

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 28.06.2022

VORHABEN

1. Änderung Bebauungsplan Höret II in Knetzgau

LANDKREIS

Haßberge

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Knetzgau
Am Rathaus 2
97478 Knetzgau

Knetzgau,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 28.06.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	9
1.3	Ziel und Zweck der Planung	11
2.	Bestandssituation	13
2.1	Bebauung und Nutzung	13
2.2	Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler).....	14
2.3	Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz	15
2.4	Wasserwirtschaft	15
2.5	Altlasten, Bodenschutz	16
2.6	Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV	17
2.7	Ver- und Entsorgung.....	17
3.	Verfahrenshinweise	17
3.1	Art des Verfahrens.....	17
3.2	Prüfung UVP-Pflicht.....	17
3.3	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB.....	18
4.	Planungsvorgaben.....	19
4.1	Landesentwicklungsplan.....	19
4.2	Regionalplan.....	20
4.3	Flächennutzungsplan.....	22
4.4	Bestehende Bebauungspläne	23
4.5	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet	24
5.	Planinhalte und Begründung	26
5.1	Geltungsbereich.....	26
5.2	Art der baulichen Nutzung	26
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	27
5.4	Bauweise	28
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	28
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	29
5.7	Verkehrsflächen.....	29
5.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	29
5.9	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	29
5.10	Grün- und Freiflächen.....	31
5.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	31

5.11.1	Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung	31
5.11.2	Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich	35
5.11.3	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	35
5.12	Immissionsschutz	36
5.13	Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung	37
5.13.1	Ver- und Entsorgungsleitungen	37
5.13.2	Dachform, Dachneigung	37
5.13.3	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	38
5.13.4	Einfriedungen	38
5.13.5	Gartengestaltung	39
5.13.6	Wasserdurchlässige Beläge	39
5.13.7	Bewegliche Abfallbehälter	39
5.14	Stellplatzverpflichtung – Stellplatzsatzung	40
5.15	Entwässerung – Entwässerungssatzung	40
5.16	Abstandsflächen	40
6.	Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte	41
6.1	Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB	41
6.2	Umweltschutz	41
6.3	Klimaschutz	41
6.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	42
6.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	42
6.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung	42
6.7	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	43
6.8	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	43
6.9	Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften	43
6.10	Belange der Wirtschaft	43
6.11	Belange der Land- und Forstwirtschaft	44
6.12	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	44
6.13	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	44
6.14	Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit	44
6.15	Sicherung von Rohstoffvorkommen	44
6.16	Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung	44
6.17	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	45
6.18	Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte	45
6.19	Belange des Hochwasserschutzes	45
6.20	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung	45

7.	Flächenbilanz.....	46
8.	Bodenordnerische Maßnahmen	47

ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im westlichen Bereich der Gemeinde Knetzgau, direkt an die Bebauung des Wohnbaugebiets Höret I schließt sich das Baugebiet Höret II an. Für diesen Bereich besteht bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2000. Der südliche Bereich dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde bereits umgesetzt. Im Laufe der Jahre ist so eine Einfamilienhaussiedlung entstanden. Im Zuge dieser Umsetzung sind die Alltäger Straße, die Babenberger Straße, die Alemannensstraße, die Pfarrer-Keßler-Straße, die Straße Am Vogelherd und die Gozbold-Straße entstanden. Nördlich an diesen bebauten Bereich schließen sich aktuell ca. 6,9 ha Ackerfläche an, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Höret II“ ebenfalls als Wohnbauflächen berücksichtigt wurde. Da seit der Aufstellung der Erstfassung die Eigentümersituation nicht abschließend zu allen Flächen geklärt werden konnte und auch der Bedarf nach Wohnbauflächen neu überprüft worden ist, soll nun ein Bereich der ursprünglichen Planung herausfallen, der künftig nicht mehr als Bauland erschlossen werden soll. Dies betrifft die Flurstücke Fl.-Nr. 853, Fl.-Nr. 854 und Fl.-Nr. 855 Gemarkung Knetzgau, welche fortan nicht mehr als Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden sollen. Die weiterhin für die Ausweisung von Wohnbau land vorgesehenen Grundstücke Flurnummern 849, 850, 851 und 852 sollen hinsichtlich der Straßenplanung und Grundstücksaufteilung, sowie deren bauliche Nutzung neu aufgeteilt werden. Weiter wird die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 833/6 vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf (Kinderbetreuung) entsprechend einer aktuellen Planung zum Neubau einer Kindertagesbetreuung nach Nordosten erweitert. Der nordwestlich daran anschließende Grüngürtel wird ebenfalls angepasst und einer neuen Zweckbestimmung (Grünfläche für Aufenthalt Mehrgenerationen) zugeführt. Hierfür soll der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Damit verbunden ist aber auch eine Anpassung der Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren erfolgt (8. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist ein städtebauliches Konzept, i.d.F. 07.09.2021, welches der Gemeinderat der Gemeinde Knetzgau in seiner Sitzung am 13.09.2021 beschlossen hat. Weitere Hintergründe hierzu sind dem Pkt. 4.5, Seite 22 f. zu entnehmen.

Ein Aufstellungsbeschluss für die jeweiligen Änderungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplans erfolgte durch den Gemeinderat der Gemeinde Knetzgau am 21.02.2022. Die jeweiligen Beschlüsse wurden am 29.04.2022 bekannt gemacht.

Für die Änderung des Bebauungsplans wird die Auslegungshilfe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 23.01.2020 zugrunde gelegt, hiermit wird der Bedarf neuer Siedlungsflächen begründet und dargelegt.

Strukturdaten:

Die Gemeinde Knetzgau ist im Regierungsbezirk Unterfranken, im Landkreis Haßberge vertreten. Die Kreisstadt Haßfurt liegt etwa sieben Kilometer nordwestlich der Gemeinde Knetzgau. Im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes befindet sich das Gewerbegebiet Knetzgau mit einer direkten Anbindung an die Autobahn A70, welche eine wichtige Ost-West verlaufende Verkehrsachse darstellt. Die beiden nächst größeren Städte sind Bamberg und Schweinfurt, welche durch die Autobahn A70 gut zu erreichen sind und etwa 35 Kilometer entfernt liegen. Bezüglich der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie befindet sich die Gemeinde Knetzgau in der Planungsregion 3, Main-Rhön. Hierzu ist noch zu ergänzen, dass Knetzgau im allgemeinen Ländlichen Raum liegt. Knetzgau wird im Regionalplan dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeteilt, was insofern von Bedeutung ist, da sich oftmals die Fördermittelquoten zum Positiven verändern.

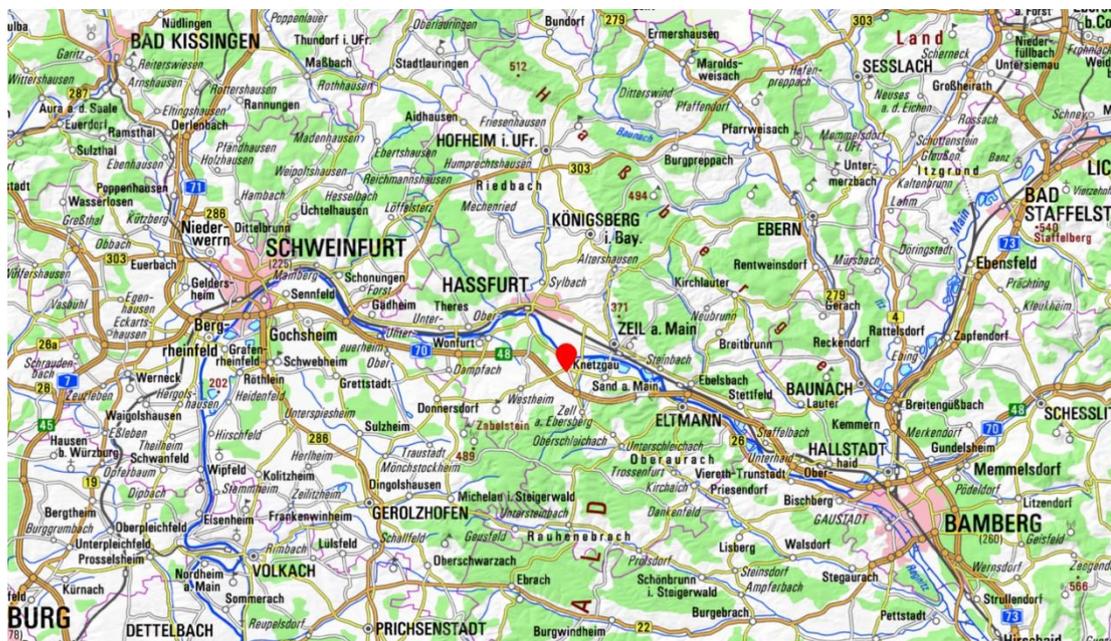


Abb. 1: Lage im Raum (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Entgegen der üblichen Bevölkerungsentwicklung des ländlichen Raumes kann die Gemeinde Knetzgau eine positive Einwohnerdynamik vorweisen. In den Jahren von 2009 bis 2017 konnte eine Zunahme der Bevölkerung verzeichnet werden. Im Jahr 2009 lebten 6.376 Menschen in Knetzgau. Innerhalb von acht Jahren stieg die Gesamtbevölkerung auf 6.541 Einwohner. Erst in den beiden Jahren danach erfolgte ein kleiner Rückgang der Bevölkerung auf 6.485 EW. Für

die künftige Entwicklung prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik auch bis 2039 eine stabile Entwicklung mit Einwohnerzahl zwischen 6.400 und 6.500 Einwohnern.

Die positive Entwicklung der Bevölkerung ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Die Gemeinde Knetzgau ist mit seinem großen und gut gelegenen Gewerbegebiet ein attraktiver Arbeitsstandort. Des Weiteren ist die räumliche Lage von Knetzgau sehr attraktiv. Zwischen den Haßbergen und dem Steigerwald an den Ufern des Mains gelegen bietet der ländliche und naturräumliche Charakter ein hohes Maß an Lebensqualität. Trotz der peripheren Lage ist Knetzgau, durch die eingangs erwähnte gute Anbindung an die überregionalen Ballungsräume verkehrstechnisch sehr gut vernetzt, weshalb der Wohnstandort Knetzgau sehr interessant für Bauherren ist.

Bestehende Flächenpotenziale:

Bei der Ermittlung der bestehenden Flächenpotenziale sind gemäß Auslegungshilfe des Staatsministeriums folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Zu den Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber kein Baurecht in Form eines Bebauungsplanes aufweisen, lässt sich folgendes zusammenfassen. Nennenswerte bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaulandflächen befinden sich u.a. im Bereich des Plangebietes selbst sowie nördlich daran angrenzend. Die Planung greift somit auf einen Teil dieser Flächen zu. Die beanspruchten Flächen werden durch die Planung dabei aber insgesamt reduziert, indem ein Teil des Baulandes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan herausgenommen wird.

Weiterführende Flächenpotenziale, also unbebaute Flächen für welche Baurecht besteht, bestehen ebenfalls im Plangebiet durch den noch nicht vollständig erschlossenen Bebauungsplan „Höret II“, welcher im Rahmen der vorliegenden Planung überplant werden soll. Die beanspruchten Flächen werden durch die Planung dabei aber insgesamt reduziert, indem ein Teil des Baulandes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan herausgenommen wird.

Konkrete Flächenpotenziale in Form von Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich finden sich überwiegend auf Ebene bereits realisierter Bau- und Wohngebiete. So finden sich die meisten unbebauten Bauplätze vor allem in den Einfamilienhaussiedlungen im Westen vom Knetzgau. In der historisch gewachsenen Ortsmitte von Knetzgau sowie den dörflich geprägten Ortsteilen finden sich wenige Baulücken und Nachverdichtungspotenziale.

Insgesamt gibt es im gesamten Gemeindegebiet, mit den Gemeindeteilen, ca. 135 Baulücken. Hiervon sind ca. 100 Baulücken in Hauptort Knetzgau vorhanden.

Die angeführten Flächen befinden sich alle in privater Hand, zumeist in älteren Baugebieten, ohne Bauverpflichtung. Der Großteil der Privateigentümer ist nach Erfahrungen der Gemeinde Knetzgau, aber nicht an einem Verkauf der Baugrundstücke interessiert.

Bestehende Konversionsflächen für Wohnnutzung im unbeplanten Innenbereich stehen derzeit zur Umnutzung nicht zur Verfügung.

Angaben zu leerstehenden Wohngebäuden in Knetzgau (einschließlich der Ortsteile) liegen der Gemeinde nicht vor.

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen – Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Aktuell liegen der Gemeinde Knetzgau (einschließlich der Ortsteile) 206 Bewerbungen für Baugrundstücke vor. Davon allein 95 im Hauptort Knetzgau.

Basierend auf der zuvor dargestellten Bevölkerungsentwicklung lässt sich durch den Wohnbaulandbedarfsrechner des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) im Zeitraum von 2020 bis 2040 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von bis zu 10,1 ha ermitteln, der sich vor allem aus Auflockerungsbedarf ergibt. Der Auflockerungsbedarf beschreibt die für die Zukunft zu erwartende Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (u. a. mehr Klein- und Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je Einwohner). Dieser Bedarf nach Wohnbauflächen wird mit der vorliegenden Planung einerseits maßvoll und andererseits zielgruppenorientiert (Wohnraum in unterschiedlichen Wohnsegmenten: freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, kleine und größere Mehrfamilienhäuser) aufgegriffen. Die vorliegende Ausweisung von Wohnbauflächen wird von der Gemeinde Knetzgau somit als notwendig und städtebaulich vertretbar erachtet.

Abschätzung der Folgekosten:

Die zu erwartenden Folgekosten für die weitere Erschließung der Bauparzellen mit Gebäuden in den noch nicht erschlossenen Bereichen im Baugebiet Höret II, können als durchaus wirtschaftlich vertretbar eingestuft werden. Da der neu zu planende Bereich direkt an bereits erschlossene Gebiete anschließt, können die verkehrlichen und technischen Infrastrukturen auf die notwendige innere Erschließung reduziert werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

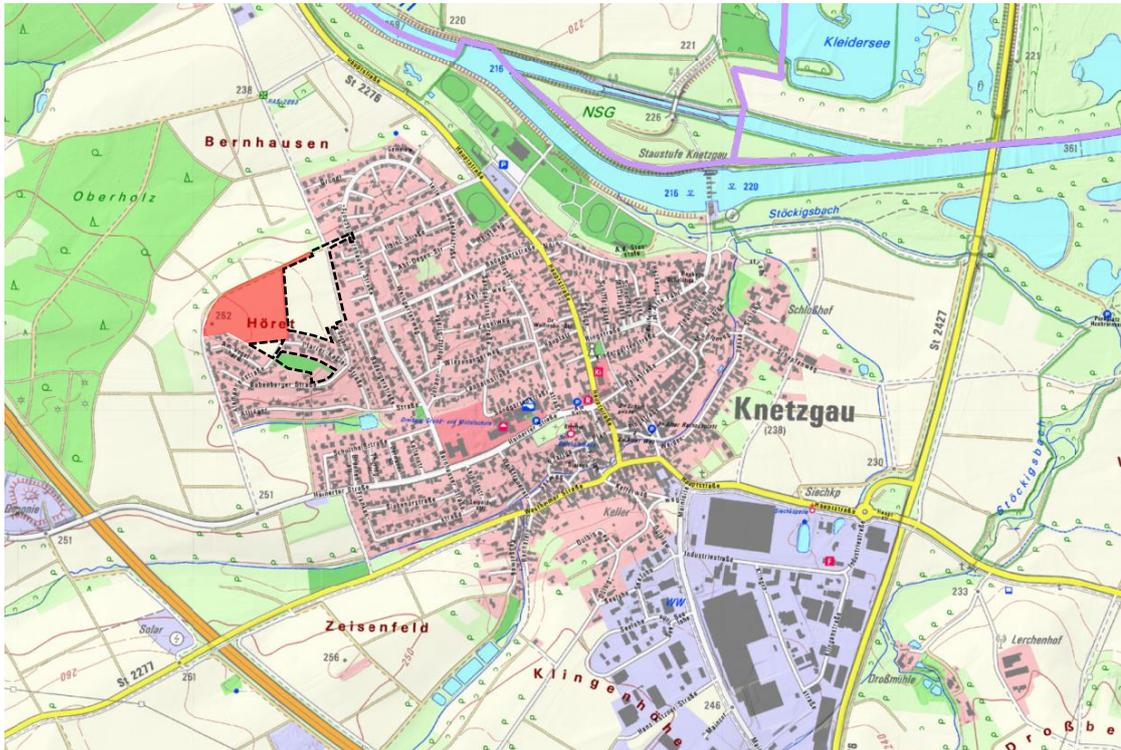


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb von Knetzgau, Plangebiet schwarz, Aufhebungsbereich rot umrandet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die geplante Änderung des Bebauungsgebiet Höret II schließt sich westlich an das bereits bestehende und bebaute Wohngebiet Höret I an. Dabei betrifft die Änderung den Teil nördlich der Pfarrer-Keßler-Straße und Gozbold-Straße. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke Flurnummer 849 – 855 sowie die Flurstücke Flurnummer 833/5, 833/6, 833/19, 838, 846, 846/24, 846/26, 852/1, 1181 und 1168/49. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Höret II“, i.d.F. vom 02.12.1999 werden die Grundstück Fl.-Nr. 853, 854, 855 und 1181 (teilweise) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die bereits früher für als „allgemeines Wohngebiet“ vorgesehenen Flurstücke Fl.-Nr. 849 bis 852 werden neu gegliedert (neue Straßenführung, Neueinteilung der Grundstücke). Das bereits früher als Gemeinbedarf definierte Flurstück Fl.-Nr. 833/6 wird um eine Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 846 erweitert. Die Flurstücknummern 833/5, 833/19, 838, 846 (teilweise), 846/26 und 852/1 (teilweise) werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der bestehende Wirtschaftsweg mit der Flurstücksnummer 1181 wird als Anschluss zur Bernhauser Straße mit der Flurstücksnummer 1168/49 ausgebaut.

Der Planungsbereich für die Flächen für Gemeinbedarf wird im Norden, Osten und Westen durch die geplante Grünfläche (Flurstücke Fl.-Nr. 833/15, 838 und 846) und im Süden durch die Babenberger Straße (Flurstück Fl.-Nr. 833/16) begrenzt.

Der westliche Teil der geplanten öffentlichen Grünfläche wird im Norden durch die Flurstücke Fl.-Nr. 853, 854 und 855, im Südosten durch die Pfarrer-Keßler-Straße (Flurnummer 846/28) und die Alemannenstraße (Flurnummer 846/27) sowie im Südwesten durch die Wohnbebauung

auf den Grundstücken Fl.-Nr. 858/27, 858/29 und 858/30 begrenzt. Der östliche Teil der Grünfläche wird im Norden durch die Alemannenstraße (Flurnummer 846/27) und die Wohnbebauung der Grundstücke Fl.-Nr. 846/13 bis 846/20, im Südosten durch die Babenberger Straße (Flurnummer 833/16) und die geplante Gemeinbedarfsfläche Fl.-Nr. 833/6 sowie im Südwesten durch die Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 840/10, 840/11, 840/12, 840/13 und 840/19 begrenzt.

Der für Wohngebietserschließung vorgesehene Bereich wird im Süden durch die bebauten Flurstücke Fl.-Nr. 846/1 – 846/6, 846/9 – 846/11 sowie die Gozbold-Straße (846/24) begrenzt. Im Osten grenzt die Wohnbebauung der Grundstücke Fl.-Nr. 1168/22 – 1168/29 an den Geltungsbereich. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke Fl.-Nr. 885, 886, 1168/30, 1181, 1192/3, 12007, 12008, 1206/3 und 1230/49 begrenzt. Der Feldweg mit der Flurnummer 1181 stellt die nördliche Grenze der Planung dar. Im Westen stellt die große landwirtschaftliche Fläche mit der Flurnummer 853 die Abgrenzung zum Geltungsbereich dar.



Abb. 3: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; schwarze Darstellung Änderungsbereich, Aufhebungsbereich rot umrandet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung weiteren Wohnraums. Hierbei sind insbesondere die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Demzufolge sollen Bebauungspläne so geplant werden, dass sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Des Weiteren sind die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Aspekte zukunftsorientiert mit zu berücksichtigen. Zudem muss die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende und sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Neben der Möglichkeit der zum Teil ein bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung sind auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant. Auf Grund dieser großen Spannweite der Möglichkeit zur Selbstverwirklichung, besteht für jeden die Möglichkeit die für sich passenden Wohnbedürfnisse zu befriedigen.

Des Weiteren sollen Bebauungspläne dazu beitragen, die Umwelt, das Klima sowie die Anpassung des Klimas zu schützen. Weiterhin sind die vorhandenen natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Um diesen Aspekten gerecht zu werden, wurden in dem vorliegenden

Bebauungsplan verschiedene Punkte der klimaangepassten Stadtentwicklung in den Festsetzungen berücksichtigt (z.B. Dachbegrünung, grünordnerische Maßnahmen, etc.). Bestandteil solcher grünordnerischen Maßnahmen sind zum Beispiel die fest gesetzten Eingrünungen des Wohngebietes sowie eine Pflanzliste mit heimischen und ortstypischen Pflanzen, welche innerhalb des Bebauungsgebietes angepflanzt werden dürfen.

Zudem sollen Bebauungspläne dazu beitragen das Orts- und Landschaftsbild unter baukulturellen Aspekten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im hier vorliegenden Bebauungsplan geschieht dies durch die entsprechend festgesetzten baulichen und gestalterischen Maßnahmen. Diese Festsetzungen tragen dazu bei die bestehende Siedlungsstruktur maßvoll sowie qualitativ weiterzuentwickeln, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird und das Ortsbild gestalterisch ansprechend ergänzt wird.

Das Baugesetzbuch führt diesbezüglich weiter aus, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch die Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat. Anzumerken ist hierzu, dass der Bedarf von Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser nicht durch das Flächenpotenzial im Innenbereich der Gemeinde gedeckt werden kann. Durch die Anbindung an den bereits umgesetzten Bereich des Baugebietes Höret II und den Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung an das Wohngebiet Höret I wird die bestehende Siedlungsstruktur sowie das Ortsbild im Ganzen abgerundet.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

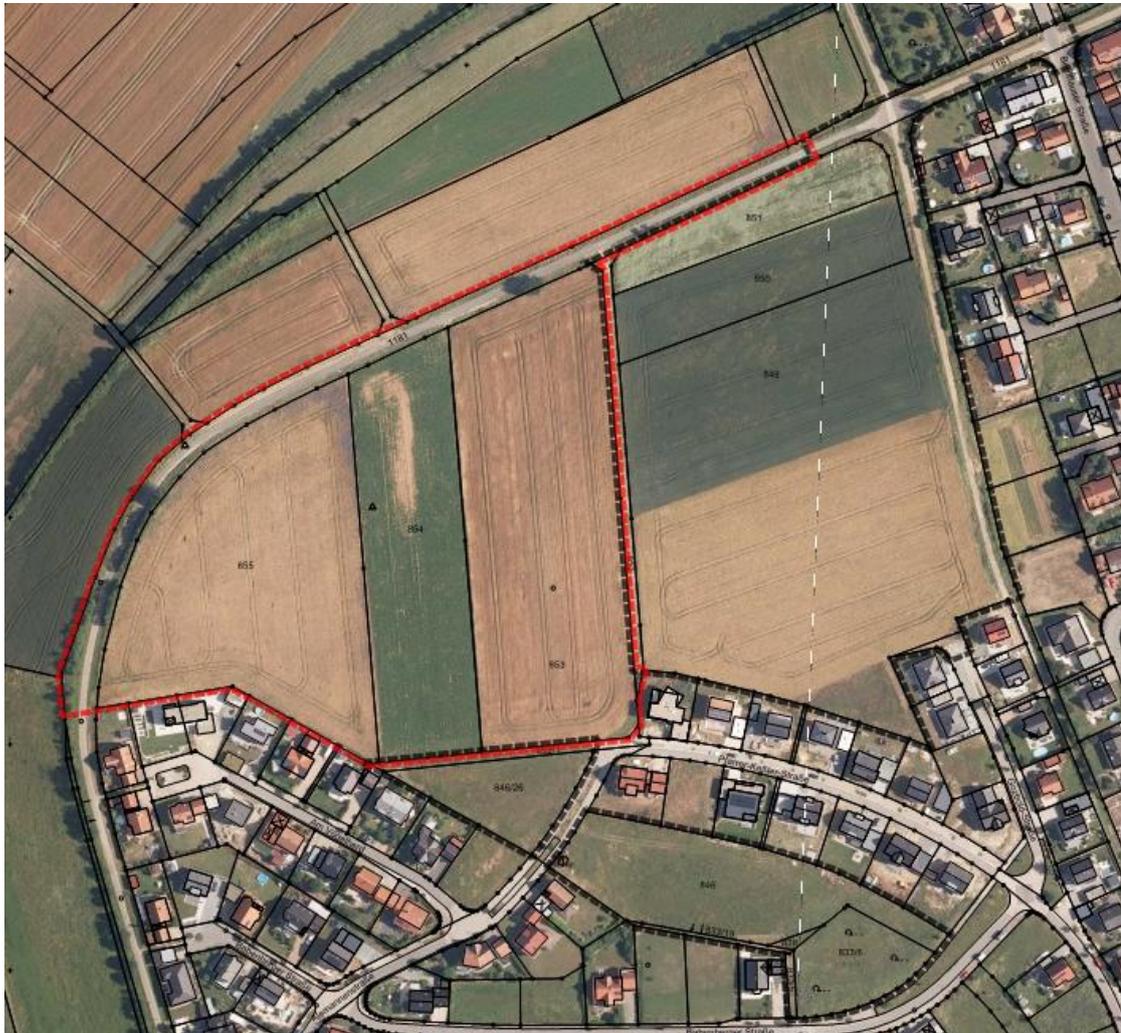


Abb. 4: Kataster und Luftbild, Plangebiet schwarz, Aufhebungsbereich rot umrandet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Die aus dem Geltungsbereich durch die Aufhebung entfallenden Grundstücke Fl.-Nr. 853, 854 und 855 werden landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Auf Flurnummer 1181 verläuft ein bestehender Wirtschaftsweg .

Die sich im aktuellen Geltungsbereich liegenden Flurstücke, welche baulich überplant werden, weisen aktuell keine Bebauung auf. Es handelt sich hierbei vorwiegend um brachliegende Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen:

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
833/5	Grünfläche	öffentlich
833/6	Grünfläche	öffentlich
833/19	Grünfläche	öffentlich
838	Grünfläche	privat
846	Grünfläche	öffentlich
846/24 (teilweise)	Goibold-Straße	öffentlich

Flurstück	Beschreibung der Nutzung	Eigentumssituation
846/26	Grünfläche	öffentlich
849 (teilweise)	Ackerfläche	öffentlich
850	Ackerfläche	öffentlich
851	Ackerfläche	öffentlich
852 (teilweise)	Flurweg	öffentlich
852/1 (teilweise)	Flurweg und Pfarrer-Keßler-Straße	öffentlich
1181 (teilweise)	Flurweg und Entwässerungsgraben	öffentlich
1168/49 (teilweise)	Bernhauser Straße	öffentlich

2.2 Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Des Weiteren sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: „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.“

In einer Entfernung von ca. 600 Metern befindet sich ein vorgeschichtliches Bodendenkmal in Form eines Bestattungsplanes mit Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-6-6029-0010):

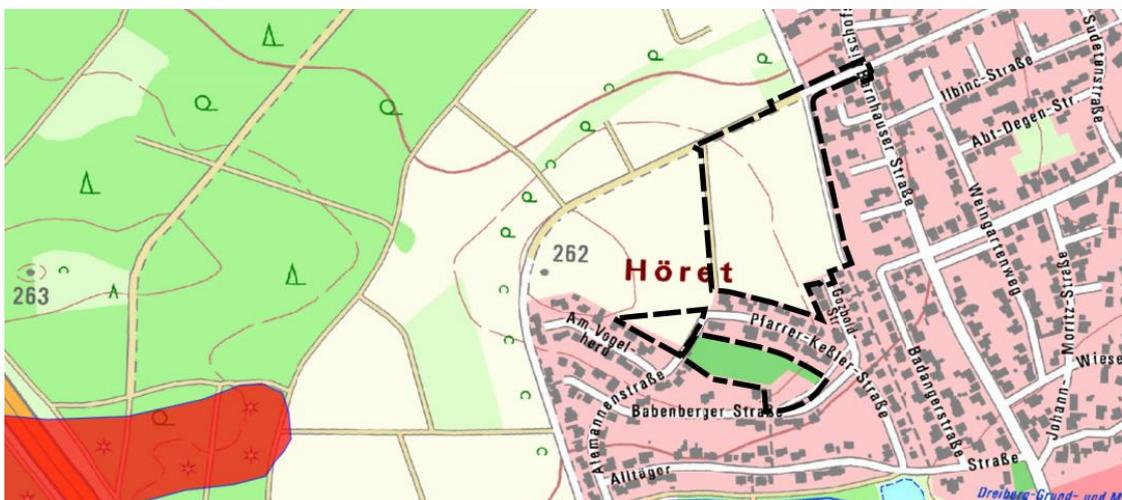


Abb. 5: Bodendenkmäler, Plangebiet schwarz umrandet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

2.3 Grün- und Freiflächen, Natur- und Artenschutz

Aus der Nachfolgenden Abbildung des Bestandsplans zur Grünordnung ist eine Übersicht des Grün- und Freiflächenbestandes zu entnehmen.

Aus dem in den Anlagen beiliegendem Umweltbericht ist eine Beschreibung des Bestandes sowie einer Biotoptypenkartierung zu entnehmen. Des Weiteren ist aus dem Umweltbericht eine ausführliche Beschreibung des Natur- und Artenschutzes zu entnehmen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung formuliert. Auf die diesem Bericht beiliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen.

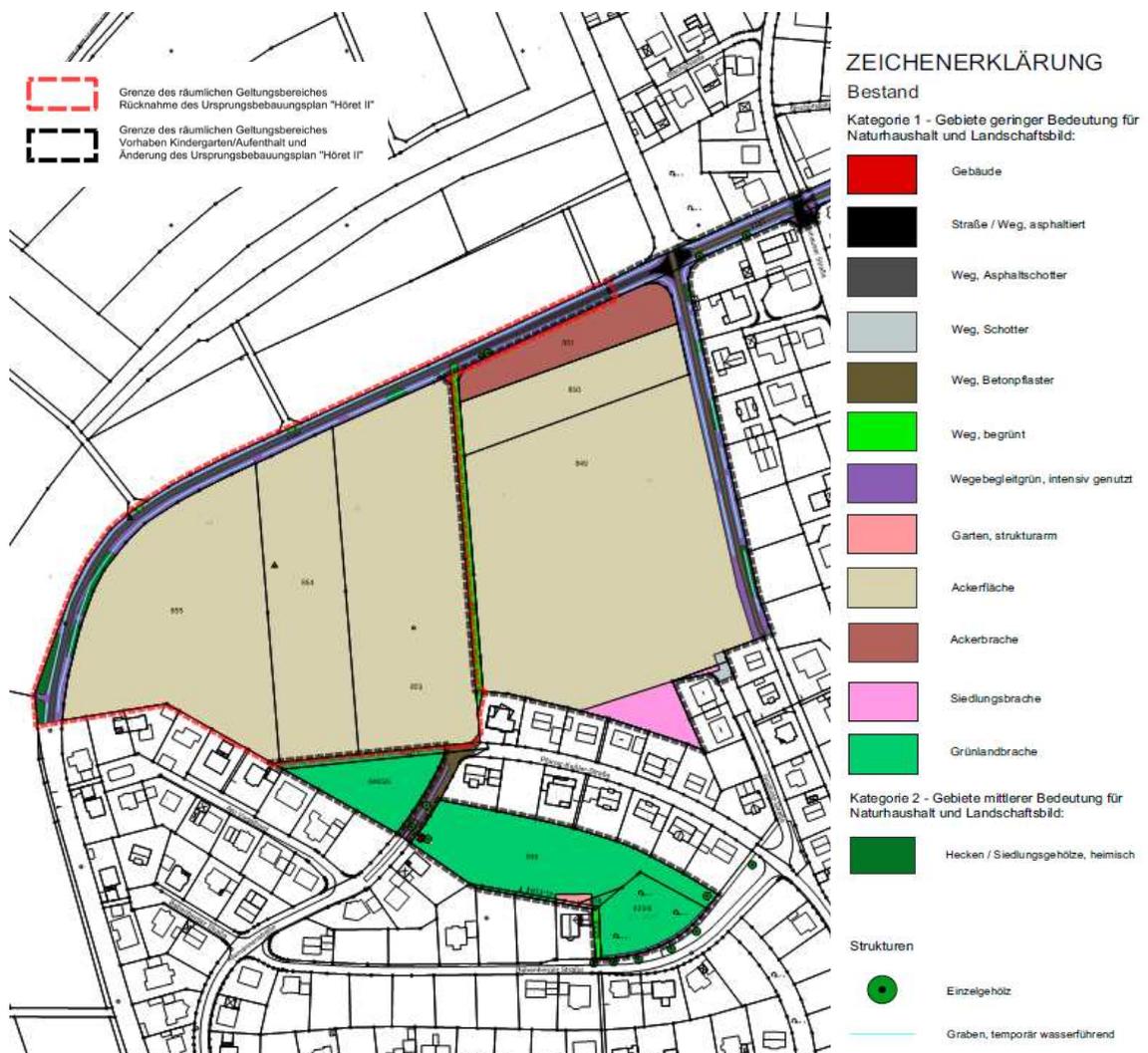


Abb. 6: Bestandsplan Grünordnung (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.4 Wasserwirtschaft

Der im Bebauungsplan festgesetzte Geltungsbereich befindet sich weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Des Weiteren liegt das Gebiet weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in anderen Wasserschutzgebieten, wie zum Beispiel Heilquellenschutzgebiete etc.

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen weist in seiner Stellungnahme vom 19.05.2022 auf folgendes hin:

„Wege und Plätze sind so anzulegen , dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

Weiter ist bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Diese Punkte sind im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen sowie bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2.5 Altlasten, Bodenschutz

Abfallrecht:

Altablagerungen und Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Aus dem öffentlich zugänglichen Altlastenkataster „ABUDIS“ ist zu entnehmen, dass in Knetzgau und näherer Umgebung keine Altlasten markiert sind. Auf Grund dieser Annahme ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich ebenfalls keine bekannten Altlasten befinden. Sollten dennoch bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder andere Verdachtsmomente, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Haßberge zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

2.6 Fließender und ruhender Verkehr / ÖPNV

Die verkehrstechnische Anschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende südlich angrenzende Gozbold-Straße, welche zu dem bereits erschlossenen Teil des Wohngebietes Höret II gehört.

Der Anschluss an den Öffentlichen Personen Nahverkehr erfolgt über die bereits bestehenden Strukturen Knetzgaus. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 600 und ca. 1020 Meter entfernt.

2.7 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird über den kommunalen Zweckverband zur Wasserversorgung der Knetzgau-Sand-Wonfurt-Gruppe geregelt. Bereits bestehende Versorgungsleitungen sind in den bestehenden bereits erschlossenen Wohngebieten vorhanden.

Abwasser:

Knetzgau verfügt im Bereich des bestehenden Wohngebietes Höret II über ein Trennsystem. Im nordöstlich angrenzenden Wohngebiet befindet sich ein Mischsystem.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die ÜZ Mainfranken eG. Bereits bestehende Versorgungsleitungen sind in den bestehenden bereits erschlossenen Wohngebieten vorhanden.

Telekommunikation:

Die Telekommunikation erfolgt über die Bestandsleitungen der Telekom in Knetzgau. Bereits bestehende Versorgungsleitungen sind in den bestehenden bereits erschlossenen Wohngebieten vorhanden.

3. Verfahrenshinweise

3.1 Art des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes Höret II erfolgt in Form einer qualifizierten Änderung des Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

3.2 Prüfung UVP-Pflicht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kommt im Rahmen der Bebauungsplanung immer dann in Betracht, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhabentypen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht

werden. Das hier vorliegende Vorhaben bedarf keiner Umweltverträglichkeitsprüfung, da ein ausführlicher Umweltbericht angefertigt wird, in dem die Umweltbelange abgehandelt werden.

3.3 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine ausführliche Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß des § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das gültige Landesentwicklungsprogramm für die Gemeinde Knetzgau ist das LEP Bayern. Des Weiteren befindet sich Knetzgau in der Planungsregion Main-Rhön, welche den zuständigen Regionalentwicklungsplan aufstellt. Aus den Darstellungen der Strukturkarte des ländlichen Raums der Landesentwicklungsplanung Bayern, lässt sich ablesen, dass sich die Gemeinde Knetzgau im allgemein ländlichen Raum befindet. Des Weiteren liegt sie im Bereich des ländlichen Raumes mit besonderem Handlungsbedarf. Für die Gemeinde Knetzgau lassen sich weitere planungsrelevante Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan entnehmen.

- 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

→ Die auszuweisenden Flächen orientieren sich an dem gegebenen Bedarf der Gemeinde Knetzgau nach Wohnraum. Auf Grund der Dichte der Bebauung der unterschiedlich ausgewiesenen Wohnbauformen (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser) weist der Geltungsbereich gegenüber einer traditionellen Einfamilienhaus Bebauung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform auf.

- 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

→ Vergleichbare Flächen bzw. Flächen mit für die Planung benötigten baurechtlichen Grundlagen sind im bestehenden Siedlungsbestand nicht vorhanden. Dennoch wird durch die Anbindung an die bereits bestehenden Siedlungsgebiete Höret II und Höret I eine kompakte Siedlungsstruktur beibehalten beziehungsweise ein Flächenschluss geschaffen.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

→ Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm ist eine Zersiedelung der Landschaft durch bspw. Streubebauung oder eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Dem entgegen sollen neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden, um einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreichen zu können. Entsprechend schließt das Plangebiet nördlich des bereits umgesetzten Teils des Wohngebietes Höret II an. Am Nordwestlichen Teil wird der Bebauungsschluss mit dem Wohngebiet Höret I geschaffen. Technische Infrastruktur und Leitungsnetze sind bereits im näheren Umfeld vorhanden und benötigen daher und aufgrund der geplanten baulichen Dichte keinen großflächigen Ausbau.

Das Vorhaben entspricht somit den übergeordneten Vorgaben der Landesplanung

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Knetzgau befindet sich im Landkreis Haßberge zwischen den Landkreisen namengebenden Bergen und dem Steigerwald, womit sich die Gemeinde im südlichen Einflussbereich der Planungsregion Main-Rhön (3) befindet. Im vorliegenden Regionalplan wird die Gemeinde als Kleinzentrum definiert. Hierzu wurde folgender Hinweis des REP aufgeführt:

„Gem. § 2 der Verordnung über das LEP vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 (Verordnung über das LEP 2018), werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.“

Innerhalb des Regionalplans werden die Aufgaben bzw. Anforderungen, welche eine Ortschaft erfüllen muss, um als Kleinzentrum ausgewiesen zu werden, wie folgt definiert:

(1.1) „Kleinzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.“

→ Durch die Bebauungsplanänderung werden die baurechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen. Durch den Ausbau der Kinderbetreuung wird die Gemeinde Knetzgau in Ihrer Funktion als Kleinzentrums weiter gestärkt.

Kapitel B II Siedlungswesen, Ziffer 1.1:

(Z) „In der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.“

→ Aufgrund der Arbeitsplatzdichte des in der Nähe liegenden großen Gewerbegebietes Knetzgaus ergeben sich Synergien für die Stadtentwicklung, sodass eine entsprechend stabile Bevölkerungsentwicklung und eine Nachfrage nach Wohnraum in Knetzgau bestehen. Die Änderungen im Bebauungsplan tragen dazu bei, dass das Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten auch langfristig angemessen bleibt.

(Z) „Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.*
- Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.*
- Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.*
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.*
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete soll auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hingewirkt werden.“*

→ Durch die angestrebte kompakte Siedlungsstruktur, mit Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern, kann der Eingriff in die Natur und Landschaft möglichst geringgehalten werden. Somit wird auch dem Gebot der Verminderung des Flächenverbrauchs Rechnung getragen. Hierzu trägt auch die Reduzierung des Gesamtwohnbauausweisung bei.

Durch entsprechende bauliche und gestalterische Festsetzungen werden Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung (u.a. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Reduzierung versiegelter Flächen) berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Knetzgau verfügt im Bereich der Planung über einen genehmigten Flächennutzungsplan (2. Änderung, durch das Landratsamt am 03.02.1998 genehmigt). Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Höret II" als „Wohnbaufläche“ (W) mit Durchgrünung dargestellt.

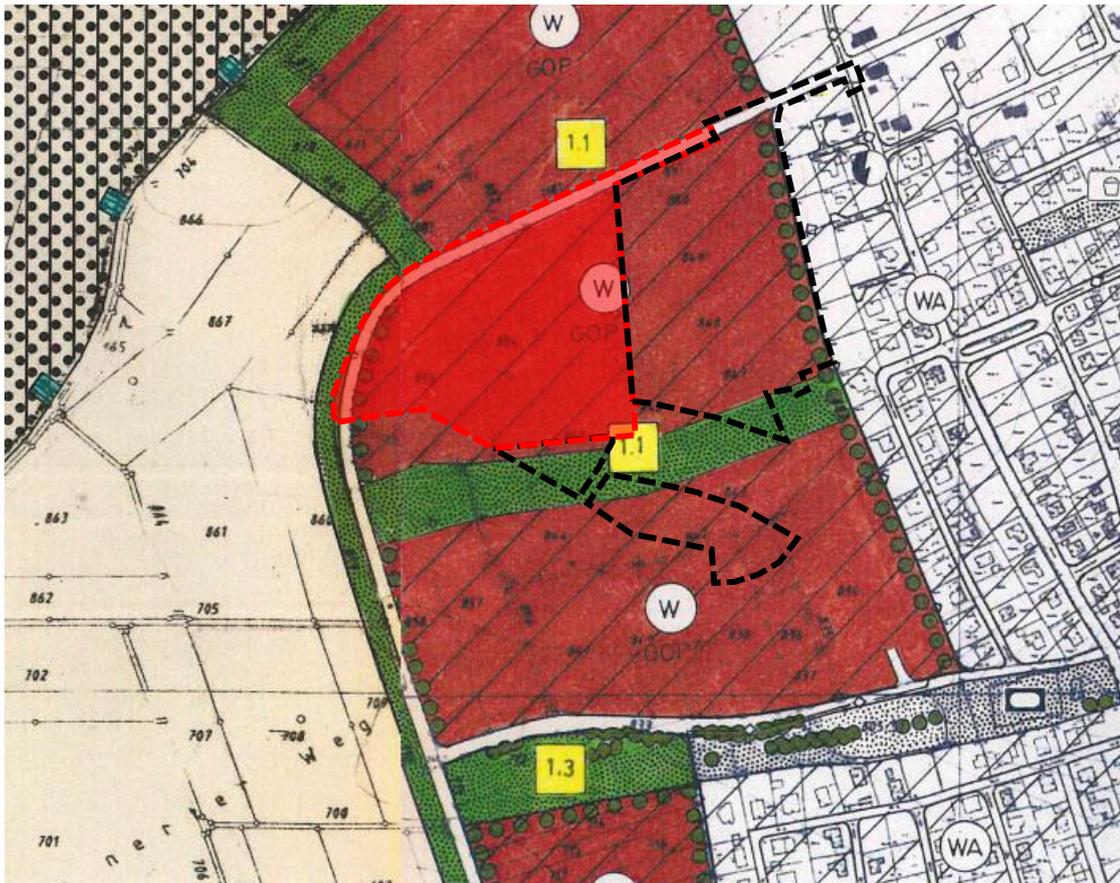


Abb. 7: Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Geltungsbereich schwarz, Aufhebungsbereich rot umrandet (Kartengrundlage: Gemeinde Knetzgau; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei handelt es sich um die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich besteht bereits ein Bebauungsplan („Höret II“), i.d.F. vom 02.12.1999, welcher durch dieses Verfahren zu seiner zweiten Fassung geändert wird (1. Änderung Bebauungsplan „Höret II“).



Abb. 8: Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Höret II“, Geltungsbereich schwarz, Aufhebungsbereich rot umrandet (Kartengrundlage: Gemeinde Knetzgau; Kataster: Bayerische Vermessungsverwaltung)

4.5 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte ISEK, VU Sanierungsgebiet

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist ein städtebauliches Konzept, i.d.F. 07.09.2021, welches der Gemeinderat der Gemeinde Knetzgau in seiner Sitzung am 13.09.2021 beschlossen hat.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept, i.d.F. vom 07.09.2021 (BAURCONSULT Architekten Ingenieure)

Ziel des Konzeptes ist die Bereitstellung von Wohnbauland entsprechend der bestehenden Nachfrage, nicht nur nach klassischen freistehenden Einfamilienhäusern, sondern ebenfalls nach dichteren Bauformen (Mehrfamilien- und Reihenhäusern). Insgesamt wurden 43 Bauparzellen eingeplant. Dies ist gegenüber dem im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan bisher für diesen Bereich vorgesehenen Bauplätzen keine Steigerung der Anzahl, aber eine deutliche Steigerung der geplanten Wohneinheiten und somit eine bessere Ausnutzung der neu in Anspruch genommenen Flächen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus südlicher Richtung über die Gozbold-Straße und somit über das bestehende südlich angrenzende Baugebiet. Die Planstraße ist dabei in Form einer Ringstraße angelegt. Nach Norden hin wurde ein Anschluss an das nordöstlich angrenzende Wohngebiet (Bernhauser Straße / Bischofsleite), über den Ausbau des bestehenden

angrenzenden Flurweg vorgesehen. Für den fußläufigen Verkehr wurden separate Fußwegeverbindungen vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll vorrangig auf den jeweiligen privaten Grundstücken stattfinden. Eine konkrete Gliederung des Straßenraumes wurde auf Ebene des städtebaulichen Konzeptes aber noch nicht abschließend festgesetzt.

Das Konzept sieht eine intensive Durchgrünung des Baugebietes sowie eine rahmende Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vor.

Die Bebauung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des umgebenden Geländes, aber auch der benachbarten bereits bestehenden Wohnbebauung gestaffelt.

Entlang des östlichen Armes der geplanten Ringstraße ist eine klassische zweigeschossige Satteldachbebauung mit 18 freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen (s. Abb. 9 – rote Baukörper), deren Giebel sich jeweils an der Planstraße ausrichten. Damit führt das Konzept die bestehende Einfamilienhausbebauung der Gozbold-Straße weiter und schafft gleichfalls einen fließenden Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet.

Entlang des südlichen Armes der Ringstraße sind 5 Bauplätze für kleine zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (s. Abb. 9 – blaue Baukörper) mit jeweils 3 kleinen Wohneinheiten vorgesehen und sollen somit Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Auch diese sind mit einem Satteldach vorgesehen und sind giebelseitig Richtung Planstraße ausgerichtet. Die Geschossigkeit der Baukörper greift die Höhe der südlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung auf.

Der westliche Arm der geplanten Ringstraße ist durch eine verdichtete Bebauung gekennzeichnet. So sind im nördlichen Bereich 3 zweigeschossige Reihenhausgruppen mit insgesamt 13 Wohneinheiten verortet. Im südlichen Bereich sind 3 dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils mind. 5 Wohneinheiten verortet. Um die Wirkung dieser dreigeschossigen Baukörper auf die Landschaft und benachbarte Siedlungsbereiche zu reduzieren ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss vorgesehen. Zur Sicherung von ausreichend Stellplätzen wurde für die Mehrfamilienhäuser eine Anlage für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Während die Mehrfamilienhäuser mit einem Flachdach vorgesehen sind, sind für die Reihenhausgruppen sowohl Flach- als auch Pultdächer möglich.

Den nördlichen Abschluss des Baugebietes, zur freien Landschaft hin ausgerichtet, bilden vier zweigeschossige Flachdachgebäude.

5. Planinhalte und Begründung

5.1 Geltungsbereich

Innerhalb des im Planteil mit einer roten Linie dargestellten Geltungsbereichs, welcher die Grundstücke Fl.-Nrn. 853, 854, 855 und eine Teilfläche des Flurweges Fl.-Nr. 1181 umfasst, werden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Höret II", i.d.F. 02.12.1999 und somit auch der Bebauungsplan für diesen Teilbereich selbst aufgehoben.

Innerhalb des im Planteil mit einer schwarzen Linie dargestellten Geltungsbereichs, welcher die Grundstücke Fl.-Nrn. 833/5, 833/6, 833/19, 838, 846, 846/24 (teilweise), 846/26, 849 (teilweise), 850, 851, 852 (teilweise), 852/1 (teilweise), 1181 (teilweise) und 1168/49 (teilweise) umfasst, treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Höret II" i.d.F. 02.12.1999 außer Kraft. Diese werden durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Bereiche A bis F „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.“

Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionschutzes und zur Wahrung des Wohngebietscharakters sind die o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Dadurch wird ein mögliches Störpotenzial im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen und sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einpasst, insbesondere zu den südlich und östlich angrenzenden Siedlungsteilen.

Für den Bereich G wird Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung (z.B. Kindergruppe, Kindergarten, Hort) sowie dazugehörige Nebenanlagen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 16 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die max. Grundflächenzahl (GRZ) sowie die max. Geschossflächenzahl (GFZ) werden entsprechend der im Planteil definierten Bereiche A bis G wie folgt festgesetzt:

Bereich	GRZ max.	GFZ max.
A	0,35	0,7
B	0,35	0,7
C	0,45	0,9
D	0,5	1,0
E	0,4	1,2
F	0,35	0,7
G	0,4	0,8

Die Wahl der definierten Werte basiert auf den vorgesehenen Grundstücksgrößen und der darauf beabsichtigten baulichen Dichte. So orientieren sich die Werte der GRZ bis auf die Bereiche C und D an den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Hingegen weisen die Bereiche C und D eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte auf. Diese Überschreitung ist aufgrund der für die hier geplante Reihenhausbebauung notwendigen baulichen Dichte zulässig.

Die Höhenfestsetzung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans über Geschossigkeit und Wandhöhe festgesetzt. Um eine städtebaulich attraktive und an das bestehende Siedlungsbild sowie die bestehende Topografie angepasste Ortsbildprägung zu erhalten wurde der Geltungsbereich auch in seiner Höhenentwicklung unterteilt:

Bereich	Anzahl Vollgeschosse
A	max. 2 VG
B	max. 2 VG
C	zwingend 2 VG
D	zwingend 2 VG
E	max. 3 VG
F	zwingend 2 VG
G	max. 2 VG

Im Bereich E ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände auf mindestens drei Seiten um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Entsprechend der vorgenannten Untergliederung nach Vollgeschossen wird die Wandhöhe wie folgt festgesetzt:

Bereich	Wandhöhe
A	max. 7,0 m
B	max. 7,0 m
C	max. 7,0 m
D	max. 7,0 m
E	max. 10,0 m
F	max. 7,0 m
G	max. 8,5 m

Die Wandhöhe ist dabei das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Gebäudeaußenwand (Attika). Maßgeblich hierbei ist die traufseitige Gebäudeaußenwand. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss bildet der Abschluss der traufseitigen Gebäudeaußenwand des Staffelgeschosses den oberen Bezugspunkt.

5.4 Bauweise

Die Bauweise ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet ist in 7 Bereiche (A-G) untergliedert in denen unterschiedliche Bebauungsarten (Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser) mit unterschiedlichen Geschossigkeiten festgesetzt sind. Daher sind in den Bereichen A, B, E, F und G nur Einzelhäuser zulässig. In den Bereichen C und D sind nur Reihenhäusergruppen zulässig.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Allerdings dürfen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen davon sind Garagen, diese dürfen nur innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugrenzen und in den Bereichen A, B und F innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Hierdurch soll einerseits die Umsetzung der im Planteil vorgesehene städtebaulichen Gliederung der prägenden Hauptgebäude mit dazugehörigen Garagen sichergestellt werden. Gleichwohl sollen den Bauherren Freiheiten bei der Errichtung untergeordneter, städtebaulich weniger stark prägender baulichen Nebenanlage ermöglicht werden.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bereich E sind je Wohngebäude min. 5 Wohneinheiten und für den Bereich F je Wohngebäude zwingend 3 Wohneinheiten zu errichten.

Hiermit soll die im städtebaulichen Konzept beabsichtigte Realisierung sowohl kleinerer als auch größerer Mehrfamilienhausbebauungen ermöglicht werden.

5.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr sowie den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die südlich gelegene Gozbold-Straße sowie über die Bischofsleite / Bernhauser Straße im Norden.

Hierfür ist der bestehende Wirtschaftsweg mit einer Breite von 7 m auszubauen.

Die Planstraße ist im Planteil mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Die genaue Straßenraumgliederung ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Für den fußläufigen Verkehr wurde eine gesonderte Fußwegeverbindung vorgesehen, welcher nicht an der Planstraße entlangführt. Dadurch sollen Berührungspunkte mit dem motorisierten Verkehr verringert werden.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zur Versorgung der geplanten Wohnanlagen mit Strom, ist die Errichtung einer Transformatorstation notwendig. Hierfür wurde im nördlichen Bereich ein entsprechender Standort im Planteil vorgesehen und mit dem entsprechenden Symbol „Elektrizität“ gekennzeichnet.

5.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird über den kommunalen Zweckverband zur Wasserversorgung der Knetzgau-Sand-Wonfurt-Gruppe geregelt. Für den Anschluss an das Leitungssystem werden die an das Plangebiet angrenzenden Bestandsleitungen genutzt. Anschlussmöglichkeiten bestehen über die Bernhauser Straße und Bischofsleite sowie die Gozbold-Straße. Es wird die Herstellung eines Ringschlusses angestrebt.

Die nächsten Unterflurhydranten befinden sich in der Gozbold-Straße sowie die Bernhauser Straße und Bischofsleite. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung zu prüfen und sicherzustellen.

Abwasser:

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Trennsystem über die Bestandsleitungen in der Gozbold-Straße. Im nordöstlichen Wohngebiet befinden sich innerhalb der Bernhauser Straße und der Bischofsleite Bestandsleitungen in Form eines Mischsystems. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Im Jahr 2014 wurde im Auftrag der Gemeinde Knetzgau eine Baugrunduntersuchung im Baugebiet Höret durchgeführt. Entsprechend den Auswertungen des Instituts Dr. Rimpel GmbH stehen in den meisten Bereichen nach dem Oberboden direkt Lehm und/oder Fels an. Der Untergrund ist deshalb eher ungeeignet für eine Vor-Ort-Versickerung.

Demnach soll das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser auf das bestehende für das Baugebiet Höret II bereits realisierte Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Die ausreichende Dimensionierung der bereits bestehenden Regenrückhaltung ist im Rahmen der Erschließungsplanung nochmals zu prüfen. Diesbezüglich weist das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen in seiner Stellungnahme vom 19.05.2022 daraufhin, dass der wasserrechtliche Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Jahr 2001 das nun überplante Gebiet nicht beinhaltet. Allerdings wird seitens des für die Entwässerung in diesem Bereich zuständigen Ingenieurbüros (ProTerra) darauf hingewiesen, dass das geplante Gebiet bereits in der dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) vom 19.12.2014 berücksichtigt ist.

Somit ist für den Anschluss des Baugebietes an die bestehende Regenrückhaltung ein wasserrechtlicher Antrag erforderlich. Dieser ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu stellen.

Die Kläranlage Knetzgau wird derzeit überrechnet. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen wird hierbei berücksichtigt, so dass auch zukünftig eine ordnungsgemäße Ausreinigung der Abwässer gewährleistet wird.

Es wird empfohlen, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser in hauseigenen Zisternen aufzufangen, um es u.a. zur Gartenbewässerung einsetzen zu können. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten.

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch die ÜZ Mainfranken eG. Die Anschlusspunkte erfolgen über die bereits mehrfach erwähnten Versorgungsknotenpunkte Gozbold-Straße, Bernhauser Straße und Bischofsleite. Für die Stromversorgung des Plangebietes ist eine neu zu errichtende Trafostation notwendig. Im Planteil wurde ein entsprechender Standort eingezeichnet.

Seitens der ÜZ Mainfranken wird ein Energiekonzept für das Baugebiet erstellt. Die Versorgung der Kindertagesstätte kann gemäß der ÜZ Mainfranken je nach Leistungsbedarf aus dem angrenzenden 1-kV-Netz vorgenommen werden.

Telekommunikation:

Die Telekommunikation erfolgt über die Bestandsleitungen der Telekom. Diese befinden sich an den bereits mehrfach erwähnten Versorgungsknotenpunkten Gozbold-Straße, Bernhauser Straße und Bischofsleite. Zusätzlich verläuft durch den an den östlichen Geltungsbereich angrenzenden Flurweg eine Telekommunikationsleitung.

5.10 Grün- und Freiflächen

Im Zentrum des gesamten Wohngebietes Höret II ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Aufenthalt Mehrgenerationen“ festgesetzt. Im Bereich der bestehenden und geplanten Gräben sind weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im südlichen Bereich des Wohngebietes wurden außerdem Stellplatzflächen mit angrenzender öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Das Wohngebiet ist im Norden und Westen durch eine Landschaftshecke mit heimischen Gehölzen einzugrünen. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind dem Kapitel 5.11 zu entnehmen.

5.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.11.1 Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung

Freiflächengestaltungsplan

Für den Bereich E sowie die dazugehörige Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbindung Kinderbetreuung sowie die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Aufenthalt Mehrgenerationen“ und die öffentliche Stellplatzfläche ist zu den Bauantragsunterlagen jeweils ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Öffentliches Pflanzgebot - Ortsrandeingrünung

Entlang der nördlichen und westlichen Wohngebietsgrenze ist eine Eingrünung zur freien Landschaft sicherzustellen. Als Ortsrandeingrünung ist eine mind. 3-reihige Baum-Strauch-Hecke aus Heistern und Sträuchern der Artenliste 1, 2 und 3 zu pflanzen. Die als öffentliches Pflanzgebot festgesetzte Ortsrandeingrünung darf auf den Bauparzellen 37 und 38 zur Errichtung von Durchgängen unterbrochen werden. Je Bauparzelle darf die Hecke dabei nur einmal, durch einen maximal 1,0 m breiten Durchgang unterbrochen werden. Der hierfür zulässige Bereich ist als öffentliche Grünfläche im Planteil gekennzeichnet.

Die Ortsrandeingrünung dient dem Übergang zur offenen Landschaft und zum optischen Abschluss der Siedlung. Damit wird dem Regionalplan Main-Rhön entsprochen. Als Artenauswahl werden heimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt.

Öffentliches Pflanzgebot - öffentliche Stellplatzflächen

Bei Neuansaat der die Stellplätze umgebenden Grünfläche ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut des Ursprungsgebietes „11 – Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Für den im Planteil festgesetzten, zu pflanzenden Baum sind standortgerechte

Gehölze der Artenliste 4 zu verwenden. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden. Die Baumscheiben müssen auf einer Fläche von 3 m x 3 m unbefestigt und gegen Überfahren gesichert sein. Bei Neupflanzung von Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze der Artenliste 3 zu verwenden

Öffentliches Pflanzgebot - Straßenbäume

Für den im Plan festgesetzten, zu pflanzenden Baum sind standortgerechte Gehölze der Artenliste 4 zu verwenden. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden. Die Baumscheiben müssen auf einer Fläche von 3 m x 3 m unbefestigt und gegen Überfahren gesichert sein. Die Fläche unter den Bäumen ist als Blühfläche mit standortgerechtem und heimischem Saatgut des Ursprungsgebietes „11 – Südwestdeutsches Bergland“ dauerhaft zu begrünen. Dadurch ergibt sich eine Durchgrünung und Verkehrsberuhigung.

Öffentliches Pflanzgebot – Entwässerungsgräben

Die geplanten und bestehenden offenen Gräben entlang des westlichen und östlichen Flurweges, welche innerhalb von öffentlichen Grünflächen liegen, sind im Bestand zu erhalten bzw. bei Neuansaat mit ausschließlich standortgerechtem und heimischem Saatgut des Ursprungsgebietes „11 – Südwestdeutsches Bergland“ anzusäen. Die Gräben sind extensiv durch 2-schürige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes zu pflegen. Somit wird die Wirksamkeit der Entwässerung gewährleistet und es können sich naturnahe Lebensräume entlang der Gräben entwickeln.

Öffentliches Pflanzgebot – Aufenthalt Mehrgenerationen

Bei Neuansaat ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut des Ursprungsgebietes „11 – Südwestdeutsches Bergland“ zu nutzen. Auch bei der Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze der Artenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

Pflanzgebot auf privaten Grün- und Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, Kunstrasen ist nicht zulässig. Je Grundstück ist mind. ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder zwei regionaltypische Obstgehölze nach Artenliste 5 zu pflanzen. Bei der Pflanzung von Hecken sind Heister standortgerechter klein- bis großkroniger Laubgehölze sowie Sträucher gem. den Artenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.

Somit kann i.V.m. der Artenliste eine naturnahe Durchgrünung gesichert werden.

Pflegemaßnahmen:

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl

festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Dies dient zur Sicherung der vorgenommenen Pflanzungen.

Auswahllisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten:

Durch die Festsetzung der nachfolgenden Auswahllisten zur Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen sollen naturnahe und nachhaltige Pflanzungen gesichert werden. Im Straßenbereich und der Stellplatzfläche handelt es sich bei der Baumauswahl der Artenliste 4 hinsichtlich der zukünftigen Klimaveränderungen um Arten, die sich im „Projekt Stadtgrün 2021“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau sowohl trockenheits- als auch frost- und salzverträglich gezeigt haben oder allgemein als trockenheits-, frost- und salzverträglich gelten.

Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Artenliste 2: klein- bis mittelkronige Laubgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14;
Verpflanzter Heister, h 125/150

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: Str 2xv, h 60-100

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel (<i>g</i>)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel (<i>A</i>)

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (<i>g</i>)
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn (<i>D</i>)
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn (<i>D</i>)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (<i>g</i>)
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (<i>D</i>)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere (<i>D</i>)
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (<i>D</i>)
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose (<i>D</i>)
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose (<i>D</i>)
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose (<i>D</i>)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (<i>g</i>)
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball (<i>g</i>)

(*D*) = Strauch mit Dornen oder Stacheln

(*g*) = Strauch mit giftigen Bestandteilen

(*A*) = mäßig starke bis starke Allergene

Artenliste 4: Laubgehölze für den Straßen- und Parkplatzbereich

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12/14

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
<i>Acer opalus</i>	Italienischer Ahorn
<i>Carpinus betu.</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Eucommia ulmoides</i>	Guttaperchabaum
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
<i>Sorbus interm.</i> 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
<i>Sorbus latifolia</i> 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia americana</i> 'Redmond'	Amerikanische Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde (Sorte, wie 'Böhlje', 'Greenspire', 'Lorberg', 'Racho')
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
<i>Ulmus</i> 'Rebona'	Ulme 'Rebona'

Zelkova serrata

Zelkovie

Artenliste 5: Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 2xv, STU 7/8

Apfel in Sorten

Birne in Sorten

Zwetschge in Sorten

Walnuss in Sorten

Artenliste 6: Fassadenbegrünung

Vitis in Sorten

Clematis in Sorten

Hedera in Sorten

Rosa in Sorten

Spalierobst in Sorten

Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen.

Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts zu berücksichtigen.

5.11.2 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zum Ausgleich

Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu beachten, da „*ein Ausgleich [...] nicht erforderlich [ist], soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*“

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich zwar Änderungen, jedoch ist durch diese keine Erhöhung der negativen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erwarten. Daher ergibt sich durch die Änderung kein Kompensationsbedarf, da der Eingriff bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höret II“ genehmigt und zulässig ist.

Eine ausführliche Erläuterung ist dem Umweltbericht (Anlage 1, Kapitel 5) zu entnehmen.

5.11.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

V1: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Wegebegleitgrün und Gräben

Der Eingriffsbereich ist bis spätestens 01.04. mit einem ortsfesten Kleintierschutz- oder Amphibienzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu umzäunen (s. Abb. 2). Der Zaun ist 10 cm in das Erdreich einzugraben und von der Eingriffsseite her sollen die Zäune übersteigbar (z.B. mittels Aufschüttung eines kleinen Erdwalls) gemacht werden. Der vom Eingriff

betroffene Lebensraum ist anschließend von einer Fachperson auf Individuen abzusuchen, welche ggf. in angrenzende Habitatbereiche umzusiedeln sind.

V2: Vergrämung vor Beginn der Arbeiten in Saumbereichen

Rand- und Saumbereiche mit Vegetationsdecke innerhalb des Eingriffsbereiches müssen 6 - 8 Wochen vor Baubeginn durch kurze Mahd oder Schwarzbrache (glattgezogen und fein geeeggt) unattraktiv gemacht werden. Die Mahd ist alle 2 - 3 Wochen zu wiederholen, Mahdgut ist zu entfernen. Findet die Baumaßnahme ab April statt, so ist die Mahd bereits im Sommerhalbjahr des Vorjahres ab 01. Juli durchzuführen. Zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März kann auf die Mahd verzichtet werden.

V3: Zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung von Acker- und Brachflächen

Um keine bodenbrütenden Vogelarten zu gefährden, ist der Baubeginn außerhalb der Brutzeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar anzusetzen. Andernfalls sind ab dem 01.03. die Acker- und Brachflächen im Baufeld alle vier Wochen mit geeignetem Gerät (grubbern) umzubereiten. Eine ausführliche Erläuterung ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

V4: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze

Um keine hecken- und baumbrütenden Vogelarten zu gefährden, sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar durchzuführen.

5.12 Immissionsschutz

Als Beurteilungsgrundlage für Gemeinden zum Lärmschutz in der Bauleitplanung hat das Bayerische Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr am 25.07.2014 ein Rundschreiben erstellt. Demnach ist in der Bauleitplanung vor allem das Planungsziel einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), in Verbindung mit der Planungsleitlinie zur „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und dem Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu beachten. Im Einzelfall ist zu ermitteln, welches Gewicht den Belangen des Lärmschutzes im Verhältnis zu den anderen berührten Belangen zukommt. Aufgabe der darauf aufbauenden Abwägungsentscheidung der Gemeinde ist es, zu einem Interessenausgleich zu kommen und dabei Lärmkonflikte möglichst zu vermeiden und künftigen Lärmkonflikten vorzubeugen.

In ca. 800 m südwestlicher Richtung befindet sich die Autobahn A 70, welche als Emissionsquelle auszumachen ist. Hiervon wird im Hinblick auf die Entfernung sowie die dazwischen liegenden bereits realisierten Wohngebiete aber keine Beeinträchtigungen der Lebensqualität erwartet.

Die Grund- und Mittelschule Knetzgaus ist rund 550 m in südlicher Richtung zum Geltungsbereich entfernt. Bezgl. des hier entstehenden Geräuschpegels werden im Hinblick auf Entfernung

und bereits bestehender, dazwischen liegender Wohnbebauung ebenfalls keine negativen Einflüsse auf das Plangebiet erwartet.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftliche Flächen von denen gewisse Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten sind. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen werden aus den daraus entstehenden Immissionen keine Konflikte erwartet.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen darauf hingewiesen, dass möglichst lärmarme Typen (Schalleistungspegel LWA \leq 50 dB(A)), ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile an möglichst gut abgeschirmten Standorten - abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) - zur Aufstellung kommen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann der Bauherr vom Lieferanten einfordern. (Verweis auf Blatt: „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“ Juli 2016).

5.13 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.13.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Dies dient vor allem gestalterischen Gründen und soll zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes in Knetzgau beitragen.

5.13.2 Dachform, Dachneigung

Die Dachgestaltung ist innerhalb der einzelnen Bereiche des Plangebietes geregelt. Im Einzelnen gilt für jeden Bereich folgendes:

Bereich	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung		
	SD	PD	FD
A	bei E+D max. 35° bei E+I max. 20° naturrot, begrünt	-	-
B	-	-	bis max. 5° begrünt
C	-	bis max. 10° naturrot, begrünt	bis max. 5° begrünt
D	-	bis max. 10° naturrot, begrünt	bis max. 5° begrünt
E	-	-	bis max. 5° begrünt
F	max. 20° naturrot, begrünt	-	-

Bereich	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung		
	SD	PD	FD
G	-	-	bis max. 5° begrünt

Innerhalb der Bereiche C und D, welche als Reihenhausgruppen vorgesehen sind, ist jeweils eine einheitliche Dachform zu wählen.

Alle im Plangebiet errichteten Garagen sowie Carports müssen ein begrüntes Flachdach vorweisen.

Für die Bereiche A und F wurden die Firstrichtungen verbindlich in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung beitragen, sodass sich das Baugebiet harmonisch in die bereits bestehende Ortsstruktur einfügt und somit das Ortsbild nicht gestört wird.

5.13.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig. Darüber hinaus ist bei Flachdächern eine Aufständigung unter der Einschränkung zulässig, dass die Anlagen die Attika des Flachdaches nicht überragen dürfen.

5.13.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich G (geplante Kindertageseinrichtung), wo die Einfriedungen bis zu 2,0 m zulässig sind.

Eine Einfriedung der Vorgärten, d.h. des Bereichs zwischen Straße und Gebäudevorderkante bzw. Gebäudeflucht (Eingangsseite) ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist ebenfalls wieder der Bereich G.

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, um Kleintieren Durchschlupf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand der Einfriedung zum Boden von 10 cm ist zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen ist ebenfalls der Bereich G.

Maschendrahtzäune sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Einfriedungsmauern sind nicht zulässig.

Im Terrassenbereich der Reihenhausgruppen (Bereich C und D) sind bis 2,0 m hohe Sichtschutzelemente zulässig. Der untere Bezugspunkt hierfür ist die OK Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung beitragen, sodass sich das Baugebiet harmonisch in die bereits bestehende Ortsstruktur einfügt und somit das Ortsbild nicht gestört wird. Die Ausnahmen für den Bereich G sind aufgrund der geplanten Nutzung als Kinderbetreuung notwendig.

5.13.5 Gartengestaltung

Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten sind unzulässig.

Hierdurch werden sowohl gestalterische Ziele sowie Aspekte des Klima- und Umweltschutzes berücksichtigt.

5.13.6 Wasserdurchlässige Beläge

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberen Oberflächenwasser) zulassen.

Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen "Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen" der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten.

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser so weit wie möglich innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten wird. Damit sollen gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert und die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nicht unnötig mit unverschmutzten Niederschlagswasser belastet werden.

5.13.7 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Bepflanzung).

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass bewegliche Abfallbehälter nicht zu einem bestimmten optischen Faktor im Gebiet werden.

5.14 Stellplatzverpflichtung – Stellplatzsatzung

Die Mindestanzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich bei von Wohnnutzung abweichender Nutzung nach der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) und bei Wohnnutzung nach den folgenden Angaben:

Bereich	Anzahl der Stellplätze	
	Bewohner	Besucher
A	min. 2 St/WE	-
B	min. 2 St/WE	-
C	min. 1 St/WE	-
D	min. 1 St/WE	-
E	min. 2 St/WE	min. 2 St/Parzelle
F	min. 1 St/WE	min. 1 St/Parzelle

Ergibt sich bei einer Stellplatzbedarfsberechnung eine Nachkommastelle, ist bei der Betrachtung eines Gebäudes insgesamt auf eine ganze Zahl aufzurunden.

Hierdurch soll insgesamt sichergestellt werden, dass für die künftigen Bewohner ausreichend Stellplätze hergestellt werden und somit kein unregelmäßiger Stellplatzverkehr innerhalb des geplanten Wohngebietes sowie den angrenzenden, bereits bestehenden Siedlungsteilen entsteht.

5.15 Entwässerung – Entwässerungssatzung

Die Gemeinde Knetzgau verfügt über eine Entwässerungssatzung vom 14.11.2016. Diese ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

5.16 Abstandsflächen

Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO zu berücksichtigen.

6. Wesentliche Abwägungsgesichtspunkte

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

6.1 Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen ist dem in Anlage 1 beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Umweltschutz

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll sparsam und schonend mit Grund- und Boden umgegangen werden. Dabei nennt das Baugesetzbuch neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor allem eine Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiter sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Für das geplante Baugebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Rund 60 % der Fläche des Baugebietes wurden bereits erschlossen. Von den übrigen rund 40 % des Baugebietes sollen im Hinblick auf die Entwicklung des tatsächlichen Baulandbedarfs (siehe hierzu auch die Bedarfsbegründung unter Ziffer 1.1, S. 5 ff.) sowie die für einen Teil der Fläche nicht abschließend geklärte Eigentümersituation, nur noch zur Hälfte erschlossen werden. Die verbliebene bisher nicht erschlossene Hälfte wird somit aus der künftigen Baulandplanung herausgenommen. Hierfür werden sowohl Bebauungsplan als auch Flächennutzung geändert. Hierdurch wird der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf ein notwendiges Maß reduziert.

Durch die Festsetzung kompakter Grundstücksgrenzen, in Verbindung mit der Ausweisung von Bauparzellen nicht nur für Einfamilienhäusern, sondern ebenfalls für kleinere und größere Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhausergruppen kann die Neuinanspruchnahme von Fläche im Vergleich zur einer flächenintensiveren reinen Einfamilienhausbebauung reduziert werden.

Weiter wird die Bodenversiegelungen durch Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, der Gestaltung privater und öffentlicher Freiflächen, die Verengung der öffentlichen Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß sowie die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Grundstücksflächen reduziert.

6.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Entsprechend wurden hierzu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So unter anderen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, eine Reduzierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge auf privaten Grundstücksflächen, Festsetzungen zur Dachbegrünung und Nutzung von Solaranlagen auf den Dachflächen. Weiter wurde am westlichen Rand ein Hangentwässerungsgraben vorgesehen, zur Ableitung von auf Nachbarflächen anfallendem Oberflächenwasser.

6.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 ist in der Bauleitplanung bzgl. des Lärmschutzes die Planungsleitlinie der „Sicherheit einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) zu beachten. Diese erfordert eine an der Lärmvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Lärmbelastungen so weit möglich zu vermeiden und planerische Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Lärmschutzkonflikte einzusetzen. Daraus leitet sich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unmittelbar der Planungsgrundsatz der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ab. So sind im Rahmen der Lärmvorsorge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Den Lärmschutz berücksichtigt dabei auch der Planungsgrundsatz „Belange des Umweltschutzes“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) und damit sämtliche Aspekte, denen sich der Mensch innerhalb des Plangebiets und seines Wirkungsbereichs ausgesetzt sieht und wie sich diese Emissionen vermeiden lassen.

Im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen (Wohngebiete) und die Entfernung zu möglichen Emissionsquellen (Schulzentrum im Südosten, Fernstraßenaußerhalb von Knetzgau) wird keine Einschränkung des Planungsgrundsatzes der „Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ erwartet.

Lediglich seitens der angrenzenden Landwirtschaft sind erfahrungsgemäß im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen gewisse Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten, die aber keinen negativen Einfluss auf eine gesunde Wohnumgebung erwarten lassen.

6.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die geplante Nutzung entspricht den Vorgaben der § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind. So spiegelt das geplante Baugebiet, durch die unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilienhäuser, größere und kleinere Mehrfamilienhäuser, Reihenhausergruppen) den Bedarf nach unterschiedlichen Wohnungstypen für unterschiedliche Generationen und Bevölkerungsgruppen wider. Diese Mischung soll zu einer nachhaltigen und sozial stabilen Bewohnerstruktur des Baugebietes beitragen.

6.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine begrenzte, am Bedarf der Gemeinde Knetzgau orientierte kompakte Ausweisung von Wohnbauflächen, mit unmittelbarem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1

Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie Belange des Bildungswesens und Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) werden über die bestehenden Angebote in Knetzgau bereitgestellt. So findet sich im unmittelbaren Umfeld jeweils in einem Umkreis von etwa 400 m Entfernung u.a. die Dreiberg Grund- und Mittelschule, das AWO Seniorenzentrum, der TSV Knetzgau sowie zwei Spielplätze.

Unmittelbar südlich des geplanten Baugebietes ist darüber hinaus die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte vorgesehen sowie die Herstellung einer Aufenthaltsfläche „Mehrgenerationen“ für das gesamte Quartier (geplantes Baugebiet einschließlich der bestehenden Baugebiete). Die Standorte für diese beiden Nutzungen sind im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt.

6.7 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um die Fortentwicklung einer bereits bestehenden rechtskräftigen Planung. Die Planung wird an den Bedarf der Gemeinde Knetzgau angepasst und entsprechend in seiner Fläche reduziert. Dabei wird darauf geachtet, dass der Siedlungszusammenhang erhalten wird und der Ortsrand klar erkennbar abgerundet wird. Gleichzeitig wird der tatsächliche Siedlungsbestand nicht nur flächenhaft weiterentwickelt, sondern auch eine qualitative Fortentwicklung des Wohnungsbestandes entsprechend dem bestehenden Bedarf erreicht, die zu einer Stärkung des Quartiers beiträgt.

6.8 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Denkmalschutzrechtliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ein Hinweis zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern, die im Rahmen von Bauarbeiten entdeckt werden könnten, wurde in die Planung aufgenommen.

6.9 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.10 Belange der Wirtschaft

Belange der Wirtschaft (Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

6.11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8b BauGB) sind von der vorliegenden Planung dahingehend betroffen, dass die von der Planung betroffene Fläche bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt worden ist. Die Fläche ist bereits seit über 20 Jahren im rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland festgesetzt. Der aktuelle Bedarf und künftige Bedarf an Bauland für Wohnbebauung in unterschiedlichen Wohnformen macht es nun notwendig landwirtschaftliche Flächen umzunutzen. Gleichzeitig hat die Gemeinde im Hinblick auf den Bedarf und die örtliche Eigentumsituation aber beschlossen nicht das gesamte im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Bauland zu realisieren, sondern nur rund die Hälfte dieser Fläche. Die verbleibende Fläche wird im Rahmen der vorliegenden Planung aus der Baulandausweisung herausgenommen.

6.12 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht unmittelbar betroffen.

Im weiteren Sinne trägt die Bereitstellung von Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten aber zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnort für Arbeitnehmer und somit auch zur Attraktivität der örtlichen Arbeitsplätze bei.

6.13 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet wird an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen, die Belange des Postwesens (Zustellung von Sendungen) sind damit ausreichend berücksichtigt. Der Anschluss des Wohnbaugebietes an das Telekommunikationsnetz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

6.14 Versorgung mit Energie und Wasser, einschließlich Versorgungssicherheit

Ein Anschluss an die Versorgungsnetze Energie und Wasser ist möglich (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB). Die genaue Ausgestaltung dieses Anschlusses ist im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen.

6.15 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Im Regionalplan sind für das Plangebiet weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete zum Rohstoffabbau verzeichnet.

6.16 Belange des Personen- und Güterverkehrs, Mobilität der Bevölkerung

Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind berücksichtigt, da die geplante Wohnbebauung an alle vorhandenen

Verkehrsinfrastrukturen angeschlossen ist. Die Belange des Güterverkehrs haben aufgrund der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ eine untergeordnete Rolle.

6.17 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

6.18 Ergebnisse städtebauliche Entwicklungskonzepte

Die Gemeinde Knetzgau verfügt über kein Konzept zur gemeindlichen Wohnraumentwicklung.

6.19 Belange des Hochwasserschutzes

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem als wassersensiblen Bereich kartierten Areal befindet.

Aufgrund des Klimawandels nimmt auch die Bedeutung von Sturzfluten im Bereich von Hanglagen zu. Das im überplanten Bereich anfallende Oberflächenwasser, welches nicht auf natürlichen Weg in das Erdreich versickert, wird im Trennsystem entwässert.

Bezüglich des auf den westlich des geplanten Baugebietes anfallenden Niederschlagswassers wurde im Planteil ein Bereich für einen Hangentwässerungsgraben vorgesehen. Dieser ist im Rahmen der Erschließungsplanung in seiner genauen Ausgestaltung weiter zu konkretisieren.

Das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen weist in seiner Stellungnahme vom 19.05.2022 darauf hin, dass Wege und Plätze so anzulegen sind, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere der Unterlieger, führt.

Weiter ist bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Diese Punkte sind im Rahmen der Erschließung sowie bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

6.20 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und deren Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 8,5 ha. Davon werden rd. 4,0 ha Flächen, gegenüber der bisherigen Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan, aus der Baulandausweisung herausgenommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in diesem Bereich aufgehoben. Die verbleibenden 4,5 ha der Fläche werden als Baugebiet beibehalten und gliedern sich wie folgt auf:

Geltungsbereich	Fläche	in %
Größe des Geltungsbereichs	45.558 m²	100,00 %
./. Allgemeines Wohngebiet	23.785 m ²	52,2 %
<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	8.309 m ²	18,2 %
<i>davon innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</i>	1.782 m ²	3,9 %
./. Gemeinbedarf Kinderbetreuung	2.222 m ²	4,9 %
./. Flächen für Versorgungsanlagen	34 m ²	< 0,1 %
./. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	878 m ²	1,9 %
./. Flächen für öffentliche Stellplätze	92 m ²	0,2 %
./. öffentliche Grünflächen	11.509 m ²	25,3 %
<i>davon an Flächen für öffentliche Stellplätze</i>	205 m ²	0,5 %
<i>davon Flächen für Ortsrandeingrünung</i>	1.435 m ²	3,2 %
<i>davon Flächen für Entwässerungsgräben</i>	2.115 m ²	4,6 %
<i>davon Flächen für Aufenthalt Mehrgenerationen</i>	7.644 m ²	16,8 %
<i>davon Unterbrechung Ortsrandeingrünung an den Parzellen 37 und 38</i>	10 m ²	< 0,1%
./. Straßenverkehrsflächen	3.839 m ²	8,4 %
./. Ausbau best. Wirtschaftsweg	1.434 m ²	3,2 %
./. Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußwege)	473 m ²	1,0 %
./. bestehender Wirtschaftsweg	607 m ²	1,3 %
./. geplanter Erdweg	685 m ²	1,5 %

8. Bodenordnerische Maßnahmen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Höret II sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da bis auf ein kleines nur etwa 76 m² großes Grundstück im Bereich der geplanten Grünfläche für den Aufenthalt Mehrgenerationen (angrenzend an die geplante Kindertagesstätte), alle übrigen Grundstücke des Plangebietes bereits im Besitz der Gemeinde sind.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696-0

Haßfurt, 28.06.2022

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau

SPEZIELLE ARTEN- SCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Anlage 2

VORHABEN

1. Änderung Bebauungsplan Höret II in Knetzgau

LANDKREIS

Haßberge

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Knetzgau
Am Rathaus 2
97478 Knetzgau

Knetzgau,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 28.06.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Datengrundlagen	4
1.3	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
2.	Wirkung des Vorhabens	5
3.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	5
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	5
4.	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	7
4.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	7
4.2	Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	8
4.2.1	Säugetiere	8
4.2.2	Reptilien	9
4.2.3	Amphibien	10
4.2.4	Libellen.....	10
4.2.5	Käfer	10
4.2.6	Schmetterlinge	10
4.2.7	Muscheln und Schnecken.....	11
4.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL Vögel)	11
5.	Fazit	11
6.	Literaturverzeichnis.....	12

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Knetzgau plant die 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ in Knetzgau in drei Teilbereichen (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 4,54 ha und der Geltungsbereich der Aufhebung hat eine Fläche von ca. 4,0 ha. Da dieser Bereich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Höret II herausgenommen wird und damit keinem Eingriff unterliegt wird dieser in der vorliegenden saP nicht berücksichtigt.

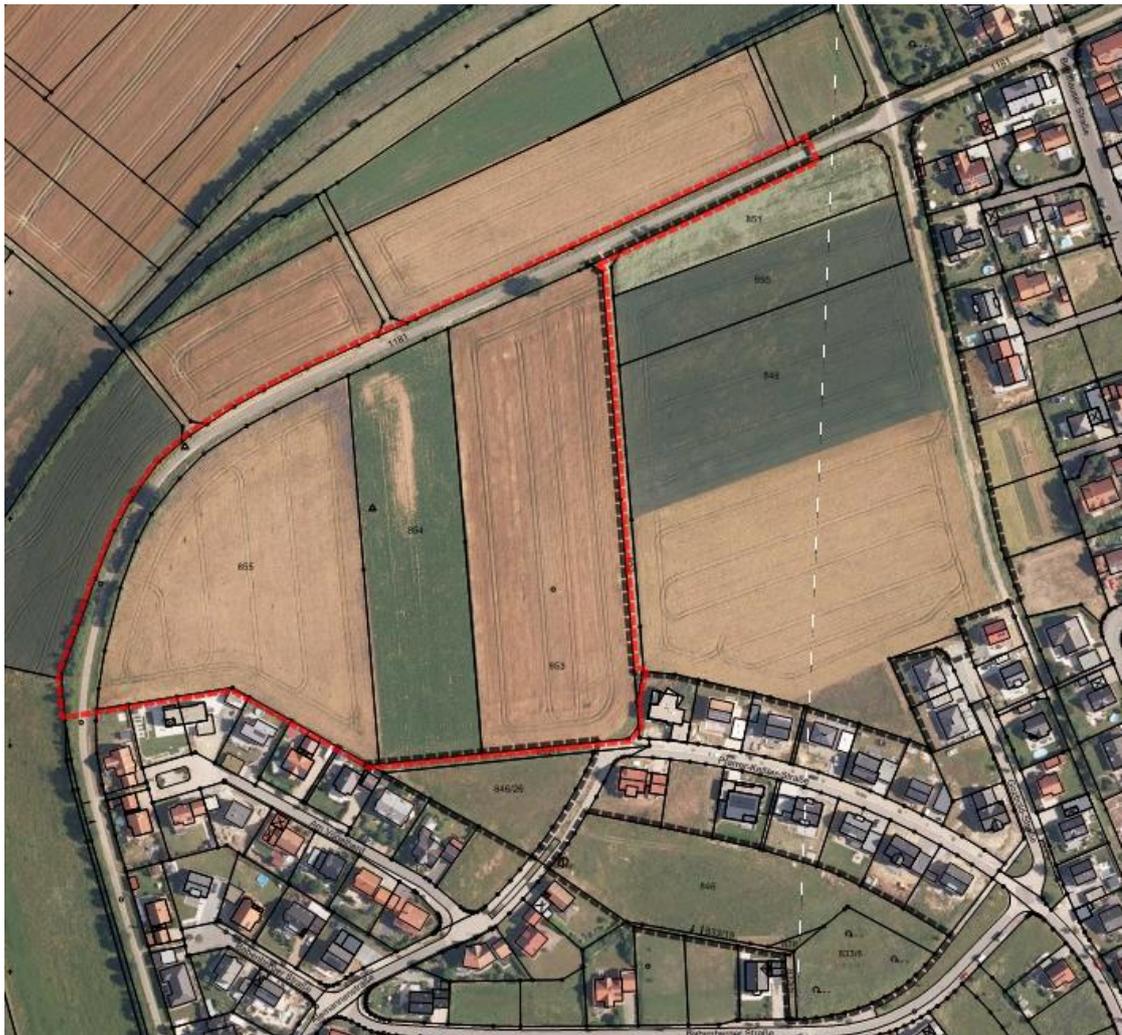


Abb. 1: Kataster und Luftbild, Plangebiet schwarz, Aufhebungsbereich rot umrandet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich der nordöstlichen Änderung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen und Randbereichen mit Wegebegleitgrün, Gräben und Wirtschaftswegen. Entlang des Wirtschaftsweges zu Bernhauser Straße stehen im Grabenbereich eine Esche und ein kleines Gebüsch. Im Nordosten angrenzend an den Geltungsbereich stehen zwei Kirschbäume und initiale Gebüsche. Es konnten keine Nester oder Höhlen festgestellt werden.

Der Geltungsbereich der südlichen Änderung liegt innerhalb der Wohnbebauung und ist als junge Grünlandbrache zu definieren. An der Alemannenstraße steht innerhalb des Geltungsbereiches ein Trafohaus (Knetzgau 27) mit Stromkasten und einem Weißdorn. In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches besteht ein Einzelbaum. Hier konnten ebenfalls keine Nester oder Höhlen festgestellt werden.

Der Bereich im Nordosten wird zum Großteil als Allgemeines Wohngebiet und der Bereich im Süden als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbindung Kindergarten und als Grünfläche mit Zweckbindung Aufenthalt Mehrgenerationen festgesetzt.

Dies führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, so dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen ist. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Telefonat 22.11.2021) kann diese als Worst-Case-Betrachtung erstellt werden.

In der vorliegenden saP werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt

1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ortsbegehung (BAURCONSULT Juli 2020)
- Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen (BAURCONSULT November 2021)
- Arteninformationen zu saP-relevanten Arten - online-Abfrage (Artensteckbriefe) des Bayerischen Landesamt für Umwelt
- Detailinformationen aus „Brutvögel in Bayern“
- Weitere Fachliteratur siehe Literaturverzeichnis

1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Das methodische Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf:

- Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP), Stand 08/2018 (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen Bau und Verkehr)
- Arbeitshilfe – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf, Stand 02/2020 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 02/2020)

2. Wirkung des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkungen:

Während der Bauphase kommt es temporär zu erhöhten Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen durch den Baustellenverkehr welche zu einer Störung der im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden Flächen vorkommenden Arten führt.

Anlage- und Betriebsbedingte Wirkungen:

Durch die Wohnbebauung und Nutzung zum Allgemeinbedarf kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraum. Durch die wohnbauliche Nutzung sind zudem ein erhöhter Personenverkehr sowie Lichteinträge durch Gebäude und Straßenbeleuchtung zu erwarten.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V1: Schutz potenzieller Zauneidechsenlebensräume**

Der Eingriffsbereich ist bis spätestens 01.04. mit einem ortsfesten Kleintierschutz- oder Amphibienzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu umzäunen (s. Abb. 2). Der Zaun ist 10 cm in das Erdreich einzugraben und von der Eingriffsseite her sollen die Zäune übersteigbar (z.B. mittels Aufschüttung eines kleinen Erdwalls) gemacht werden. Der vom Eingriff betroffene Lebensraum ist anschließend von einer Fachperson auf Individuen abzusuchen, welche ggf. in angrenzende Habitatbereiche umzusiedeln sind.

- **V2: Vergämung vor Beginn der Arbeiten in Saumbereichen**

Rand- und Saumbereichen mit Vegetationsdecke innerhalb des Eingriffsbereiches müssen 6 – 8 Wochen vor Baubeginn durch kurze Mahd oder Schwarzbrache (glattgezogen und fein geeggt) unattraktiv gemacht werden. Die Mahd ist alle 2 – 3 Wochen zu wiederholen, Mahdgut ist zu entfernen. Findet die Baumaßnahme ab April statt, so ist die Mahd bereits im Sommerhalbjahr des Vorjahres ab 01. Juli durchzuführen. Zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März kann auf die Mahd verzichtet werden.



Abb. 2: potenzieller Zauneidechsenlebensraum (blaue Fläche), Standort Kleintierschutz- oder Amphibienzaun im Geltungsbereich der Änderung (rote Linie, ca. 400 m), Vergrämbungsbereich (orange) (Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, 12.01.2022; ohne Maßstab)

- **V3: Zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung von Acker- und Brachflächen**
Um keine bodenbrütenden Arten zu gefährden ist der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) anzusetzen. Andernfalls sind ab dem 01.03. die Acker- und Brachflächen im Baufeld alle vier Wochen mit geeignetem Gerät (grubbern) umzubrechen.
- **V4: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze**
Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar durchzuführen.

4. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Das prüfrelevante Artenspektrum wurde durch Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen und eine „Potenzialabschätzung“ ermittelt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume sind im Gebiet potenziell bodenbrütende Vögel und Zauneidechsen vorkommend. Außerdem stellen die wegbegleitenden Gehölze ein Lebensraumpotenzial für Vögel der ökologischen Gilde der Baum- und Strauchfreibrüter dar. Zudem gehört es zum Nahrungshabitat von Fledermaus- und Vogelarten, die größere Reviere nutzen. Andere artenschutzrechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Gebiet nicht zu erwarten.

4.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter):

Beschädigung oder Zerstörung von Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Plangebiet sind Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL weder nachgewiesen noch potenziell zu erwarten. Verbotstatbestände sind hier daher auszuschließen.

4.2 Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko):

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterrungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

4.2.1 Säugetiere

Es kommen potenziell Nahrungshabitate von geschützten Fledermausarten vor, die in Offenflächen und landwirtschaftlichen Flächen jagen, wie das Große Mausohr (*Myotis myotis*), das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*) und die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*). Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da ihr Schwerpunkt der Lebensstätte nicht im Plangebiet anzunehmen ist und im Umfeld große Flächen in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben.

Vorkommen **anderer geschützter Säugetierarten** können aufgrund ihrer bekannten Verbreitung und / oder der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden.

4.2.2 Reptilien

Zauneidechse

Lacerta agilis

1 Grundinformationen

Zauneidechse:

Rote Liste-Status Deutschland: V Bayern: V Art im Wirkraum: nachgewiesen potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene Bayerns

günstig ungünstig – unzureichend ungünstig – schlecht

Zauneidechsen besiedeln als Kulturfolger durch Mahd oder extensive Beweidung entstandene Heideflächen, Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen. Darüber hinaus ist die Art auch an Weg- und Waldrändern, Bahntrassen, Straßenböschungen u.ä. zu finden. Bevorzugt werden besonnte Böschungen mit Hangneigungen bis zu 50°. Ein Mosaik aus trockenwarmen, gut besonnten, strukturreichen Habitatelementen sollte auf engstem Raum vorhanden sein. Stellen mit niedriger Vegetation können als Jagdhabitat dienen. Auf Offenbodenbereichen, Steinen und Totholz sonnen sich die Tiere, während dichtere Vegetation als Deckung genutzt wird. Je Habitat schwanken die Populationen zwischen 10-25 (bis 60) adulten Tieren pro ha. Die Art ist relativ ortstreu.

Ende März werden die Winterquartiere verlassen. Die Paarungszeit dauert von Ende April bis Mitte Juni. Die Eiablage erfolgt etwa zwei Wochen nach der Paarung an sonnigen und vegetationsarmen Stellen, die lockeres Substrat aufweisen, in selbst gegrabenen Röhren, in flachen Gruben oder auch unter Steinen und Brettern. In Abhängigkeit von der vorherrschenden Temperatur schlüpfen die Jungtiere nach vier bis zehn Wochen. Die Schlüpflinge sind noch z.T. bis Mitte Oktober aktiv, adulte Tiere ziehen sich bereits ab Anfang September in die Winterquartiere zurück. Die maximale Lebenserwartung der Zauneidechsen ist nicht genau bekannt. Sie liegt etwa bei 12-13 Jahren. *L. agilis* ernährt sich ausschließlich carnivor, hauptsächlich von Insekten.

Lokale Population:

Die Siedlungsnähe und die damit verbundenen Störungen durch Verkehr, Hunde und Katzen mindern die Eignung der Flächen als Lebensraum für Zauneidechsen. Dennoch kann im Bereich des Wegebegleitgrüns und der Gräben im Norden und Osten ein potenzielles Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Die Ackerbrache im Norden stellt ein potentielles Nahrungshabitat der Zauneidechse dar. Die südliche Siedlungsbrache liegt mit einer Entfernung von 60 m zum Wegebegleitgrün isoliert.

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Die Zauneidechsenhabitate entlang des nördlichen Gehweges können im zeichnerisch festgesetzten Umfang durch die Erschließung überbaut werden. Da es sich dabei um einen geringen Anteil des potenziellen Lebensraumes handelt kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Das Schädigungsverbot wird somit nicht erfüllt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Die Zauneidechsenhabitate entlang der Gehwege können im Rahmen der Erschließungsplanung kleinräumig überbaut werden. Durch Baustellenverkehr kann es zudem zur Tötung einzelner Individuen kommen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- V1: Schutz potenzieller Zauneidechsenlebensräume
- V2: Vergrämung vor Beginn der Arbeiten in Saumbereichen

Zauneidechse

Lacerta agilis

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist das Tötungsverbot nicht erfüllt.

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Im Rahmen des Bauvorhabens kommt es durch den Baustellenverkehr zu erhöhten Störungen der Habitate durch Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen. Während der Bauphase ist somit von einer erhöhten Störung der Sommerhabitate entlang der Gehwege auszugehen. Da in der direkten Umgebung weitere Bereiche mit Lebensraumpotenzial für die Zauneidechse liegen, können diese bei Störung ausweichen. Da die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, liegt kein Verstoß vor.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

Vorkommen **anderer geschützter Reptilienarten** können aufgrund ihrer bekannten Verbreitung und / oder der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden.

4.2.3 Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden keine saP-relevanten Arten nachgewiesen oder es fehlen geeignete Lebensräume in diesem Bereich. Die Gräben sind temporär wasserführend und bieten Amphibien keinen geeigneten Lebensraum. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

4.2.4 Libellen

Im Untersuchungsgebiet wurden keine saP-relevanten Arten nachgewiesen oder es fehlen geeignete Lebensräume in diesem Bereich. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

4.2.5 Käfer

Im Untersuchungsgebiet wurden keine saP-relevanten Arten nachgewiesen oder es fehlen geeignete Lebensräume in diesem Bereich. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

4.2.6 Schmetterlinge

Im Untersuchungsgebiet wurden keine saP-relevanten Arten nachgewiesen oder es fehlen geeignete Lebensräume in diesem Bereich. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

4.2.7 Muscheln und Schnecken

Im Untersuchungsgebiet wurden keine saP-relevanten Arten nachgewiesen oder es fehlen geeignete Lebensräume in diesem Bereich. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

4.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL Vögel)

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Offenflächen bieten ein potenzielles Habitat für bodenbrütende Vogelarten, wie etwa die Feldlerche. Aufgrund der Siedlungsnähe und den damit einhergehenden Störungen durch Kulissen, Spaziergänger, Hunde und Hauskatzen weist die Fläche eine sehr geringe Eignung als Bruthabitat auf. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ausnahmsweise eine Brut auf der Ackerfläche stattfindet, ist eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung notwendig, um ein Tötungsverbot ausschließen zu können. Des Weiteren stellen die weg begleitenden Gehölze ein Lebensraumpotenzial für Vögel der ökologischen Gilde der Baum- und Strauchfreibrüter dar.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durch Tötung und Verletzung werden folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen erforderlich: **V3 – Zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung von Acker- und Brachflächen; V4 – Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze.** Nachdem im Naturraum quantitativ und qualitativ geeignete Habitate in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, bleibt die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im naturräumlichen Zusammenhang gewahrt. Ein Schädigungs- und Störungsverbot kann damit ausgeschlossen werden.

Für Arten, die das Gebiet potenziell als **Nahrungsgast** nutzen, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da deren Schwerpunkt der Lebensstätte nicht im Plangebiet anzunehmen ist und im Umfeld große Flächen in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. Alle **anderen Europäischen Vogelarten** kommen entweder nicht im Wirkraum vor, es ist kein Bruthabitat der Art betroffen oder die Wirkungsempfindlichkeit der Art ist so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

5. Fazit

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen sind für die Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet leben können, keine Tatbestände des § 44 Abs. 1 i. V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

Da keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig sind, stehen dem Vorhaben bei Einhaltung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.

6. Literaturverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – LfU (Hg.) (2021): Arteninformationen- Online Abfrage. Unter: <http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/> (aufgerufen 11/2021)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – LfU (Hg.) (2020a): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse. Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen, Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – LfU (Hg.) (2020b): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Prüfablauf, Augsburg.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ – LfU (Hg.) (2005) Brutvögel in Bayern, Stuttgart: Ulmer

BAYERISCHES SAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN; BAU UND VERKEHR (Hg.) (2018): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP) (Fassung mit Stand 08/2018)

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG – BMVBS (Hg.) (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr Ausgabe 2010 - redaktionelle Korrektur Januar 2012, Bonn.

Rote Listen:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2019): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Bayerns.

DEUTSCHES ZENTRUM FÜR LUFT- UND RAUMFAHRT E.V. (DLR) (2022): Das Rote-Liste Zentrum. URL: <https://www.rote-liste-zentrum.de/>

Richtlinien und Gesetze:

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVGBI. S. 82), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBI. S. 352) geändert worden ist

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) (ABl. L 103 S. 1), EU-Dok.-Nr. 3 1979 L 0409, Zuletzt geändert durch Art. 18 ÄndRL 2009/147/EG vom 30.11.2009 (ABl. 2010 L 20 S. 7)

RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (Abl. Nr. 305).

RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION vom 29. Juli 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997

RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. – Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7). Zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 28.06.2022

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 28.06.2022

Anlage 1

VORHABEN

1. Änderung Bebauungsplan Höret II in Knetzgau

LANDKREIS

Haßberge

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Knetzgau
Am Rathaus 2
97478 Knetzgau

Knetzgau,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 28.06.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	7
2.1	Schutzgut Mensch	11
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.3	Schutzgut Boden	14
2.4	Schutzgut Fläche	15
2.5	Schutzgut Wasser.....	16
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	17
2.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	18
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
2.9	Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter.....	19
2.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können	19
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung...	20
4.	Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
5.	Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung.....	20
5.1	Eingriffsbilanzierung	21
5.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
5.3	Ausgleichsmaßnahme	23
5.4	Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring	23
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
8.	Quellen.....	24

1. Planungsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind. Er orientiert sich an der ergänzten Fassung des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung von Januar 2007.

Zudem wird ein Grünordnungsplan erstellt, welcher im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert wurde. Der Grünordnungsplan (GOP) ist im Naturschutzgesetz als ergänzendes Instrument für den Bebauungsplan (B-Plan) zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (s. auch Eingriffsregelung) sowie zur Gestaltung von Grünflächen, Erholungsanlagen und anderen Freiräumen vorgesehen.

Auf der örtlichen Ebene stellt der Grünordnungsplan die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes dar. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Grünordnungsplan integriert außerdem die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dienen gleichermaßen als Grundlage zur Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, weshalb der GOP in den Umweltbericht integriert wurde.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan anzupassen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes und eines Kindergartens zu schaffen und damit dem aktuellen Bedarf an Siedlungsflächen und der Flächenverfügbarkeit zu entsprechen.

Im Westen von Knetzgau befindet sich das Allgemeine Wohngebiet „Höret II“ mit rechtskräftigem Bebauungsplan. Der südliche Bereich ist bereits erschlossen und teilweise bebaut. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgte über die Alltäger Straße.

Die Gemeinde Knetzgau beabsichtigt folgende Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höret II“ in drei Geltungsbereichen:

- Änderung des Ursprungsbebauungsplans „Höret II“ (ca. 4,54 ha): Der nordöstliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet erhalten und an den Bedarf angepasst; die Zufahrt erfolgt über die Gozbol-Straße und eine Verbindungsstraße zur Bernhauser Straße; der südliche Bereich wird als öffentliche Grünfläche (Aufenthalt Mehrgenerationen) ausgewiesen, ein Teilbereich im südöstlichen Bereich wird als Fläche für den Allgemeinbedarf (Kindergarten) festgesetzt.

- Aufhebung des Ursprungsbebauungsplans „Höret II“ (ca. 4,0 ha): Für den nordwestlichen Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höret II“ aufgehoben



Abb. 1: Übersicht der Flurstücke im Geltungsbereich; schwarze Darstellung, Aufhebungsbereich rot umrandet (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Eine genaue Aufstellung der Flurstücke ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Das Untersuchungsgebiet liegt an der nordwestlichen Ortsgrenze von Knetzgau im Landkreis Haßberge. Gemäß des Regionalplans Main-Rhön (3) ist Knetzgau ein Grundzentrum und liegt innerhalb des Raumes mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Regionalplan Main-Rhön (3), der die bayernweit geltenden Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms räumlich und inhaltlich konkretisiert, sind des Weiteren folgende relevante umweltbezogene Planungsziele formuliert worden:

Kapitel BI Natur und Landschaft, Pkt. 1 Landschaftliches Leitbild, Ziffer 1.1

(Z) Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der für die Region typische Landschaftscharakter sollen in allen Teilen der Region, jedoch vordringlich in den Flusslandschaften des Mains und der Fränkischen Saale sowie am **Steigerwald-** und **Haßbergetrauf** durch eine pflegliche Bodennutzung erhalten werden. Die gute Eignung als Erholungsraum aufgrund günstiger natürlicher Voraussetzungen soll der Region erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Kapitel BI Natur und Landschaft, Pkt. 1 Landschaftliches Leitbild, Ziffer 1.4

(Z) In den zumeist intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen der Naturräume [...] **Steigerwaldvorland** [...] sollen landschaftsgliedernde Elemente erhalten, gepflegt und vermehrt werden. Dabei soll auf die Anlage von Gehölzpflanzungen hingewirkt werden, die - in Anpassung an das Relief - die Flur gliedern [...].

Kapitel BI Natur und Landschaft, Pkt. 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen, Ziffer 3.1 Siedlungsbereich

- 3.1.4 (Z) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich [...] soll der Erhaltung vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.
- 3.1.5 (Z) Siedlungsrandbereiche sollen an die freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen angebunden werden.

Des Weiteren wurden zur Bewertung des Eingriffs in die Natur und Landschaft die schutzgutbezogenen Vorgaben des Landschaftsentwicklungskonzepts der Region Main-Röhn berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (2. Änderung, durch das Landratsamt am 03.02.1998 genehmigt). Das Plangebiet ist überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. In der Mitte ist eine Grünfläche vorgesehen, welche die Wohnbaufläche als Band von Westen nach Osten gliedert. Am östlichen und westlichen Rand des Gebietes sind Baumreihen dargestellt.

Im Norden angrenzend ist eine weitere Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Abweichungen durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Höret II“ und der geplanten Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Des Weiteren soll der Aufhebungsbereich im Westen auch auf vorbereitender Bauplanungsebene nicht mehr als Wohngebiet, sondern als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden.

Bebauungsplan

Im Geltungsbereich besteht bereits der rechtsgültige Bebauungsplan „Höret II“ (rechtskräftig seit März 2000). Dieser wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ geändert, verkleinert und bedarfsgerecht angepasst.



Abb. 2: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höret II“ mit Geltungsbereichen der 1. Änderung (Gemeinde Knetzgau, ohne Maßstab)

Für die im Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet dargestellte Fläche nördlich von „Höret II“ liegt noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Plangebiet stellt kein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes (Karte 3 des ABSP) laut Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Haßberge (StMuV 2001) dar.

Für die Naturraum-Einheit „Steigerwaldvorland“ (137-A; ABSP/Fin-Web) sind folgende übergeordneten Ziele und Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet aufgelistet:

„Erhalt von Kleinstrukturen als Vernetzungs- und Trittsteinbiotope in den Feldfluren, Neuanlage in strukturarmen Gebieten; Ziel soll ein Netz von Strukturen mit Abständen von 200 - 300 m und einem Flächenanteil von ca. 5 % sein; als Strukturen kommen insbesondere in Frage:

- *Hecken, Feldgehölze und kleinere Laubmischwälder [...];*
- *Alleen und Baumgruppen an Straßen und Wegen;*
- *Streuobstwiesen in Siedlungsnähe und in stärker geneigtem Gelände; ein Ziel sollte der Erhalt oder die Wiederherstellung der traditionellen Obstbaumgürtel um die Dörfer sein [...];*
- *Gras- und Krautfluren an Ranken, Schlaggrenzen, Wegrändern und Gehölzen mit einer Mindestbreite von 3 - 5 m, die von Düngern und Pestiziden verschont und höchstens einmal im Jahr gemäht werden; [...]*

Von der Erhöhung der Strukturvielfalt profitieren insbesondere gefährdete Arten der Feldflur wie Ortolan, Rebhuhn, Wachtel, Schafstelze [...] und Spitzmäuse und siedlungsgebundene Arten wie Fledermäuse und Schleiereule [...].“ (D Ziele und Maßnahmen außerhalb der Schwerpunktgebiete)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Knetzgau. Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsraums sind den Plänen und der textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit Mainfränkische Platten, dort innerhalb der Naturraum-Einheit Steigerwaldvorland.

Schutzgebietsausweisungen gemäß BNatSchG i. V. m. BayNatSchG liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

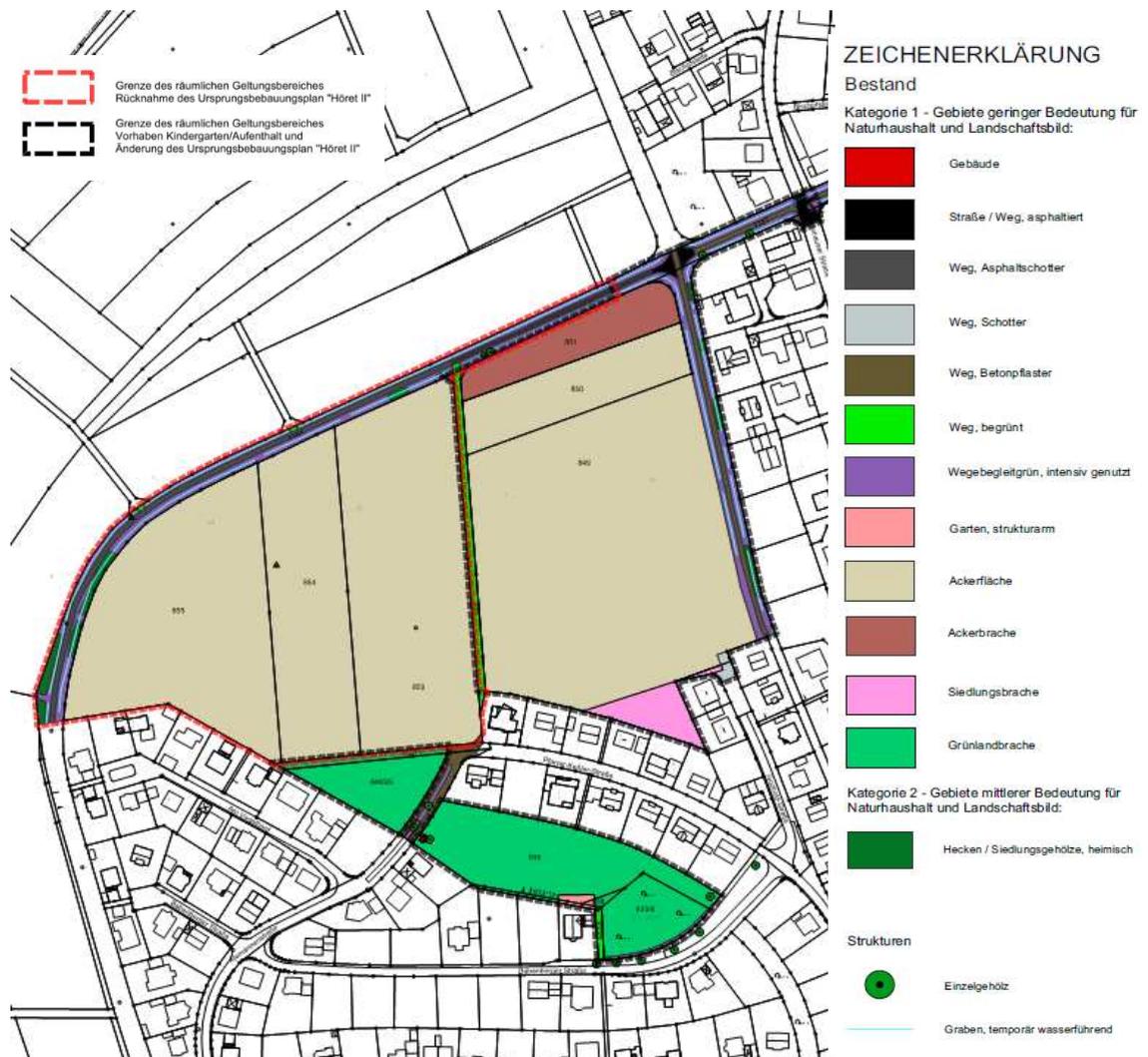


Abb. 3: Bestandsplan zur Grünordnung mit Grenzen der Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ (ohne Maßstab)

Geltungsbereich Änderung - Nordost:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen (Acker, Brachen, Grünweg) mit Siedlungsbezug und im Siedlungsbereich (Wegebegleitgrün, Hecken). Die Flächen sind durch die landwirtschaftliche und Freizeitliche Nutzung (v.a. Spaziergänger mit Hund) geprägt. Dies verursacht Vorbelastungen und Störungen. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen finden sich Heckenabschnitte (max. 2-reihig) aus heimischen Gehölzarten und Einzelbäume.



Abb. 4: Blick von Südosten nach Nordwesten über die Ackerfläche



Abb. 5: Blick entlang des Geh- und Radweges von Osten nach Westen



Abb. 6: Blick von der Schotterfläche nach Norden



Abb. 7: Blick vom Grünweg aus über den Änderungsbereich nach Südosten

Geltungsbereich Änderung - Südost:

Der Geltungsbereich wird im Norden und Süden durch Baugrundstücke begrenzt. Im Südosten schließt die Babenberger Straße an, im Nordwesten die Ackerflächen des Aufhebungsbereiches. Die Fläche ist als Grünlandbrache zu definieren. Sie wird durch die Alemannenstraße (Zweispurige Pflasterstraße mit begrünem Mittelstreifen mit Strauch- und Baumpflanzungen) getrennt. An der Alemannenstraße steht innerhalb des Geltungsbereiches ein Trafohaus (Knetzgau 27) mit Stromkasten und einem Weißdorn. In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches besteht ein Einzelbaum. Die Fläche liegt entlang der Babenberger Straße erhöht, sodass eine Böschung vorliegt. Diese wird intensiver gemäht. Die Rasenfläche der Hausnummer 2 (Flur-Nr. 840/10) reicht über das Flurstück 833/19 in das Flurstück 846. Die Fläche ist mit einem ortsfesten Holzzaun abgegrenzt. Das Flurstück 833/5 liegt als geschotterter, wiederbegrünter Weg vor.



Abb. 8: Blick über die Fläche westlich der Alemanenstraße



Abb. 9: Blick über die östliche Fläche Richtung Nordosten



Abb. 10: Trafohaus mit Straßenraum



Abb. 11: Blick entlang Babenberger Straße nach Nordosten



Abb. 12: Blick über die östliche Fläche Richtung Nordwesten

Im Folgenden werden die erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt. Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes fanden im Juli 2020 und im November 2021 Geländebegehungen statt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Bestandsplan dargestellt und nachfolgend beschrieben.

2.1 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich schließt im Osten und Süden an bestehendes Wohngebiet an, das Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Höret II ist. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Nördlich von diesem finden sich kleinflächige Acker- und Grünlandflächen, die durch Hecken strukturiert sind. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Aufhebungsbereich (Ackerflächen) begrenzt. Im Süden grenzt außerdem der Geltungsbereich des Vorhabens Kindergarten/Aufenthalt an. Dieser besteht wird im Norden und Süden durch Wohnbebauung und im Osten durch die Babenberger Straße begrenzt.

Immission

Im Umfeld des Plangebietes liegen verschiedene Lärmquellen vor. Im Osten verläuft die St 2276 (Abstand ca. 500 m), im Süden die St 2277 (Abstand ca. 700 m) und im Westen die A 70 (Abstand ca. 800 m). Die bestehende Bebauung sowie das Waldstück Oberholz schirmen das Plangebiet von Immissionen ab. Auch Immissionen, durch die in ca. 400 m entfernt gelegene Dreiberg Grund- und Mittelschule mit Sportanlagen sind nicht zu erwarten, da auch hier das Plangebiet durch bestehende Bebauung abgeschirmt wird. Im nahen Umfeld des Plangebietes ergeben sich Immissionen durch ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Erholung

Für das Schutzgut Mensch spielt neben den möglichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die menschliche Gesundheit auch die Erholungsfunktion des Untersuchungsgebietes eine Rolle. Der Betonweg entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist als örtlicher Wanderweg der Gemeinde Knetzgau ausgewiesen. Dieser verläuft nördlich des Oberholz auf einem Schotterweg nach Westen. Dieser Schotterweg ist auch Teil des Wegenetzes des Landkreises Haßberge. Bei den Begehungen konnte eine relativ hohe Frequenz an Fußgängern mit Hunden auf dem gepflasterten und geschotterten Weg festgestellt werden.

Die innerörtliche Grünfläche hat aufgrund der extensiven Nutzung keine direkte Erholungsnutzung.

Das Untersuchungsgebiet kann aufgrund der vorhandenen Erschließung zur Naherholung genutzt werden. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung weist das Plangebiet im Bestand jedoch keine überdurchschnittliche Wertigkeit für die Erholungsfunktion auf.

Auswirkung und Bewertung

Durch das geplante Vorhaben kommt es während der Bauphase zu Lärm- und Staubemissionen, welche sich temporär negativ auf die Erholungsfunktion des Gebietes auswirkt. Durch die Verkleinerung des Baugebietes kommt es zu geringeren baubedingten Auswirkungen als durch die Umsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Höret II“.

Durch geeignete Eingrünung des neuen Siedlungsrandes können nachhaltige Auswirkungen auf angrenzende Rad- und Wanderwege und ihre Erholungsfunktion ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind keine Schadstoff-Emissionen zu erwarten, welche sich nachhaltig auf das Schutzgut auswirken können.

Der Eingriff durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes in das Schutzgut Mensch ist daher insgesamt von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vegetation und Nutzung

Die potenziell natürliche Vegetation wird im Untersuchungsgebiet als „(Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ im Übergang zum „Bergseggen-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Eschen-Hainbuchenwald“ beschrieben.

Der Großteil des Änderungsbereiches liegt als Ackerfläche vor. Teilbereiche sind als Brache eingesät, bzw. haben sich auf Grund von Nutzungsaufgabe im Bereich des Siedlungsrandes entwickelt. Im Osten wird die Ackerfläche von einem Außenentwässerungsgraben begrenzt, der einen gepflasterten Weg begleitet. An diesen schließt ein weiterer Graben an. Die Gräben sind temporär wasserführend. Der östliche ist abschnittsweise durch Hecken bepflanzt. Der westliche weist selten Gehölzaufwuchs auf, der jedoch regelmäßig auf Stock gesetzt wird. Der gepflasterte Weg quert im Nordosten des Geltungsbereiches einen Wirtschaftsweg (asphaltiert/Asphaltschotter), der zur Bernhauser Straße führt. Entlang diesem stehen im Grabenbereich eine Esche und ein kleines Gebüsch. Im Nordosten angrenzend an den Geltungsbereich stehen zwei Kirschbäume und initiale Gebüsche. Es konnten keine Nester oder Höhlen festgestellt werden.

Der Bereich des Vorhabens Kindergarten/Aufenthalt besteht vor allem aus Grünlandbrache, die in den Randbereichen von den Anliegern genutzt wird. Im Westen wird die Fläche durch eine Wohnstraße getrennt. Im Osten und Westen besteht jeweils ein Einzelbaum. Auch hier konnten keine Nester und Höhle festgestellt werden. Außerdem steht im Westen ein Trafohaus. Im Osten ergibt sich eine kleine Böschung, die intensiver gepflegt wird als die restliche Fläche.

Schutzgebiete und biotopkartierte Flächen

Schutzgebiete gem. § 23 ff. NatSchG sowie des Netzes „Natura 2000“ gem. § 32 BNatSchG sind im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Artenschutz

Das potenzielle Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich geschützter Tierarten umfasst bodenbrütende und freibrütende Vögel sowie Zauneidechsen. Greifvögel wie Mäusebussard oder Turmfalke, aber auch nicht / wenig strukturgebundenen Fledermäusen suchen das Gebiet potenziell als Nahrungsgast auf.

Die Flächen spielen für den Artenschutz eine untergeordnete Rolle, da sie sich im direkten Siedlungsbezug befinden und durch die davon ausgehenden Belastungen und Störungen beeinträchtigt werden. Störungen auf Tiere ergeben sich vor allem auch durch freilaufende Hunde und Katzen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 2) wurden Potenzialanalysen zu den Tierarten und ökologischen Gilden durchgeführt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flächen des Geltungsbereichs ist auf Grund der intensiven agrarischen Nutzung, der Lage an störungsreichen Siedlungsflächen sowie der insgesamt eher geringen Artenvielfalt als gering einzustufen.

Auswirkung und Bewertung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes und deren Erschließung geht die Landwirtschaftsfläche als Teillebensraum von Feldvögeln verloren. Durch die Entnahme der angrenzenden Ackerfläche aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben diese jedoch erhalten. Im östlichen Randbereichen gehen zum Teil potenzielle Lebensräume von Zauneidechsen verloren. Der Eingriff kann durch entsprechende Festsetzungen als öffentliche und private Grünfläche gemindert werden.

Im Bereich des Kindergartens gehen Grünflächen durch Versiegelung und Überbauung verloren. Die Flächen außerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbindung Kindergarten bleiben als öffentliche Grünfläche bestehen.

Die genauen Auswirkungen und die daraus resultierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden gesondert in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet, welche auf einer Potenzialanalyse der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Habitatstrukturen basiert (s. Anlage 2).

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Betroffenheit von Arten mittels Potenzialabschätzung ermittelt und entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung getroffen.

Aufgrund der Vorbelastungen und unter Beachtung der Maßnahmen und Festsetzungen kann der Eingriff auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering eingestuft werden.

2.3 Schutzgut Boden

Geologie und Relief

Das Plangebiet befindet sich lt. Digitaler Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) (UmweltAtlas Bayern) innerhalb der Erfurt-Formation des Unteren Keupers. Dieser liefert sandige und tonige Böden.

Die Fläche ist leicht nach Nordosten geneigt, sie fällt von ca. 258 m ü. NN (Südwestliche Ecke) auf 253 m ü. NN (Nordöstliche Ecke).

Boden

Im Nordwesten des Geltungsbereichs stehen lt. Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern) vorherrschend Regosol, gering verbreitet Braunerde-Regosol aus (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), verbreitet über Sandstein. Im Osten und Südosten stehen fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), überwiegend mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund. Die Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 (UmweltAtlas Bayern) gibt für den Geltungsbereich Verwitterungsböden aus sandigen Lehmen, stark lehmigen Sanden, Lehmen und lehmigen Tonen im mäßigen bis mittel-gutem Zustand an. Diese Bodenarten weisen gemäß der Bewertung nach „Das Schutzgut Boden in der Planung“ eine mittlere Ertragsfähigkeit, ein gutes bis mittleres Retentionsvermögen bei Niederschlag sowie eine mittel-gute Rückhaltefunktion für Schadstoffe auf.

Es ist davon auszugehen, dass naturnahe Böden mit einer, über längere Zeit, ungestörten Bodenentwicklung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr vorhanden sind. Vorbelastungen bestehen außerdem durch den Nähr- und Schadstoffeintrag aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung zu bevorzugen. Diesem entspricht die vorliegende Planung.

Auswirkung und Bewertung

In Hinblick auf das Schutzgut Boden gehen am gewählten Standort Böden mit größtenteils mittlerer Ertragsfunktion verloren. Durch die Angaben zur GRZ und den nicht überbaubaren Flächen, sind Grünflächen zu erhalten und extensiv gärtnerisch zu unterhalten. Im Vergleich zur intensiven ackerbaulichen Nutzung mit Einsatz von Dünger, Pestiziden und wendender

Bodenbearbeitung kann sich dadurch eine Aufwertung des Schutzgutes ergeben. Im Bereich der Eingrünung (öffentliche Grünfläche) verbleiben ebenfalls unversiegelte Flächen.

Versiegelungen durch den Straßenraum sowie die Fußwege werden durch die Minimierung der Breite auf ein Mindestmaß reduziert. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan wird durch die Entnahme der westlichen Ackerflächen die Eingriffsfläche in den Boden verringert.

Durch die Reduktion des Geltungsbereiches und unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden ausgegangen werden.

2.4 Schutzgut Fläche

Gemäß Anlage 1 zu § 2 BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkung auf das „Schutzgut Fläche“ zu tätigen. Nähere Angaben zur Art und zum Umfang der Prüfung macht das Gesetz allerdings nicht.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 3,434,5 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde je nach Bauweise auf 0,35 bis 0,5 festgesetzt.

Der Bereich des Vorhabens Kindergarten/Aufenthalt umfasst eine Fläche von 1,05 ha. Die Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) wird auf einer Fläche von 2.222 m² mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit können innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf 40% überbaut werden. Weitere 20% dürfen durch Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO beansprucht werden. Die restliche Fläche im Bereich des Vorhabens Kindergarten/Aufenthalt bleibt als Grünfläche festgesetzt. Sie erhält die Zweckbestimmung Aufenthalt Mehrgenerationen.

Eine ausführliche Aufstellung der einzelnen Flächen ist der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 7 zu entnehmen.

Auswirkung und Bewertung

Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich nicht um überdurchschnittlich wertige Ackerstandorte. Dennoch gehen durch das Baugebiet Flächen der Landwirtschaft zur Nahrungs- und Futtermittelproduktion verloren. Allerdings im geringeren Maße, als im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans zulässig wäre. Die Grünflächen im Zentrum bleiben zu einem großen Teil erhalten.

Durch die Reduktion des rechtsgültigen Geltungsbereiches kann insgesamt von keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Fläche ausgegangen werden.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Änderungsbereich:

Entlang des östlich gelegenen, gepflasterten Weges sowie des nördlich gelegenen Schotterweges verlaufen beidseitig Entwässerungsgräben. Auch entlang des Gehweges zwischen Pflasterweg und Bischofsleite bestehen beidseitig wegbegleitende Gräben.

Im Zuge der Teilerschließung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höret II“ wurde im südlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Im Nordwestlichen Bereich des Aufhebungsbereiches liegt ein Höhenpunkt. Dieser leitet den Oberflächenabfluss der Ackerflächen nach Osten in die wegbegleitenden Gräben.

Grünfläche und Fläche für Gemeinbedarf:

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Entwässerungsgräben oder Oberflächengewässer. Das Gefälle der Fläche läuft von Nordwesten (ca. 260 m üNN) nach Südosten (ca. 253 m üNN) in Richtung Babenberger Straße.

Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet liegt gemäß Hydrogeologischer Karte 1:100.000 innerhalb der hydrogeologischen Einheit Unterer Keuper. Die Gesteinsausbildung setzt sich aus Wechselfolgen von Ton-, Schluff- und Sandstein, tonig gebunden, sowie Kalk- und Dolomitstein zusammen. Bereichsweise ist das Gestein verkarstet und weist zum Teil Lettenkohlen auf. Die Mächtigkeiten betragen 35 bis 50 m. Im Werksandstein-Bereich beträgt die Flächenfazies 2 bis 6 m, in Rinnenfazies bis über 10 m. Als hydrogeologische Eigenschaften werden regional bedeutende Wechselfolgen von Kluft-(Karst-) und Kluft-(Poren-) Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern sowie stark schwankende Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten (bei Verkarstung erhöht (Grenzdolomit)) angegeben. Die Einheit weist ein mittleres bis hohes Filtervermögen auf. In Sand-, Kalk- und Dolomitsteinhorizonten ist dieses als sehr gering bis gering eingestuft.

Der Großteil des Untersuchungsgebietes weist ein gutes bis mittleres Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen auf. Das Rückhaltevermögen für Schadstoffe ist als gut-mittel einzustufen (vgl. Kapitel 2.3). Gemäß dem LEK Main-Rhön wird die relative Grundwasserneubildungsrate als überwiegend gering beschrieben.

Auswirkung und Bewertung

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung der derzeit unbebauten Flächen. Durch die festgelegte GRZ von 0,35 bis 0,5 können in den festgesetzten Bereichen 35 – 50 % der Baugrundstücksflächen versiegelt werden. Weitere 17,5 (GRZ 0,35) – 0,25 % (GRZ 0,5) dürfen durch Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO in Anspruch genommen werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Flächen verbleiben offenporige Flächen auf denen Versickerung stattfinden kann. Des Weiteren ist festgesetzt, dass auf privaten Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Damit verbleibt auch auf den überbauten Flächen ein Potenzial zur Versickerung.

Das Regenwasser des Bebauungsgebietes und des Kindergartens wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Höret II, mittels Mulden, Gräben und Regenwasserkanälen in das bestehende Regenrückhaltebecken im Südosten des Einzugsgebietes zugeleitet.

Im Bebauungsplan ist ein neuer Graben zur Außengebietsentwässerung festgesetzt, der das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Ackerfläche auffängt. Der bestehenden Gräben innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Graben ist als zu erhalten und zu pflegen festgesetzt, sodass dieser in Hinblick auf Starkregenereignissen weiter genutzt werden kann.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Art der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen festgeschrieben. Hieraus ergibt sich im Baugebiet eine Entlastung der Nitrat- und Stickstoffeinträge in die nahen gelegenen Gräben sowie das Grundwasser durch landwirtschaftliche Nutzung.

Durch die Reduktion des Geltungsbereiches und unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen sowie den Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann insgesamt von einer geringen erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima in Knetzgau ist durch die Lage am Main warm und gemäßigt. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,8°C wobei der Jahresniederschlag im Durchschnitt bei ca. 550 – 600 mm liegt.

Gemäß dem LEK Region Main-Rhön haben die Flächen nördlich von Knetzgau eine geringe Bedeutung für die Wärmeausgleichsfunktion, die Inversionsgefährdung wird als „hoch“ eingestuft. Die geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche lässt sich darauf zurückführen, dass der Bereich bereits als Siedlungsfläche dargestellt wird. Grundlegend haben landwirtschaftlich genutzte Flächen einen hohen Wert für die Kaltluftentstehung.

Aufgrund der topographischen Gegebenheit strömt die Kaltluft in nördliche, westliche und südliche Richtung nach Knetzgau und versorgt somit den Randbereich des Ortes mit Frischluft.

Auswirkung und Bewertung

Während der Bauphase kommt es temporär zu Schadstoff- und Staubemissionen durch den Baustellenverkehr. Diese wirken sich direkt auf das Umfeld aus, sind jedoch als „gering“ zu bewerten.

Durch den Verbleib ackerbaulicher Flächen können erhebliche Auswirkungen auf das überörtliche Klima ausgeschlossen werden. Lokale Veränderungen für die angrenzende Bebauung werden durch die Beseitigung der offenen Ackerfläche und die Minderung der Kaltluftentstehungsfläche verursacht. Erhebliche negative Folgen oder Erwärmung sind nicht zu erwarten, da im angrenzenden Gebiet großflächig offene Äcker als Kaltluft-produzierende Flächen bestehen bleiben.

Aufgrund der, durch die Rücknahme des Geltungsbereichs sowie der geringen Flächengröße des überplanten Gebietes und der weiterhin bestehenden Äcker im Umfeld ist der Eingriff insgesamt als gering zu bewerten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird begrenzt durch das Knetzgauer Siedlungsgebiet im Osten und Süden sowie dem „Oberholz“ im Westen und Norden. Im Norden hat man einen Blick auf die Haßberge und im Süden auf den Steigerwald. Kleinräumig wird das Landschaftsbild durch die Siedlungsränder und die landwirtschaftliche Nutzung im Norden bestimmt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden vorwiegend ackerbaulich genutzt. Nördlich des Plangebietes entstanden aufgrund der Hanglage Gehölz bestandene Raine.

Der Siedlungsrand im Süden wirkt, aufgrund der nur teilweisen Umsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans, ausgefranst und unfertig. Es fehlt der Siedlungsrand-Charakter.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild, als zusammenfassender Begriff für die Erscheinungsform einer Landschaft (Eigenart, Vielfalt und Naturnähe) ist, aufgrund des Anschlusses an die bestehende Bebauung als gering zu bewerten.

Auswirkung und Bewertung

Durch das geplante Vorhaben gehen agrarisch genutzte Offenlandstrukturen verloren. Mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft hin ergibt sich ein erkennbarer Siedlungsrand, der einen optischen Abschluss des Wohngebietes darstellt.

Die Mehr- und Einfamilienhäuser sind durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse an die angrenzende Bebauung angepasst. Die Mehrfamilienhäuser im Westen

(Bereich E) sind mit maximal 3 Vollgeschossen auszubauen. Für diesen Bereich sind nur begrünte Flachdächer zulässig, um nicht zusätzliche Höhe durch den Dachaufbau zu generieren.

Aufgrund des Verbleibs landwirtschaftlicher Flächen durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs, die Eingrünung des Wohngebietes zur offenen Landschaft, die Begrenzung der Gebäudehöhe ist der Eingriff insgesamt als gering zu bewerten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bau-, Boden- oder landschaftsprägenden Denkmäler vorhanden.

Sachgüter

Als Sachgüter innerhalb des Plangebietes zu benennen sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie die Wegeverbindungen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch den rechtsgültigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt höher als für Ackerflächen (lt. Gutachterausschuss des Landkreises Haßberge 2020: Wohnbaufläche 120 €/m², Ackerfläche 2,70 €/m²; BayernAtlas 2022) Durch die Rücknahme erhalten die westlichen Flächen wieder den Bodenrichtwert als Ackerfläche. Die Eigentumsverhältnisse konnten in diesem Bereich nicht geregelt werden, sodass eine Nutzbarkeit der Fläche als Baufläche ausgeschlossen werden kann.

Auswirkung und Bewertung

Durch das Vorhaben ist von keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

2.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen, die für das Projekt relevant sind oder werden können

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bereichen, in denen schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten.

Es grenzen keine Nutzungen / Betriebe gemäß Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) an.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche wahrscheinlich trotz rechtsgültigem Bebauungsplan nicht erschlossen werden. Da die Flächen im Nordwesten nicht verfügbar sind, ist eine Erschließung und Parzellierung nach rechtsgültigem Bebauungsplan nicht sinnvoll. Die Fläche würde trotz Festsetzung als Wohnbaufläche in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben.

4. Beschreibung der verwendeten Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des BAYSTUGV (2007) erstellt.

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Die Datenlage war für die Schutzgüter soweit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser basiert auf den Angaben der Übersichtsbodenkarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000, UmweltAtlas Bayern), der digitalen Hydrogeologischen Karte (dHK100, 1:100.000, UmweltAtlas Bayern) sowie der geologischen Übersichtskarte (1:200.000, UmweltAtlas Bayern).

5. Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu beachten, da *„ein Ausgleich [...] nicht erforderlich [ist], soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höret II“ besteht bereits Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB.

5.1 Eingriffsbilanzierung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine neuen umweltrelevanten Auswirkungen. Anlagenbedingt ergeben sich durch den Bebauungsplan Änderungen im geringen Umfang. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches wurden der Verlauf und die Ausgestaltung der Verkehrsflächen sowie die Parzellierung angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Teilbereichen beibehalten (0,4), gesenkt (0,35) oder erhöht (0,45 / 0,5). Auf etwa 60 % der Fläche wurde die GRZ gesenkt. Auf das gesamte Wohngebiet gesehen ergibt sich keine Erhöhung der GRZ. Die Maßnahmen zur Grünordnung (Grünflächen, Pflanzgebote) werden an den neuen Geltungsbereich angepasst. Hinzu kommt, dass durch die Aufhebung im westlichen Bereich kein Baurecht mehr besteht und somit die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan genehmigten Eingriffe nicht eintreten.

Auch betriebsbedingt sind keine der Planung zuzuschreibenden umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die bereits bisher zulässigen Nutzungen sollen auch weiterhin im Gebiet zulässig sein.

Die baubedingten Belastungen (Lärm, Staub, Fahrzeugverkehr) verringern sich durch die Verkleinerung des Wohngebietes. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit. Zusätzliche negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.

Aufgrund der bereits erfolgten Genehmigung des Eingriffes durch die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans „Höret II“, die Übernahme der Grünordnerischen Grundprinzipien und der Verkleinerung des Bebauungsgebietes durch Herausnahme des Aufhebungsbereiches, wurde sich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geeinigt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht kein Ausgleich für die 1. Änderung notwendig ist.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung/Minimierung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zusammengefasst.

V	=	Vermeidungsmaßnahmen
CEF	=	vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme
M	=	Minimierungsmaßnahmen
A	=	Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensation

Einzelne Maßnahmen können sich in ihrer Funktion überschneiden und gleichzeitig verschiedenen Maßnahmenkategorien zugeordnet werden.

Vermeidungsmaßnahmen		Wirkung auf Schutzgut						
		Boden	Wasser	Arten- und Lebensräume	Klima / Luft	Landschaft	Mensch	Kultur- und Sachgüter
M1	Um den Siedlungsrandbereich an die freie Landschaft anzubinden ist entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine mind. 3-reihige Landschaftshecke zu pflanzen (vgl. Festsetzung 2.2 im Bebauungsplan).	X	X	X		X		
M2	Um innerörtliche Grünflächen zu fördern sind Schottergärten und Kunstrasen ausgeschlossen (vgl. Festsetzungen 4.5.1 und 2.4.1 im Bebauungsplan).	X	X	X	X	X		
M3	Um für Kleinsäuger und Kriechtiere keine Barrierewirkung zu erzeugen sind Einzäunungen ohne Zaunsockel herzustellen. Für die Durchlässigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten (vgl. Festsetzung 4.4.3 im Bebauungsplan).			X				
M4	Behandlung des Oberbodens nach den einschlägigen DIN-Normen	X	X		X			
M5	Reduzierung der Versiegelung durch versickerungsfähige Beläge für die nicht schädlich verunreinigten Erschließungsflächen, Stell und Parkflächen, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers verbunden ist (vgl. Festsetzung 4.6.1 im Bebauungsplan)	X	X					
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen								
V1	Schutz potenzieller Zauneidechsenlebensräume Der Eingriffsbereich ist bis spätestens 01.04. mit einem ortsfesten Kleintierschutz- oder Amphibienzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu umzäunen. Der Zaun ist 10 cm in das Erdreich einzugraben und von der Eingriffsseite her sollen die Zäune übersteigbar (z.B. mittels Aufschüttung eines kleinen Erdwalls) gemacht werden. Der vom Eingriff betroffene Lebensraum ist anschließend von einer Fachperson auf Individuen abzusuchen, welche ggf. in angrenzende Habitatbereiche umzusiedeln sind.			X				
V2	Vergrämung vor Beginn der Arbeiten in Saumbereichen Rand- und Saumbereichen mit Vegetationsdecke innerhalb des Eingriffsbereiches müssen 6 – 8 Wochen vor Baubeginn durch kurze Mahd oder Schwarzbrache (glattgezogen und fein geeggt) unattraktiv gemacht werden. Die Mahd ist alle 2 – 3 Wochen zu wiederholen, Mahdgut ist zu entfernen. Findet die Baumaßnahme ab April statt, so ist die Mahd bereits im Sommerhalbjahr des Vorjahres ab 01. Juli			X				

	durchzuführen. Zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März kann auf die Mahd verzichtet werden.							
V3	Zeitliche Begrenzung der Baufeldräumung von Acker- und Brachflächen Um keine bodenbrütenden Arten zu gefährden ist der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) anzusetzen. Andernfalls sind ab dem 01.03. die Acker- und Brachflächen im Baufeld alle vier Wochen mit geeignetem Gerät (grubbern) umzubrechen.			X				
V4	Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze Notwendige Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar durchzuführen.			X				

5.3 Ausgleichsmaßnahme

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig (s. Kap. 5.1).

5.4 Maßnahmen zur Überwachung und zum Monitoring

Sowohl die Hinweise als auch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen bewirken, dass möglichst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Diese Maßnahmen sind daher bezüglich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen. Während der Baugenehmigung ist besonders auf die Einhaltung der umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu achten, um gegebenenfalls eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und einzugreifen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, um ihn an die Flächenverfügbarkeit und den Bedarf anzupassen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Knetzgau plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“ im Nordwestlichen Ortsbereich. Die Änderungen umfassen den Änderungsbereich im Nordosten und Süden (4,5 ha) sowie den Aufhebungsbereich im Nordwesten (4,0 ha).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen im Änderungsbereich die Bauflächen an die Flächenverfügbarkeit und den Bedarf angepasst werden. Das Plangebiet wird durch die Gozbold-Straße erschlossen. Der Bestand stellt landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Acker, Brachen und Grünweg dar. Randlich findet sich Wegebegleitgrün mit Graben- und Gehölzstrukturen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Randstrukturen und Ackerflächen wurden im

Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten untersucht.

Die geplante Wohnbebauung sieht vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch flächensparenden Geschosswohnungsbau vor. Durch geeignete Festsetzungen zur Bauhöhe sowie zur Eingrünung können mögliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden. Während der Bauphase sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Aufgrund der bereits erfolgten Genehmigung des Eingriffes durch die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans „Höret II“, die Übernahme der grünordnerischen Grundprinzipien und der Verkleinerung des Bebauungsgebietes durch Herausnahme des Aufhebungsbereiches, wurde sich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geeinigt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht kein Ausgleich für die 1. Änderung notwendig ist. Denn gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB „ist ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höret II“ wurde der Eingriff bereits genehmigt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Statistik kommunal 2020, Gemeinde Knetzgau, 09 674 163, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Fürth.

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): UmweltAtlas Bayern, Augsburg. URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/> (aufgerufen 11.2021)

BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): FIS Natur Online (FIN-Web), Augsburg URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (aufgerufen 11.2021)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung, Auflage Januar 2007.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön.

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 28.06.2022

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“

VORHABEN

1. Änderung Bebauungsplan „Höret II“

LANDKREIS

Haßberge

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Knetzgau
Am Rathaus 2
97478 Knetzgau

Knetzgau,

VERFASSER

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt

Haßfurt, 02.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens.....	3
2.	Verfahrensverlauf	3
3.	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan.....	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens	4
4.1	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	5
4.2	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	7
4.3	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	7
4.4	Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	8
5.	Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	8
6.	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	9

1. Aufgabe und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Im westlichen Bereich der Gemeinde Knetzgau, schließt sich direkt an die Bebauung des Wohnbaugebiets Höret I das Baugebiet Höret II an. Für diesen Bereich besteht bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2000. Der südliche Bereich dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde bereits umgesetzt. Im Laufe der Jahre ist so eine Einfamilienhaussiedlung entstanden. Im Zuge dieser Umsetzung sind die Alltäger Straße, die Babenberger Straße, die Alemannenstraße, die Pfarrer-Keßler-Straße, die Straße Am Vogelherd und die Gozbold-Straße entstanden. Nördlich an diesen bebauten Bereich schließen sich aktuell ca. 6,9 ha Ackerfläche an, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Höret II“ ebenfalls als Wohnbauflächen berücksichtigt wurde. Da seit der Aufstellung der Erstfassung die Eigentümersituation nicht abschließend zu allen Flächen geklärt werden konnte und auch der Bedarf nach Wohnbauflächen neu überprüft worden ist, soll nun ein Bereich der ursprünglichen Planung herausfallen, der künftig nicht mehr als Bauland erschlossen werden soll. Dies betrifft die Flurstücke Fl.-Nr. 853, Fl.-Nr. 854 und Fl.-Nr. 855 (jeweils der Gemarkung Knetzgau), welche fortan nicht mehr als Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden sollen. Die weiterhin für die Ausweisung von Wohnbauland vorgesehenen Grundstücke Flurnummern 849, 850, 851 und 852 sollen hinsichtlich der Straßenplanung und Grundstücksaufteilung, sowie deren baulicher Nutzung neu aufgeteilt werden. Weiter wird die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 833/6 vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf (Kinderbetreuung) entsprechend einer aktuellen Planung zum Neubau einer Kindertagesbetreuung nach Nordosten erweitert. Der nordwestlich daran anschließende Grüngürtel wird ebenfalls angepasst und einer neuen Zweckbestimmung (Grünfläche für Aufenthalt Mehrgenerationen) zugeführt. Hierfür soll der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Damit verbunden ist aber auch eine Anpassung der Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren erfolgte (8. Änderung). Grundlage für den Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung ist ein städtebauliches Konzept, i.d.F. 07.09.2021, welches der Gemeinderat der Gemeinde Knetzgau in seiner Sitzung am 13.09.2021 beschlossen hat. Ein Aufstellungsbeschluss für die jeweiligen Änderungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplans erfolgte durch den Gemeinderat der Gemeinde Knetzgau am 21.02.2022.

2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Knetzgau hat in der Sitzung vom 21.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 21.02.2022 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ i.d.F. vom 21.02.2022 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ i.d.F. vom 21.02.2022 hat in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 23.05.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.04.2022 mit Frist zur Stellungnahme bis 23.05.2022.

Der Gemeinderat hat am 05.09.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ i.d.F. vom 28.06.2022 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ i.d.F. vom 28.06.2022 hat in der Zeit vom 17.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2022 mit Frist zur Stellungnahme bis 18.11.2022.

Die Gemeinde Knetzgau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2023 als Satzung beschlossen.

3. Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist „dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ Hierzu dient der vorliegende Bericht.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange und wesentlichen Stellungnahmen nach § 10a Abs. 1 BauGB im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Nachfolgende unter Pkt. 4.1 bis 4.4 aufgelisteten inhaltlich wesentlichen Stellungnahmen, wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegeben, geprüft und durch den Gemeinderat abgewogen. Die Inhalte der wesentlichen Stellungnahmen wurden im Nachfolgenden in Überbegriffen zusammengestellt. Eine Übersicht aller behandelten Stellungnahmen sowie Einzelheiten der Abwägungen können den jeweiligen Beschlussbuchauszügen der jeweiligen Gemeinderatssitzungen entnommen werden. Die

gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“.

4.1 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Stellungnahme vom 19.05.2022

Das WWA gibt Hinweise für Maßnahmen zur Verbeugung von Schäden im Rahmen von Starkregenereignissen, zum Schutz des Grundwassers und des Mutterbodens sowie zum Vorgehen bei etwaigen Altlastenverdachtsfällen.

→ **Entsprechende Hinweise wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.**

Darüber hinaus äußerte sich das WWA zur Abwasserentsorgung des geplanten Baugebietes. Demnach liegt für die Einleitung aus dem ersten Bauabschnitt des Baugebietes Höret II eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die vorgesehene Erschließung des nördlichen Teilbereiches ist in dieser Erlaubnis nicht berücksichtigt. Zudem ist die Erlaubnis zum 31.12.2021 ausgelaufen. Auch in der Schmutzfrachtberechnung sind die überplanten Flächen nicht enthalten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfiehlt das WWA das Niederschlagswasser in neuen Baugebieten ortsnah zu versickern. Nur wenn dies nachweisbar nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser abgeleitet werden. Ziel bei der Regenwasserbewirtschaftung ist aus Sicht des WWA der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts nach einer Bebauung. Es sollte daher geprüft werden, ob Versickerungs- und Verdunstungsmaßnahmen möglich sind.

→ **Es ist zutreffend, dass die wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahr 2001 das nun überplante Gebiet nicht beinhaltet und am 31.12.2021 abgelaufen ist. Eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für den bisher erschlossenen Bereich wurde beantragt. Für das gesamte Baugebiet Höret II wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Allerdings ist das geplante Gebiet bereits in der vorgelegten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) vom 19.12.2014 berücksichtigt. Die SMUSI liegt dem Wasserwirtschaftsamt vor. Bislang gibt es keinen korrigierten Rücklauf bzw. eine Stellungnahme hierzu vom Wasserwirtschaftsamt.**

Im Jahr 2014 wurde eine Baugrunduntersuchung im Baugebiet Höret II durchgeführt. Entsprechend den Auswertungen des Instituts Dr. Rimpel GmbH stehen in den meisten Bereichen nach dem Oberboden direkt Lehm und/oder Fels an. Der Untergrund ist deshalb eher ungeeignet für eine Vor-Ort-Versickerung. Ggfs. lässt sich das Wasser des Parkplatzes in Mulden zwischenspeichern, sofern die Topografie dies zulässt. In der Erschließungsplanung wird der Sachverhalt geprüft. Eine Empfehlung unverschmutztes Dachwasser aufzufangen und in Zisternen zu speichern, wird im Bebauungsplan und der Begründung aufgenommen.

Zuletzt stellt das WWA zusammenfassend fest, dass die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und -frachten zu ermitteln sind. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswasseranlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

→ **Die Kläranlage Knetzgau wird derzeit überrechnet. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen wird hierbei berücksichtigt, so dass auch zukünftig eine ordnungsgemäße Ausreinigung der Abwässer gewährleistet wird. Beim Nachweis der Mischwasserbehandlung wird bei der vorliegenden SMUSI auch das neue Baugebiet berücksichtigt. Hier wird die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zur SMUSI abgewartet. Leistungsfähigkeit der Kanalisation: Die örtliche Mischwasserkanalisation wird durch die Erweiterung lediglich Schmutzwasser beaufschlagt, was einen vernachlässigbar kleinen Anteil ausmacht. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Verrohrung und der Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens zum Westheimer Bach hydraulisch überrechnet. Ggf. wird das Beckenvolumen vergrößert. Der Umfang der notwendigen Maßnahmen wird im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.**

Landratsamt Haßberge - Immissionsschutz, Stellungnahme vom 17.05.2022

Das Landratsamt weist darauf hin, dass durch den Betrieb von Wärmepumpen, insbesondere zur Nachtzeit Lärm- und damit verbunden Nachbarschaftsprobleme auftreten können.

Es wurde daher empfohlen einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass möglichst lärmarme Typen, ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile an möglichst gut abgeschirmten Standorten – abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) – zur Aufstellung kommen.

→ **Die Anregung des Landratsamtes wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Landratsamt Haßberge - Wasserrecht, Stellungnahme vom 17.05.2022

Das LRA erhebt Einwände gegen die Zuordnung eines bestehenden Grabens am östlichen Rand des geplanten Baugebietes zu den privaten Baugrundstücken. Hiervon wird seitens des LRA ausdrücklich abgeraten. Auch auf einer privaten Grünfläche bleibt die Unterhaltungspflicht für den Entwässerungsgraben grundsätzlich bei der Gemeinde. Nachdem eine solche Konstellation in der Praxis häufig zu Problemen führt, sollte die Fläche dieses Entwässerungsgrabens auch als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.

→ **Die Änderung wurde im Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Der Graben verbleibt als öffentliche Grünfläche.**

Landratsamt Haßberge - Naturschutz, Stellungnahme vom 17.05.2022

Das LRA fordert aus naturschutzfachlicher Sicht, dass notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar durchzuführen sind.

- ➔ **Die Bestimmung wurde in die Begründung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.**

Landratsamt Haßberge - Abfallrecht, Stellungnahme vom 17.05.2022

Das LRA empfiehlt abfallrechtliche Bestimmung aufzunehmen, dass sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, diese Arbeiten einzustellen sind und das LRA unverzüglich zu benachrichtigen ist.

- ➔ **Die Bestimmung wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.**

4.2 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Wegfall von Grundstücken aus dem Bebauungsplan:

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung beanstandet den Wegfall eines Grundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Eigentümer fordern, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben soll. Ein Verkauf an die Gemeinde wird angeboten. Die Verfasser akzeptieren nicht, dass aufgrund eines Grundstückseigentümers, der in der Vergangenheit nicht verkaufsbereit war, auch deren Grundstück nicht mehr Bauerwartungsland ist.

- ➔ **Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB stellt die Gemeinde Bebauungspläne in eigener Verantwortung auf. Dabei sind städtebauliche Erfordernisse zu berücksichtigen (§ 1 BauGB). Auf die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen besteht kein Anspruch. Ein Entschädigungsanspruch gem. § 42 BauGB ist nicht gegeben.**

4.3 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der nochmaligen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen, Stellungnahme vom 16.11.2022

Das WWA weist zusammenfassend darauf hin, dass neue Baugebiete grundsätzlich erst erschlossen werden, wenn auch die damit zusammenhängenden wasserrechtlichen Verfahren abgestimmt und genehmigt sind. Für die wasserrechtliche Erlaubnis sind die hinzukommenden Abwassermengen und -frachten zu ermitteln und nachzuweisen, dass die Abwasseranlagen diese aufnehmen können bzw. welche Anpassungen erforderlich sind. Nach der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung besteht hier erheblicher Sanierungsbedarf. Der Änderung des Bebauungsplanes kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht unter dem Vorbehalt, dass die tatsächliche Erschließung bzw. Benutzung erst nach Sanierung der betroffenen Abwasseranlagen

erfolgt, ebenfalls zugestimmt werden. Die Planungen zur Sanierung der Abwasseranlagen sollten mit Hochdruck vorangetrieben werden.

→ **Die Hinweise aus der Stellungnahme des WWA sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.**

4.4 Umweltbelange und wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Entwässerung:

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung weisen dessen Verfasser darauf hin, dass sowohl deren Haus als auch andere Häuser in der Pfarrer-Keßler-Straße zum Teil tiefer als das bestehende Straßenniveau liegen. Die Verfasser sorgen sich, dass das Niveau der Planstraße sowie der Grundstücke im neuen Baugebiet zu hoch wird. Die Verfasser befürchten die Gefahr, dass bspw. bei Starkregen sich das Wasser auf ihrem und anderen tieferen Grundstücken staut und die Gebäude geflutet werden.

→ **Die ordnungsgemäße Ableitung von auf Straßen anfallendem Niederschlagswasser ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.**

Der Eigentümer eines Grundstückes ist verpflichtet, das von diesem abfließende Niederschlagswasser sowie das Abwasser aus seinem Gebäude so abzuleiten, dass der Nachbar nicht beeinträchtigt wird.

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um die Änderung eines bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes, welcher in Teilbereichen bereits erschlossen wurde.

Da seit der Aufstellung der Erstfassung der ursprünglichen Planung die Eigentümersituation nicht abschließend zu allen Flächen geklärt werden konnte und auch der Bedarf nach Wohnbauflächen neu überprüft worden ist, fällt ein Teil der ursprünglichen Wohnbauflächenausweisung aus der Planung heraus. Die weiterhin für die Ausweisung von Wohnbauland vorgesehenen Grundstücke sollen hinsichtlich der Straßenplanung und Grundstücksaufteilung, sowie deren bauliche Nutzung neu aufgeteilt werden. Weiter wird die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 833/6 vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf (Kinderbetreuung) entsprechend einer aktuellen Planung zum Neubau einer Kindertagesbetreuung nach Nordosten erweitert. Der nordwestlich daran anschließende Grüngürtel wird ebenfalls angepasst und einer neuen Zweckbestimmung (Grünfläche für Aufenthalt Mehrgenerationen) zugeführt.

Somit ergibt sich durch die Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplan im Parallelverfahren eine auf die aktuellen und künftigen Erfordernisse besser angepasste Realisierbarkeit und Nutzbarkeit des geplanten Baugebietes.

6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“ für die Realisierung einer Wohngebietserweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Knetzgau, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht beschrieben. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Emissionen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die menschliche Gesundheit sowie das Landschaftsbild. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat. Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Arten im Sinne des § 44 i. V. m. § 5 BNatSchG wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Grundlage von vorhandenen Datengrundlagen und einer Potenzialabschätzung abgehandelt.

Die Auswertung der Datengrundlage und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur. Die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgte anhand des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von 2003.

Die Änderungen umfassen den Änderungsbereich im Nordosten und Süden (4,5 ha) sowie den Aufhebungsbereich im Nordwesten (4,0 ha). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen im Änderungsbereich die Bauflächen an die Flächenverfügbarkeit und den Bedarf angepasst werden. Das Plangebiet wird durch die Gozbold-Straße erschlossen. Der Bestand stellt landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Acker, Brachen und Grünweg dar. Randlich findet sich Wegebegleitgrün mit Graben- und Gehölzstrukturen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Randstrukturen und Ackerflächen wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten untersucht.

Die geplante Wohnbebauung sieht vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch flächensparenden Geschosswohnungsbau vor. Durch geeignete Festsetzungen zur Bauhöhe sowie zur Eingrünung können mögliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert werden. Während der Bauphase sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Aufgrund der bereits erfolgten Genehmigung des Eingriffes durch die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans „Höret II“, die Übernahme der grünordnerischen Grundprinzipien und der Verkleinerung des Bebauungsgebietes durch Herausnahme des Aufhebungsbereiches, wurde sich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geeinigt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht kein Ausgleich für die 1. Änderung notwendig ist. Denn gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB „ist ein

Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höret II“ wurde der Eingriff bereits genehmigt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

AUFGESTELLT

BAURCONSULT Architekten Ingenieure
Adam-Opel-Straße 7
97437 Haßfurt
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 02.05.2023

Markus Schlichting
Abteilung Städtebau

Anna Roßmanith
Abteilung Landschaftsarchitektur



Gemeinde Knetzgau

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 20. März 2023

öffentlich

TOP 03	8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Knetzgau, 1. Änderung des Bebauungsplanes "Höret II" Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Beschlussfassung zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen; Satzungs- und Feststellungsbeschluss
---------------	--

Sachvortrag:

In der Zeit vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 wurden die Entwürfe der Bauleitpläne gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aus der Bevölkerung wurden folgende Einwände vorgebracht:

Carolin Schuler & Florian Klopf, Pfarrer-Keßler-Str. 24, 97478 Knetzgau Stellungnahme vom 13.11.2022

Bei der Einsicht des geänderten Bebauungsplans vom 22.06.22 für das Baugebiet Höret II konnten Fr. Schuler und Hr. Klopf die Höhenplanung für die Straßen und Grundstücke nicht entnehmen. Das Haus von Fr. Schuler und Hr. Klopf und die Garage in der Pfarrer-Keßler-Str. 24 sowie andere Häuser in der Reihe liegen zum Teil tiefer als das Straßenniveau. Ein höheres Niveau für Haus und Garage wurde damals bei der Gemeinde beantragt, aber mit Verweis auf den Bebauungsplan nicht genehmigt. Die Sorge von Fr. Schuler und Hr. Klopf ist, dass das Niveau der Straße sowie der Grundstücke im neuen Gebiet nördlich ihres Grundstückes zu hoch wird. Dadurch würde sich die Gefahr ergeben, dass bspw. bei Starkregen das Wasser auf ihrem und anderen tieferen Grundstücken staut und die Gebäude geflutet werden. Punkt 5.9 Abwasser Seite 30 des Entwurfs behandelt zwar das Abwasser, lässt aber nicht erkennen, welche Vorsorge getroffen wird. Fr. Schuler und Hr. Klopf bitten darum ihnen mitzuteilen, dass mit Umsetzung des geänderten Bebauungsplans Höret II dieser Fall nicht eintreten kann. Sollte eine Feststellung seitens der Gemeinde nicht innerhalb der Einspruchsfrist für den neuen Bebauungsplan möglich sein, legen Fr. Schuler und Hr. Klopf hiermit vorsorglich Widerspruch ein. Fr. Schuler und Hr. Klopf beantragen auf Grund der durch den alten Bebauungsplan entstandenen Situation eine entsprechende Einplanung für die betroffenen Straßen und Grundstücke.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ordnungsgemäße Ableitung von auf Straßen anfallendem Niederschlagswasser ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Der Eigentümer eines Grundstückes ist verpflichtet, dass das von diesem abfließenden Niederschlagswasser sowie Abwasser aus seinem Gebäude auf das eigene Grundstück so abzuleiten, dass der Nachbar nicht beeinträchtigt wird

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Beschluss: 20:0

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert:

Staatl. Bauamt Schweinfurt	keine Einwände
Landratsamt Haßberge	Stellungnahme
Regierung von Unterfranken	Stellungnahme
Regionaler Planungsverband Main-Rhön	keine Einwände
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	keine Äußerung
ÜZ Mainfranken eG	Stellungnahme
Stadt Haßfurt	keine Äußerung
Stadt Zeil a. Main	keine Einwände
Gemeinde Wonfurt	keine Äußerung
Gemeinde Oberaurach	keine Äußerung
Gemeinde Donnersdorf	keine Einwände
Gemeinde Sand a. Main	keine Äußerung
Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen	Stellungnahme
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	keine Äußerung
Bayer. Bauernverband	keine Äußerung
Zweckverband z. Wasserversorgung der Knetzgau-Sand	
Wonfurt-Gruppe	keine Äußerung
Luftamt Nordbayern	keine Äußerung

Stellungnahme der Verwaltung zu den Bemerkungen bzw. Einwendungen

Landratsamt Haßberge

Mit Schreiben vom 10.10.2022 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

1. Baurecht:

Es bestehen keine Einwände. Bei Rückfragen steht Frau Wasser, Tel. 09521/27-255, zur Verfügung.

2. Immissionsschutz:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist festzuhalten, dass durch die Teilaufhebung keine lärmschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Seitens des Immissionsschutzes bestehen gegen die vorgelegten Bauleitpläne keine Einwände.

Bei Rückfragen steht Herr Kajtazovic, Tel. 09521/27-212, zur Verfügung.

3. Wasserrecht:

Hierzu wird auf Punkt 3 der Stellungnahme vom 17.05.2022 verwiesen (Planstand; 21.02.2022). Die dort vorgebrachten Einwendungen und Anregungen wurden berücksichtigt. Die nun vorgelegten Entwürfe berühren keine weiteren bzw. neuen wasserrechtlichen Belange. Aus wasserrechtlicher Sicht besteht mit den vorgelegten Bauleitplänen Einverständnis. Bei Rückfragen steht Herr Förster, Tel. 09521/27-235, zur Verfügung.

4. Naturschutz:

Hierzu wird auf Punkt 4 der Stellungnahme vom 17.05.2022 verwiesen. Die darin geforderten Auflagen wurden in den nun vorgelegten Bauleitplänen eingearbeitet. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht hiermit Einverständnis. Weitere Auflagen werden nicht gefordert. Bei Rückfragen steht Herr Husslein, Tel. 09521/27-321, zur Verfügung.

5. Abfallrecht:

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlasten im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit den vorgelegten Bauleitplänen. Bei Rückfragen steht Frau Barth, Tel. 09521/27-249, zur Verfügung.

6. Kreisbrandrat:

Hierzu wird auf Punkt 6 der Stellungnahme vom 17.05.2022 verwiesen. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als sieben Meter über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante liegen, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern (dies ist bei Dachböden, die ausgebaut werden oder dafür ausgelegt/vorbereitet sind, wichtig). Es kann darauf nur dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind (bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter). Bei Rückfragen steht Herr Dressel, Tel. 09521/27-193, zur Verfügung.

7. Kreisbaumeister:

Es bestehen keine Einwände.

8. Denkmalschutz:

Denkmalfachliche Belange sind nicht tangiert, da sich keine Baudenkmäler und keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich befinden. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen keine Einwände. Bei Rückfragen steht Herr Joos, Tel. 09521/27-274, zur Verfügung.

9. Gesundheitsamt:

Auf Grund der derzeitigen pandemischen Lage wurde seitens des Gesundheitsamtes keine Stellungnahme abgegeben. Hinsichtlich der Fragen zur Trinkwasserversorgung wird auf die Maßgaben des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

10. Erschließungsrecht:

Es bestehen keine Einwände. Bei Rückfragen steht Herr Rückert, Tel. 09521/27-286, zur Verfügung. Zum Abschluss möchte das LRA noch auf § 4a Abs. 3 BauGB hinweisen. Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist dieser erneut auszulegen und Stellungnahmen erneut einzuholen. Zudem weist das LRA auf das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hin. Der Flächennutzungsplan muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplans geändert sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise des Landratsamtes Haßberge werden zur Kenntnis genommen. Vorgaben gem. Ziff. 6 (Stellungnahme Kreisbrandrat) werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Änderungen an den vorliegenden Bauleitplanentwürfen sind nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Beschluss: 20:0

Regierung von Unterfranken

Die Regierung von Unterfranken als Höhere Landes-planungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen weiterhin keine Einwände. Die Reg. Von Unterfranken bittet, nach Abschluss die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes "Höret II" und des Flächennutzungsplanes mit Begründung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) an folgende E-Mail-Adresse zu bekommen: poststelle@reg-ufr.bayern.de. Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken wird zur Kenntnis genommen. Die Fassung des Bebauungsplanes „Höret II“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in digitaler Form an die Regierung v. Ufr. übermittelt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Beschluss: 20:0

ÜZ Mainfranken eG

Die ÜZ-Mainfranken hat keine weiteren Hinweise zu ihrer Stellungnahme vom 13.05.2022 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Höret II“ der Gemeinde Knetzgau. Innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes befinden sich die Trafostation Knetzgau 27, 20kV- und 1-kV Kabelanlagen sowie Leerrohre für Glasfaserkabel. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ist eine Einweisung erforderlich. Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Trafostation.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die notwendigen Trassen und Sicherheitskorridore mit dem ÜZ-Mainfranken abgeklärt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Beschluss: 20:0

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen vom 19.05.2022 wurde weitgehend berücksichtigt. Zur Thematik der Abwasserentsorgung möchte das WWA gerne noch den Sachverhalt erläutern:

Mischwasserentsorgung und Kläranlage

Die Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlage steht seit geraumer Zeit an. Der Erstbescheid für die Kläranlage samt Mischwassereinleitungen war bis zum 31.12.2017 befristet. Seitdem wurden aufgrund fehlender Unterlagen immer wieder beschränkte (stark befristete) Erlaubnisse erteilt (01.01.2018 bis 31.12.2019, 01.01.2020 bis 31.12.2021 und aktuell 01.01.2022 bis 31.12.2024). Ein solches Vorgehen sollte wasserrechtlich die absolute Ausnahme darstellen.

Die vorliegenden Unterlagen zur Schmutzfrachtberechnung (Entwurf vom Dezember 2014) wurden dem WWA von der Gemeinde zum Verbleib übersandt. Auf Grund der ausstehenden Neuerteilung wird die Schmutzfrachtberechnung vom WWA gemeinsam mit der Kläranlagenplanung betrachtet. Eine separate Stellungnahme nur zur Schmutzfrachtberechnung erfolgt nicht. Für die Kläranlage liegen noch keine Antragsunterlagen vor. Grundsätzlich ist die Mischwasserbehandlung im Kanalnetz und die Aufnahmefähigkeit der Kläranlage aufeinander abzustimmen. In der bisher genehmigten Schmutzfrachtberechnung sind die Flächen nicht enthalten. In der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung (Entwurf vom Dezember 2014) sind die Flächen enthalten. Aus diesen

Unterlagen geht hervor, dass die aktuelle Mischwasserbehandlung nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Niederschlagswasser

Für die Einleitung aus dem ersten Bauabschnitt des Baugebietes Höret II liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis (Bescheid vom 06.12.2001) vor. Diese Erlaubnis ist für das Baugebiet Höret II (BA 1) mit einer versiegelten Oberfläche von ca. 2,35 ha ausgelegt. Die jetzt vorgesehene Erschließung ist in dieser Erlaubnis vom 06.12.2001 nicht berücksichtigt. Zudem ist die Erlaubnis zum 31.12.2021 ausgelaufen. Inzwischen wurde hierfür eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Verweis auf die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Zusammenfassung

Grundsätzlich dürfen neue Baugebiete erst erschlossen werden, wenn auch die damit zusammenhängenden wasserrechtlichen Verfahren abgestimmt und genehmigt sind. Für die wasserrechtliche Erlaubnis sind die hinzukommenden Abwassermengen und –frachten zu ermitteln und nachzuweisen, dass die Abwasseranlagen diese aufnehmen können bzw. welche Anpassungen erforderlich sind. Nach der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung besteht hier erheblicher Sanierungsbedarf.

Dem Flächennutzungsplan kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden. Der Änderung des Bebauungsplanes kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht unter dem Vorbehalt, dass die tatsächliche Erschließung bzw. Benutzung erst nach Sanierung der betroffenen Abwasseranlagen erfolgt, ebenfalls zugestimmt werden. Die Planungen zur Sanierung der Abwasseranlagen sollten mit Hochdruck vorangetrieben werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Gemeinde abwasserrechtliche Belange mit dem Wasserwirtschaftsamt abklären. Mit der Erschließung wird begonnen sobald die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Beschluss: 20:0

Beschluss:

a) Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Knetzgau

Die Gemeinde Knetzgau beschließt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.06.2022 mit Begründung und Umweltbericht. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Haßberge zur Genehmigung vorzulegen.

b) Satzungsbeschluss 1 Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“

Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“ in der Fassung vom 28.06.2022 mit Begründung, Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Beschluss a)

Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	20

Beschluss b)

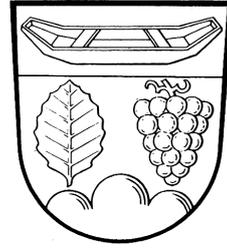
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	20

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Knetzgau, 03.08.2023

gez.

Selig

GEMEINDE- NACHRICHTEN



AMTSBLATT DER GEMEINDE KNETZGAU

mit den GEMEINDETEILEN Eschenau, Hainert, Oberschwappach, Unterschwappach, Westheim, Wohnau und Zell a. E.

Freitag, 14.07.2023
Nr. 5

Herausgeber: Gemeinde Knetzgau
51. Jahrgang

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

gute Fortschritte machen unsere aktuellen Bauvorhaben in der Gemeinde. Die Sanierung des Schlossparks ist in Kürze beendet und auch der Neubau des Knetzgauer Kindergartens und der Krippe schreiten zügig voran. Zwar gibt es leichte Verzögerungen auf der Baustelle der KiTa, aber wir sind nach wie vor optimistisch, dass wir im kommenden Jahr die Einweihung feiern können. Nach der Renovierung des Schwarzen Adlers in Westheim und der Neugestaltung des Schlossparks in Oberschwappach wird ein weiteres Millionenprojekt damit innerhalb kurzer Zeit seiner Bestimmung übergeben.

Weitere Millioneninvestitionen stehen bevor: die Sanierung des Hallenbades. Hier bin ich optimistisch, dass wir auch von Kommunen der Lebensregion+ Unterstützung bei der Sanierung und dem Unterhalt des Bades bekommen. Das „Kirchturmdenken“ einzelner Kommunen wäre hier fehl am Platz.

Als wichtige Infrastrukturmaßnahme für unsere gesamte Gemeinde sehe ich die Verlagerung des Bauhofes. Durch den Abriss des bestehenden Bauhofgebäudes, der ehemaligen Post und des alten Dorfladens bieten sich gute Chancen, hier eine neue Mitte mit Verweilmöglichkeiten, einem neuen Wasser- und Brunnenbereich, Cafe, Eisdielen, Büros, Wohnungen und einer Arztpraxis zu schaffen. Der Gemeinderat hat in der letzten Sitzung die ersten Aufträge für den Neubau des Bauhofes in der Klingenstraße vergeben. Ich freue mich auf diese neuen Herausforderungen.

Erfreuliches gibt es aus Unterschwappach zu berichten. Engagierte Bürgerinnen und Bürger um Ortssprecher Stefan Lindner haben an ihrer Kirche einen kleinen Vorplatz geschaffen. Diese Maßnahme dient auch der Sicherheit der Kirchenbesucherinnen und -besucher, denn bisher war vor und nach dem Gottesdienst kein Aufenthalt an der Kirche möglich, ohne durch den Straßenverkehr gefährdet zu werden. Es ist ein beeindruckendes Gemeinschaftswerk durch Gemeinde, Kirchenverwaltung, Bauhof und engagierten

Bürgerinnen und Bürgern aus Unterschwappach entstanden. Die Gemeinde hat das Vorhaben mit einer Summe von mehr als 60.000,00 € unterstützt. Hervorheben möchte ich dabei Brigitte Müller, Stefan Lindner und Günther Englert, die die Federführung übernommen haben. Ein schönes Projekt, das ein Dankeschön aus dem Rathaus verdient.

Hainert steht diesem Engagement in nichts nach. Nachdem vor einigen Jahren schon ein Teil der Wege im Friedhof durch Eigeninitiative erneuert wurde, baten Hainerter Bürgerinnen und Bürger erneut um Unterstützung, um dieses Engagement fortzusetzen. Diesmal soll das Pflaster vor der Leichenhalle in Eigeninitiative erneuert werden. Gerne stellt die Gemeinde das Material und natürlich eine Brotzeit zur Verfügung. Vielen Dank den Helferinnen und Helfern.

Den Sportvereinen in Zell a. E. und Hainert habe ich den Vorschlag unterbreitet, sich Gedanken zu machen, wie die Gemeinde helfen kann, um angepasste und von Bürgerinnen und Bürgern akzeptierte Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung umzusetzen. Sportliche Wettkämpfe dürfen nicht mehr alleine der Anspruch für unsere Sportvereine sein. Passende Örtlichkeiten für Bewegung, Spaß und Treffen eröffnen vielen Menschen einen niederschweligen Zugang zu sportlichen Aktivitäten. Dies muss nicht unbedingt unter Wettkampfbedingungen stattfinden. In den kommenden Monaten möchte ich in Hainert und Zell a. E., wenn die dortigen Vereine Interesse haben, ein Modellprojekt initiieren, das auch ein Vorbild für andere Ortschaften sein könnte.

Auch in Unterschwappach steht die SpVgg vor einer wegweisenden Entscheidung. Ortssprecher Stefan Lindner hat in der kürzlich stattgefundenen Bürgerversammlung ein neues und nachhaltiges Wohnmodell präsentiert. Danach sollen Tiny-Häuser errichtet werden können, um nachhaltige Wohnraumbeschaffung zu ermöglichen. Hierzu ist ein Bebauungsplan nötig, was wiederum Auswirkungen für den Sportbetrieb der SpVgg nachziehen könnte. Aus Lärmschutzgründen ist eine Wohnbebauung an Sportplätzen sehr schwierig umzusetzen, sodass der Sportverein



Facebook



Homepage

möglicherweise Einschränkungen bei der Nutzung des Sportplatzes hinnehmen muss. Aber auch hier bieten sich für den Verein neue und attraktive Sportangebote: Kleinspielfelder für Hobby- und Freizeitkicker, kleine Basket- oder Volleyballfelder, oder ganz neue Sportarten, die keinen Lärm verursachen und für alle Generationen nutzbar sind, wie Bogenschießen, eine Boccia-bahn oder Fitnessgeräte, wie sie auch auf dem Gelände der Dreibergschule zu finden sind. Veränderungen müssen nicht unbedingt nachteilig sein. Im Gegenteil. Oft tun sich neue Betätigungsfelder auf, die eine Dorfgemeinschaft für etwas Neues begeistern können.

Ich wünsche Ihnen schöne Sommerferien, erholsame Wochen, ab und zu auch Regen, und allen Familien mit Schulkindern eine erholsame Ferienzeit.

Viele Grüße aus dem Rathaus

Ihr Bürgermeister
Stefan Paulus

Bürgerdialog zum Thema Integration von Flüchtlingen und Asylbewerbern am 20.07.2023

Der Bürgerdialog, der für den 10.07.2023 geplant war, musste verschoben werden. Er findet nun **am 20.07.2023** um 18.30 Uhr im Rats- und Kultursaal statt. Vertreter des Landkreises Haßberge werden anwesend sein und über ihre Erfahrungen berichten. Außerdem stellen die Integrationslotsen ihre Arbeit mit Flüchtlingen vor. Auch Geflüchtete selbst kommen zu Wort und beschreiben ihr Fluchtgründe und ihren Alltag in unserer Gemeinde. Es wird einen kleinen Imbiss geben.

Wir laden die gesamte Bevölkerung herzlich zu dieser Veranstaltung ein. Gerne können Sie Ihre Fragen einbringen.

Bürgerinnen und Bürger, die aktiv bei der Integration mithelfen möchten, mögen sich bitte bei uns im Rathaus per Mail an gemeinde@knetzgau.de oder bei Thomas Zettelmeier, Tel.: 09527/79-25 melden.

Rathaus geschlossen

Das Rathaus ist am 14. Juli 2023 aufgrund einer internen Veranstaltung geschlossen und auch telefonisch nicht erreichbar.

Aktuelle Zahlungstermine

Die Gemeinde Knetzgau möchte an die kommenden Zahlungstermine erinnern und bittet um rechtzeitige Überweisung:

15.08.2023 Grundsteuer

Sollte ein gültiges SEPA-Lastschriftmandat für die jeweilige Abgabart vorliegen, ist weiter nichts zu veranlassen.

WAHLHELPER GESUCHT!

Die Gemeinde Knetzgau sucht für die **Landtags- und Bezirkswahl am 08.10.2023** wieder Wahlhelferinnen und Wahlhelfer.

Der Einsatz als Wahlhelfer/in wird belohnt. Jede/r Wahlhelfer/in bekommt für den Einsatz am Wahltag 50,00 €.

Bürgerinnen und Bürger, die bereit sind, dieses kommunale Ehrenamt auszuüben, können sich bei der Gemeinde Knetzgau melden. Ansprechpartner: Frau Pfuhlmann, Tel. 09527 79-19, E-Mail: pfuhlmann@knetzgau.de. Weitere Informationen gibt es unter www.knetzgau.de.

Stellenanzeigen

Unsere Stellenausschreibungen finden Sie stets aktuell auf unserer Homepage unter www.knetzgau.de. Sie gelangen außerdem über den nebenstehenden QR-Code direkt auf unsere Stellenausschreibungen.



Die **Gemeinde Knetzgau** stellt für das Kindergartenjahr **2024/2025**



Vorpraktikanten (m/w/d) für das Sozialpädagogische Einführungsjahr (SEJ), sowie Berufspraktikanten (m/w/d)

in den gemeindlichen Kindertagesstätten ein.

Voraussetzung ist der mittlere Schulabschluss sowie ein Platz an der Fachakademie für Sozialpädagogik.

Ihre Bewerbung können Sie gerne per Email: **personal@knetzgau.de**

oder auf dem Postweg:

Gemeinde Knetzgau, Personalverwaltung, Frau Vogt, Am Rathaus 2, 97478 Knetzgau

an uns richten.

Bitte verwenden Sie keine kostspieligen Bewerbungsmappen.

Das Gemeinsame Kommunalunternehmen (gKU Haßberge) sucht im Rahmen des geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses



Reinigungskräfte (m/w/d) für die Dreibergschule Knetzgau

Bewerbungen mit den üblichen Unterlagen können Sie gerne per Email im pdf-Format:

personal@knetzgau.de

oder auf dem Postweg:

Gemeinde Knetzgau, Personalverwaltung, Frau Vogt, Am Rathaus 2, 97478 Knetzgau

an uns richten.

Nähere Auskünfte erteilt Ihnen Frau Vogt, ☎ 09527 79-12

Einweihung des neugestalteten Kirchvorplatzes in Unterschwappach

Am Freitag, 28.07.2023 findet um 10.30 Uhr ein kleiner Festakt der Gemeinde Knetzgau statt, um die Fertigstellung des Vorplatzes in Unterschwappach an der Kirche zu feiern. Hierzu sind alle Bürgerinnen und Bürger von Unterschwappach herzlich eingeladen.

Um 18:30 Uhr findet ein Gottesdienst mit Segnung statt. Anschließend lädt die Dorfgemeinschaft zu einem gemütlichen Beisammensein ein.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bieger“

Die Gemeinde Knetzgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.06.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bieger“ in der Fassung vom 10.01.2023 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bieger“ in Kraft.

Mit der Änderung werden durch eine Maßnahme der Innenentwicklung Flächen für eine Wohnbebauung WA-Gebiet (Fl.-Nr. 560/31 Gemarkung Knetzgau) und die Errichtung eines Seniorenwohnheimes SO-Gebiet (Fl.-Nr. 560/2 Gemarkung Knetzgau) geschaffen. Der Geltungsbereich der Änderung ist nachfolgend dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Gemeindeverwaltung Knetzgau, Am Rathaus 2, Zi.-Nr. 3 während der allgemeinen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Knetzgau, 21.06.2023

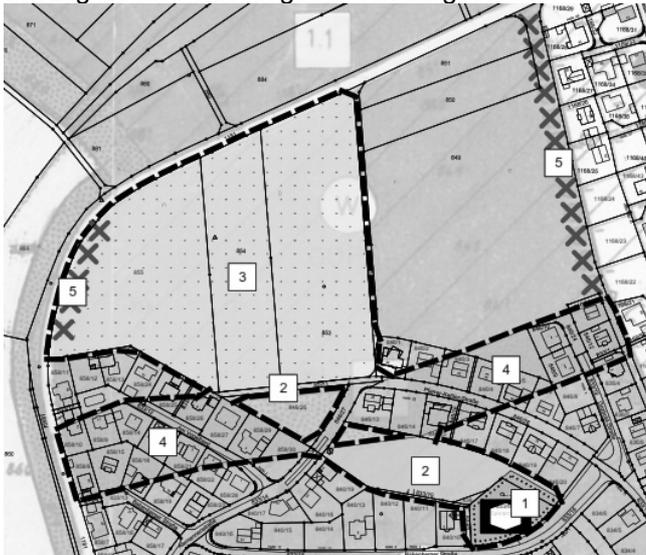
gez.
Paulus, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Knetzgau

Die Gemeinde Knetzgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2023 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.06.2022 festgestellt.

Mit Bescheid vom 16.06.2023, AZ: III/2-610/1-BV-Nr.: 20011/22 hat das Landratsamt Haßberge die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Knetzgau genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Im nachfolgenden Lageplanauszug ist der Änderungsbereich dargestellt.



- 1 Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Wohnbauflächen“ in „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung“
- 2 Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Wohnbauflächen“ in „Grünflächen“
- 3 Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Wohnbauflächen“ in „Flächen für die Landwirtschaft“
- 4 Umwidmung der bisherigen Darstellung als „Grünflächen“ in „Wohnbauflächen“
- 5 Wegfall von „Landschaftsbestimmende Bäume und offene Gehölzgruppen, die im Grundzug zu erhalten oder neu anzulegen sind“

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeindeverwaltung Knetzgau, Am Rathaus 2, 97478 Knetzgau, Zi.-Nr. 3 während der allgemeinen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Knetzgau, 23.06.2023

gez.
Paulus, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“

Die Gemeinde Knetzgau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.03.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“ in der Fassung vom 28.06.2022 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höret II“ in Kraft. Im nachfolgenden Lageplanauszug ist der Änderungsbereich dargestellt.



Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeindeverwaltung Knetzgau, Am Rathaus 2, 97478 Knetzgau, Zi.-Nr. 3 während der allgemeinen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Knetzgau, 23.06.2023

gez.
Paulus, 1. Bürgermeister

Pachtausschreibung

Die Gemeinde Knetzgau verpachtet ab 01.10.2023 eine Teilfläche der Flurnummern 1319/2 und 1321/3 in Knetzgau an der Staustufe, in der Nähe vom Kraftwerk, für 1 Jahr. Es handelt sich um eine Wiese mit einer Fläche von ca. 2.400 m², die als Koppel genutzt werden kann.

Angebote hierzu sind in einem verschlossenen Umschlag bis zum 28.07.2023 bei Frau Brand, Zi.-Nr. 8, abzugeben.

Eigentümerwechsel in der Grundsteuer – Information zur verzögerten Bearbeitung

Wann erfolgt die Umschreibung der Grundsteuer auf einen neuen Eigentümer?

Sie haben ein Haus, ein Grundstück oder eine andere Immobilie gekauft bzw. verkauft und fragen sich, wann die Umschreibung der Grundsteuer auf Sie bzw. den neuen Eigentümer erfolgt?

Der Kauf einer Immobilie erfolgt durch notariellen Kaufvertrag. Nach Abschluss des Kaufvertrages wird eine Abschrift an das Grundbuchamt und an das zuständige Finanzamt gesandt.

Warum ist eine zeitnahe Umschreibung der Grundsteuer auf den neuen Eigentümer nicht möglich?

Oftmals sind der Gemeinde die geänderten Eigentumsverhältnisse bereits bekannt. Der Grund für die bisher nicht erfolgte Umschreibung der Grundsteuer auf den neuen Eigentümer liegt an der **fehlenden Sachbearbeitung im Finanzamt**.

Die Gemeinde Knetzgau ist an die Regelungen der Abgabenordnung gebunden. Gemäß § 184 Abgabenordnung darf die Gemeinde erst **nach** Bekanntgabe eines neuen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheides auf den neuen Eigentümer umschreiben.

Zuständig für die Bekanntgabe dieser beiden Bescheide (Einheitswert- und Grundsteuermessbescheide) ist die Bewertungsstelle des Finanzamtes Zeil a. M. Im Wege der so genannten Zurechnungsfortschreibung schreibt das Finanzamt die Grundsteuer grundsätzlich zum 01. Januar des auf den Kauf bzw. die Veräußerung folgenden Kalenderjahres um. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der bisherige Eigentümer Schuldner der Grundsteuer.

Bisher hat die Umschreibung durch das Finanzamt einige Monate in Anspruch genommen. Die aktuelle Grundsteuerreform führt in den Finanzbehörden zu einem erheblichen Arbeits- und Mehraufwand. Grundstücke müssen mitunter nach altem und neuem Recht bewertet werden. Dies führt dazu, dass geänderte Grundsteuermessbescheide stark verzögert bei den Städten und Gemeinden eintreffen. Wir haben die Information erhalten, dass eine **Umschreibung beim Finanzamt aktuell 1,5 bis 2 Jahre (!)** dauern kann.

Es kann daher in vielen Fällen die Umschreibung nicht rechtzeitig bis zum 01.01. durchgeführt werden. **Der bisherige Eigentümer bleibt in einem solchen Fall so lange Eigentümer bis die Umschreibung erfolgt ist.** Überzahlte Steuern werden nach erfolgter Umschreibung selbstverständlich unverzüglich erstattet.

Sobald der Gemeinde Knetzgau nach Bearbeitung durch das Finanzamt ein geänderter Grundsteuermessbescheid vorliegt, schreiben wir die Grundsteuer um. Der bisherige Eigentümer wird von der Grundsteuer entlastet, während der neue Eigentümer zahlungspflichtig wird.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass aus vorgenannten Gründen eine Umschreibung der Grundsteuer trotz geänderter Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist.

Für die Gemeindeverwaltung selbst ist dies keine zufriedenstellende Sachbearbeitung und mit einem unverhältnismäßigem Mehraufwand verbunden (telefonische Rückfragen, Rücklastschriften, Umbuchungen,...). Wir bemühen uns derzeit im Rahmen der Behördenhierarchie eine Verbesserung der Situation zu bewirken. Leider sind unsere Möglichkeiten hier sehr begrenzt.

Selbstverständlich steht es Ihnen offen, bei Ihrer zuständigen Finanzbehörde sich direkt über den Bearbeitungsstand Ihrer Eigentumsänderung zu erkundigen.

Bekanntmachung Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Flurneuordnung und Dorferneuerung Fatschenbrunn
Gemeinde Oberaurach, Landkreis Haßberge
LD-B – A 7566 - 2519

Schlussfeststellung

Das Verfahren Fatschenbrunn wird abgeschlossen (§ 149 Flurbereinigungsgesetz). Die Ausführung nach dem Flurbereinigungsplan ist bewirkt. Den Beteiligten stehen keine Ansprüche mehr zu, die im Flurbereinigungsverfahren hätten berücksichtigt werden müssen. Die Aufgaben der Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Fatschenbrunn sind abgeschlossen. Die Teilnehmergemeinschaft erlischt mit der Zustellung der unanfechtbar gewordenen Schlussfeststellung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innerhalb eines Monats nach dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung Widerspruch beim Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Zeller Straße 40, 97082 Würzburg (Postanschrift: Postfach 55 40, 97005 Würzburg) eingelegt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Einlegung des Widerspruchs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Widerspruchs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Hinweis: Diese Schlussfeststellung kann innerhalb von vier Monaten ab dem 03.07.2023 auch auf der Internetseite des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken



auf der Seite Projekte in Unterfranken unter „Öffentliche Bekanntmachungen in Flurneuordnungen und Dorferneuerungen“ eingesehen werden.

Würzburg, 22.06.2023

gez. Jürgen Eisentraut
Behördenleiter

Fundsachen

Fundgegenstand	Fundort
Schlüssel	Knetzgau

Bei Verlust im Rathaus, Zimmer-Nr. 4 melden (Tel.-Nr.: 09527 79-19).

Aufbau eines neuen Spielhauses für die Kinderkrippe Westheim

Im Mai war es endlich so weit. Der Wunsch eines eigenen Spielhäuschens im Garten ging für die Kinderkrippe Sonnengelb des Kindergartens Westheim in Erfüllung. Engagierte Eltern mit ihren Kindern bearbeiteten den Untergrund für ein Fundament und bauten anschließend das Spielhaus auf. Durch die tatkräftige Unterstützung der Firma Rosner aus Hainert, die ihre Arbeitsstunden dem Kindergarten spendeten, konnte die-

ses Projekt zeitnah abgeschlossen werden. Die übrigen Kosten für Material und das Spielhaus übernahmen der Elternbeirat und die Kirchenverwaltung.

Nachdem nun auch der Rasen rund um das Häuschen angewachsen ist, freuen sich die Krippenkinder täglich über das liebevoll gestaltete neue Spielhaus.

Annes Quatschgeschichten – Verkehrserziehung im Kindergarten Zell



11 Kinder aus dem Zeller Kindergarten kommen ab September in die Schule. Um dafür gut vorbereitet zu sein, lernten sie im Kindergarten das

Schneiden,

die richtige Stifthaltung und vieles mehr. Da sie in wenigen Wochen alleine zum Schulbus und in die Schule laufen dürfen, musste auch das geübt werden. Dafür kamen 2 Polizisten und Anne.

Anne, eine lustige Handpuppe, erzählte allerlei Quatschgeschichten:

„Neulich, da bin ich Fahrrad gefahren. Einen Helm hatte ich nicht auf. Dann bin ich auch mal hingefallen. Habt ihr eine Idee, warum mir der Kopf so weh tat?“ Oder „Wenn ich über die Straße laufe, dann schaue ich am liebsten nach oben und beobachte die Vögel am Himmel.“ Da lachten nicht nur die Vorschulkinder, sondern sie halfen ihr auch, sich künftig besser auszukennen. Und im Handumdrehen wurden so die Straßenverkehrsregeln gelernt. Jetzt ist auch Anne klar: Fahrrad gefahren wird nur mit Helm, an der Straße wird immer nach rechts und links geschaut und im Auto sind Kindersitz und Anschnallen Pflicht.



Somit sind die Vorschulkinder bestens für ihren neuen Lebensabschnitt gerüstet.

VHS-Kurse



21.07.23 16.00 – 18.30 Uhr C 12H01 Mal dich glücklich! Sommerlaune

Die Anmeldung zu den Kursen können:

- Per **Internet** unter www.vhs-hassberge.de
- Per **Mail** an vhs@knetzgau.de
- **Telefonisch** unter 09527 9500096 (Mo. von 09.00 – 12.00 Uhr und Do. von 13.00 – 16.00 Uhr)

Unter Angabe von Kurs, Name, Adresse, Telefonnummer und IBAN-Nummer erfolgen.

Busfahren leicht gemacht: Die Gemeinde Knetzgau gibt ihren eigenen Fahrplan heraus

"Die Gemeinde Knetzgau möchte ihre Bürgerinnen und Bürger motivieren, den öffentlichen Personennahverkehr intensiver zu nutzen", sagte Bürgermeister Stefan Paulus bei einem Pressegespräch. Aus der Stammgemeinde Knetzgau und dem Gemeindeteil Zell am Ebersberg ist Paulus zufolge die Busanbindung nach Haßfurt sehr gut. "Für die anderen Gemeindeteile ist die Anbindung weniger komfortabel", ist sich Paulus bewusst. Diese Verbindungen seien noch ausbaufähig. Hier versucht die Gemeinde mit dem Einsatz des Bürgerbusses Abhilfe zu schaffen.

Knetzgaus Bürgermeister glaubt, dass viele Bürgerinnen und Bürger Bus oder Bahn nicht nutzen, weil die Fahrplanauskünfte schwer zu verstehen seien. Dies wisse er aus Bürgerversammlungen. Die Gemeinde habe deshalb die Vorschläge aus der Bevölkerung aufgegriffen und die Fahrzeiten aller Busse, die im Gemeindegebiet fahren, zusammengefasst und für jeden Gemeindeteil übersichtlich und leicht verständlich aufbereitet. Die Fahrpläne liegen im Rathaus aus.

Paulus dankte seinen Mitarbeitern, Thomas Zettelmeier und Kevin Schätzlein, für die Mitarbeit bei der Erstellung des neuen Fahrplans, für dessen Gestaltung sich Thomas Baumgartner aus Oberschwappach verantwortlich zeigt. Dank galt auch Karin Graf vom Landratsamt für Verbesserungsvorschläge sowie Manfred Jäger aus Westheim, der seit einem Jahr als Nachfolger von Dieter Oster den Bürgerbus fährt und die Gemeindeteile an die Stammgemeinde verkehrstechnisch anbindet.

ILE erfolgreich evaluiert

Die ILE Lebensregion+ ist seit vielen Jahren aktiv. Die interkommunale Gemeinschaft fühlt sich zusammengehörig, verfolgt gemeinsame Ziele und bündelt ihre Stärken. Viele gesetzte Ziele wurden bereits erreicht und sollen auch weiterhin verfolgt werden. Das ist das Ergebnis eines zweitägigen Seminars an der Schule für Dorf- und Flurentwicklung in Klosterlangheim, in dem die Bürgermeister, ihre Stellvertreter, einige Gemeinderatsmitglieder, Verwaltungsmitarbeiter, Allianzmanagerin Ulla Schmidt und externe Begleiter den bisherigen ILE-Prozess evaluierten.

Eine solche Evaluation ist in regelmäßigen Abständen wichtig, um die Umsetzung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepts (ILEK) zu überprüfen und sich neue Ziele zu setzen, die den aktuellen Herausforderungen der ländlichen Entwicklung gerecht werden. Außerdem ist sie notwendig, um weitere Zuschüsse zu akquirieren.

Allianzmanagerin Ulla Schmidt konnte von vielen umgesetzten Projekten berichten wie dem Projekt zur Aufwertung der Wanderwege und der Aussichtspunkte und den Zisterzienser - Radrunden. Auch einige Kleinunternehmen, die der Sicherung der Grundversorgung in der ILE dienen, konnten gefördert werden. Viel wurde zum Erhalt und einer nachhaltigen Pflege von

Streuobstwiesen und alter Obstbaumsorten erreicht. Die ILE-Gemeinden haben es geschafft, ihre Stärken zu erkennen und sich gegenseitig zu unterstützen. Gemeinsame Image-Kampagnen bei der Umsetzung von besonderen Projekten wie dem Netzwerk Main oder dem Allianzbad für die Region zeigen, dass eine große Geschlossenheit gegeben ist. Ein zentrales Anliegen ist allen Lebensregion-Kommunen der Erhalt mindestens eines Frei- und eines Hallenbades in der Region.

Einmal monatlich treffen sich die Bürgermeister der ILE, um einerseits gemeinsame Projekte zu besprechen, andererseits auch über Maßnahmen in der jeweiligen Gemeinde zu berichten und um sich auszutauschen. „Diese regelmäßigen Treffen sind sehr wichtig, weil sie die Zusammengehörigkeit der Gemeinden und ihrer Bürgermeister fördern und man durch den inhaltlichen Austausch voneinander lernt“, so Matthias Bäuerlein, Rauhenebracher Bürgermeister und Vorsitzender der ILE-Sitzungen. Einige ungelöste Probleme kamen ebenfalls auf den Tisch. So bleiben ein geschlossenes Radwegenetz und die Sicherheit von Radfahrern ein wichtiges Anliegen.

Einige schöne Projekte liegen in der Schublade und warten auf eine Finanzierungsmöglichkeit, wie etwa ein neues Konzept für den Marswaldspielplatz zwischen Knetzgau und Oberaurach und die Lauschpfade in verschiedenen Kommunen.

Alle Mitglieder waren sich abschließend einig, dass die „Lebensregion+“ ein sinnvoller und produktiver Zusammenschluss ist. Keiner möchte die ILE verlassen, eine Vergrößerung sei aber auch nicht sinnvoll. Schon jetzt sei die Vielfalt sehr groß, so dass in manchen Handlungsfeldern die Anliegen auch unterschiedlich sind. Gemeinsames Ziel bleibt aber, die Infrastruktur für die Bevölkerung möglichst gut aufzustellen, die Region und den demographischen Wandel aktiv zu gestalten und weiterhin den sanften Tourismus zu stärken. Weitere gemeinsame Themen sind der Trinkwasserschutz, die Kindergartenstruktur, die medizinische und pflegerische Nahversorgung, die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum und die noch stärkere Intensivierung des interkommunalen Austauschs.





Bündnis für Familie und Senioren

Am Bewegungsparcours wurde „gepumpt“

Damit alle interessierten Bürgerinnen und Bürger richtig am Bewegungsparcours an der Dreiberg-Schule trainieren können, hatte das Bündnis für Familien und Senioren zu zwei Fitnesskursen eingeladen. Unter professioneller Anleitung der Trainerin Nathalie Lübke wurde den Teilnehmenden die richtige Handhabung der Geräte erklärt. Dabei war es Frau Lübke besonders wichtig, dass ein ganzheitliches Training unter Beanspruchung aller Muskelgruppen durchgeführt wird. Auch auf Risiken ging die Trainerin ein und zeigte Fehler z. B. bei der Körperhaltung auf. Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren begeistert vom Training und wollen, laut eigener Aussage, zukünftig regelmäßig am Bewegungsparcours trainieren.

Weitere Kurse finden ab 22. September 2023 statt. Dabei richtet sich der Kurs „Seniorfitness“ an Personen, die vital bleiben möchten. Trainierte Personen sind beim Kurs „Functional Circuit“ richtig. Egal welcher Kurs für Interessierte richtig ist: Alle können mitmachen und jede/r trainiert nach den individuellen Möglichkeiten. Wer Interesse hat, kann sich ab sofort für die Kurse im September bei Thomas Zettelmeier (09527/79-25 oder zettelmeier@knetzgau.de) anmelden.

Die Fitnesskurse werden durch das Förderprogramm „Engagiertes Land“ der Deutschen Stiftung für Engagement und Ehrenamt finanziert und sind somit für die Teilnehmenden kostenlos.



Bilderklärung: Nur beim letzten Kurstermin war der „Functional Circuit“ nicht so gut besucht. Die Stimmung war trotzdem hervorragend und Nathalie Lübke (rechts) verlangte den Teilnehmenden nochmal alles ab.

Bilderklärung: Nach dem individuellen Leistungsvermögen wurde beim „Seniorfitness“ trainiert. Nathalie Lübke bescheinigte den Teilnehmerinnen gute Trainingsergebnisse.



Bürgercafé in Knetzgau auch in den Sommerferien geöffnet

Das ehrenamtliche Team des Bürgercafés vom ALTEN RATHAUS in Knetzgau öffnet das Café in diesem Jahr auch während der Sommerferien. Somit ist das Bürgercafé auch an den Donnerstagen am 10. August, 24. August und am 07. September jeweils von 9.00 – 11.00 Uhr und von 14.30 – 16.30 Uhr geöffnet. Alle Gäste können sich an den Vormittagen auf ein ab



wechslungsreiches Buffet freuen, während am Nachmittag Kuchen und Torten angeboten werden. Eine vorherige Anmeldung ist, bis auf den 24. August am

Vormittag, nicht erforderlich und wir freuen uns auf viele Gäste.

Am Vormittag des 24. August 2023 ist Kirchweihauftakt im ALTEN RATHAUS. Es werden Speisen wie in alten Zeiten angeboten wie z. B. Ziebeleskäs, Käsplotz, Backstakäs, Hausmacher, Zwiebelmettwurst oder Wurstsalat. Für diesen Tag ist eine Anmeldung erforderlich. Diese können während der Caféöffnungszeiten oder bei Thomas Zettelmeier (09527/79-25 oder zettelmeier@knetzgau.de) erfolgen. Beachten Sie dazu auch das Plakat in diesen Gemeindenachrichten.

Computer- und Tabletkurs am 23. August 2023 entfällt

Wegen der Grundreinigung in der Schule entfällt der Computer- und Tabletkurs am Mittwoch, 23.08.2023. Darauffolgender Kurstermin ist am Mittwoch, 13. September 2023 um 18.30 Uhr im IT-Raum der Dreibergschule. Der Kurs findet immer am zweiten und vierten Mittwoch im Monat statt. Eine vorherige Anmeldung ist nicht erforderlich.

Termine:

Bürgercafé im „Alten Rathaus“ in Knetzgau

Das Bürgercafé ist am 27.07., am 10.08. und am 24.08.2023 jeweils von 9.00 – 11.00 Uhr und 14.30 – 17.00 Uhr geöffnet.

Kinder-Malstunde

Die nächsten Termine für die KinderMalStunde sind am 03. August und am 17. August 2023 von 16 – 17.30 Uhr im Alten Rathaus.

Interessierte Kinder und Jugendliche von 6 – 15 Jahren sind jederzeit herzlich willkommen!

Computer- und Tabletkurs

Nächste Kursabende sind am 26.07. und am 09.08.2023 jeweils um 18.30 Uhr im IT-Raum der Dreiberg-Schule.

Treffpunkt ist um 18.25 Uhr am Haupteingang.

Sträkel-Kreis

Jeden Mittwoch wird von 18.00 – 21.00 Uhr im Alten Rathaus gestrickt und gehäkelt!

Interessierte können jederzeit dazu kommen – egal zu welcher Uhrzeit!

Bürgercafé „Zur alten Tankstelle“ in Westheim

Der offene Treff in Westheim ist immer am Dienstag von 9.00 – 12.00 Uhr und am Donnerstag von 14.30 – 17.00 Uhr für alle Gäste geöffnet.

Ansprechpartner Bündnis für Familien und Senioren:

Thomas Zettelmeier

☎ 09527/ 79-25, ✉ zettelmeier@knetzgau.de

Schwarzes Brett im Rathaus

Schwarzes Brett im Rathaus-Foyer

Ich suche eine 3-Zimmer-Wohnung mit oder auch ohne EBK in der Gemeinde Knetzgau/Haßfurt ab Aug/Sep 2023
☎ 0176 52364879

Ich verkaufe ein Damen-Trekking-Rad der Marke Centurion in silber. Sehr gute Qualität, VB 80€

Zusteller bei der Mainpost sucht 1-Zimmer-Wohnung mit Küche bis 400€ warm.
☎ 0163 8727852

Hinweis: Die Notizen am schwarzen Brett werden nach spätestens 3 Monaten wieder abgenommen.



**BÜRGERDIALOG ZUR FLÜCHTLINGSSITUATION
IM LANDKREIS HAßBERGE UND DER GEMEINDE KNETZGAU**

20.07.2023 | 18:30 Uhr
Rats- und Kultursaal, Knetzgau

Referent*innen:

Dieter Sauer, Leiter Sozialamt im LRA Haßberge

Siza Zaby & Cornelia Klaus, Hauptamtliche Integrationslotsen

Stefan Paulus, 1. Bürgermeister Gemeinde Knetzgau

Flüchtlinge wohnhaft in Knetzgau

mit orientalischem Imbiss!



KNETZGAU
natürlich am Main

Kundeninfo:
Erdgas-Zählerstandsablesung
Wir bitten um Ihre Unterstützung

Mitte August 2023 werden unsere gasuf-Kunden vom zuständigen Netzbetreiber **Energienetze Bayern GmbH, Lilienthalstr. 7, 93049 Regensburg** per Post oder E-Mail über die Zählerablesung informiert.
Auf Basis Ihrer Ablesedaten erfolgt dann die Rechnungslegung der gasuf. Wir bitten Sie um Eintragung von Erdgas-Zählerstand und Ablesedatum sowie zeitnahe Rücksendung der Karte (Porto trägt Empfänger) oder Rückmeldung im Online-Portal an die Energienetze Bayern GmbH. Im Falle nicht übermittelter Zählerstände wird Ihr Gasverbrauch nach anerkanntem Schätzverfahren auf der Grundlage Ihrer Vorjahreswerte ermittelt. **Vielen Dank!**

Gasversorgung Unterfranken GmbH | 97076 Würzburg
Nürnberger Str. 125 | Tel. 0931 2794-485 | www.gasuf.de

Käsplootz **Kirchweihauftakt** **Wurstsalat**
mit Speisen wie in alten Zeiten
Backstakäs **Ziebeleskäs**
Wo: im ALTEN RATHAUS
Wann: Donnerstag, 24.08.2023 von 9.00 - 11.00 Uhr
Hausmacher
Zwiebelmettwurst

ANMELDUNG
bei Thomas Zettelmeier,
☎ 09527/ 79-25
✉ zettelmeier@knetzgau.de |
oder während der Caféöffnungszeiten



Wir freuen uns auf euren Besuch!

KNETZGER KERWA

Freitag, **25.08.2023** bis Montag, **28.08.2023**
an der Franz-Hofmann-Halle

Freitag um 18.00 Uhr - Kirchweihauktakt
mit Festzug vom neuen Rathaus und Festbieranstich

An allen folgenden Tagen Festbetrieb und Bewirtung ab 14.00 Uhr

Großer Vergnügungspark und viele weitere Attraktionen

MUSIKVEREIN KNETZGAU 1960 E. V.



MVKnetzgau

www.mv-knetzgau.de

Schlossparkfest Oberschwappach

Sonntag, 27. August 2023

Feierliche Eröffnung
Schlosspark und Terrassengärten
und 20 Jahre Kulturverein
Museum Schloss Oberschwappach

10:00 bis 14:00 Uhr
Begleitete Pilger- und Naturwanderung,
Anmeldung erforderlich unter kultur@knetzgau.de

ab 14:00 Uhr Festbetrieb, Führungen,
Rahmenprogramm, Klassik-jazz-Theater

Lichtkunstprojektion ab Einbruch der Dunkelheit

Weitere Infos unter www.knetzgau.de



KinderMalStunde

Bei der KinderMalStunde lernt ihr Tipps
und Tricks für das künstlerische Malen
eurer Lieblingsmotive!

Wo: im Alten Rathaus in Knetzgau
Wer: Kinder und Jugendliche von 6 - 15 Jahren
Wann: Donnerstag von 16.00 - 17.30 Uhr
Sonstiges: Der Kurs ist kostenlos.



Bringt bitte einen Bleistift, Radiergummi,
bunte Farben und einen Block oder ein Skizzenbuch mit.

Neueinsteiger:innen sind jederzeit willkommen.

Termine von Juli bis Dezember 2023 sind:

06. Juli/ 03. August/ 17. August/ 14. September/ 26. Oktober
09. November/ 23. November/ 07. Dezember/ 21. Dezember 2023

Anmeldungen bei Thomas Zettelmeier, 09527/ 79-25, zettelmeier@knetzgau.de



**Siedlervereinigung
Knetzgau e.V.**

Auf geht's zum Siedlerfest nach Knetzgau

am Samstag, 5. August

und Sonntag, 6. August

Festbetrieb jeweils ab 14 Uhr

Für das leibliche Wohl ist mit verschiedenen Speisen und Getränken
sowie mit Kaffee und hausgemachten Kuchen bestens gesorgt.

Unsere Attraktionen

**Live Musik mit
„THREE 4 FUN“**

**Bobbycar-
Rennen**

Große Tombola

Kinderschminken

**Kinder Lampion-
Umzug**

Bachfest

22.07.23 & 23.07.23

Sportgelände 1. FC Knetzgau

Samstag:

15:00 Festbeginn
 16:00 TSV Knetzgau-FC Hassfurt
 ab 17:00 Entenverkauf (2€)
 ab 21:00 Barbetrieb
 Live Musik mit Orange Mouse



Sonntag:

ab 11:00 Makrelen vom Grill
 13:00 Festbeginn
 16:30 Entenrennen mit Siegerehrung
 Musik mit den Ebertshäusern



An beiden Tagen bieten wir, Kaffee & Kuchen,
 Fischbrötchen, belegte Stangen, Gegrilltes,
 Eis und Crepe's an

1. Preis:
 hochwertiges
 Fahrrad



Schlosspark Weinfest



29. bis 31. Juli 2023 in Oberschwappach

Samstag: Festbeginn 17:00 Uhr.
 Ab 19:00 Uhr spielt die
 „John Marshall Band“ zum
 stimmungsvollen Weinfest auf.

Sonntag: Festbeginn 14:00 Uhr.
 Um 17:00 Uhr rocken „Die Cavallinis“
 die Weinfestbühne.

Montag: Festbeginn: 17:00 Uhr.
 Ab 17:30 Uhr beste Unterhaltung mit
 der „Blaskapelle Oberschwappach“.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch
Ihre DJK Oberschwappach



**EINTRITT
 FREI**

www.oberschwappach.info/schlosspark-weinfest

Summer PARTY

presented by
TSV KNETZGAU

**FREIER
 EINTRITT!**



**FR 21.07.2023
 Beginn 19UHR**

Mit Live Musik von



SEBASTIANWILHELM.COM

Für jedes Event die richtige Musik!

*BEI SCHLECHTEN WETTER IM SPORTHEIM

SOMMERFEST DER WESTHEIMER MUSIKANTEN

FREIER EINTRITT



5. - 6. AUGUST 2023
 IM SIEDLERGARTEN WESTHEIM

SAMSTAG

AB 17 UHR WIRTSCHAUSSINGEN
 MIT JOHANNES EIRICH
 ab 20 Uhr Unterhaltungsmusik
 mit Alleinunterhalter

*Samstags-Extra:
 Hausmacherbrotzeit*

SONNTAG

AB 15 UHR KAFFEE & KUCHEN
 ab 18 Uhr Unterhaltungsmusik
 mit der Blaskapelle Oberschwappach

*Sonntags-Extra:
 Brotaufstriche*

Auf euer Kommen freuen sich die Westheimer Musikanten



Grillabende

Schierenbergstraße 41 • 97478 Knetzgau
 Oberschwappach • udo@udos-heckenwirtschaft.de
 Telefon 09527-650 • Mobil: 0178-6280428

wöchentlich, am **Freitag** ab 18⁰⁰ Uhr
 veranstalten wir wieder in unserem Hof,
 unsere beliebten Grillabende

www.udos-heckenwirtschaft.de
 ab: **Freitag, 25. Juni 2023**
 bis: **Freitag, 25. August 2023**

Reservierung erbeten
 über Mail, Telefon,
 Handy oder WhatsApp

• „Winzerrippel“ (Spareribs) auf dem Holzkohlegrill mit hausgem. Salat •
 • Steaks • Bratwürste • hauseigene Brotzeiten •

bis
25. August
 bitte reservieren!

Veranstaltungen und Termine

Tag	Datum	Veranstaltung, Ort	Beginn
Sa	15.07.	Sommerfest, Tennisclub 1975 Knetzgau	
		Gemeindemusikfest Oberschwappach	17.00
So	16.07.	Songs an einem Sommerbrunch, Weingut Peter & Tanja Götz, Zell a. E.	10.00
		Kindergartenfest, Kiga Westheim	11.00
		Gemeindemusikfest Oberschwappach	13.00
Do	20.07.	Bürgerdialog zur Flüchtlingssituation	18.30
Fr	21.07.	Summer-Party TSV Knetzgau	19.00
Sa	22.07.	Bachfest, FC Knetzgau	15.00
		Mozart-Konzert, Schloss Oberschwappach	19.00
So	23.07.	Bachfest, FC Knetzgau	11.00
Fr	28.07.	Festakt zur Einweihung des Kirchvorplatzes, Unterschwappach	10.30
		Öffentliche Probe des Nachwuchsorchesters mit Ausprobieren, Blaskapelle Oberschwappach	17.00
		Gottesdienst mit Segnung, anschließend gemütliches Beisammensein, Unterschwappach	18.30
Sa	29.07.	Helferfest, MSC Knetzgau	15.00
		Schlosspark Weinfest, Oberschwappach	17.00
So	30.07.	Schlosspark Weinfest, Oberschwappach	14.00
		Siedlerfest, Zell a. E.	16.00
Mo	31.07.	Schlosspark Weinfest, Oberschwappach	17.00
Fr	04.08.	Kultursommer Oberschwappach – häisd'n'däisd vom mee	19.30

Sa	05.08.	Siedlerfest mit Bobbycar-Rennen, Knetzgau	14.00
		Sommerfest, Westheimer Musikanten	17.00
		Kultursommer Oberschwappach – Oti der Schmelzer	19.30
So	06.08.	Siedlerfest, Knetzgau	14.00
		Sommerfest, Westheimer Musikanten	15.00
Mo	07.08.	Kultursommer Oberschwappach – Heissmann und Rassau	19.30
Fr	11.08.	Kultursommer Oberschwappach – Michl Müller	20.00
Sa	12.08.	Kultursommer Oberschwappach – Ines Procter die Putzfrau	20.00
Di	15.08.	Mariä Himmelfahrt	
Sa	19.08.	Kirchweih Unterschwappach	16.00
Mo	21.08.	Kirchweih Unterschwappach	17.00
Fr	25.08.	Kirchweih Knetzgau, Parkplatz Franz-Hofmann-Halle	
Sa	26.08.	Kirchweih Knetzgau, Parkplatz Franz-Hofmann-Halle	
So	27.08.	Kirchweih Knetzgau, Parkplatz Franz-Hofmann-Halle	
		Schlossparkfest, Oberschwappach	
Mo	28.08.	Kirchweih Knetzgau, Parkplatz Franz-Hofmann-Halle	



Gemeindliche Einrichtungen

Museum Schloss Oberschwappach:

April – Oktober: sonn- und feiertags 14.00 – 17.00 Uhr
Gruppenführungen nach Anmeldung bei der Gemeinde Knetzgau
ganzjährig möglich, Tel: 09527 79-0, E-Mail: kultur@knetzgau.de

Wertstoffhof in Knetzgau:

Dienstag und Freitag (Sommerzeit) 15.30 – 17.00 Uhr
Dienstag und Freitag (Winterzeit) 15.00 – 16.30 Uhr
Samstag: 09.00 – 13.00 Uhr

Bücherei Knetzgau:

Montag: 16.00 -18.30 Uhr Donnerstag: 16.00 – 18.00 Uhr

Hallenbad Knetzgau

Montag – Donnerstag: 18.00 – 20.00 Uhr
Montag – Frauenstunde: 20.00 – 21.00 Uhr
In den Schulferien kein Badebetrieb!

Kommunale Verkehrsüberwachung:

Montag: 08.00 – 10.00 Uhr Donnerstag: 08.00 – 11.00 Uhr
Tel: 09527 79-31, Fax: 09527 79-23, E-Mail: verkehr@knetzgau.de
Büro: im Alten Rathaus Knetzgau

Offener Treff „Zur alten Tankstelle“ Westheim

Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag: 14.30 – 17.00 Uhr

Gemeindeverwaltung Knetzgau:

Montag – Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr
Dienstag: 14.00 – 16.00 Uhr; Donnerstag: 14.00 – 18.00 Uhr

Gemeinde Knetzgau, Am Rathaus 2, 97478 Knetzgau
Tel: 09527 79-0, Fax: 09527 79-23, Internet: www.knetzgau.de
E-Mail: gemeinde@knetzgau.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Sw-Has.: BYLADEM1KSW DE90 79350101 0000 110031
Raiba Haßb. eG: GENODEF1HAS DE52 79363151 0000 600539

Bürgerbus

Fährt jew. dienstags und donnerstags zu folgenden Zeiten:
(Rückfahrt: 11.00 Uhr)

9.00 Uhr: U'Schw - Mariensäule	9.35 Uhr: Knetzgau - Rathaus
9.05 Uhr: Wohnau - FW-Haus	9.40 Uhr: Knetzgau - Netto/EDEKA
9.10 Uhr: O'Schw - Birkenstr.	9.45 Uhr: Zell - Kirche
9.15 Uhr: Eschen. - ehem. Rath.	9.50 Uhr Knetzgau - Bischofsleite
9.20 Uhr: Westh. - Eschenauer Str.	10.00 Uhr Knetzgau - Seniorenheim
9.25 Uhr: Hainert - ehem. Schule	

Nächste Gemeindenachrichten

Anzeigenschluss: 09.08.2023 Ausgabe: 25.08.2023
Anzeigenschluss: 13.09.2023 Ausgabe: 29.09.2023
Anzeigen bitte an: ✉ gemeindenachrichten@knetzgau.de