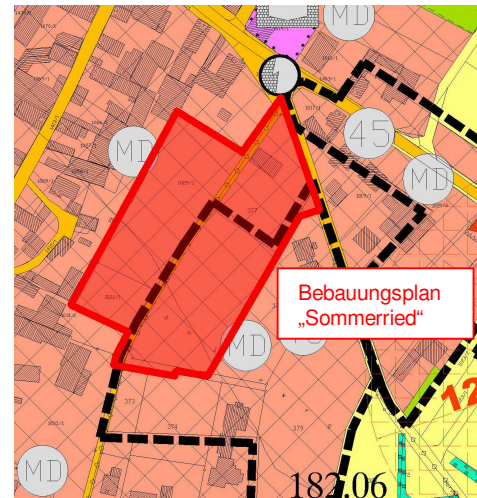
Die von der Gemeinde zu erfüllenden Funktionen sind vorrangig in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Bildungs- und Erziehungswesen.

Mit einer verstärkten Wohn- und Gewerbe-Siedlungstätigkeit ist wegen der Lage in der Nähe einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zu rechnen.

Der Markt ist bestrebt, der Tendenz zur Entwicklung reiner Wohngebiete entgegenzuwirken und stattdessen ein der örtlichen Struktur entsprechendes Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Kleingewerbe zu fördern. Entsprechende bereits vorliegende Anfragen nach Bauland in Hüttenheim bestärken den Markt, das Plangebiet als beschränktes Dorfgebiet (MDb) auszuweisen. Die vorliegenden Anfragen bestätigen auch, dass tatsächlich eine dörflich strukturierte Bebauung entstehen wird.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 07.08.00, genehmigt am 26.01.01) ist die Fläche des Plangebietes zum Teil als MD- und Gewerbefläche ausgewiesen. Zur Zeit erfährt der Flächennutzungsplan jedoch im Rahmen einer zweiten Änderung eine Gesamtüberarbeitung (Fassung vom 17.06.03, z. Zt. Beteiligung der TöB). In dieser Fassung ist das Plangebiet als MD-Fläche festgesetzt.



Ein Landschaftsplan nach Art. 3 (2) BayNatschG, der als Bestandteil des Flächennutzungsplans die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt, liegt für die Marktgemeinde Willanzheim nicht vor. Als landschaftsplanerische Zielaussage gibt der Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (§41 FlurbG) der Flurbereinigung Hüttenheim 5 (Stand Juni 1995) für den Geltungsbereich des Bebauungsplan den Erhalt einer heute nicht mehr existierenden Baumreihe entlang des vorhandenen Flurweges vor.

Umgebung des Baugebietes

Das Plangebiet „Sommerried“ grenzt im Westen, Nordwesten und Nordosten an bestehende dörfliche Bebauung. Im Westen und Nordwesten überwiegt ein landwirtschaftlicher Charakter, im Osten eher Wohnbebauung. Im Süden und Südosten befinden sich Ackerflächen.

Zielsetzung der Planung

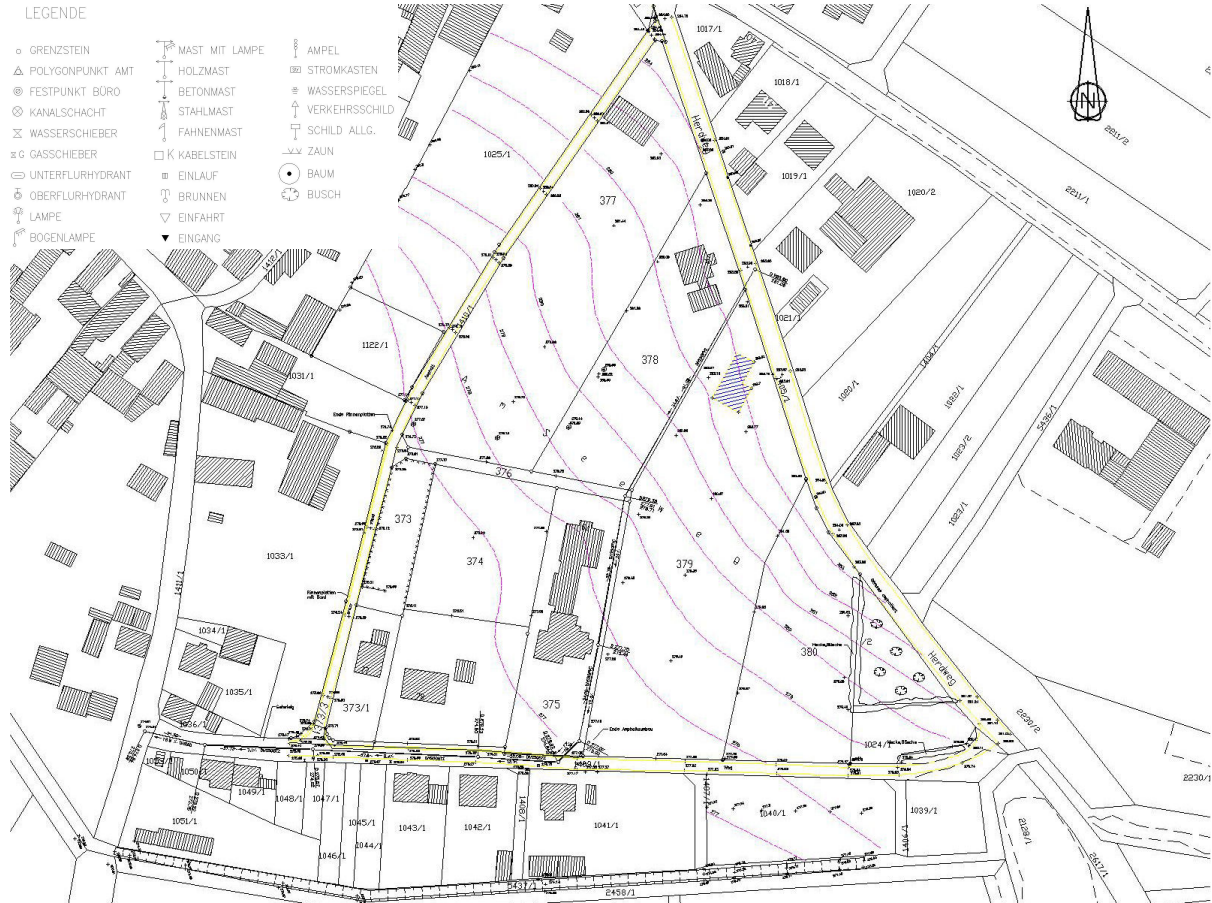
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sommerried“ beabsichtigt der Markt Willanzheim, der anhaltenden Nachfrage nach Bauland in Hüttenheim gerecht zu werden. Gleichzeitig wird versucht, den dörflichen Charakter zu erhalten.

Planungsumfang

Gesamtfläche	ca. 1,25 ha =	100,0 %
Straßenfläche	ca. 0,14 ha =	11,2 %
Netto-Baufläche MDb	ca. 1,11 ha =	88,8 %

Geländeaufnahme

Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme durchgeführt worden. Damit sind das Gelände in Lage und Höhe, bestehende Versorgungsleitungen und Straßen erfasst. Aufgedeckte Grenzsteine sind aufgenommen worden und mit der digitalen Flurkarte in Einklang gebracht worden, so dass alle räumlichen Planungsparameter exakt vorliegen.



Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird festgesetzt als eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 i. V. m. § 1 (4) 2. und (5) BauNVO 1990.

Zulässig sind Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit Nutzgärten, landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird westlich der Haupteerschließungsstraße mit 0,3, ansonsten mit 0,4 festgesetzt (§ 16 (2) 1. BauNVO 1990).

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßflächenzahl wird westlich der Haupteerschließungsstraße mit 0,6, ansonsten mit 0,8 festgesetzt (§ 16 (2) 2. BauNVO 1990).

Vollgeschosse

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum ist nicht zulässig (§ 16 (2) 3. BauNVO 1990).

Höhe baulicher Anlagen

Die talseitige Wandhöhe (Traufseite) darf – gemessen am tiefsten Punkt – unter Berücksichtigung der zulässigen Geländeänderungen höchstens 6,50 m betragen (§ 16 (2) 4. BauNVO 1990). Als Wandhöhe gilt das in Art. 6 (3) BayBO festgelegte Maß.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (1) und (2) BauNVO 1990).

Überbaubare Grundstücksfläche

Es sind Baugrenzen festgesetzt. Zur Förderung einer abwechslungsreichen Bebauung und Vermeidung baulicher Einschränkungen sind sie möglichst großzügig angeordnet. Der Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum liegt zwischen 3,00 und 5,00 m. Im Nordwesten wird die Baugrenze durch den Immissionsradius eines landwirtschaftlichen Betriebes bestimmt.

Wohndichte

Das Plangebiet enthält 15 Parzellen. Unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird angenommen, dass je Grundstück 1,5 Wohnungen entstehen. Bei drei Personen je Wohnung ergeben sich insgesamt 68 Einwohner.

Wohndichte: 68 Einwohner / 1,25 ha Bruttobauland = 54 Einwohner/ha

Gestalterische Gesichtspunkte

Art und Form der Dacheindeckung

Im Plangebiet sind die ortsüblichen Dachformen Sattel- und Krüppelwalmdach festgesetzt. Die Dachneigungen betragen mindestens 42° bei eingeschossiger und zwischen 30° und 40° bei zweigeschossiger Bauweise. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von mind. 30° festgesetzt. Die Dacheindeckung ist mit Ton- oder Betonsteinen des naturroten Farbspektrums auszuführen. Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise möglich. Erlaubt sind stehende oder liegende Gauben. Je Dach ist nur eine Form zulässig. Westlich der Haupteerschließungsstraße wird die Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straße festgesetzt. Im übrigen Baugebiet wird zugunsten einer abwechslungsreichen Bebauung auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind grelle Fassadenanstriche sowie Einfriedungen und Stützmauern, deren Höhe 1,00 m übersteigt.

Geländeveränderungen

Grundsätzlich ist das natürliche Gelände zu erhalten. Geländeänderungen bis höchstens 1,00 m über bzw. unter natürlichem Gelände sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude erlaubt.

Umweltprüfung in der Bauleitplanung nach UVPG

Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG in Verbindung mit Anlage 1 zum UVPG geregelt. Als Orientierungswert für die Feststellung der UVP-Pflicht ist die maximale Versiegelung im Baugebiet gemäß BauNVO heranzuziehen.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 1,11 ha und einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 beträgt die maximale zulässige Versiegelung für die ausgewiesenen Bauflächen ca. 0,40 ha¹. Damit werden die Schwellenwerte gemäß Anlage 1 Pkt. 18.7.1. und 18.7.2 UVPG in Verbindung mit § 3 UVPG nicht erreicht; das Vorhaben unterliegt daher weder der generellen UVP-Pflicht nach § 3b noch der UVP-Pflicht im Einzelfall nach § 3c UVPG.

Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und grünordnerischer Ziele und Maßnahmen in der Bauleitplanung sind

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.08.1998 (insbes. §§ 1, 1a und 9 BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 04.04.2002
- Bayerisches Naturschutzgesetz (Art. 3 BayNatSchG) in der Fassung vom 18.08.1998

¹ Nach geltender Rechtsprechung liegt der Ermittlung des Schwellenwertes nach Abzug der öffentlichen Flächen (incl. Verkehrsflächen) die maximal zulässige Grundfläche (GRZ) nach Baunutzungsverordnung zugrunde (BUSSE, 2002).

Der Grünordnungsplan ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans. Er trifft Aussagen über Zustand, Funktion, Ausstattung des Landschaftsraumes innerhalb des Geltungsbereichs und soll Festsetzungen zum Erhalt, zur Neuanlage und zur Entwicklung der Frei- und Grünflächen enthalten. Er umfasst ferner die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die infolge der baulichen Nutzung verursachten Belastungen für Natur und Landschaft.

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. Seit dem 01.01.2001 sind auch die Gemeinden in Bayern verpflichtet, diese anzuwenden und so ihrer Verantwortung für die Erhaltung von Natur und Landschaft gerecht zu werden. So sind die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplans zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die im Grünordnungsplan aufgezeigten Maßnahmen sollen durch Festsetzungen nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden.

Wesentliche Grundlage zur Erarbeitung der fachlichen Inhalte stellt der sog. „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen dar (BayStMLU, 2003).

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung (Ausweisung von Mischgebietsflächen, Grundflächenzahl 0,4) und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft scheidet eine „Vereinfachte Vorgehensweise“ gemäß Leitfaden aus. So ist das sog. „Regelverfahren“ anzuwenden.

Charakterisierung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme und Bewertung)

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der wellig bewegten, meist lössüberdeckten offenen Lettenkeuperebene der „Hellmitzheimer Bucht“ im Steigerwaldvorland zuzuordnen. Er ist gekennzeichnet durch überwiegend ackerbauliche Nutzung und geringe Waldbedeckung. Das Gebiet selbst ist flach geneigt und fällt von ca. 284 m im Norden auf ca. 277 m ü. NN im Südwesten zur Talmulde des Grabens am Seebrünlein ab.

Die aktuelle **Biotop- und Nutzungsstruktur** am östlichen Rand des bisherigen Dorfkerns wird durch Ackerbau geprägt. Ein befestigter Flurweg durchzieht den Geltungsbereich von Nord nach Süd und erschließt die südlich angrenzende Feldflur. Eine Feldscheune findet sich im Nordosten der Ackerfläche. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Heckenabschnitt aus Holunder, Feldahorn, Schlehe) und die Obstbäume markieren den Übergang zu den angrenzenden Siedlungsflächen. Sie weisen aufgrund ihrer Verinselung im dörflichen und der intensiven Nutzung im unmittelbaren Umfeld nur eine geringe Biotopqualität auf.

Für die dörflichen Strukturen typische Obstgärten südwestlich, alte Laubbäume, die den Einmündungsbereich des Flurweges aus der Hauptstraße im Norden des Gebiets markieren, sowie nach Bayer. Biotopkartierung geschützte Biotopbestände (naturnahe Hecken, Feuchtwaldbestände) befinden sich im weiteren Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs.

Als **potenzielle natürliche Vegetation** würde sich ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen im Steigerwaldvorland großflächig ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), in den Bachniederungen Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) einstellen. Dies ist für die Auswahl geeigneter heimischer Bäume und Sträucher für die spätere Bepflanzung im Baugebiet von Bedeutung.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Besonders gefährdete oder geschützte Artenvorkommen sind im Gebiet nicht bekannt; bedeutende Vorkommen des Ortolans (geschützte Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) sind neben anderen in der Feldflur südöstlich und nordwestlich nördlich von Hüttenheim zu nennen. Diese Bereiche sind im Arbeitsentwurf des Bayerischen Umweltministeriums zur Meldung von FFH- und Vogelschutzgebieten (Stand Sept.03) als Vogelschutzgebiet dargestellt.

Geologisch steht im Bereich des geplanten Baugebiets der Untere Keuper an, der im Norden als dolomitische Kalksteinlagen des Grenzdolomits und im Süden mit grüngrauen Tonsteinen der Oberen Tonstein-Gelbkalkschichten ausstreicht.

Die überwiegend tonig-mergeligen **Verwitterungsböden** mit hohem Kalkgehalt weisen mittlere bis geringe Bodenqualitäten bei geringen Durchlässigkeiten und hohen Speicher- und Filterfunktionen auf. Sie sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und ohne besondere Eignung für die Entwicklung besonderer Biotoptypen.

Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgewiesen.

Hydrogeologisch ist der Landschaftsraum dem fränkischen Keupergebiet als Mangelgebiet für natürliche Wassergewinnung zuzuordnen. Ergiebige Grundwasservorräte kommen erst in großen Tiefen vor, so dass - auch aufgrund der geringen Durchlässigkeit der darüberliegenden Schichten - ein geringes Gefährdungs- und Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser vorliegt.

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Der Graben des Seebrunnleins bildet den Talraum südlich von Hüttenheim und gehört dem Einzugsgebiet des Breitbachs an.

Mit geringen bis mittleren Jahresniederschlägen 550 und 650 mm und Durchschnittstemperaturen zwischen 8 und 9 °C ist der Naturraum **klimatisch** trocken und warm. Kleinräumig dienen die Ackerflächen der lokalen Kaltluftproduktion, sind jedoch für den lokalen klimaökologischen Luftaustausch mit umliegenden Siedlungsflächen von untergeordneter Bedeutung.

Als Relikte vorhandene Obstgärten und einzelne Obstbäume im Umfeld des Baugebiets sind typisch für das **Ortsbild**. Vereinzelt grabenbegleitende Strukturen am Seebrunnlein, insbesondere jedoch die strukturreichen und weinbaulich genutzten Hanglagen des Steigerwaldtraufs prägen das **Landschaftsbild**.

Die vorhandenen Flurwege in Richtung Süden und Osten binden die Ortslage wie auch das geplante Baugebiet an die freie Landschaft an und erschließen diese für die **siedlungsnahe und landschaftsbezogene Erholung**. Bemerkenswert sind die Blickbeziehungen aus Planungsgebiet heraus auf den Tannenberg im Süden und den Ortskern mit Kirchengburg im Westen.

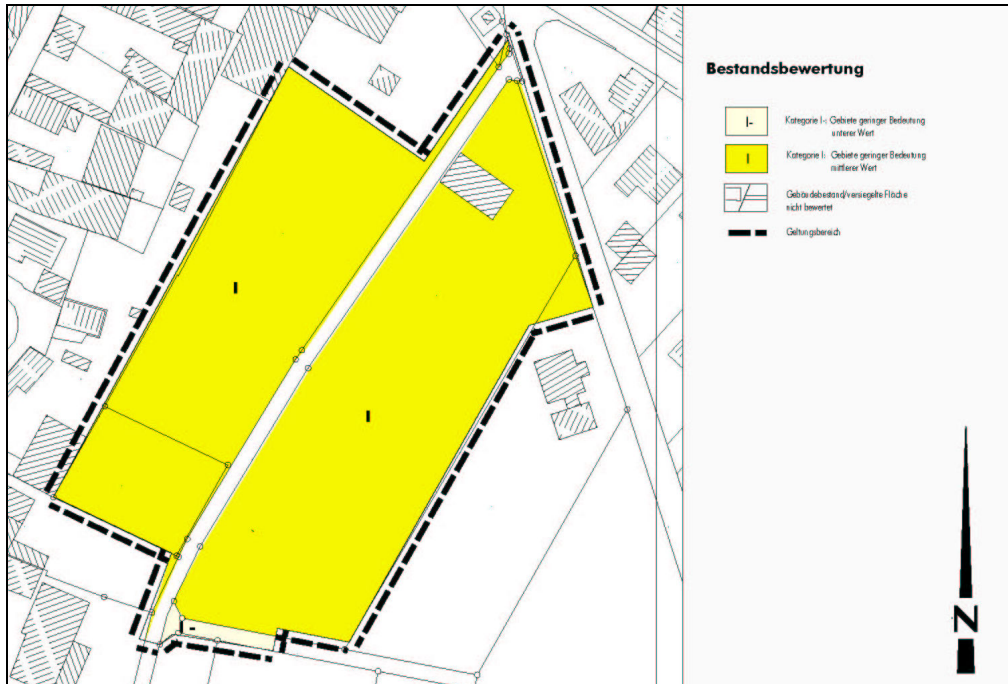


Bestand – Biotop- und Nutzungsstruktur, unmaßstäblich

Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung

Die zu bebauende Fläche wurde entsprechend der Bestandssituation bewertet und den Bewertungskategorien des „Leitfadens“ zugeordnet; diese ergeben sich aus der Zusammenschau der Bedeutung der Fläche für die einzelnen Schutzgüter:

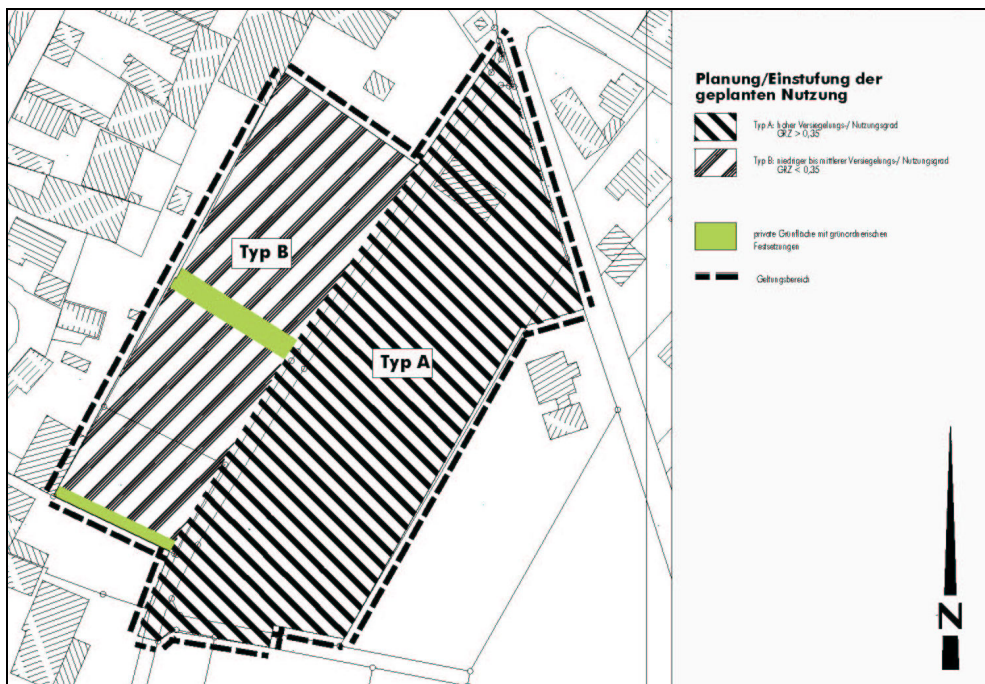
Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Ackerflächen	Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I, mittlerer Wert
Unbefestigter Flurweg	Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I, unterer Wert
Versiegelte Flächen im Bereich des vorhandenen Flurweges sowie Gebäudebestand	nicht bewertet



Bestandsbewertung gemäß „Leitfaden“ (BayStMLU 1999/2003)

Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Die geplante bauliche Nutzung sieht im Baufeld mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,3 eine mittlere bis geringe bauliche Nutzung mit einem geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad, im östlichen Baufeld mit GRZ 0,4 eine hohe bauliche Dichte mit einem hohen zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor.



Einstufung der geplanten Nutzungen

Die Einstufung der geplanten Flächennutzungen erfolgt gemäß „Leitfaden“ für die einzelnen Teilflächen wie folgt:

Geplante Flächennutzung	Fläche (ha)	festgesetzte GRZ	Eingriffsschwere
Eingriffsflächen			
Bruttobaufläche	0,78	0,4	Typ A
incl. Verkehrsflächen (Straßen, öffentliche Parkplätze, Wege)	0,44	0,3	Typ B
Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Private Grünfläche mit Festsetzungen	0,03	-	-
öffentliche Grünfläche	-	-	-
Ausgleich im Gebiet	-	-	-

Die geplante Bebauung hat neben dem Verlust der beiden Obstbäume mit Bedeutung für die Schutzgüter Biotope und Arten sowie das Landschaftsbild insbesondere den Verlust der Funktionsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts auf über 40 % der Fläche und damit die dauerhafte Einschränkung des Lebensraumpotentials zur Folge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und zur Verzahnung zwischen den bebaubaren Flächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie im öffentlichen Straßenraum vorgesehen und mit einem Flächenumfang von insgesamt ca. 0,03 ha auf Privatgrund festgesetzt.

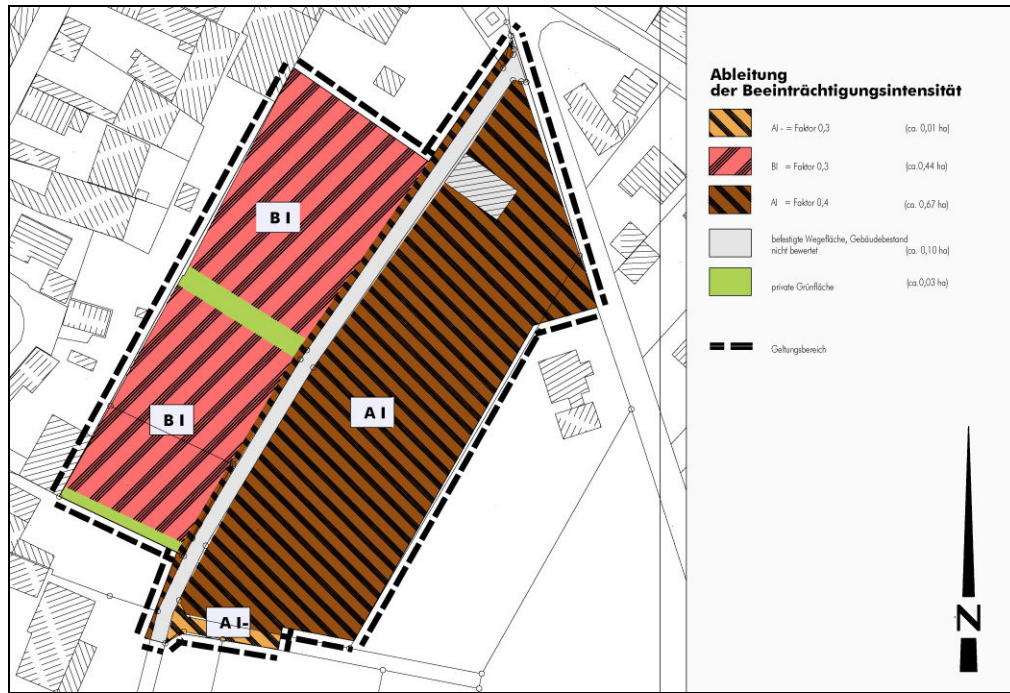
Ferner tragen die Reduzierung des Versiegelungsgrades im Straßenraum auf das nach verkehrstechnischen Gesichtspunkten erforderliche Maß sowie Maßnahmen zur Wasserrückhaltung auf Privatgrund (s. textliche Hinweise) zur Minderung der Beeinträchtigungen bei.

	Vorkehrung zur Vermeidung und Minimierung	Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele nach § 9 BauGB Abs. 1
Schutzgut Biotope und Arten <ul style="list-style-type: none"> Verlust von 2 Obstbäumen dauerhafter Verlust des Lebensraumpotentials 	<ul style="list-style-type: none"> Pflanzgebote auf privaten Grünflächen: innere Durchgrünung, Eingrünung der zukünftigen Siedlungsråder, Strukturanreicherung / Vernetzung innerhalb der Bauflächen innere Durchgrünung und Vernetzung durch Festsetzung von privaten Grünflächen und nicht überbaubarer Bereiche 	Nr. 15 private Grünflächen Nr. 25 a / 25 b Pflanzgebote Pflanzbindung textliche Festsetzungen
Schutzgut Boden <ul style="list-style-type: none"> dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Fahrbahn und versiegelten Verkehrsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen sowie privaten Zufahrten und Wegen Teilerhalt der natürlichen und bestehenden Geländeform 	Nr. 13 private Grünflächen Textliche Festsetzungen und Hinweise
Schutzgut Wasser <ul style="list-style-type: none"> dauerhafter Verlust der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts auf den versiegelten Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Grundwasseranschnitte und Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern Rückhaltung des Dach- und Oberflächenwassers auf Privatgrund (oberflächiges Sammeln, Zisternen) mit verzögerter Abgabe Teilerhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge 	Nr. 13 Textliche Festsetzungen und Hinweise
Schutzgut Klima/Luft <ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung und Überbauung klimatisch wirksamer Freiflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Abgrenzen von nicht bebaubaren öffentlichen und privaten Grünflächen Schnelle Wiederbegrünung Gärtnerische Nutzung der privaten Grünflächen 	Nr. 15 private Grünflächen Nr. 25 a / b Pflanzgebote / Pflanzbindungen Textliche Festsetzungen und Hinweise
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung <ul style="list-style-type: none"> Verlust von Gehölzstrukturen und innerörtlicher Freiräume 	<ul style="list-style-type: none"> Schaffen harmonischer Übergänge zu den angrenzenden Nutzungen durch Pflanzmaßnahmen (Pflanzgebote) Innere Durchgrünung Maintal und den zu bebauenden Hanglagen 	Nr. 15 private Grünflächen Nr. 25 a/b Pflanzgebote Pflanzbindungen textliche Festsetzungen

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzungen (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten. Grundlage ist die **Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren** des Leitfadens.

Bei der Festlegung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Bemühungen der Gemeinde, durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft beizutragen, mindernd berücksichtigt und der Entscheidungsspielraum zur Bewertung der Beeinträchtigungsintensitäten ausgeschöpft.



Beeinträchtigungsintensität

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Arten/ Biotope, Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche (ha)	Feld	Ausgleichsfaktor Typ A	Ausgleichsfaktor Typ B	Ausgleichsbedarf (ha)
Gebiete geringer Bedeutung Kategorie I			0,3 – 0,6	0,2 – 0,5	
• Ackerfläche und Nutzgärten (I)	0,67 0,44	AI BI	0,4	0,3	0,268 0,132
• Unbefestigte Wegefläche	0,01	AI-	0,3		0,003
Gebiete mittlerer Bedeutung Kategorie II			0,8 – 1,0	0,5 – 0,8	
kein Vorkommen im Gebiet					
Gebiete hoher Bedeutung Kategorie III			1,0 – 3,0	1,0 – 3,0	
kein Vorkommen im Gebiet					
Summe			-	-	0,403

Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Leitfaden

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich in der Summe ein erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf von **0,403 ha**; diese werden von der Gemeinde extern bereitgestellt.

Flächenmäßig nicht erfasst werden dabei

- private Grünflächen mit Festsetzungen zur Bestandssicherung sowie mit flächigen Pflanzgeboten (0,03 ha)
- bereits versiegelte Flächen oder Gebäudebestand, auf denen das Baurecht durch die Planaufstellung keine Veränderung erfährt bzw. nicht erhöht wird (ca. 0,10 ha).

Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen

Zur Erzielung des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereitgestellt und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Eignung einer Fläche orientiert sich am Entwicklungspotenzial und der naturschutzfachlichen Aufwertbarkeit. Der Ausgleich kann nach § 1a BauGB auf dem Baugrundstück selbst, im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungs- und Grünordnungsplanes als auch außerhalb der Eingriffsfläche an anderer Stelle erfolgen.

Für die durch die geplante Bebauung des Baugebiets „Sommerried“ im Ortsteil Hüttenheim zu erwartenden Beeinträchtigungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kitzingen bereits realisierte Maßnahmen aus dem „Ökokonto“ des Marktes Willanzheim zur Verfügung gestellt. Sie befinden sich im Eigentum des Marktes Willanzheim und stehen durch die Lage innerhalb des gleichen Naturraums im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 (20) BauGB)

Maßnahme	Bestand	Flur Nr. / Flächengröße des Maßnahmenumgriffs	Mehrwert durch Verzinsung 3 % /Jahr	Flächen- faktor	anrechen- bare Fläche
im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes					
Renaturierung eines Grabenlaufs mit Biotopgestaltung	Acker/ Intensivgründland	Flur. Nr. 777 Markt Willanzheim 2.000 m ² von 4.000 m ²	2.060 m ²	2,0	4.120 m ²
Summe der anrechenbaren Kompensationsflächen					4.120 m²

Die bereits realisierte Maßnahme setzt die naturschutzfachliche Zielsetzung (ABSP) zur Aufwertung der Talräume und zur Verbesserung ökologisch wenig bedeutender Gräben im Steigerwaldvorland im Bereich der Zapfenmühle südlich Willanzheim im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu „Renaturierung des Sparnbaches mit Nebenbächen“ in geeigneter Weise um (s. Kap. Grünordnerische Festsetzungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Die Gemeinde gewährleistet eine dauerhafte Pflege bis zur Erzielung des gewünschten Entwicklungszustands.

Aufgrund der Aufwertbarkeit der Fläche von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung zu einem Feuchtlebensraum, der gleichermaßen positive Funktionen für den Wasser- und Bodenhaushalt übernimmt, wird in Orientierung an der „Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Regierung von Niederbayern) ein Ausgleichsfaktor von 2,0 in Ansatz gebracht. Ferner findet, den Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto (Bayerischer Städte- und Gemeindetag) entsprechend, bei dargestellten Ökokontoflächen eine jährliche Verzinsung von max. 3 % Berücksichtigung.

Die Maßnahme wurde mit der Realisierung am 01.06.2003 ins Ökokonto des Marktes Willanzheim aufgenommen. Die „Abbuchung“ erfolgt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Sommerried“ im Ortsteil Hüttenheim.

Mit der Bereitstellung und Zuordnung der Ökokontoflächen mit einem Flächenansatz von **0,412 ha** wird der ermittelte Kompensationsbedarf vom **0,403 ha** erfüllt.

Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme können einschließlich einer mehrjährigen Entwicklungspflege nach § 135 a BauGB (Kostenerstattung) auf die Grundstückseigentümer im Baugebiet umgelegt werden. Auf der Grundlage der Flächenbilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs können die Flächenanteile für den Ausgleich der Erschließungsanlagen und den Ausgleich der privaten Baugrundstücke differenziert ermittelt werden:

	Fläche	Flächenanteil an der Eingriffsfläche in %	Ausgleichsflächenanteil
Gesamtfläche Baugebiet bzw. Ausgleichsfläche	1,25 ha	-	0,20 ha
Eingriffsfläche gesamt (ohne private Grünflächen und unter Berücksichtigung des Bestands)	1,12 ha	100 %	-
durch private Baugrundstücke	1,08 ha	96,4 %	0,19 ha
durch Erschließung (ohne vorhandene Versiegelung von 0,1ha)	0,04 ha	3,6 %	0,01 ha

So ist der Erschließung eine Ausgleichsfläche von 0,01 ha (= 3,6 %), den privaten Bauflächen die Fläche von 0,19 ha zuzuordnen; das sind 96,4 % der gesamten Ausgleichsfläche.

Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnung und Ausgleichsflächen wurden aus Planungsaussagen und fachlichen Zielsetzungen übergeordneter Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet und durch grünordnerische Festsetzungen wie folgt im Bebauungsplan verankert.

Öffentliche Grünflächen, Straßenraum

Die Begrünung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt durch die Festsetzung eines Pflanzgebots (§9 (1) Nr. 25b BauGB) für die Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße. Die Laubbäume werden in unregelmäßigen Abständen als Hochstämme innerhalb des Mehrzweckstreifens, der westlich der Fahrbahn als Ausweich-, Pflanz- und Versickerungsfläche für das Straßenabwasser dient, angepflanzt. Sie beschatten den Straßenraum, dienen der optischen Führung im Bereich der Haupteinschließung und werten Nebeneinschließung und Wendefläche gestalterisch auf. Die Baumpflanzungen bilden das gestalterische Grundgerüst zur Durchgrünung des Baugebiets.

Zu verwenden sind standortgerechte heimische Laubbaumarten mit einer empfohlenen Mindestpflanzgröße Hochstamm, 4xv, StU 14-16 cm (Vorschläge zur Artenwahl im Anhang der Begründung).

Da sich das Baugebiet im Westen und Norden in die bestehende Bebauung einfügen soll, wird auf die Festsetzung weiterer öffentlicher Grünflächen verzichtet.

Private Grünflächen

Private Grünflächen ergänzen die o.g. Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund:

Als gliedernde Grünstrukturen innerhalb des westlichen Baufeldes und zur Eingrünung der zukünftigen Bauflächen im Süden werden private Grünstreifen mit Breiten zwischen 3 und 6 m an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese sind nicht bebaubar und durch standortgerechte ortstypische Laub- oder Obstbaumhochstämme sowie mindestens 3-reihige Hecken zu bepflanzen (Vorschläge zur Artenwahl im Anhang der Begründung).

Die innere Durchgrünung setzt im Osten des Baugebiets durch Pflanzgebote für Heckenpflanzungen auf Privatgrund fort und stellt damit einen durchgehenden Grünstreifen mit Vernetzungsfunktion für Kleintiere mit dem angrenzenden Landschaftsraum her.

Um eine dem ländlichen Erscheinungsbild angemessene Durchgrünung und Gestaltung der Freiflächen am Rand des Ortskerns zu gewährleisten und den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, gelten für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell folgende Festsetzungen und Hinweise formuliert:

- Anpflanzung einer Mindestzahl von Laub- oder Obstbäumen je Grundstücksfläche
- Gärtnerische Gestaltung der unbebaubaren privaten Grünflächen bis auf die erforderlichen Zufahrten, Eingänge und Wege; Verwendung standorttypischer einheimischer Laubbäume und Strauchgehölze sowie ortstypischer Obstbaumhochstämme; die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- zeitnahe Wiederbegrünung der privaten Freiflächen
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Rückhalt des anfallenden Oberflächenwassers auf Privatgrund.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich/Ersatz der durch die geplante Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einem Flächenumfang von ca. 0,2 ha dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Maßnahme „Renaturierung des Sparnbaches mit Nebenbächen“ auf dem Flurstück Nr. 777 südlich von Willanzheim wurde mit der Realisierung am 03.06.2003 dem Ökokonto des Marktes Willanzheim gutgeschrieben und durch die Darstellung im Bebauungsplan mit Erreichen der Rechtskraft abgebucht.

Die Maßnahme dient der Strukturanreicherung im Talraum des Sparnbach und schafft Möglichkeiten des Wasserrückhalts bei Starkregenereignissen, dies sich positiv innerhalb des Einzugsgebietes des Breitbaches auswirken. Durch Umwandlung von Acker in Grünland, Aufweitungen des Grabenlaufs, die Anlage von Säumen und Pufferzonen und der Anpflanzung von Gehölzen hat die Maßnahme zur Aufwertung des Talraumes und des Grabens sowohl in seiner Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt als auch zur Steigerung der Biotopqualität beigetragen. Sie erfüllt damit die im Baurecht verankerte naturschutzfachliche Anforderung an Ausgleich und Ersatz.

Immissionsschutz

Unmittelbar westlich und östlich in etwa 170 m Entfernung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit durch Tierhaltung verursachten Emissionen. Die dazugehörigen Immissionsradien sind vom Landwirtschaftsamt mitgeteilt bzw. dem Flächennutzungsplan entnommen worden. Die westliche Baugrenze ist entsprechend angepaßt worden. Der Aussiedlerhof östlich des Plangebietes ist ausreichend weit entfernt.

Einerseits sind Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung nicht zu erwarten, andererseits ist der Bestandsschutz der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet.

Typische Begleiterscheinungen landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen einer rechtmäßigen Nutzung müssen innerhalb gewisser Toleranzgrenzen im MD-Gebiet jedoch in Kauf genommen werden.

Erschließung

Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird von einer durchgehenden Straße in Nord-Süd-Richtung und zwei davon in Ostrichtung abgehenden kurzen Straßenstichen erschlossen.

Für die von Norden nach Süden gehende Straße wird der bestehende ca. 3,00 m breite Wirtschaftsweg als künftige Fahrbahn genutzt. Direkt westlich der Asphaltfahrbahn wird der Mehrzweckstreifen aus Rasenfugen-Pflaster angegliedert. Da alle Versorgungsleitungen in diesem Streifen verlegt werden, erhält er eine Breite von 2,50 m.

Die Stichstraße in der Mitte des Plangebiets hat Regelbreiten von 2,50 m für die Fahrbahn und 2,00 m für den Mehrzweckstreifen. Sie endet in einem kleinen gepflasterten Platz und wird auf 10,00 m Breite aufgeweitet, damit die beiden Grundstücke am Kopfende ausreichend breite Zufahrten haben.

Die Stichstraße im Süden des Baugebietes wird so konzipiert, dass sie bei einer künftigen Erweiterung des Baugebiets ohne Probleme fortgeführt werden kann. Ihre Fahrbahn ist 4,00 m breit, der Mehrzweckstreifen 2,00 m breit.

Wasserversorgung

Hüttenheim i. Bay. ist an das Trinkwassernetz der Fernwasserversorgung Franken (FWF) mit Sitz in Uffenheim angeschlossen. Das Plangebiet wird in das bestehende Ortsnetz eingebunden. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Regenwasserableitung

Das Oberflächenwasser soll möglichst unmittelbar dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Hierzu soll das auf den Privatgrundstücken anfallende Dachflächenwasser in Regenwasserbehältern gesammelt werden. Die Behälter sind mit einem Versickerungsüberlauf und einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal auszustatten.

Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z. B. WC) verwendet werden. Letzere Installationen sind vom Markt Willanzheim abnehmen zu lassen.

Befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke sollen wassergebunden erstellt werden. Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Hierzu sollen z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder durchlässiges Pflaster verwendet werden.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird durch das Quergefälle der Fahrbahnen in die muldenförmig angelegten Mehrzweckstreifen geleitet. Hier kann das Wasser durch das Rasenfugenpflaster und die Schottertragschicht versickern. In den darunterliegenden Kanalgräben hat das Wasser einen großen Retentionsraum und viel Zeit, in den Boden abzusinken. Bei starkem Regenfall läuft das Wasser oberirdisch im Mehrzweckstreifen entlang des Längsgefälles bis zur nächsten Baumscheibe und versickert dort. Für noch stärkere Regenereignisse (höher als der Berechnungsregen) sind in etwa jeder zweiten Baumscheibe Straßenabläufe angeordnet, die als Notüberläufe das überschüssige Regenwasser in den Mischwasserkanal leiten.

Die genannten Maßnahmen führen dazu, dass bei den meisten Regenereignissen überhaupt kein Regenwasser im Kanal abfließt.

Abwasserbeseitigung

Im Mehrzweckstreifen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße wird ein Mischwasserkanal erstellt. Dieser wird über die Grenze des Geltungsbereichs zunächst nach Süden und dann nach Westen fortgeführt und an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Der Kanal nimmt das häusliche Abwasser und bei Starkregen-Ereignissen die Abflüsse aus den o. a. Notüberläufen auf.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Hüttenheim zugeleitet.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die N-ERGIE AG, Nürnberg.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Kitzingen durchgeführt.

Kosten der Erschließung

Straßenbau, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Bepflanzung	ca.	149.000,-- €
Kanalisation mit Hausanschlüssen	ca.	161.000,-- €
Wasserversorgung mit Hausanschlüssen	ca.	60.000,-- €
Energieversorgungsanteil (wird mit Grundstückseigentümern direkt verrechnet)		-- €
Summe	ca.	370.000,-- €

Mind. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands für den Straßenbau (Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB) sind durch die Gemeinde zu tragen (§ 129 BauGB). Die restlichen 90 % sind von den Eigentümern aufzuwenden. Kanalisation und Wasserversorgung werden nach Satzung des Marktes abgerechnet.

Erschließungskosten Straßenbau	149.000,-- €
Anteil des Marktes (10 %)	14.900,-- €
Umlegungsfähiger Betrag (90 %)	134.100,-- €

Bei einer Netto-Baufläche von 1,11 ha ergeben sich Kosten je Quadratmeter Nettobauland von $134.100,00 \text{ Euro} : 11.100 \text{ m}^2 = 12,08 \text{ Euro/m}^2$.

Nachfolgelasten

Die Nachfolgelasten aus dem Baugebiet „Sommerried“ werden im Laufe der Auffüllung des Plangebietes vom Markt Willanzheim erbracht.

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist erforderlich und wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes nach der Erschließung des Baugebietes vom Vermessungsamt Kitzingen durchgeführt.

Verwirklichung der Maßnahme

Die Baumaßnahmen für die Erschließung werden nach Vorliegen aller erforderlichen Planunterlagen und Genehmigungen öffentlich ausgeschrieben. Die Baumaßnahmen werden dann zügig durchgeführt, damit eine geregelte Ver- und Entsorgung des Baugebietes baldestmöglich gewährleistet ist.

Verfahren

Aufstellungsbeschuß		21.10.2002
Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt (Nr. 22, Jg. 17) des Marktes Willanzheim		31.11.2002
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	in Hüttenheim	18.06.2003
	in Markt Herrnsheim	20.06.2003
	in Willanzheim	23.06.2003
Billigungs- und Auslegungsbeschuß		16.02.2004
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	von 01.03.2004 bis	31.03.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	von 01.03.2004 bis	31.03.2004
Beschluß über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen		
Satzungsbeschuß		
Genehmigung durch das Landratsamt Kitzingen		
Bekanntmachung der Genehmigung		

Markt Willanzheim, den _____

Sturm, 1. Bürgermeister

Kitzingen, 16.02.2004

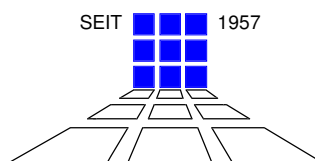
Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla



Wirth · Rentsch · Schöffner
Landschaftsarchitekten

arc.grün Landschaftsarchitekten
Ritterstraße 16 97318 Kitzingen
Tel.: 09321/9262-0 Fax 09321 / 9262-12
www.arc-gruen.de

Würzburg, 16.02.2004
h. j. rehbein



Ingenieurbüro Rainer Auktor
Beratende Ingenieure
Eichendorffstr. 5, 97072 Würzburg
Tel. 0931/7944-0, Fax 0931/7944-30
<http://www.r-auktor.de>
eMail: info@r-auktor.de

Anhang

Empfehlungen zur Artenwahl

Hochstämme / Heister

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbäume, Hochstämme

- Apfel: Jakob Fischer, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bonapfel, Goldparmäne, Jakob Lebel, Ananasrenette, Rote Sternrenette, Lohrer Rambur, Danziger Kant
- Birne: Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise u.a.
- Zwetschge: Fränkische Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
- Mirabelle, Reneklode, Weinbergspfirsich, Walnuss

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (1990): Fortführung der Biotopkartierung in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz in Zusammenarbeit mit den Landkreisen, TK 6226 Kitzingen. Augsburg

BAYERISCHE GEMEINDETAG/BAYERISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2000): Handlungsempfehlungen für ein Ökokonto – Ein Vorsorgeinstrument für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT: Geologische Karte M 1:25000 von Bayern mit Erläuterungen. Blatt 6327 Markt Einersheim. München

BAYERISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT (Hrsg.): Topographische Karte M 1:25000 von Bayern, Blatt 6327 Markt Einersheim. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1999/2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2002): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Kitzingen. Aktualisierte Fassung. München.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 04.04.2002 (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften).

BUSSE, J. (2002): Vortrag zum Thema UVP in der Bauleitplanung im Rahmen des Bayerischen Gemeindetages 2002.

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN, SG 830 UMWELTGESTALTUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (12/1999): Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Konzeptfassung)