

Stadt Karlstadt  
Stadtteil Wiesenfeld

Bebauungsplan „Eckartshofer Strasse“

Begründung

Stand: 10.10.2018 (Entwurf)

**Architekten für Stadtplanung**

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach  
fon 09324/980818, e-mail [info@konradundburger.de](mailto:info@konradundburger.de)

## Inhalt

Geltungsbereich .....	3
Planungsanlass Bebauungsplan .....	3
Verfahren.....	3
Vorgängige Planungen .....	3
Flächennutzungsplan.....	3
Regionalplanung.....	3
Schutzgebiete, Biotope .....	4
Bestand .....	4
Planungskonzept.....	4
Erschließung.....	4
Technische Erschließung.....	4
Ortsrandeingrünung .....	5
Bebauung .....	5
Begründung der Festsetzungen .....	5
Art der Nutzung .....	5
Maß der Nutzung .....	6
Überbaubare Flächen und Bauweise.....	7
Flächen für Nebenanlagen.....	7
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	7
Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	7
Baugestaltung.....	8
Umweltbericht, Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	8
Artenschutzrechtliche Prüfung.....	8
Flächenbilanz.....	9

## Geltungsbereich

Das Plangebiet wird durch die Flurstücke 423 (teilweise), 423/1 (teilweise), 423/2, 425/1, 425/2, 707 und 1445/1 der Gemarkung Wiesenfeld gebildet. Es liegt östlich der Eckartshofer Straße ca. 400 Meter nordöstlich des Ortskerns von Wiesenfeld und schließt östlich an den historischen Siedlungsbereich von Eckartshofen (Eckershofen) an.

Die Größe des Plangebiets beträgt 0,71 ha.

## Planungsanlass Bebauungsplan

Die Stadt Karlstadt plant die Ausweisung einiger Bauplätze, bevorzugt für den örtlichen Bedarf. Die Grundstücke, die bebaut werden sollen, liegen derzeit im Außenbereich. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden um Baurecht zu schaffen.

## Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ("Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Beschleunigte Verfahren" nach § 13a BauGB) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13 b Abs. 1

- Begründen der Zulässigkeit von Wohnnutzungen
- (...) auf Flächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen

sind im vorliegenden Fall erfüllt. Der Satzungsbeschluss muss mit § 13b Abs. 1 Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 erfolgen.

Die Prüfkriterien des § 13 a BauGB werden eingehalten:

- Die zulässige Grundfläche i. S. von § 19 Abs. 2 BauNVO ist deutlich kleiner als die maßgeblichen 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a, Absatz 1). Eine Prüfung anhand Anlage 2 des BauGB ist nicht erforderlich.
- Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der UVP-Pflicht.
- Es sind keine Schutzgüter des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete) betroffen.

## Vorgängige Planungen

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits Wohnbaufläche dar. Südlich und östlich ist eine Ortsrandeingrünung eingetragen.

### Regionalplanung

Der Landkreis Mainspessart ist Teil der Region Würzburg. Wiesenfeld ist Stadtteil des Mittelzentrums Karlstadt.

Die höhere Landesplanungsbehörde teilt mit: Die Kommunen stehen jedoch in der Verantwortung, ihre Bauleitpläne gern. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sieht u.a. eine „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Ziel 3.2 LEP) vor: Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Grundsätzen und Zielen in 3.1 und 3.2 LEP, 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig bzw. flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.“

### Bedarfsnachweis

In Wiesenfeld gibt es derzeit 19 unbebaute Grundstücke in älteren Baugebieten. Davon sind 19 Grundstücke meist aus persönlichen Gründen der Eigentümer nicht am Markt verfügbar. Es liegen der Stadt derzeit 10 Anfragen nach Baugrundstücken vor. Trotz negativer Einwohn-

nerentwicklung im Ortsteil besteht durch die Tendenz zu Einpersonenhaushalten und die Vorliebe der Bevölkerung für „moderne“ Einfamilienhäuser Baulandbedarf.

Durch die Stadt Karlstadt wurden im Oktober 2017 15 Grundstücke, die im Innenentwicklungskonzept als Baulücken dargestellt sind, nochmals überprüft. Ca. sechs Bauplätze wären ohne Grenzregelung und Nachbarmitwirkung sofort bebaubar. Allerdings stehen auch hier max. zwei Grundstücke dem Markt zur Verfügung. Die Stadt Karlstadt sieht daher keine Alternative zur Ausweisung der neuen Bauplätze.

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Karlstadt. Somit ist sichergestellt, dass die Stadt Karlstadt über die Baugrundstücke verfügen kann.

## Schutzgebiete, Biotope

Schutzgebiete sind im unmittelbaren Umfeld nicht zu verzeichnen. In ca. 700 Meter Entfernung am Rauherberg sind Flora-Fauna-Habitat und Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Im unmittelbaren Umfeld finden sich keine ausgewiesenen Biotope. In 200 Meter Entfernung Richtung Rauherberg finden sich verschiedene Biotope.

## Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit im nördlichen Bereich zu ca. 60 % als Acker und zu ca. 40 % als Nadelbaumschonung (2 Teilflächen) dar. Der südliche Bereich ist Wiese. Das Plangebiet ist nahezu eben.

In ost-westlicher Richtung verläuft ein teilweise bereits als Erschließungsstraße befestigter Flurweg durch das Plangebiet. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft in nord-südlicher Richtung ebenfalls ein Flurweg.

Der Abstand der Plangebietsgrenze zum südwestlich verlaufenden Ziegelbach beträgt ca. 75 Meter.

## Planungskonzept

### Erschließung

#### Überörtliche Anbindung

Durch Wiesenfeld verläuft die Staatsstraße 2435, die Karlstadt mit Lohr am Main verbindet.

#### Straßen

Im Einmündungsbereich der Planstraße 1 zur Eckartshofer Straße steht eine Parzellenbreite von 10, im weiteren Verlauf eine Breite von 6 Metern zur Verfügung. Für die nach Norden führende Straße (Planstraße 2) ist ebenfalls eine Breite von 6 Metern vorgesehen. Der Ausbau soll als Mischverkehrsfläche erfolgen. Durch die Breite von 6 Metern ist es möglich, in den Bereichen, wo die Ausfahrt von Grundstücken nicht behindert wird, einen PKW abzustellen, ohne die erforderlichen Mindestdurchfahrtsbreite von 3,05 Metern (§ 12Abs. 1 Nr. 1 StVO i. V. m. § 32+ I Nr. 1 StVZO) einzuschränken.

Am Ende der Straßen ist jeweils eine kleine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Wendehämer sind nur für das Wenden von PKW (in zwei Zügen) geeignet.

#### Müllentsorgung

Das Müllfahrzeug soll im Kreuzungsbereich von Planstraße 1 und 2 wenden. Eine Aufstellfläche für Müllbehälter an den Abfuhrtagen soll hier ggf. vorgesehen werden.

### Technische Erschließung

#### Abwasserentsorgung

Zur Erschließung des Gebiets teilen die Stadtwerke mit, dass im vorhandenen Stichweg Fl. Nr. 423/2 bzw. 707 ist bereits ein Abwasserkanal SB, DN 300, bis zur Grundstücksgrenze zum

Anwesen 28a vorhanden ist. Dieser wurde 1998 verlegt. Eine TV-Untersuchung im Jahr 2017 der Kanalleitung zeigte keinerlei Mängel wie Undichtigkeiten, Rissbildung sowie Lageabweichung usw. Der Kanal kann für die Entwässerung neuen Baugrundstücke verwandt werden.

Für das Plangebiet muss jedoch noch geprüft werden, ob es im Mischsystem entwässert wird oder im Trennsystem entwässert werden kann. In der Eckartshofer Straße befindet sich ein Oberflächenkanal B 800, der das Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet in den Ziegelbach leitet. Als Alternative für die Ableitung des Niederschlagswassers könnte aber auch eine neue Leitung zum Entwässerungsgraben Fl.-Nr. 419, der dann in den Ziegelbach mündet hergestellt werden.

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass das Grundstück Fl. Nr. 425/2 (vorher Nr. 425) problematisch ist, weil die Abwasserleitung im Bereich der Liegenschaft nur noch eine Rohrdeckung von ca. 0,60 m aufweist. Zur Entwässerung des Kellergeschosses wäre eine Hebeanlage erforderlich.

#### Wasserversorgung

„Im vorhandenen Stichweg Fl. Nr. 423/2 bzw. 707 wurde 2016 eine neue Trinkwasserleitung GGG DN 100 verlegt und die Anwesen Eckartshofer Straße 28/28a und 28b neu angeschlossen. Die Leitung endet mit einem Unterflurhydranten an der Grundstücksgrenze zu Hs. Nr. 28a. Für die Erschließung des Baugebietes kann die Leitung in der Planstraße 1 verlängert und eine Stichleitung in der Planstraße 2 verlegt werden. Ein hydraulischer Nachweis ist zu führen, dürfte drucktechnisch jedoch kein Problem sein.“ (Stadtwerke)

#### Ortsrandeingrünung

Am östlichen Gebietsrand wird ein drei Meter breiter Streifen vorgesehen, in dem auf den privaten Baugrundstücken eine zweireihige Hecke ggf. mit Bäumen als Überhälter festgesetzt wird. Nach Süden zum Ziegelbach hin soll keine Ortsrandeingrünung erfolgen.

#### Bebauung

Es soll eine Einfamilienhaussiedlung mit (optisch) ein- und zweigeschossigen Häusern auf Grundstücken mit 650 bis 900 m<sup>2</sup> Größe entstehen. Die Gebäude können (mit einer leichten Abweichung) gut nach Süden oder Osten ausgerichtet werden. Die Hausgärten liegen größtenteils westlich oder südlich der zukünftigen Häuser.

Die überbaubaren Flächen werden im nördlichen Gebietsteil beidseits der Planstraße 2 angeordnet. Der Abstand der überbaubaren Flächen von der Planstraße beträgt westlich der Straße 5 Meter. Die Gebäude östlich der Planstraße 2 sollen zurückgesetzt errichtet werden, sodass der Garten, zu dem sich der Hauptwohnraum (Wohnzimmer) in der Regel orientiert, im Westen liegt. Eine Firstrichtung wird nicht vorgegeben, so dass die Gebäude auch giebelständig zur Planstraße 2 errichtet werden können und damit eine bessere Nutzung der Solarenergie möglich wäre. Die vorgesehene Baufenstertiefe von mindestens 12 Metern ist für ein giebelständiges Gebäude ausreichend. Südlich der Planstraße 1 ist durch die bisherige bauliche Entwicklung im Ortsteil ein Restgrundstück entstanden, das für zwei Häuser geeignet ist, wobei ein Hinterliegergrundstück nicht zu vermeiden ist. Die Erschließung des Hinterliegergrundstücks wird durch die Bildung eines „Pfeifengrundstücks“ gewährleistet.

#### Begründung der Festsetzungen

##### Art der Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ergibt sich zum einen aus den Planungszielen und zum anderen aus der vorhandenen Bebauung im Umfeld. Das Allgemeine Wohngebiet stellt im ländlichen Bereich das geeignete Baugebiet dar, weil u. a. eine intensivere Freiflächennutzung zu erwarten ist. Zumutbare Emissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen sind durch die Nutzer des Wohngebiets („heranrückende Wohnbebauung“) unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO): Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zulässig sein. Dies ergibt sich insbesondere aus der Durchführung des Verfahrens gem. § 13b BauGB, durch das vornehmlich „die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen“ begründet werden sollen, „die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“

## Maß der Nutzung

### Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Plangebiet wird die zulässige Grundfläche durch die GRZ 0,3 festgesetzt. Das Maß ist für freistehende Einfamilienhäuser angemessen; ein angemessener Anteil von unbebauten Flächen wird so gewährleistet. Das kleinste Grundstück ist ca. 650 m<sup>2</sup> groß. Hier ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 195 m<sup>2</sup> und eine mögliche Überschreitung durch Nebenanlagen von 97,5 m<sup>2</sup> (Summe: 292,5 m<sup>2</sup>). Dies erscheint in jeder Hinsicht als ausreichend.

### Zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)

Bei der Bebauung seit den 1960er-Jahren ist im Umfeld des Plangebiets die eingeschossige Bebauung die Regel, z. T. jedoch mit hohen Sockelgeschossen, die bauordnungsrechtlich an ein Vollgeschoss heranreichen. Im Altort war im 19. und 20. Jahrhundert die zweigeschossige Bebauung mit steilen Satteldächern ortsbildprägend.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt. Im nahezu flachen Gelände besteht bei angemessenen Sockelhöhen nicht das Problem, dass Kellergeschosse als Vollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinn gelten müssten.

### Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl (GFZ),

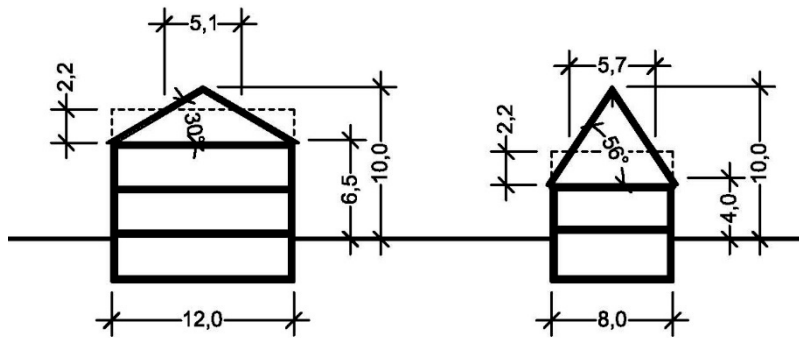
Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ergibt sich als Produkt aus GRZ und VG.

### Wandhöhe und Firsthöhe

Entsprechend der heute herrschenden Nachfrage wird im Plangebiet nördlich der Planstraße 1 eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Die Wandhöhe wird mit 6,5 Metern, die Firsthöhe mit 10,0 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht z. B. ein bis zu 12 Meter tiefes zweigeschossiges Gebäude (Wandhöhe ca. 6,5 Meter) mit einer Dachneigung von 30 Grad.

Südlich der Planstraße 1 soll ebenfalls eine (im bauordnungsrechtlichen Sinn) zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Entsprechend den zuletzt genehmigten Bauvorhaben wird die Wandhöhe jedoch auf 4,0 Meter beschränkt, sodass die Gebäude ein eingeschossiges Erscheinungsbild aufweisen. Die Firsthöhe wird für das näher an der Straße gelegene Gebäude ebenfalls mit 10,0 Metern festgesetzt. Dies entspricht dem bestehenden Nachbargebäude. Zudem bleiben so regionaltypische Gebäude mit einer Gebäudetiefe von bis zu acht Metern, einer Wandhöhe von vier Metern und bis zu 56 Grad Dachneigung möglich.

Für das weiter von der Planstraße 2 entfernt gelegene Gebäude wird die Firsthöhe (bezogen auf die Planstraße) um einen Meter niedriger angesetzt, weil das Gelände in Richtung Süden leicht abfällt. Die Wandhöhe wird wie beim vorderen Gebäude mit 4,0 Metern festgesetzt, weil die relativ hohe Lage des Entwässerungskanals (verbleibende Erdüberdeckung ca. 60 cm) sonst die Entwässerung des Erdgeschosses erschweren würde. Für die Entwässerung des Kellergeschosses (soweit erforderlich) wäre eine Hebeanlage einzubauen.



## Überbaubare Flächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden auf Basis eines vorhergegangenen städtebaulichen Entwurfes mit ausreichenden Spielräumen gebäudebezogen festgesetzt. Die Tiefe beträgt mindestens 12 Meter. Die an die Randeingrünung grenzenden überbaubaren Flächen sind nördlich der Planstraße 1 mindestens 13,5 Meter, südlich mindestens 12,5 Meter tief. Die Gebäude können in den überbaubaren Flächen sowohl trauf- als auch giebelständig zu den Erschließungsstraßen errichtet werden.

Es wird die offene Bauweise, d. h. die Errichtung der Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken, festgesetzt. Diese wird durch die gebäudebezogene Festsetzung der überbaubaren Flächen bereits weitgehend vorgegeben.

## Flächen für Nebenanlagen

Für Garagen und notwendige Stellplätze werden entsprechende Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Sie sind darüber hinaus aber auch in den überbaubaren Flächen zulässig. Durch die Festsetzung soll die Anordnung der Stellplätze im Sinne des Nachbarschutzes geordnet werden.

Für sonstige Nebenanlagen gilt die räumliche Beschränkung nicht.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Das Ziel der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden ist die Vermeidung städtebaulicher Missstände, die in der angestrebten Bebauungsstruktur durch die Herstellung der notwendigen Stellplätze anderweitig entstehen würden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Karstadt fordert für Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen, für größere Wohnungen zwei Stellplätze. Zwischen den Hauptgebäuden und der Verkehrsfläche ist die Anordnung von Stellplätzen nicht zulässig.

Eine sinnvolle und nachbarschaftsverträgliche Anordnung von mehr als drei Stellplätzen erscheint auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass gefangene Stellplätze auf die Zahl der notwendigen Stellplätze nicht angerechnet werden können, als nicht möglich. Zudem ist im Straßenraum die Anordnung von Parkplätzen nur eingeschränkt möglich. Diese Parkplätze sollen für Besucher zur Verfügung stehen. Daher ist eine ausreichende Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken notwendig.

## Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung, soll zum einen die negative optische Wirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild abgemildert werden, zum andern dient sie auch als Schutz gegen den Abtrieb von Staub und Spritzmittel von den jenseits des landwirtschaftlichen Wegs liegenden Äckern.

Für die Ortsrandeingrünung wird am östlichen Gebietsrand ein drei Meter breiter Streifen vorgesehen und als Anpflanzgebot festgesetzt. Das Anpflanzgebot beinhaltet eine zweireihige Hecke. Eine Liste geeigneter Gehölze ist als Hinweis zur Artenwahl Teil der Festsetzungen.

## Baugestaltung

Durch die Festsetzungen der wichtigsten Aspekte der äußeren Gestaltung der Gebäude soll die negative optische Wirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild abgemildert werden. Daher werden traditionelle Dachformen mit Deckungen in landschaftstypischen Farben bzw. grüne Dächer festgesetzt.

Die Hauptdächer der Hauptgebäude werden als symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder Schopfwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und mit Dachdeckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen oder als begrünte Dächer festgesetzt. Bis 25 Grad Dachneigung sind Ziegel- und Dachsteindeckungen ohne zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen unter den Ziegeln möglich. Bei Zulässigkeit flacherer Dachneigungen könnte ein Anlass gegeben werden, mit dem Kostenargument (wegen der zusätzlich erforderlichen Abdichtung bei Ziegeldächern) andere Deckungsmaterialien durchzusetzen. Für die Dächer von Anbauten und Nebengebäuden sind flachere Dachneigungen zulässig. Es können andere Dachdeckungen verwandt werden. Die maximal möglichen Dachneigungen ergeben sich aus der festgesetzten Firsthöhe (s. o. „Wand und Firsthöhe“ (Maß der Nutzung)).

Die Farben der Dächer sollen rot bis braun oder grau bis schwarz sein. Glasierte Dachziegel oder -steine werden ausgeschlossen, weil sich die durch sie hervorgerufenen Reflexionen schädlich auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken. Die Farbgebung der Wände wird nicht eingeschränkt, nur grelle Farbgebungen werden ausgeschlossen.

In Ermangelung eines geeigneten Systems zur Beschreibung der Farben von Ziegeln und Wänden erfolgt die Festsetzung der Farben mit den o. g. Alltagsbegriffen. Die Beschreibung „rote bis braune oder graue bis schwarze Farbtöne“ mag Abgrenzungsprobleme mit sich bringen. Sie ist jedoch zweifelsfrei geeignet, gelbe, grüne oder blaue Dächer zu verhindern.

Dasselbe gilt für die Verhinderung von grellen Farbtönen bei der Wandgestaltung.

Die Festsetzungen zu Zulässigkeit und Abmessungen der Dachgauben sind erforderlich, damit diese mit Art. 57 Abs. 2 BayBO verfahrensfrei errichtet werden können. Zudem soll ein Rahmen geschaffen werden, der eine übermäßige Errichtung von Dachgauben verhindert und die negative optische Wirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild mildert. In den Gebäuden, die „optisch zweigeschossig“ errichtet werden sollen im Dachgeschoss keine Gauben errichtet werden.

Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermieanlagen) sind zum Schutz des Ortsbildes nur in paralleler Montage zur Dachfläche (Aufdach- und In-Dach-Montage) oder Wandfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung bis maximal 6 m<sup>2</sup> Kollektorfläche, die in der Energieeinsparverordnung (EnEV) für kleine Gebäude sinnvoll sein können und bezüglich des Ortsbildes als verträglich erscheinen.

## Umweltbericht, Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für den Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Beschleunigte Verfahren) sind keine Plan-Umweltprüfung und keine naturschutzrechtliche Eingriffsbetrachtung erforderlich.

## Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) wurde im Frühjahr und Sommer 2018 durchgeführt und im September abgeschlossen (Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, ÖAW, „Stadt Karlstadt, Bebauungsplan „Eckartshofer Straße“, Stadtteil Wiesenfeld, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, September 2018).

Die Untersuchung der Arten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden untersucht. Besonderes Augenmerk wurde auf Fledermäuse, Zauneidechsen, den Großen Feuerfalter, den Großen Wiesenknopf (als Futterpflanze der Raupen des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings) sowie den Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling selbst gerichtet.



Nachdem bei der Begehung im April 2018 der große Wiesenknopf als Futterpflanze der Raupen des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings festgestellt wurde, wurden weitere Untersuchungen hinsichtlich des Vorkommens des Dunklen und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings notwendig.

Es konnte für alle relevanten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden, dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt.

Das gutachterliche Fazit lautet:

„Der [Bebauungsplan] „Eckartshofer Straße“ in Wiesenfeld, Stadt Karlstadt ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten streng geschützten Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich potenziell möglich ist, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei bauvorbereitenden Maßnahmen folgende Auflagen zu beachten: Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Eingriffs sind Gehölzrodungen und Bauferdräumungen außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Zeit durchzuführen, in der eine Anwesenheit von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann (Durchführung Oktober bis Februar). Soweit Baumaßnahmen während der Brutzeit der Vögel (März bis August) durchgeführt werden, ist sicher zu stellen, dass sich im jeweiligen Eingriffsbereich keine brütenden Vögel befinden.“

## Flächenbilanz

<u>Nutzungsart</u>	<u>Größe</u>
Allgemeines Wohngebiet	5.930 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.070 m <sup>2</sup>
Grünfläche	<u>40 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	7.140 m <sup>2</sup>

Es entstehen acht Baugrundstückemit Größen von 645 m<sup>2</sup> bis 915 m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsgröße liegt bei 785 m<sup>2</sup>.

---